

## B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBL. I. S. 3634)  
zur Satzung der



# STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über die

### **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 \*Seepark Waren an der Müritz\***

für den Bereich  
Fontanestraße 6  
und Erschließungsstraße

Bearbeitet:

ign waren GbR  
Seegründ-Marcus-Str. 45 17162 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3993 8426-0 Fax +49 3993 8426-10



Waren (Müritz), 22.05.2019

## Inhaltsverzeichnis

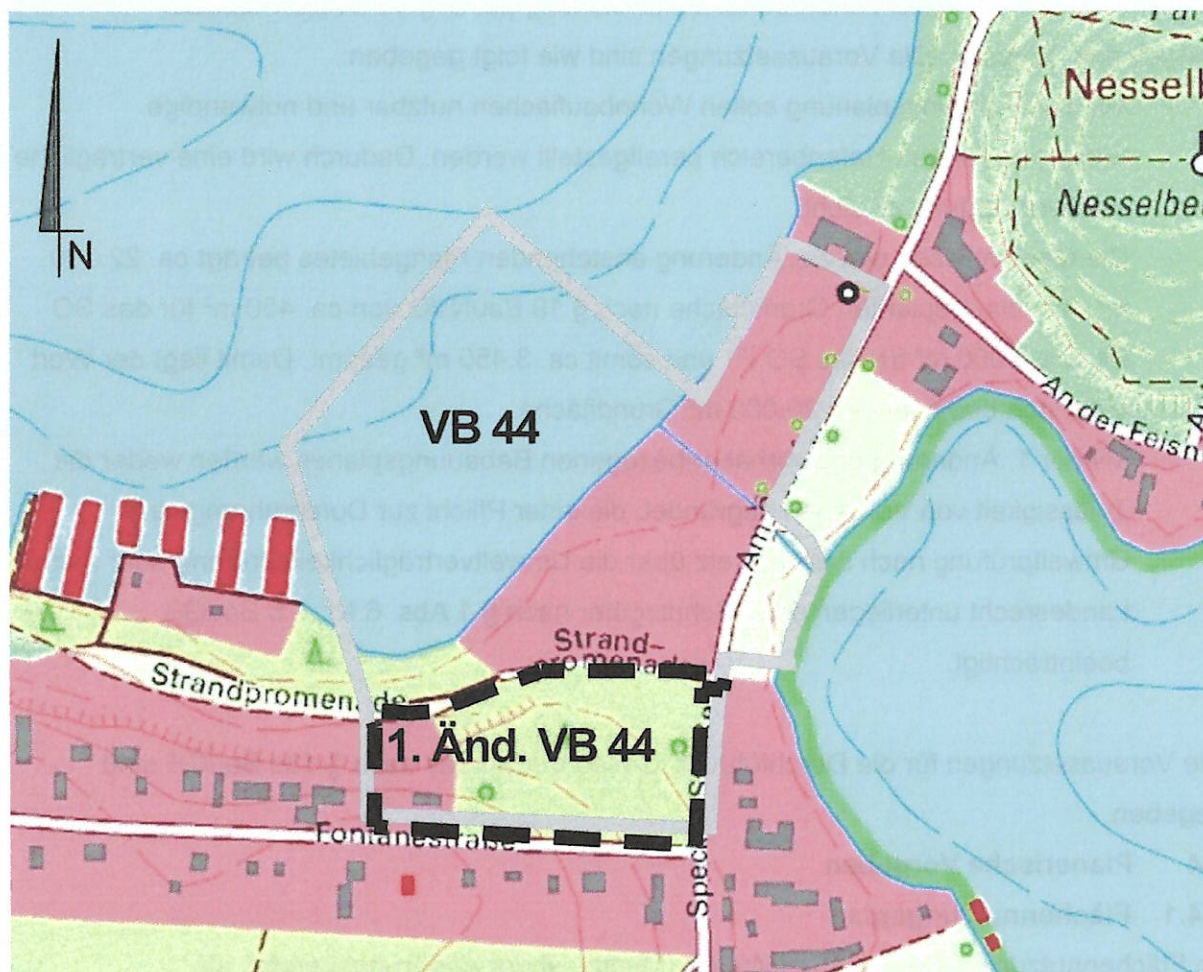
1	Planungsgrundlage.....	3
1.1	Änderungsbeschluss.....	3
1.2	Änderungsbereich.....	3
1.3	Bauleitplanverfahren.....	4
1.4	Planerische Vorgaben.....	4
1.4.1	Flächennutzungsplan.....	4
1.4.2	Raumordnerische/landesplanerische Belange.....	5
1.5	Planungsanlass und Planungsziel.....	5
1.5.1	Ziele des Bebauungsplanes.....	5
1.5.2	Zweck des Bebauungsplanes.....	7
2	Planinhalt.....	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3	Baugrenze, überbaubarer Bereich.....	8
2.4	Verkehrsfläche.....	8
2.5	Umweltbericht – entfällt –.....	8
3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	9
4	Auswirkungen der Satzungsänderung.....	11
4.1	Erschließung.....	11
4.2	Ver- und Entsorgung.....	11
4.3	Regenwasser.....	11
4.4	Abfallbeseitigung.....	122
4.5	Brandschutz.....	12
4.6	Denkmalschutz.....	12
4.7	Altlasten / Bodenschutz.....	13
4.8	Immissionen.....	13
4.9	Klimaschutz / Klimaanpassung.....	13
5	Durchführung der Maßnahme.....	13
6	Verfahrensvermerke.....	155

## 1 Planungsgrundlagen

### 1.1 Änderungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 19.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Seepark Waren an der Müritz“ beschlossen. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.08.2018 wurden die Gegenstände der Planung vorgestellt, abgestimmt und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss empfohlen. Die Stadtvertretung hat daraufhin diesen Beschluss am 19.09.2018 gefasst. Eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung fand am 16.08.2018 statt. Der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 24.11.2012 in Kraft. Die Änderung wird im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt. Ziel ist die Anpassung an aktuelle Erfordernisse der Stellplatzflächen, der Erschließung, Übernahme der Freiflächenplanung in Bezug auf die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung.

### 1.2 Änderungsbereich



Übersichtskarte Quelle: GeoPortal.MV 16.07.2018 bearbeitet ign Waren GbR



Der Geltungsbereich der 1. Änd. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Seepark Waren an der Müritz“ umfasst die Flurstücke 41/1, 41/5 und 41/6 der Flur 62 und teilweise die Flurstücke 1/4 und 42/2 der Flur 62 der Gemarkung Waren. Die Änderungsbereiche umfassen zum einen den Bereich Fontanestraße und einen Teilbereich an der Specker Straße sowie den Bereich der Strandpromenade. Die Änderungsbereiche haben eine Gesamtgröße von ca. 22.700 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Bauleitplanverfahren**

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und es wird keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erstellt.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13 a Abs.1 BauGB festgelegten Kriterien. Die Voraussetzungen sind wie folgt gegeben:

- Mit der Änderungsplanung sollen Wohnbauflächen nutzbar und notwendige Stellplätze für den Hafbereich bereitgestellt werden. Dadurch wird eine verträgliche Nachverdichtung erreicht.
- Die Gesamtfläche des zur Änderung anstehenden Plangebietes beträgt ca. 22.700 m<sup>2</sup> mit einer geplanten Grundfläche nach § 19 BauNVO von ca. 450 m<sup>2</sup> für das SO F4 und 3.000 m<sup>2</sup> für das SO F1 und somit ca. 3.450 m<sup>2</sup> gesamt. Damit liegt der Wert unter den bedingenden 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen noch Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

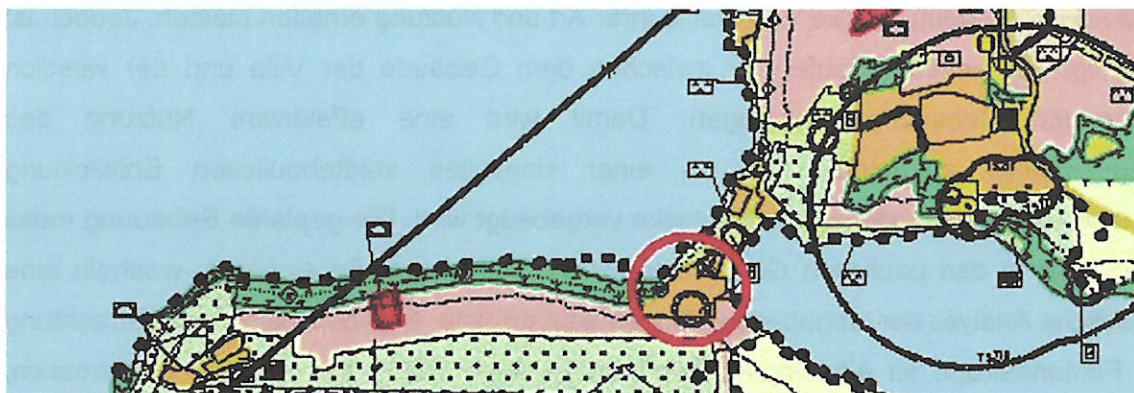
### **1.4 Planerische Vorgaben**

#### **1.4.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) ist der Änderungsbereich als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes weicht



von dieser Planungsvorgabe nicht ab. Sonstige Planinhalte, die für die Änderungsbereiche relevant sind, gehen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht hervor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Waren (Müritz)

## 1.4.2 Raumordnerische / landesplanerische Belange

Gemäß regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburger Seenplatte stellt die Stadt Waren (Müritz) ein Mittelzentrum dar, welches sich als überregional bedeutsames Tourismuszentrum weiter profilieren soll.

Die Planungsziele der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen der Entwicklung des festgesetzten Sondergebietes Fremdenverkehr und somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

## 1.5 Planungsanlass und Planungsziel

### 1.5.1 Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger, die 12.18. Maremüritz – Yachthafenresort und Spa GmbH & Co.KG hat einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Seepark Waren an der Müritz“ für zwei Bereiche gestellt.

Der erste Änderungsbereich bezieht sich auf das konkretisierte Stellplatzkonzept für die Hafenanlage. Um die notwendigen Stellplätze für die Gäste des Hafens und der Marina vorhalten zu können, wurde eine private Stellplatzanlage mit ca. 30 Stellplätzen auf dem Flurstück 41/6 (Flur 62, Gemarkung Waren), direkt am Müritzrundweg, gegenüber der Hafenmeisterei geplant. Mit der Änderung wird der Bereich künftig als SO F5 erfasst, um die Eigenständigkeit zu betonen. Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Seepark Waren an der Müritz“ ist für diese Fläche eine Grünfläche festgesetzt. Da die Stellplätze vornehmlich den Nutzern der Marina dienen sollen, steht der Sicherheitsaspekt der Stellplätze im Fokus. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzer ihre Fahrzeuge über längere Zeiträume abstellen. Dies birgt tendenziell die Gefahr durch Beschädigung oder Diebstahl. Um die Sicherheit der abgestellten Fahrzeuge zu erhöhen, wurde die Anlage in unmittelbarer Nähe der Hafenmeisterei verlegt. Dadurch kann eine Beaufsichtigung der Stellplatzanlage und entsprechend der Fahrzeuge gewährleistet werden.



Der zweite Änderungsbereich umfasst die denkmalgeschützte Villa „Fontanestraße 6“ und damit insgesamt das SO F4. Das Objekt hat für die Betreibung des Vorhabens eine untergeordnete Bedeutung. Die Villa soll in ihrer Art und Nutzung erhalten bleiben. Jedoch ist beabsichtigt ein weiteres Baufenster zwischen dem Gebäude der Villa und der westlich angrenzenden Bebauung einzufügen. Damit wird eine effektivere Nutzung des Planungsgebietes angestrebt und zu einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung beigetragen, da eine freistehenden Baulücke vorgebeugt wird. Die geplante Bebauung muss sich zunächst in den baulichen Gesamtkontext der Fontanestraße einfügen, weshalb eine schematische Analyse der umgebenden Baustruktur erfolgte. Ergebnis der Höhenbetrachtung in der Fontanestraße ist eine starke Tendenz zu einer Bebauung mit drei Geschossen, entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Weiterhin sollten Gebäude mindestens über zwei Geschosse verfügen, um sich in das Gesamtbild einzufügen.

Für den speziellen Fall einer Bebauung in dem SO F4 ist darauf abzustellen, dass die Höhe der Villa nicht überschritten wird, jedoch durch die umliegenden Gebäudehöhen auch keine Unterschreitung auftreten sollte, da anderweitig ein Einfügen in den unmittelbaren baulichen Zusammenhang nicht gegeben wäre. Daraus folgt eine Höhenfestsetzung in Bezug zu der Geländehöhe (85 m über HN) mit Unterordnung von 0,54 m gegenüber der denkmalgeschützten Villa und eine Mindestzahl von zwei Vollgeschossen, um eine zu niedrige Bebauung zu verhindern. Durch den Baumbewuchs, der durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird, ist zu erwarten, dass die entstehende Bebauung zurücktritt und sich in den Gesamtbestand der Fontanestraße einfügt, wie es bereits im Bestand der Fall ist.

Darüber hinaus ist aufgrund der Beschränkung der Wohnraumentwicklung im Bereich des SO F4 sichergestellt, dass zu keiner erheblichen Erweiterung der Bettenkapazität kommt. Die Vorhabenträger beabsichtigen vornehmlich eine Wohnnutzung in den entsprechenden Bereichen.

Der dritte Änderungsbereich betrifft das SO F1 mit den Bereichen A1 und A2. Hier geht um eine Sicherung des Baumbestandes und der geplanten Neupflanzungen. Hierfür werden die Darstellungen des Freiflächennutzungsplans zum ursprünglichen Bebauungsplan in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Der Grund hierfür ist der bisherige Umgang mit dem Baumbestand, der aufgrund vorangegangener Baumaßnahmen teilweise geschädigt und entsprechend abgängig wurde.

Die Ergebnisse dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 führen zudem zu einer Änderung des Durchführungsvertrages.

### **1.5.2 Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änd. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Seepark Waren an der Müritz“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens nach dem Stand der neuesten Planung und Erfordernissen geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt die Regelungen für die Änderungsbereiche fest. Außerhalb der Änderungsbereiche behalten die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ihre Rechtskraft.

## **2 Planinhalt**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die öffentliche Erschließungsstraße (Teil der Strandpromenade) zum SO F3, die ihrem Verlauf nach den Radfahrweg begleitet, erhält im Bereich der Einfahrt zur Hafenmeisterei auf südlicher Seite, eine Erweiterung durch Stellplätze. Diese ca. 30 Stellplätze werden nur den Nutzern des Hafens zur Verfügung gestellt, dienen entsprechend den zugelassenen Nutzungen im SO F3 und erhalten zukünftig die Bezeichnung SO F5 mit der Zweckbestimmung „private Stellplatzanlage“.

Für den Änderungsbereich SO F4 wird zusätzlich zur Nutzung durch den Fremdenverkehr Wohnen als allgemein zulässig festgesetzt. An dieser Stelle treffen das Wohngebiet der Fontanestraße und das Sondergebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 aufeinander. Durch die geänderte Festsetzung wird dem Fremdenverkehr wie auch der Wohnnutzung in diesem Bereich Rechnung getragen. Die Baugebietsfestsetzung wird in ihrer Fläche, entsprechend der geänderten Planung für diesen Bereich, erweitert. Damit wird die Bebauung der Fontanestraße aufgenommen und ein kontrollierter und ortsverträglicher Übergang in das weitere Sondergebiet ermöglicht. Um den Bebauungscharakter der Fontanestraße aufzunehmen wird die Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal 4 Wohnungen und ausnahmsweise auf 6 Wohnungen festgesetzt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Bereich SO F4 wird aufgrund der geänderten Planung eine Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> für die Villa festgesetzt. Weiterhin wird ein zusätzliches Baufenster für ein weiteres Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung zu den Vollgeschossen wird ebenfalls für die zwei Baufenster unterschiedlich geregelt. Für das Baufenster zur Sicherung der Villa werden 3 Vollgeschosse als Bestand und für das zweite Baufenster zwingend 2 und maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Mit der zusätzlichen Festsetzung, dass ein 3. Vollgeschoss nur im Bereich des Dachraumes zulässig ist, wird sichergestellt, dass sich die bauliche Gestalt in das Gesamtbild der Fontanestraße einfügt.



Die Höhe der baulichen Vorhaben richtet sich maßgeblich nach dem Bestand. Für die Villa ist eine Höhenfestsetzung nicht notwendig, da der Bestand bereits durch den Durchführungsvertrag gesichert ist. Das zusätzliche Baufenster erhält eine Höhe von 85 m über HN und orientiert sich dabei an dem Bestand (Villa 85,45m über HN).

### **2.3 Baugrenze, überbaubarer Bereich**

Entsprechend einer ortsverträglichen Fortentwicklung der Fontanestraße wird ein weiteres Baufenster im SO F4 festgesetzt. Wie bereits im vorhergehenden Abschnitt erläutert, orientiert sich die zulässige Bebauung in ihren Festsetzungen an den Bestand der Fontanestraße. Entsprechend sind auch die bebaubaren Bereiche festgesetzt. Das Baufenster nimmt die Linie der angrenzenden Gebäude auf und ordnet die zugehörigen Stellplatzflächen, wie es auch im weiteren Verlauf üblich ist, zwischen der Baugrenze und der zugehörigen Straßenverkehrsfläche an.

### **2.4 Verkehrsfläche**

Gegenüber dem zugrundeliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Verkehrsfläche (Teil der Strandpromenade) um 30 straßenbegleitende Stellplätze erweitert. Mit den Stellplätzen wird zunächst ein räumlich engerer Zusammenhang der Hafenanlage hergestellt. Durch die unmittelbare Nähe zu der Steganlage sowie der Hafenmeisterei lässt sich die Zugehörigkeit zu den Liegeplätzen einfacher nachvollziehen und erkennen. Weiterhin werden durch die Verlagerung der Stellplätze sowohl die anliegenden Straßen als auch die einzelnen Baufenster entlastet. Durch eine verlängerte Zufahrt zu den Stellplätzen, können mögliche Rückstauerscheinungen aufgrund einer erhöhten Nutzung und damit einhergehend eine Verkehrsbeeinträchtigung vermieden werden. Weiterhin besteht durch die naturräumlichen Gegebenheiten eine natürliche Abschirmfunktion. Dementsprechend werden Störungen der Freizeitgäste und Anwohner durch Schallimmissionen vermieden.

Weiterhin wird in dem SO F4 den einzelnen Baufenstern jeweils auch eine Stellplatzfläche zugeordnet. Diese Aufteilung entspricht der ortsüblichen Organisation in der Fontanestraße und wird entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

### **2.5 Umweltbericht – entfällt –**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren geändert. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art



umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

- **NLP 3a Müritz-Nationalpark Teil Müritz**

Der Müritz-Nationalpark beginnt rd. 350 m östlich auf der anderen Seite der Straße *Am Seeufer* mit der Uferlinie der Feisneck. Das Schutzgebiet wird vom Plangebiet abgegrenzt durch die Straße und ein bestehendes Baugebiet. Es ist durch die bestehende Entfernung zum Plangebiet und durch die Änderungen in den Festsetzungen nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

  - L 41a Mecklenburger Großseenland*

Das Landschaftsschutzgebiet schließt die bebauten Bereiche der Specker Straße und der Fontanestraße von drei Seiten ein. Diese sind aus dem Bereich des Schutzgebietes ausgenommen. Da die Änderungen innerhalb der bestehenden, zusammenhängenden Bebauung erfolgt wird das Schutzgebiet durch die geplante Änderung nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind aufgrund ihrer Entfernung nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im Änderungsbereich der Satzung oder in unmittelbarer Nähe und sind daher nicht betroffen.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

  - Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Der Änderungsbereich liegt teilweise im 50m-Gewässerschutzstreifen der Müritz.

Ein Teil der in der Änderung festzusetzenden Verkehrsfläche sowie ein geringer Teil der Stellplatzfläche liegen innerhalb des Schutzstreifens. Die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird erweitert. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist durch die Satzungsänderung nicht geplant. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde vor Satzungsbeschluss beantragt. Die Genehmigung liegt mit Datum vom 23.04.2019 vor.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**
- FFH-Gebiete

*DE 2543 - 301 Seen, Moore, Wälder des Müritz-Gebietes*

Das Schutzgebiet beginnt rd. 350 m östlich auf der anderen Seite der Straße *Am Seeufer* mit der Uferlinie der Feisneck. Das Schutzgebiet wird vom Plangebiet abgegrenzt durch die Straße und ein bestehendes Baugebiet. Es ist durch die bestehende Entfernung zum Plangebiet und durch die Änderungen in den Festsetzungen nicht betroffen.

- SPA-Gebiete

*DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte*

Das Schutzgebiet beginnt rd. 350 m östlich auf der anderen Seite der Straße *Am Seeufer* mit der Uferlinie der Feisneck. Das Schutzgebiet wird vom Plangebiet abgegrenzt durch die Straße und ein bestehendes Baugebiet. Es ist durch die bestehende Entfernung zum Plangebiet und durch die Änderungen in den Festsetzungen nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Plangebiet sind Bäume vorhanden, die laut Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) und dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützt sind. Dabei handelt es sich vorrangig um waldartige Gehölze, wie Nadelbäume sowie Weichgehölze, wie Birke und Weide. Diese Gehölze wurden im Zusammenhang mit einer Gartennutzung angepflanzt. Es sind keine erhaltungswürdigen Gehölze darunter. Einzelne Bäume von denen zu erwarten ist, dass sie mit dem geplanten Vorhaben im Konflikt stehen, wurden bereits entnommen. Hierzu gehören 3 Buchen sowie eine Eiche auf den Flurstücken 41/1 und 41/5 der Flur 62 Gemarkung Waren.

Die erforderlichen Fällgenehmigungen wurden beantragt und liegen bereits vor. Demnach sind entsprechende Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken zu leisten und diese dauerhaft zu erhalten.

Die hierfür erforderlichen Ersatzpflanzungen im Umfang von 4 standorttypischen Laubbäumen sind in den Freiflächengestaltungsplan eingegangen und in der Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen worden.



Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sind die geplanten Anpflanzungen und der zu erhaltende Bestand im Bebauungsplan festgesetzt. Die Grundlage hierfür bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Durchführungsverträgen sowie der Freiflächenplan zum Ursprungsbebauungsplan.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Waldbereiche sind durch die Änderungen nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Von vorkommenden Populationen geschützter Tier- oder Pflanzenarten wird, aufgrund der bisherigen Nutzung und der ungünstigen Voraussetzungen der Fläche als Lebensraum, nicht ausgegangen.

## **4 Auswirkungen der Satzungsänderung**

### **4.1 Erschließung**

Die Erschließung ist über die Fontanestraße und über die Specker Straße mit allen Medien gesichert. Die Änderungen haben auf die Erschließungssituation keinen Einfluss. Die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen im Bereich des SO F4 ist mit den Netzbetreibern abzustimmen.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Erforderliche Erschließungsmaßnahmen, Gas, Wasser, Strom und Schmutzwasser, werden durch die Stadtwerke Waren GmbH und den Zweckverband durchgeführt. Für Vorhaben innerhalb des SO F4 ist ein Netzausbau erforderlich. Baumaßnahmen sind mit der Stadtwerke Waren GmbH abzustimmen. Darüber hinaus ist für den genannten Bereich die Errichtung eines grundstückeigenen Pumpwerkes für die Abwasserbeseitigung erforderlich.

### **4.3 Regenwasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser wird unmittelbar versickert oder auf der Grundlage von einzuholenden Erlaubnissen der Müritz zugeführt.

#### **4.4 Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall der Stadt Waren (Müritz) wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Das Gebiet kann durch das Müllfahrzeug vollständig umfahren werden. Zur Abholung werden die Abfallbehälter an den ausgewiesenen Tagen an der Grundstücksgrenze abgestellt. Die Änderungen haben auf die geplante Abfallentsorgung keinen Einfluss.

#### **4.5 Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über Hydranten.

#### **4.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes ist ein Baudenkmal bekannt. Dabei handelt es sich um das Wohnhaus (Villa) in der Fontanestraße 6. Das Gebäude ist Bestandteil der Denkmalliste des Landkreises und wird unter der lfd. Nummer 968 MÜR geführt. Für jegliche Baumaßnahmen ist Rücksprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu halten. Der konkrete Umgang ist im Durchführungsvertrag geregelt und sieht einen denkmalgerechten Erhalt und Umbau vor.

Bodendenkmale wurden bereits Ursprungsplan gekennzeichnet und entsprechend in die 1. Änderung übernommen. Im Rahmen der bisher erfolgten Bauarbeiten wurden bereits Untersuchungen durchgeführt.

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.



#### **4.7 Altlasten / Bodenschutz**

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

#### **4.8 Immissionen**

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen.

Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

Durch die Satzungsänderung eintretende relevante Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten.

#### **4.9 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 hervorgerufenen Veränderungen äußern sich vornehmlich in der Verschiebung einzelner Verkehrsflächen. Damit wird keine wesentliche Beeinflussung der Erfordernisse des Klimaschutzes hervorgerufen. Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Hafenmeisterei hat nur eine geringfügige Auswirkung auf das Kleinklima innerhalb des Bebauungsplangebietes beziehungsweise auf die unmittelbare Umgebung auch außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin werden für die beantragten Baumfällungen Ersatzpflanzungen vorgenommen, die die klimatischen Veränderungen ausgleichen.

### **5 Durchführung der Maßnahme**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben

zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

In dem vorliegenden Fall sind insgesamt drei Vorhabenträger beteiligt. Für den Bereich des SO F4, sind durch Veräußerung und Teilung des Grundstückes zwei Vorhabenträger hinzugekommen. Der bisherige Vorhabenträger bleibt weiterhin bestehen und ist für die Bereiche außerhalb des SO F4 verantwortlich.

Der Vorhabenträger im SO F4 für den Bereich des denkmalgeschützten Wohngebäudes (Villa), verpflichtet sich im Durchführungsvertrag dazu, das denkmalgeschützte Gebäude (Villa) mit der Anschrift Fontanestraße 6, unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorgaben zu sanieren. Eine Nutzung erfolgt gemäß der zulässigen Art der Nutzung (Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen) des Bebauungsplans. Das bedeutet, dass die Villa vornehmlich und im überwiegenden Teil für Wohnzwecke genutzt werden soll. Ein Teilbereich kann dabei auch für eine untergeordnete Feriennutzung und die Ausübung sogenannter freier Berufe in Anspruch genommen werden. Die genaue Aufteilung ist zum Zeitpunkt der Planerstellung jedoch noch nicht abschließend bestimmt. Das konkrete architektonische Konzept ist vor Beantragung der Baugenehmigung mit der Stadt abzustimmen.

Der Vorhabenträger für den westlichen Bereich des SO F4 verpflichtet sich ein Wohnhaus mit zwei bis vier Wohneinheiten zu errichten. Das Gebäude soll gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Insgesamt ist das Vorhaben als langfristiges Projekt geplant. Entsprechend ist ein Zeitrahmen im Durchführungsvertrag festgelegt. Auch dieses Konzept ist vor Beantragung der Baugenehmigung mit der Stadt abzustimmen.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Waren (Müritz) und den Vorhabenträgern verpflichten sich die Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der abgestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten. Regelungen werden insbesondere zur Erschließung des Gebietes, zur Durchführung der Vorhaben und zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Da es sich jedoch um ein Änderungsverfahren handelt, sind die wesentlichen Punkte (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen) bereits erfolgt.

Die Vorhabenträger werden die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegenüber der Gemeinde nachweisen. Die Verträge selbst sind nicht Bestandteil der Planunterlagen und werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Vertrages sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan



festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden.

## 6      **Verfahrensvermerke**

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2019 gebilligt.

Waren (Müritz), 14.10.2019



**Möller**  
Bürgermeister



