



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Müritz



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBL. I. S. 2885, 2617) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz**

über den

**Bebauungsplan Nr. 64
*Feldstraße***

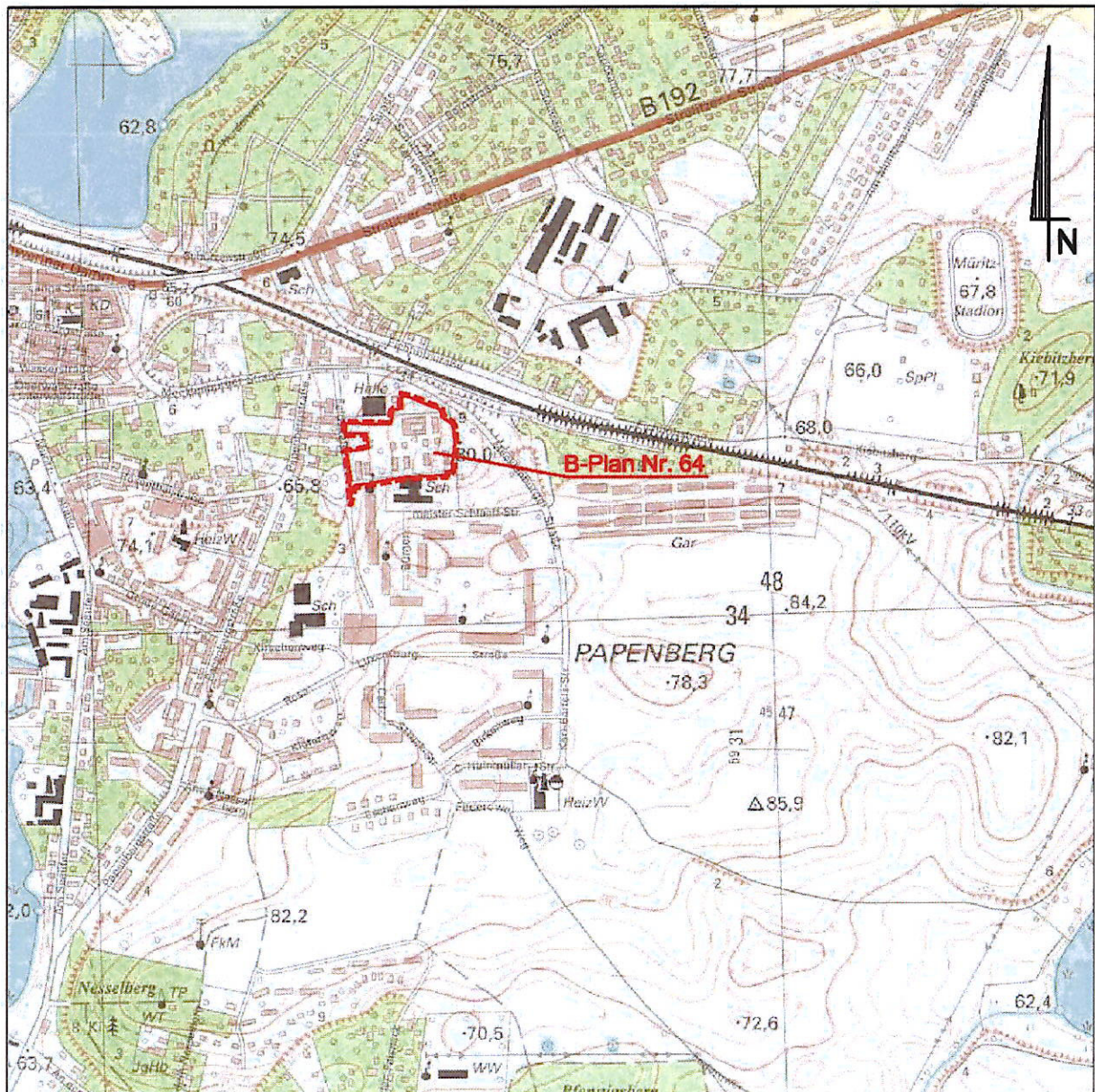
für das Gebiet ostwärts der *Feldstraße*, südlich der Turnhalle Feldstraße, westlich des Spielplatzes Mecklenburger Straße und nördlich der Grundschule Papenberg

Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	5
1.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	8
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes	9
1.6	Zweck des Bebauungsplanes.....	15
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	15
1.7.1	Erschließung	15
1.7.2	Ver- und Entsorgung	16
1.7.4	Grünordnung.....	18
1.7.5	Brandschutz	18
1.7.6	Denkmalschutz.....	19
1.7.7	Altlasten	19
1.7.8	Immissionsschutz.....	20
1.7.9	Durchführung der Maßnahme	20

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 *Feldstraße* liegt ostwärts des Warener Stadtkerns im Übergangsbereich zum Papenberg.

Die *Feldstraße* führt von der *Mecklenburger Straße* als Sackgasse nach Süden. Sie erschließt den Bereich von der Turnhalle Feldstraße bis zum 1. Geschößwohnhaus des Papenberges.

Das Plangebiet liegt ostwärts der *Feldstraße* zwischen der Turnhalle Feldstraße und der Grundschule Am Papenberg.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 *Feldstraße* ist bislang als Wohnstandort genutzt worden.

Der Nordteil des Gebietes ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienwohnhaus bebaut.



Luftbild mit ehemaliger Bebauung

Auf dem Südteil standen bis 2007 4 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Sie waren mit wirtschaftlichen Mitteln nicht mehr sanierungsfähig und sind abgebrochen worden. Das Gelände liegt zurzeit als Ödland brach.

Der gute innenstadtnahe Standort soll für eine neue Wohnnutzung überplant und neu erschlossen werden.

Durch die Planung wird ein aufgegebener, innenstadtnaher Wohnstandort wieder nutzbar gemacht.

Die heutige Nachfragesituation in der Stadt Waren (Müritz) zeigt, dass ein Wiederaufbau der Geschosshäuser nicht marktgerecht ist. Diese Nachfrage wird durch den Bestand in den einzelnen Wohngebieten der Stadt Waren (Müritz) abgedeckt.

Nachfrage besteht für zentrumsnahe Einfamilienhausgrundstücke in einer städtischen Größe. Dieses zeigt sich derzeit am Erfolg des benachbarten Einfamilienhausstandortes Papenberg.

Der Bebauungsplan Nr. 64 *Feldstraße* soll die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes festsetzen. Hierbei wird besonderer Wert auf das Einfügen der Erschließung und der Bebauung in die topografische Situation gelegt.

1.3 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 64 *Feldstraße* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.07.2008 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 64 *Feldstraße* wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist als erstes zu prüfen, ob es der *Wiedernutzbarmachung von Flächen* oder der *Nachverdichtung* oder *anderen Maßnahmen der Innenentwicklung* dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

– *Wiedernutzbarmachung*

Der Nordteil des Gebietes ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Mehrfamilienwohnhaus bebaut.

Auf dem Südteil standen bis 2007 4 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Sie waren mit wirtschaftlichen Mitteln nicht mehr sanierungsfähig und sind abgebrochen worden. Das Gelände liegt zurzeit als Ödland brach.

Der gute innenstadtnahe Standort soll für eine neue Wohnnutzung überplant und neu erschlossen werden.

Durch die Planung wird ein aufgegebener, innenstadtnaher Wohnstandort wieder nutzbar gemacht.

– *Nachverdichtung*

Es wird angestrebt, den Standort höher als mit der zwischenzeitlich abgebrochenen Bebauung zu verdichten.

– *andere Maßnahme der Innenentwicklung*

Durch die Maßnahme wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die abgewirtschafteten Gebäude werden abgebrochen und ein hochwertiger, innenstadtnaher neuer Wohnstandort geschaffen.

Die Prüfung ergibt, dass alle 3 Kriterien erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt.

Der Bebauungsplan setzt keine Grundfläche fest. Satz 3 dieses Absatzes sagt aus, dass ein Bebauungsplan, der weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festsetzt, nach der Fläche, die voraussichtlich versiegelt wird, zu beurteilen ist.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 1,43 ha. Für die geplante Erschließung wird mit rd. 10 % der Fläche gerechnet. Somit verbleiben rd. 12.870 m² Bauflächen. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet ergeben sich 5.148 m² Grundfläche.

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht überschritten. Die Grundflächenbegrenzung wird somit eingehalten.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bauleitplan ist kein Bauvorhaben nach der Anlage 1, Nr. 18.1 – 18.7, zum UVPG, da es sich um einen Innenbereich handelt.

Nach Nr. 18.8 liegt das Bauvorhaben unter den Prüfwerten.

Nach Nr. 18.9 wird auch kein Vorhaben entsprechend der Anlage 1, Nr. 1 – 30 zum LUVPG M-V ermöglicht.

Abschließend ist nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Hierbei handelt es sich um folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

- FFH-Gebiet DE 2543-301, (Feisneck)
- SPA 10 (zukünftig 21), DE 2543-401, (Feisneck).

Die Gebiete liegen rd. 1.000 m weit entfernt. Sie werden von der Maßnahme nicht betroffen.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind.

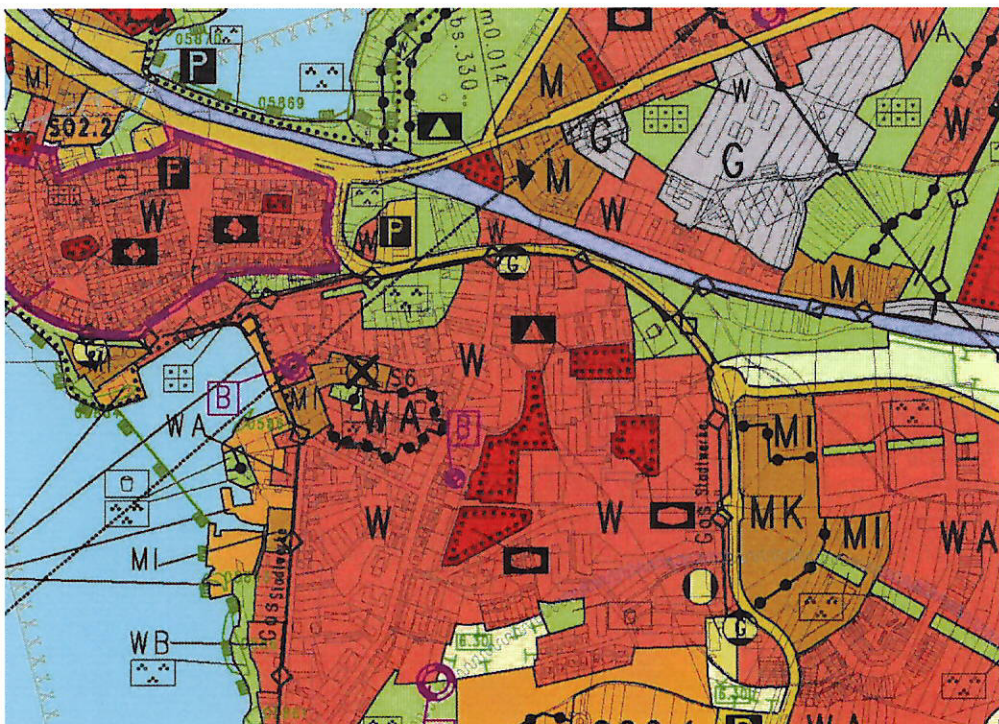
Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB sieht nach Nr. 1 keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde wegen des besonderen Stellenwertes dieser Planung innerhalb der Stadt Waren (Müritz) am 04.02.2009 durchgeführt.

Des Weiteren wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2009 bis zum 14.04.2009 und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB, es erfolgen keine Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB (Umweltinformationen) und keine Überwachung nach § 4c BauGB.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



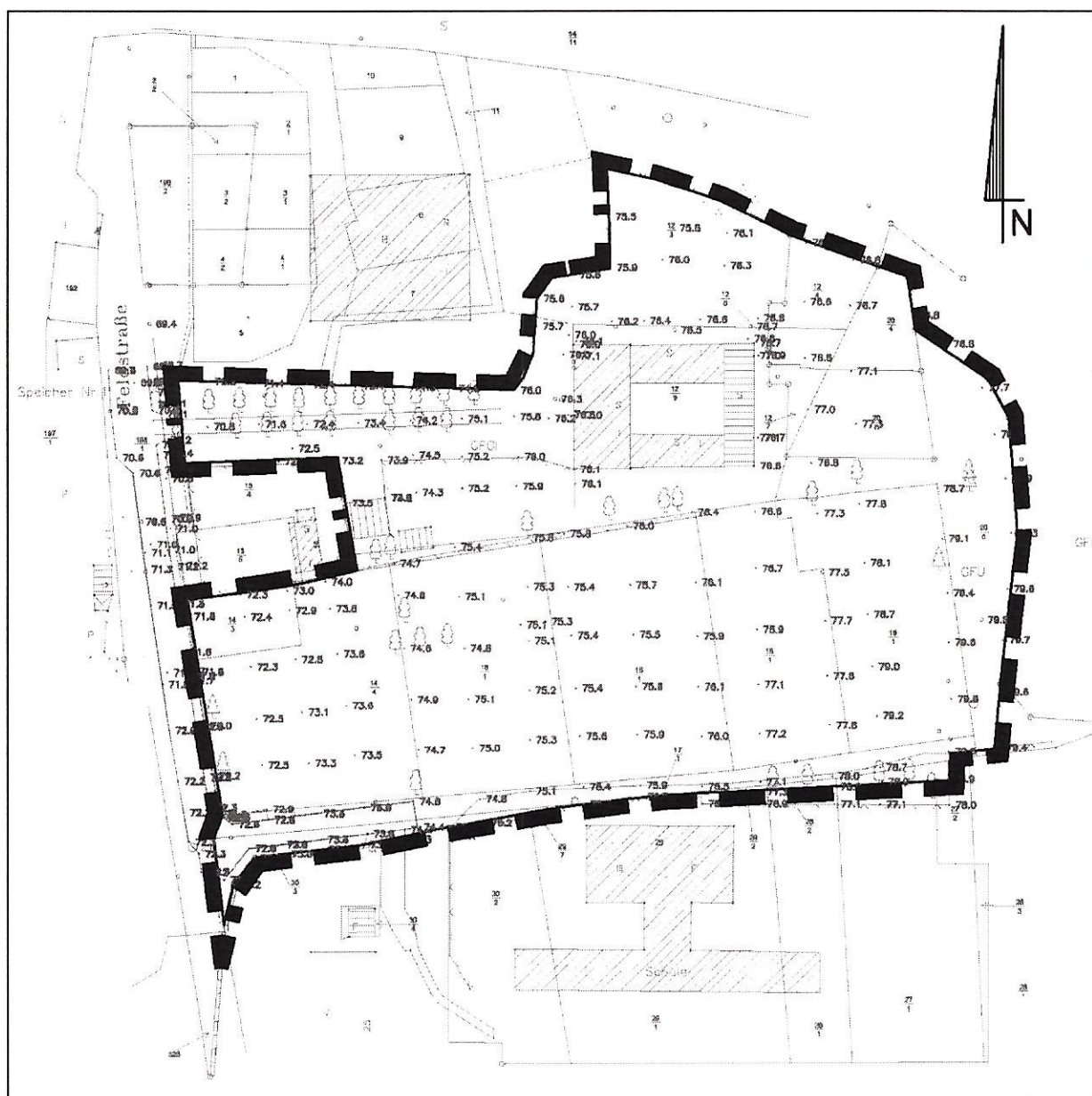
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 * Feldstraße * als Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan Nr. 64 * Feldstraße * wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet als verdichtetes Einzel- und Reihenhausbaugebiet dar.

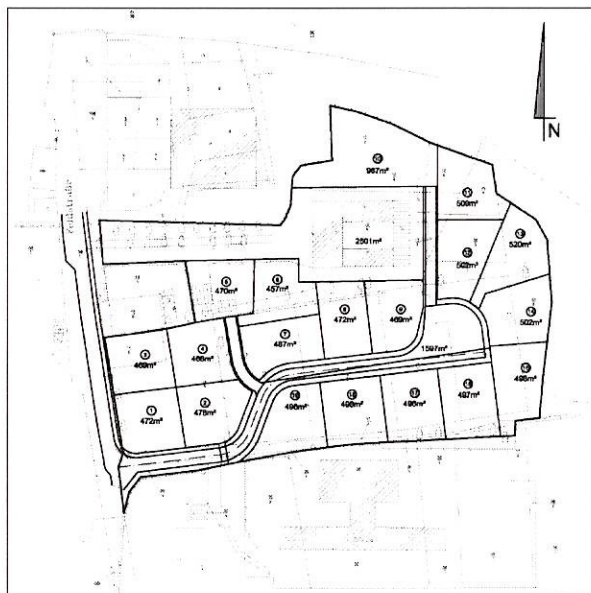
1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



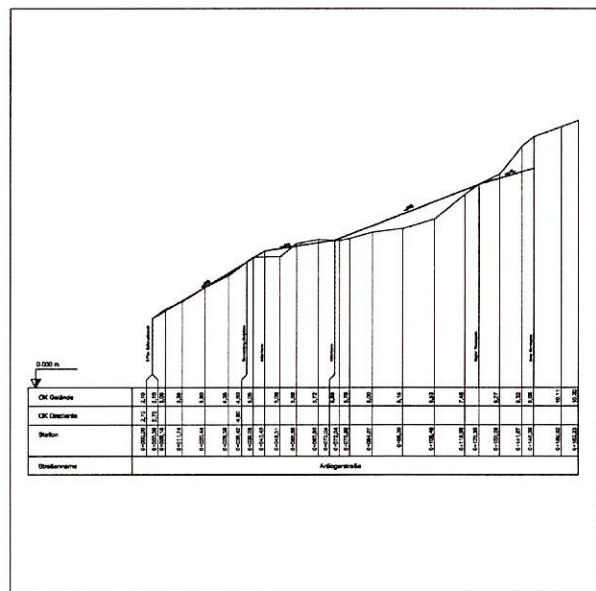
Bestandsplan

Der Höhenplan zeigt, dass die Anliegerstraße ein sehr starkes Gefälle bekommt und sich nicht zufriedenstellend an das vorhandene Gelände anpassen lässt.

Die zweite Variante geht von der vorhandenen Zufahrt zu den Stellplätzen des südlich anschließenden Mehrfamilienhauses aus.



Teilungsplan Variante 2



Höhenplan mit Anliegerstraße

Bei dieser Linienführung lässt sich die Anliegerstraße mit geringerem Gefälle an das vorhandene Gelände anpassen. Die zukünftige Höhe der Anliegerstraße ist ebenfalls im Höhenplan dargestellt.

Zur Erschließung der Grundstücke 4, 5, 6 und 10, 11 müssen zwei Anliegerwege angeordnet werden.

Obwohl die Weiternutzung der vorhandenen Straße den Erschließungsaufwand senkt, wird dieser Vorteil durch den zusätzlichen Anliegerweg wieder aufgehoben.

In der dritten Variante wurde die zukünftige Grundstücksteilung noch einmal überarbeitet. Die geplanten Grundstücke ostwärts des bestehenden Einfamilienhauses wurden zur Disposition gestellt. Da das vorhandene Mehrfamilienhaus 9 Stellplätze benötigt, soll in diesem Bereich nur noch ein Grundstück angeordnet werden. Es wird über die vorhandene Zufahrt erschlossen.

Das Ergebnis der Optimierung ist im folgenden Gestaltungsplan bildlich dargestellt. Es entspricht den Vorstellungen der WOGewa als Investor und den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz).



Gestaltungsplan

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen in den Bebauungsplan Nr. 64 * Feldstraße * führen zu folgenden Festsetzungen:

- *Art der baulichen Nutzung*

Ausgehend von den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, setzt der Bebauungsplan Nr. 64 * Feldstraße * ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Mit Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für die Ziffern

- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe würden sich wegen der geringen Größe des Gebietes störend auf das Erscheinungsbild dieses innenstadtnahen Wohngebietes auswirken. Gleiches gilt für Tankstellen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen müssten sich aus wirtschaftlichen Gründen auf einen größeren Einzugsbereich ausrichten. Dieses führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, für das die Erschließungsanlagen nicht ausgelegt sind. Zusätzlich wirkt sich das dann zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen negativ auf die Wohnruhe aus.

- *Maß der baulichen Nutzung*

Die vorgesehene städtische Grundstücksteilung dient als Basis für die Festsetzungen. Es wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Sie ermöglicht eine überbaubare Fläche von 149 m² auf Grundstück 17 bis 191 m² auf Grundstück 3 und 290 m² auf Grundstück 8. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Grundstück mit dem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus erhält eine GRZ von 0,25, die der bestehenden Situation entspricht. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, das nicht beliebig verändert werden kann, wird auf Anregung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche verzichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Topografie differenziert festgesetzt. Die Mehrzahl der Grundstücke erhält I Vollgeschoß. Auf den Grundstücken mit den größten Höhendifferenzen soll eine Nutzung des unausweichlich hohen Sockels als nutzbares Geschoß ermöglicht werden. Hier sind I-II Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden.

- *Bauweise*

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der üblichen Bauweise in vergleichbaren Gebieten der Stadt Waren (Müritz).

- *Höhenlage baulicher Anlagen*

Die Höhenpläne zeigen die besondere städtebauliche Situation des Gebietes auf. Durch die Hanglage müssen differenzierte Festsetzungen zur Höhenlage der zukünftigen Gebäude ge-

troffen werden. Dieses führt zu der Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe für jedes Grundstück. Die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe ist auf HN bezogen und somit ein feststehender Wert.

Der erlaubte Spielraum von 0,30 m über oder unter der festgesetzten Höhe erlaubt den zukünftigen Bauherren eine weitere Anpassung an das Gelände, da die überbaubaren Flächen großzügig bemessen sind.

- *Höhe der baulichen Anlagen*

Die örtlichen Bauvorschriften und die differenziert festgesetzte Zahl der Vollgeschosse lassen den zukünftigen Bauherren einen weiten Gestaltungsspielraum. Damit dieser sich nicht nachteilig auf die Höhenentwicklung der Gebäude des Gebietes auswirkt, ist sie auf 8,00 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe begrenzt.

- *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Die Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhe baulicher Anlagen lassen die wesentliche städtebauliche Zielstellung der Stadt Waren (Müritz) für dieses Gebiet erkennen. Die Höhenentwicklung der Gebäude am Hang soll städtebaulich geordnet werden. Gleichzeitig wird Wert darauf gelegt, dass der Hang in seiner Grundstruktur erhalten bleibt. Eine Terrassierung soll nicht zugelassen werden.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle zukünftigen Gebäude unterkellert werden, wurde für diese Fälle eine Abgrabung bis zu 0,50 m und eine Aufschüttung bis zu 0,30 m zugelassen.

- *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung*

Zur Ergänzung der Allee und zur Abschirmung des Gebietes nach Norden und Osten sind Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt worden.

Die Anpflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem SG Umwelt/Forsten der Stadt Waren (Müritz).

- *Bindung für die Erhaltung von Bäumen*

Der vorhandene Baumbestand ist aufgemessen worden. Bei der Planung wurde er, soweit möglich, berücksichtigt. Die Einzelbäume außerhalb der überbaubaren Flächen sind zum dauernden Erhalt festgesetzt worden.

- *Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen*

Bei den großzügig bemessenen überbaubaren Flächen werden die Nebenanlagen, Stellplätze und Garage auf die überbaubaren Flächen beschränkt. So können sie, soweit zulässig, an 2 Grenzen errichtet werden. Die vordere und die hintere Grundstücksgrenze bleiben unbebaut. Von der Beschränkung sind das Grundstück 4 und das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus ausgenommen. Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück 4 ist wegen der isolierten Lage des Grundstückes kleiner als auf den anderen Baugrundstücken festgesetzt. Des Weiteren reicht die überbaubare Fläche nicht bis an die seitlichen Grenzen. Somit wäre es bei gleicher Festsetzung gegenüber den übrigen Grundstücken benachteiligt.

Für das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus ist eine Fläche für Stellplätze gesondert festgesetzt worden. Um das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses nicht zu beeinträchtigen, sind nur auf dieser Fläche ausschließlich Stellplätze für dieses Haus zulässig.

- *Geh- und Leitungsrecht*

Eine Trinkwasseranschlussleitung der Stadtwerke Waren GmbH zur Schule berührt das Grundstück 17. Eine Verlegung wäre nicht verhältnismäßig. Deshalb wird die Leitungstrasse durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens gesichert.

- *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*

Da das Baugrundstück 4 durch die vorhandene Zufahrt über die Allee erschlossen ist, wird seine Zufahrt zur *Feldstraße* und die Ver- und Entsorgung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

- *Örtliche Bauvorschriften*

Die wesentliche städtebauliche Zielstellung der Stadt Waren (Müritz) für dieses Gebiet ist die städtebauliche Ordnung der Höhenentwicklung der Gebäude am Hang. Ansonsten soll eine weitgehende Gestaltungsfreiheit gewährt werden.

Da sich die Dächer wegen der Hanglage wesentlich auf das Stadtbild auswirken werden, sind sie in der maximalen Neigung auf das ortsübliche Maß und die Farben der Dacheindeckung auf die örtlichen Gegebenheiten begrenzt.

1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 64 **Feldstraße** schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung eines herausragenden innenstadtnahen Wohnstandort. Er setzt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Erschließung und Bebauung des Gebietes fest.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

- *Äußere Verkehrserschließung*

Das Plangebiet ist über die *Feldstraße* an das städtische Straßennetz angeschlossen.

Die *Feldstraße* ist im Trennungsprinzip ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,05 m. Ein 1,50 m breiter Gehweg ist auf der Ostseite durchgehend vorhanden.

Die *Feldstraße* ist in der Lage, den zu erwartenden Verkehr aus dem Bebauungsplan Nr. 64 **Feldstraße** aufzunehmen.

- *Innere Verkehrserschließung*

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von der *Feldstraße*.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von der vorhandenen Zufahrt zu den Stellplätzen des südlich anschließenden Mehrfamilienhauses.

Sie ist im Trennungsprinzip mit 5,00 m Fahrbahnbreite und einseitig 2,00 m breitem Gehweg ausgebaut und in der Lage, den Verkehr aus dem anschließenden Gebiet aufzunehmen.

Der restliche Planbereich wird durch eine Wohnstraße und einen Wohnweg erschlossen.

Wohnstraße und Wohnweg werden nach RAST 06 bemessen.

- Wohnstraße (WS)

Die entwurfspprägenden Nutzungsansprüche sind:

- Aufenthalt und Parken;
- Keine Nutzung durch ÖPNV;
- Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h;
- Begegnungsfall PKW/PKW, bei geringer Geschwindigkeit;
- Mischungsprinzip;

Die Wohnstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 4,10 m und beidseitig 2,00 m breite begrünte Seitenstreifen zum Parken in Längsaufstellung.

- Wohnweg (WW)

Die entwurfsprägenden Nutzungsansprüche sind:

- Aufenthalt;
- Keine Nutzung durch ÖPNV;
- Verkehrsstärke unter 400 Kfz/h;
- Begegnungsfall Rad/PKW, bei geringer Geschwindigkeit;
- Mischungsprinzip;

Der Wohnweg erhält eine Fahrbahnbreite von 3,80 m und seitliche Seitenstreifen von 0,50 m ostwärts sowie 0,75 m westwärts.

- *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*

Zum denkmalgeschützten ehemaligen Gehöft führt eine Lindenallee, die gleichfalls unter Denkmalschutz steht. Der Weg ist mit Rasengittersteinen ausgebaut. Dieser Weg wurde von den Mietern zu den Garagen genutzt.

Die Garagenanlage ist abgebrochen worden. Die Mieter des Mehrfamilienhauses erhalten eine Stellplatzanlage im westlichen Anschluss an das Gebäude. Sie ist im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt worden.

Da ein Baugrundstück durch die vorhandene Zufahrt über die Allee erschlossen ist, wird seine Zufahrt zur *Feldstraße* und die Ver- und Entsorgung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

- *Öffentlicher Personennahverkehr*

Das Gebiet ist an das städtische und überörtliche Busnetz angeschlossen. Haltestellen befinden sich an der *Mecklenburger Straße*.

Der Bahnhof Waren (Müritz) liegt in rd.1000 m Entfernung.

- *Parkplätze*

Die Parkplätze für das Gebiet liegen im Seitenstreifen der Wohnstraße. Sie werden nicht baulich besonders hergestellt und auch nicht gekennzeichnet.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet war bebaut und erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden in die Wohnstraße und den Wohnweg neu verlegt.

- *Wasser*

Die im Gebiet bestehende Wasserleitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen umgelegt und das Netz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den öffentlichen Verkehrsflächen erweitert.

- *Abwasser*

Das Abwasser im Gebiet wird in Freigefällekanälen im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt. Das neue Schmutzwassernetz wird an das bestehende Netz angeschlossen.

- *Regenwasser*

Das Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen auf den Grundstücken soll zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken versickert werden.

Da die Stadt Waren (Müritz) keine Satzung zur Versickerung des Niederschlagwassers besitzt, sind von den Bauherren wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Müritz zu beantragen.

Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen erhalten Freigefällekanäle zur Sammlung und Ableitung des Regenwassers dieser Flächen. Das Regenwasser wird in das bestehende Netz eingeleitet.

- *Elektrische Energie*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

- *Gas*

Die Stadtwerke Waren GmbH bietet die Versorgung des Gebietes mit Erdgas an.

- *Telekommunikation*

Das Gebiet muss mit einem neuen Netz von Telekommunikationslinien ausgestattet werden. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Für die geplante Baumbepflanzung ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1969 zu beachten.

- *Abfallbeseitigung*

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Abfuhr erfolgt nur auf der Wohnstraße. Die Anwohner des Wohnweges müssen ihre Sammelbehälter an der Wohnstraße zur Abholung bereitstellen. Der Straßenquerschnitt bietet hierfür ausreichend Raum.

1.7.4 Grünordnung

Die geschützten Einzelbäume auf dem Gelände sind in den Bestandsplan aufgenommen worden und wurden, soweit möglich, in die Planung einbezogen und zur dauernden Erhaltung festgesetzt.

8 Einzelbäume konnten nicht in die Planung integriert werden. Es handelt sich um 3 Tannen, 1 Essigbaum und 4 Linden, die gefällt werden müssen.

2 Tannen und der Essigbaum werden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) ausgeglichen.

1 Tanne und 4 Linden sind nach § 26a LNatG M-V geschützt. Sie werden nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ausgeglichen.

Die Bäume werden im Zuge der Erschließung gefällt.

Die Einzelbäume, die erhalten werden können, sind zum dauernden Erhalt festgesetzt worden.

Die Lindenallee steht mit dem ehemaligen Gehöft unter Denkmalschutz. Sie wird erhalten. Die beiden Lücken in der Allee werden geschlossen.

Zur Abschirmung des Gebietes nach Norden und Osten und entlang der Wohnstraße sind Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt worden. Die Anpflanzungen erfolgen mit verschiedenen standortgerechten heimischen Laubbäumen in Abstimmung mit dem SG Umwelt/Forsten der Stadt Waren (Müritz).

Das geplante Grundstück nördlich des Mehrfamilienhauses wird derzeit noch von Mietern als Garten genutzt. So lange dieser Bedarf besteht, wird das Grundstück nicht bebaut.

1.7.5 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch neu zu errichtende Hydranten im Gebiet sichergestellt.

1.7.6 Denkmalschutz

Das Mehrfamilienhaus im Norden des Gebietes, als ehemaliges Gehöft und die Allee sind unter der Nummer 964 in der Denkmalliste des Landkreises Müritz aufgeführt und stehen unter Denkmalschutz.

Nach § 6 DSchG M-V sind die Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu halten, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bedarf nach § 7 DSchG M-V wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung verändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der Errichtung der Stellplätze auf dem Grundstück des Denkmals ist die Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt worden.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.7 Altlasten

Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegen stehen, sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht/Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Müritz anzuzeigen.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um die Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

1.7.8 Immissionsschutz

Auf das Gebiet wirken Schallimmissionen von der Bahnlinie Rostock-Berlin und von der *Mecklenburger Straße*. Es wurde ein Schallgutachten (Anlage 1.) durch das Büro Schallschutz Nord aufgestellt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis.

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für tags im größten Teil des Gebietes durch die Gesamtverkehrsgeräusche des Schienen- und Straßenverkehrs überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Die unter Ziff. 9) des Gutachtens vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die vom Gutachter berechneten Lärmpegelbereiche eingetragen. Innerhalb der verschiedenen Lärmpegelbereiche sind die festgesetzten Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. sowie Büroräumen einzuhalten. Dieses trifft in erster Linie auf Fenster und Türen zu. Außenwände in üblicher Bauart erfüllen in der Regel die Anforderungen.

Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, da der Nachtwert die Orientierungswerte überschreitet.

Für hausnahe Außenwohnbereiche, Terrassen, Freisitze u. ä. sind zusätzliche Abschirmungen notwendig, wenn von ihnen aus eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke oder der *Mecklenburger Straße* besteht.

Der ostwärts angrenzende Spielplatz und die südlich angrenzende Schule führen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen in einem allgemeinen Wohngebiet.

1.7.9 Durchführung der Maßnahme

Die Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH (WOGewa) ist im Eigentum der Bauflächen, erschließt das Gelände und verkauft die Baugrundstücke. Die Stadt Waren (Müritz) schließt mit der WOGewa einen Vertrag nach § 11 BauGB ab.

Der Stadt Waren (Müritz) entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.02.2010 gebilligt.

Waren (Müritz), den 10.06.2010

P. Rhein

Rhein

Bürgermeister

