



**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24
* Papenberg - 1. Baustufe ***

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Änderungsgrund	4
3.	Lage, Größe und Nutzung	6
4.	Verkehrerschließung	9
5.	Städtebauliche Ordnung	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise	18
5.4	Höhenlage baulicher Anlagen	18
5.5	Örtliche Bauvorschriften	19
6.	Auswirkungen der Planung	20
6.1	Allgemeine Auswirkungen	20
6.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
6.2.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	20
6.2.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
6.3	Immissionen	21
7.	Altlasten	22
8.	Kampfmittelbelastung	23
9.	Bodendenkmale	23
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	23
11.	Versorgungsmaßnahmen	23
11.1	Wasser	23
11.2	Abwasser	24
11.3	Strom	24
11.4	Gas	24
11.5	Telekommunikation	24
11.6	Abfallbeseitigung	24
11.7	Brandschutz	24
12.	Kosten der Maßnahme	25

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818) zur Satzung der

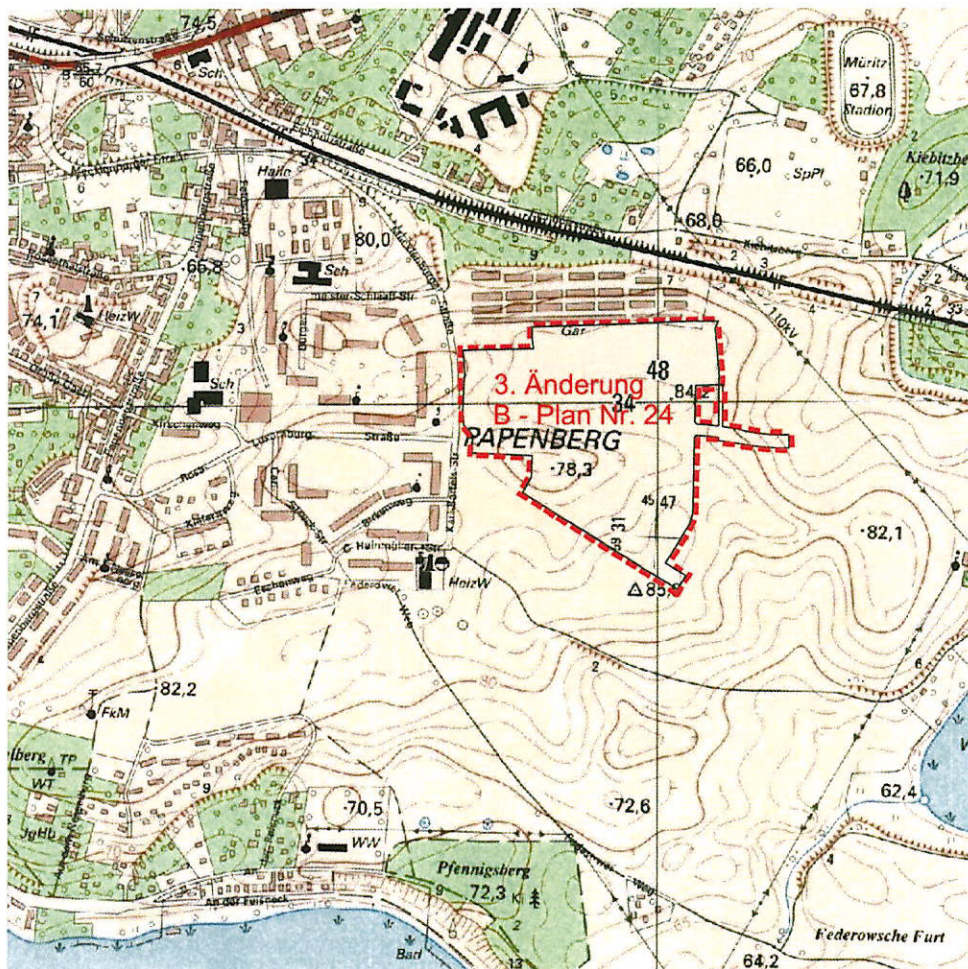
Stadt Waren (Müritz)

über die

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

* Papenberg – 1. Baustufe *

für das Gebiet ostwärts der *Mecklenburger Straße* und südlich vom Gelände der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg, westlich der vorhandenen Bebauung von *Panoramaring* und *Feisneckblick* und nördlich der vorhandenen Bebauung von *Feisneckblick*, *Godower Weg*, *Zu den Kirchentannen* und *Karl-Bartels-Straße*.



1. Rechtsgrundlage

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.10.2000 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Das Verfahren wird nach § 244 Abs. 2 BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * ist am 22.05.1996 in Kraft getreten. Mit ihm verfolgte die Stadt Waren (Müritz) das städtebauliche Ziel, das Quartier Papenberg nach Osten zu erweitern.

Aus den Verhältnissen der damaligen Zeit heraus sollten Geschosswohnungen zur Befriedigung der hohen Wohnungsnachfrage entstehen. Dieses führte zu der festgesetzten relativ hohen Dichte.

Zu Beginn der Erschließungsarbeiten wurde der Bebauungsplan noch einmal technisch überarbeitet. Die 1. Änderung beinhaltet in erster Linie einen 2. Kreisverkehr sowie Straßenprofile mit mehr Stellplätzen für den ruhenden Verkehr. Sie trat am 03.02.1998 in Kraft.

Im Zuge der Bebauung traten Probleme mit den Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Bauweise auf. Hierfür erfolgte die 2. Änderung als textliche Änderung, die die Stadtvertretung am 08.09.1999 als Satzung beschlossen hat.

Die jetzige 3. Änderung nimmt Bezug auf die veränderten Rahmenbedingungen durch die demografische Entwicklung im Lande Mecklenburg-Vorpommern.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * wird aus dem seit dem 31.03.1998 wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die Stadt Waren (Müritz) stellt zurzeit den Flächennutzungsplan auf. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * sind entsprechend dargestellt. Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan wird voraussichtlich vor dem Aufstellungsverfahren für diese Änderung des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

2. Änderungsgrund

Ausgehend von den damaligen Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * für die Deckung des Wohnungsbedarfes entwickelt. In Bauweise und Dichte sollte er die vorhandene *Plattenbausiedlung Papenberg* in neuer Qualität ergänzen und nach Osten abschließen.

Schon bald nach Baubeginn änderten sich die Rahmenbedingungen. Die Umstrukturierung der Wirtschaft führte zu einer Abwanderung der Bevölkerung und somit zu einer rapide sinkenden Nachfrage nach Mietwohnungen.

Gleichzeitig stabilisierte sich die Nachfrage nach Wohneigentum, die durch den Bau von Reihenhäusern im südlichen und ostwärtigen Teil des Gebietes bedient werden konnte. Zur planerischen Absicherung wurde die 2. Änderung durchgeführt.

Die bis heute andauernde negative Bevölkerungsentwicklung führte zu einem Stillstand in der Realisierung des Gebietes. Zurzeit sind rd. 34 % des Gebietes bebaut. Die technische Infrastruktur ist jedoch weitgehend fertiggestellt.

Im Jahre 2002 hat die Stadt Waren (Müritz) ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt. Es zeigt in seinem Ergebnis deutlich auf, dass trotz der hervorragenden touristischen Entwicklungsmöglichkeiten bis 2010 weiter mit einem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen ist. Von 1990 bis 2001 hatte die Stadt rd. 2.300 Einwohner (9,4 %) verloren. Bezogen auf 1996 betrug der Rückgang nur noch 2 %. Für die nächsten Jahre ist mit einem weiteren, wenn auch abgeschwächten, Rückgang der Bevölkerung zu rechnen (4,4 % bis 2010).

Der sich entwickelnde Wohnungsleerstand in Plattenbauten hat einen Rückbau von Mietwohnungen zur Folge. Bislang wurden im Rahmen des Stadtumbaus für 357 WE Abbrucharträge gestellt. 296 WE wurden bereits abgebrochen.

Für die *Plattenbausiedlung Papenberg* ist eine Reduzierung des Wohnungsangebotes um 100 bis 150 WE bis 2010 vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund lassen sich die bisherigen städtebaulichen Ziele nicht verwirklichen. Auch unter dem Aspekt der für die Erschließung des Gebietes bisher investierten Mittel, ist die Stadt Waren (Müritz) gehalten, ihre Festsetzungen zu ändern und der Nachfrage anzupassen.

Ein weiteres Ergebnis des ISEK war ein auch für die Zukunft ungebrochener Bedarf an Wohneigentum. Er ist mit 40 WE/Jahr für Ein- und Zweifamilienhäuser und 20 WE/Jahr für Mehrfamilienhäuser prognostiziert worden. Die konkrete Nachfrage bestätigt die Prognose. Das derzeitige Angebot wird in Kürze erschöpft sein.

Um der Nachfrage gerecht zu werden und um eine weitere Bevölkerungsabwanderung zu verhindern, sollen der Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * so verändert werden, dass hier bedarfsgerecht gebaut werden kann.

Nach dem Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg – 1. Baustufe * ist als städtebauliches Ziel eine Blockbildung in geschlossener Bauweise vorgesehen. Der Raum zwischen den Blöcken war nach den Abstandsflächen unter Nutzung der Straßen bemessen. Die Straßen sollten auch als Stellplätze für die Bewohner dienen.

Als Ausgleich für den belebten Straßenraum waren ruhige Innenhöfe vorgesehen, in denen keine Stellplätze als störende Elemente zulässig waren. Gegenüber dem Verkehrslärm wurden, soweit nötig, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das jetzige städtebauliche Ziel sieht eine offene Bauweise in weitaus geringerer Dichte vor. Hierdurch steigt die Aufenthaltsqualität auf den Grundstücksflächen. Sie werden jedoch durch den Wegfall der geschlossenen Bauweise dem Verkehrslärm ausgesetzt. In den Anliegerstraßen führt die Reduzierung der städtebaulichen Ziele zu einer ausreichenden Lärminderung, da sie nur dem Anliegerverkehr dienen. Die städtische Zufahrtstraße zum Papenberg *Zum Pfennigsberg* nimmt zukünftig auch den Verkehr von außerhalb des Gebietes auf und beeinträchtigt das Wohnen an ihr erheblich.

Der Entwurf 2004 sah eine Verlegung der Zufahrtstraße zum Papenberg nach Norden in den Bereich der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg vor. Sie, sowie die notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen, waren nicht mehr Bestandteil des Gebietes und somit nur noch Grundlage der Änderung. Dieser Weg kann durch den Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2004 nicht weiter verfolgt werden.

Die Rückkehr zur Ursprungssituation des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg – 1. Baustufe * erfordert jetzt für die Zufahrtstraße *Zum Pfennigsberg* aktiven Schallschutz. Er hat eine Umstrukturierung des Erschließungsnetzes zur Folge. Sie führt zu einer grundlegenden Überarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg – 1. Baustufe *. Der neue Entwurf 2005 berücksichtigt diese städtebaulichen Ziele.

3. Lage, Größe und Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst rd. 56 % der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe *. Das Gelände ist nicht bebaut.

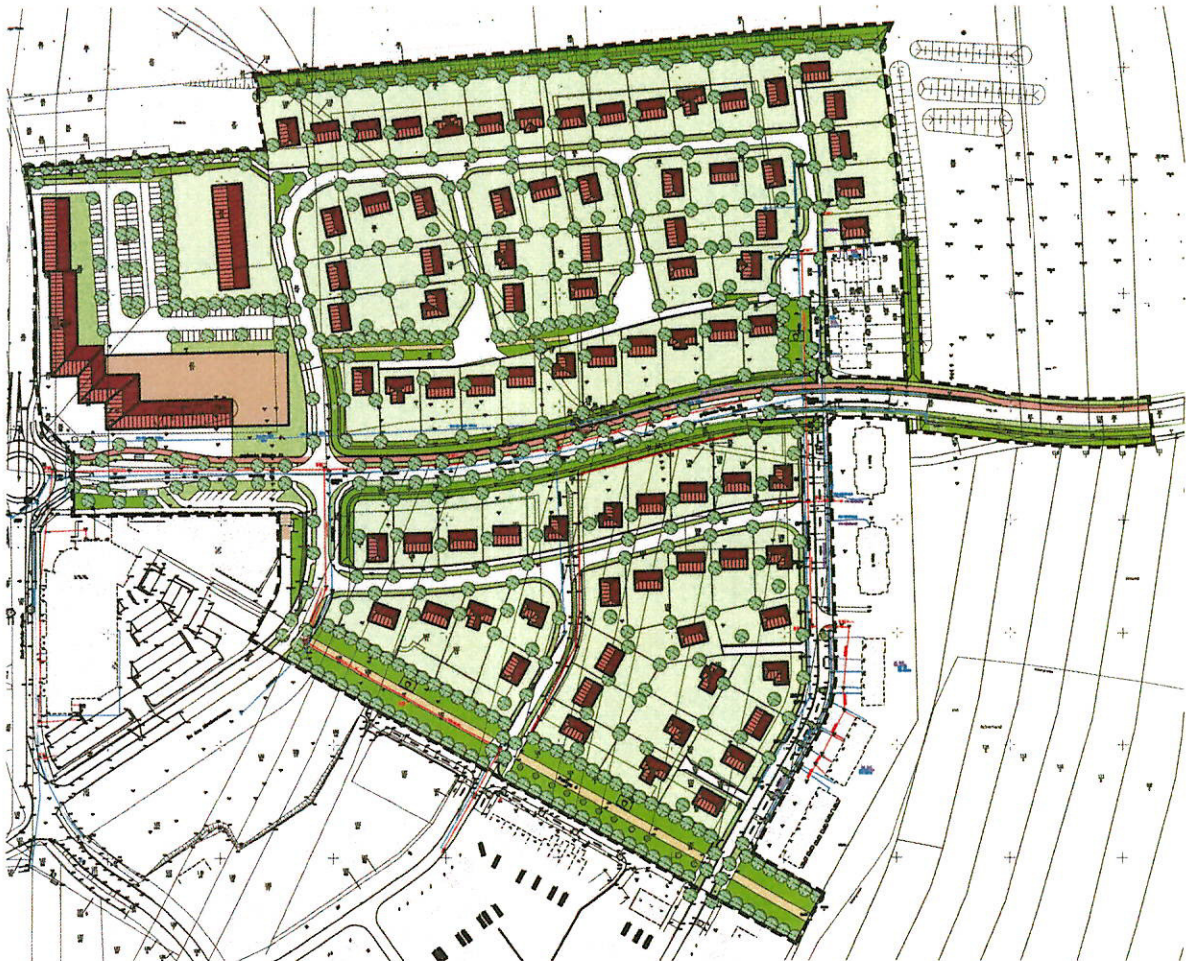
Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 24 * Papenberg – 1. Baustufe * liegt ostwärts der *Mecklenburger Straße*, südlich des Geländes der Gemeinschaftsgaragenanlage Papenberg, westlich der vorhandenen Bebauung von *Panoramaring* und *Feisneckblick* und nördlich der vorhandenen Bebauung von *Feisneckblick*, *Godower Weg*, *Zu den Kirchentannen* und *Karl-Bartels-Straße*. Der Geltungsbereich ist auf der Übersichtskarte i.M. 1:10.000 gekennzeichnet.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg – 1. Baustufe * umfasst eine Größe von 11,19 ha und teilt sich in:

5,54 ha	allgemeine Wohngebiete	49,51 %	
0,91 ha	Mischgebiete	8,13 %	
1,43 ha	Kerngebiete	12,78 %	
2,66 ha	Straßenverkehrsflächen	23,77 %	
0,65 ha	öffentliche Grünflächen	5,81 %	
davon:	0,42 ha	Parkanlagen	3,75 %
	0,23 ha	Spielplätze	2,06 %



Das Gelände wird zurzeit nicht genutzt. Es liegt als *verlassene Baustelle* dar. Es ist zum Teil bereits mit der technischen Infrastruktur versehen. Der Straßenbau ist, bis auf die Ostseite des *Feisneckblicks*, noch nicht fertiggestellt.



Der Änderungsbereich gliedert sich weiterhin in allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete entsprechend den Grundzügen des städtebaulichen Ziels des Bebauungsplanes Nr. 24. Die Straßenverkehrsflächen werden den neuen städtebaulichen Zielen angepasst.

Die südliche öffentliche Grünfläche bleibt in ihrer Fläche erhalten. Sie wird in Parkanlagen und Spielplätze gegliedert. Die nördliche öffentliche Grünfläche wurde überplant und gliedert sich jetzt in 4 Parkanlagen und einen Spielplatz.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wurden entsprechend dem neuen städtebaulichen Ziel für den Änderungsbereich festgesetzt.

4. Verkehrserschließung

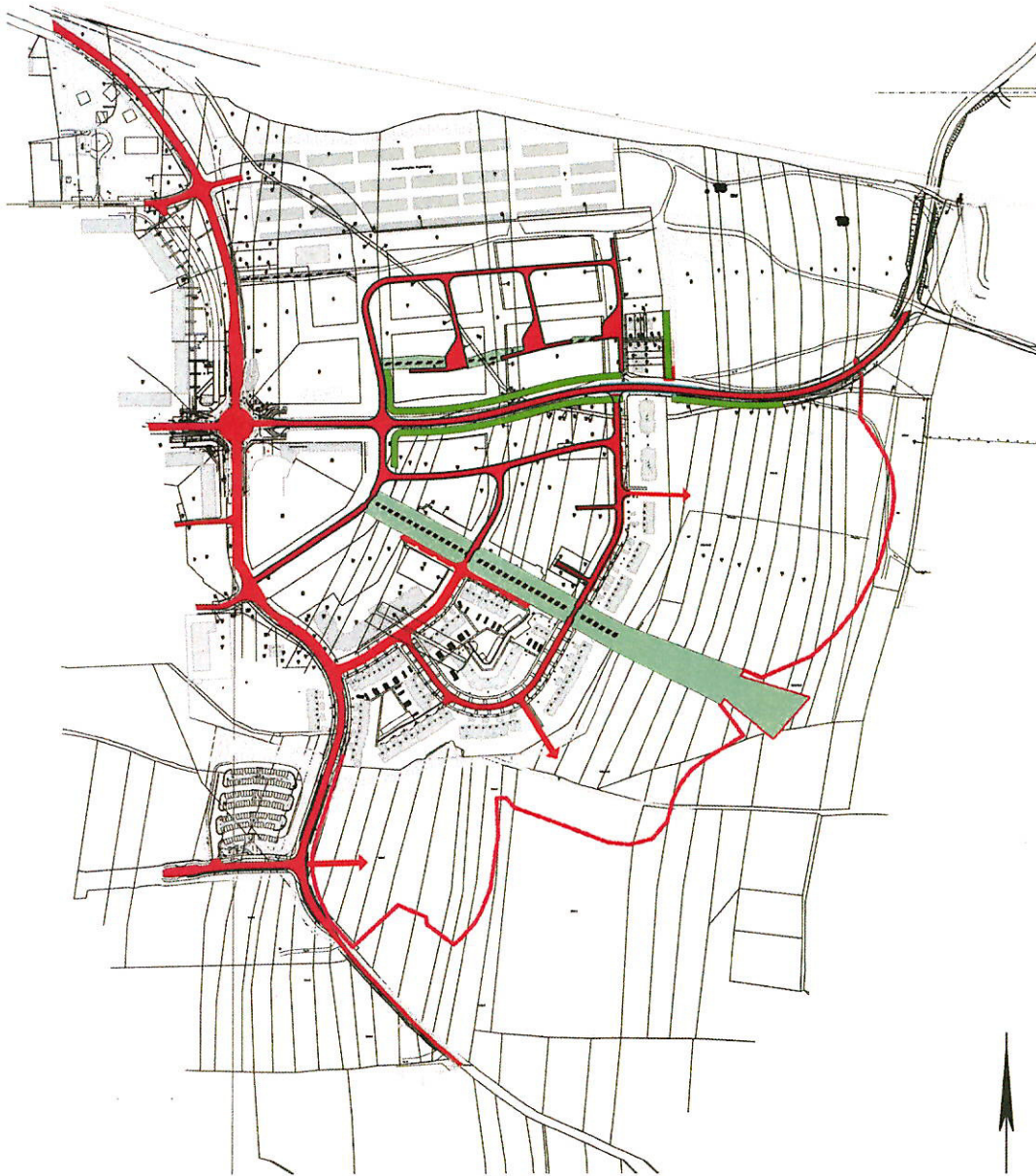
Das bisherige System der Verkehrserschließung ist aus dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg – 1. Baustufe * entstanden. Eine Blockbebauung mit stellplatzfreien Innenhöfen erforderte bei der angestrebten hohen Dichte breite Straßen mit Stellplätzen im Straßenraum und ein vermaschtes Netz.

Durch das neue städtebauliche Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * mit der offenen Bauweise und der geringeren Dichte ergeben sich neue Anforderungen an die Verkehrserschließung. Die Stellplätze sind nicht mehr nötig. Die Zahl der öffentlichen Parkplätze kann an die neue Dichte angepasst werden. Der Straßenquerschnitt muss der weitaus geringeren Verkehrsbelastung angeglichen werden.

Ein zusätzliches Problem entsteht aus der Beibehaltung der Straße *Zum Pfennigsberg* als Zufahrtstraße zum Papenberg von der Eisenbahnüberführung Kiebitzberg bis zum Anschluss an den Kreisverkehr *Mecklenburger Straße/Rosa-Luxemburg-Straße*.

Der notwendige Schallschutz der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete kann nur über aktive Schallschutzmaßnahmen befriedigend gelöst werden. Dieses erfordert eine kreuzungsfreie Führung der Straße *Zum Pfennigsberg* bis an das Kerngebiet.

Diese Entwurfsgrundlagen führten zu folgendem neuen Erschließungskonzept:



Die Zufahrtstraße zum Papenberg *Zum Pfennigsberg* wird anbaufrei vom ausgebauten Abschnitt südlich der Eisenbahnüberführung bis *Zu den Kirchentannen* geführt. Sie erhält einen aktiven Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen mit Lärmschutzwänden und Lärmschutzwänden im bebauten Bereich. Hierdurch teilt sich das Gebiet in 2 Bereiche.

Der Nordteil erhält eine neues verästelttes Netz mit einem Anschluss im Bereich der Kreuzung *Zu den Kirchentannen, Zum Pfennigsberg, Panoramaring*. Die Wendeplätze werden durch ein System von Fußwegen verbunden.

Ein weiterer Fußweg führt vom *Panoramaring* zur *Mecklenburger Straße*. Die Fußwege werden so ausgebildet, dass sie als Notzufahrten fungieren können.

Der Südteil ist schon weitestgehend mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Deshalb muss das bestehende Netz so weit wie möglich erhalten bleiben. Es wird durch eine neue Straße zwischen *Zu den Kirchentannen* und *Feisneckblick* parallel zu *Zum Pfennigsberg* ergänzt und bleibt als vermaschtes Netz bestehen. Die tiefen Grundstücke zwischen *Godower Weg* und *Feisneckblick* werden durch 2 zusätzliche Anliegerwege erschlossen. Als verkehrsberuhigende Maßnahme bleiben die Einengungen im Bereich des durchgehenden Grünzuges wie bisher geplant erhalten und sollen zusätzlich als Einbahnstraßen ausgeschildert werden.

Um die Gebiete nicht vollständig voneinander zu trennen, wird auf der Ostseite eine fußläufige Verbindung zwischen *Panoramaring* und *Feisneckblick* unter Einhaltung des Schallschutzes geschaffen.

Die einzelnen Straßenquerschnitte wurden den neuen Erfordernissen entsprechend angepasst. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Lage unterschiedlicher Querschnitte der selben Straße ist gekennzeichnet.

- **Zum Pfennigsberg**

Als Zufahrtstraße zum Papenberg wird sie anbaufrei vom ausgebauten Abschnitt südlich der Eisenbahnüberführung bis zum neuen Knoten mit *Panoramaring* und *Zu den Kirchentannen* geführt. Sie erhält eine Breite von 6,00 m und einen kombinierten Rad- und Gehweg auf ihrer Nordseite.

Das Profil 1 berücksichtigt weiterhin die notwendigen öffentlichen Parkplätze für das südliche Kerngebiet. Gleichzeitig sind in diesem Abschnitt 2 Busbuchten vorgesehen, die nach dem neu geplanten Linienkonzept für den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Waren (Müritz) notwendig werden.

Das Profil 2 beinhaltet den Bereich bis zum *Feisneckblick/Panoramaring*. Die Verkehrsflächen beinhalten die Lärmschutzeinrichtungen einschließlich der Wallkronen und Lärmschutzwände. Die grundstücksseitigen Böschungen werden den Grundstücken zugeschlagen.

Das Profil 3 stellt die Situation im Bereich der vorhandenen Bebauung mit der geplanten transparenten Lärmschutzwand dar.

Westlich des Profils liegt ein weiteres Paar Bushaltestellen entsprechend dem neuen Konzept des ÖPNV.

Das Profil 4 beinhaltet nur noch für die Südseite Lärmschutzeinrichtungen, da die Nordseite zukünftig nicht mehr bebaut werden soll. Der kombinierte Rad- und Gehweg wird an die Fahrbahn geführt, da die topographische Situation zu einer Dammlage führen wird.

- **Panoramaring**

Der Panoramaring wird zu einer 3-fach abgestuften Anliegerstraße mit nur einer Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr an *Zum Pfennigsberg*. Für Fußgänger ist eine weitere Verbindung unter Wahrung des Schallschutzes im Osten vorgesehen. Sie führt sowohl zu den in diesem Bereich nach dem neuen ÖPNV-Konzept vorgesehenen Bushaltestellen auf *Zum Pfennigsberg* als auch zum *Feisneckblick*.

Das Profil 1 berücksichtigt die Erfordernisse aus dem westlich anschließenden Kerngebiet. Es erhält öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung, die nach den konkreten Anforderungen zur gegebenen Zeit eingeteilt werden.

Das Profil 2 stellt den Übergang zu den nachfolgenden Anliegerstraßen im Mischungsprinzip dar. Die Straßenbreite von 5,50 m bleibt bis zur Einmündung der Anliegerstraße AS 1 aus straßenbautechnischen Gründen erhalten. Der Gehweg aus Profil 1 wird im Hinblick auf das anschließende Mischungsprinzip nicht weitergeführt.

Das Profil 3 stellt den Straßenquerschnitt im Mischungsprinzip für den verbleibenden Bereich dar. Die Fahrbahnbreite ist gebietstypisch für den Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Die Randstreifen von 2,00 m Breite können als öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung genutzt werden.

Die restlichen Bauflächen am *Panoramaring* werden durch die Anliegerwege AW 5 und 6 erschlossen.

- **Anliegerstraßen AS 1 und 2**

Der Bereich zwischen dem *Panoramaring* und *Zum Pfennigsberg* wird durch 2 Anliegerstraßen mit Wendepunkten erschlossen. Sie sind nach den gleichen Kriterien wie Profil 3 des *Panoramaring*s bemessen. Die Wendepunkte sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Die restlichen Bauflächen sind über die Anliegerwege AW 1 bis 4 bedarfsgerecht erschlossen.

- **Feisneckblick**

Die Ostseite des *Feisneckblicks* ist bebaut. Der Bebauung sind Stellplätze im Straßenraum zugeordnet. Sie werden weiterhin im Straßenquerschnitt festgesetzt.

Während auf der Ostseite dieses Abschnittes des *Feisneckblicks* 24 WE vorhanden sind, sieht die 3. Änderung 11 Baugrundstücke auf der Westseite vor. Hiervon werden je 2 Grundstücke über die Anliegerwege AW 7 und 8 erschlossen.

Aufgrund der zukünftig erheblich geringeren städtebaulichen Dichte erhält das Profil nach Westen nur noch einen 2,00 m breiten Grünstreifen.

- **Anliegerstraße AS 3**

Zur Verknüpfung des südlichen Straßennetzes ist die Anliegerstraße AS 3 neu geplant. Sie ist für den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Auf ihrer Nordseite ist ein Gehweg von 2,00 m Breite geplant.

- **Godower Weg**

Die Fahrbahnbreite des Godower Weges ist ihrer zukünftigen Belastung entsprechend für den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit neu bemessen worden. Er erhält einen einseitigen Gehweg auf der Ostseite. Die Trasse wurde so geführt, dass alle bestehenden Versorgungsleitungen im Straßenraum liegen.

- **Zu den Kirchtannen**

Die Belastung aus dem Kerngebiet durch die Zufahrt zu den Stellplätzen der Märkte erfordert die durchgehende Fahrbahnbreite von 5,50 m. Ein beidseitiger Gehweg ist nur im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereiches vorgesehen.

- **Anliegerwege (AW)**

Die Anliegerwege sind für den Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verringerter Geschwindigkeit bemessen. Sie sind kurz, überschaubar und erschließen nur eine geringe Zahl von Grundstücken.

- **Fußwege (F)**

Die Fußwege liegen in öffentlichen Grünflächen. Sie sind so bemessen, dass sie im Notfall von Kraftfahrzeugen befahren werden können.

- **Sichtdreiecke**

Innerhalb des Gebietes ist die Vorfahrtsregelung *Rechts vor Links* geplant. Die Sichtdreiecke liegen auf den Verkehrsflächen.

Durch die Lärmschutzanlagen ist für den Knoten *Zu den Kirchtannen, Zum Pfennigsberg, Panoramaring* nur die Anfahrtsichtweite gewährleistet. Sie ist im Plan dargestellt. Eine Beschilderung als *Stoppstraße* erfolgt entsprechend.

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Entsprechend dem neuen ÖPNV-Konzept der Stadt Waren (Müritz) sind 4 Bushaltestellen am *Zum Pfennigsberg* mit eingeplant worden. Der Zugang zu den ostwärtigen Haltestellen ist durch eine Fußwegeverbindung gewährleistet. Sie wird so ausgebildet, dass durch Überlappungen der verschiedenen Schallschutzeinrichtungen der Lärmschutz gewährleistet bleibt.

5. Städtebauliche Ordnung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht weiterhin den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz). Sie wird nicht verändert. Die Einschränkungen bleiben wie folgt erhalten:

- **Allgemeines Wohngebiet**

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gliedert sich in Kerngebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Hierdurch bietet sich die Möglichkeit, Verwaltungen in erste Linie im Kerngebiet oder im Mischgebiet anzusiedeln.

Durch den Ausschluss von Verwaltungen im allgemeinen Wohngebiet soll der Gefahr begegnet werden, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine allmähliche Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der angestrebten Wohnfunktion betrieben werden kann.

Darüber hinaus ist bei Verwaltungen mit einem gegenüber einer Wohnnutzung erheblich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da das allgemeine Wohngebiet jedoch nur über geschwindigkeitsgedämpfte Anliegerstraßen erschlossen ist, stünde diese Nutzungsart einer überwiegenden Wohnnutzung entgegen.

Da in den westlich anschließenden Kerngebieten und Mischgebieten in unmittelbarer räumlicher Nähe ausreichend Flächen für Anlagen für Verwaltungen vorhanden sind, soll der Bereich des allgemeinen Wohngebietes von dieser Nutzung freigehalten werden, um die angestrebte Zweckbestimmung des Gebietes zu erhalten und langfristig zu sichern.

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO - Gartenbaubetriebe

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * sieht die Erweiterung des Papenbergs nach Osten vor.

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf, der auch die reduzierte städtebauliche Dichte des Gebietes auflöst und der vorgesehenen Gestaltung des Gebietes widerspricht.

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB - Tankstellen

Das allgemeine Wohngebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird durch eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern geprägt. Des weiteren ist es durch geschwindigkeitsdämpfende Anliegerstraßen erschlossen. Die Zulassung von Tankstellen in diesem Bereich führt einerseits zu einer Auflösung des gestalterischen Zieles und andererseits zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb der verkehrsberuhigten Anliegerstraßen, da die Tankstellen aus wirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen sein werden, Kunden von den städtischen Hauptstraßen und den überörtlichen Verkehrswegen zu sich heranzuziehen.

Da in zumutbarer Entfernung an der B 192 im Bereich der neuen ostwärtigen Anbindung des Papenberges bereits zwei Tankstellen vorhanden sind und sich Tankstellen im Bereich dieses Bebauungsplanes negativ auf die städtebauliche Gestaltung des Gesamtgebietes sowie die Verkehrsströme innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches auswirken, werden sie im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

• **Mischgebiet**

§ 6 Abs.3 Nr. 3 BauGB - Einzelhandelsbetriebe

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauGB - Gartenbaubetriebe und

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB - Tankstellen

In Anbetracht der veränderten Rahmenbedingungen und den neuen städtebaulichen Zielvorstellungen, die zu einer völligen Umstrukturierung im Änderungsbereich führen, wird für das reduzierte Mischgebiet keine Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe mehr festgesetzt.

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * unterliegt einem städtebaulichen Gestaltungskonzept.

Wie auch schon im allgemeinen Wohngebiet stehen auch im Mischgebiet ebenfalls Gartenbaubetriebe und Tankstellen dem städtebaulichen Gestaltungskonzept entgegen.

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO - Vergnügungsstätten und

§ 6 Abs. 3 BauGB - Vergnügungsstätten

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten in den Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Da im Mischgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die allgemeine Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO wie Gartenbaubetriebe und Nr. 7 für Tankstellen eingeschränkt wurde, zeigt dieses auf, dass eine *überwiegend gewerbliche Nutzung* nicht den angestrebten städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz) entspricht. Das Mischgebiet ist mehr auf das *Wohnen* ausgerichtet.

Des weiteren ist in diesem Zusammenhang darauf Rücksicht zu nehmen, dass sich im direkt westlich angrenzenden Gebiet des Bestandes Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen befinden.

Aus den vorgenannten Gründen werden die *mischgebietsverträglichen Vergnügungsstätten* ausgeschlossen. Gleiches gilt auch für die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die auch in den Teilen eines Mischgebietes errichtet werden können, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind.

Die Stadt Waren (Müritz) bietet in anderen Gebieten die Möglichkeiten, Vergnügungsstätten zu errichten.

- **Kerngebiet**

- § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Vergnügungsstätten

Es ist das städtebauliche Ziel dieser Bauleitplanung, dem Gesamtwohngebiet Papenberg ein dem Charakter des Gebietes angepasstes Stadtteilzentrum zu geben und die Entwicklung in der *Rosa-Luxemburg-Straße* fortzuführen und im Osten zu beenden. Trotz der Abstufungen in der Nutzung des Gesamtgebietes wird es in erster Linie vom Wohnen geprägt.

Diesem städtebaulichen Ziel stehen aus den gleichen Gründen wie in den angrenzenden Mischgebieten Vergnügungsstätten entgegen. Hierbei ist besonders zu beachten, dass sie im Kerngebiet noch näher an den sozialen Einrichtungen liegen.

- § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauGB - Tankstellen

Im Hinblick auf das angestrebte städtebauliche Ziel eines geschlossenen Stadtteilkernes stehen in diesem zentralen Bereich die gleichen Gründe wie in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten einer Zulassung von Tankstellen entgegen.

Nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO kann im Kerngebiet festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Da es sich bei dem Kerngebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 um ein Kerngebiet zur Schaffung eines Stadtteilzentrums für den Papenberg handelt, wird zur Stärkung des Wohnens von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit mindestens einem und maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die ersten beiden Vollgeschosse sind für die allgemeine Zulässigkeit nach § 7 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Damit ein in einem Wohngebiet angemessenes Stadtteilviertel entstehen kann, wird festgesetzt, dass ab dem 2. Vollgeschoss nur noch das Wohnen zulässig ist.

Durch diese Maßnahme wird einerseits sichergestellt, dass der Wohncharakter des Gesamtpapenberges gewahrt bleibt und andererseits keine Konkurrenz zur Innenstadt entsteht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Folgen der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern zwingen auch die Stadt Waren (Müritz), ihre Entwicklungsziele neu zu definieren. Die Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat für den Papenberg eine neue Zielsetzung gebracht. Der Bestand soll entdichtet werden.

Eine Nutzungsvermischung mit dem Kurbereich auf dem Nesselberg wird angestrebt.

Diesem Ziel folgend wird auch durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die städtebauliche Dichte wie folgt reduziert:

• Allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,25 reduziert, da das allgemeine Wohngebiet in erster Linie für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Konsequenterweise wird auch die Zahl der Vollgeschosse auf I reduziert.

• Mischgebiet

Das nördliche Mischgebiet wird auf eine Fläche westlich des *Panoramaring*s reduziert. Zur Klarstellung der Festsetzungen wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 vermindert. Die Zahl der Vollgeschosse auf I-II reduziert, um den Übergang zum allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.

Das südliche Mischgebiet bleibt erhalten. Im Maß der baulichen Nutzung werden die gleichen Festsetzungen wie für den nördlichen Teil getroffen, um auch hier einen städtebaulichen vertretbaren Übergang zum allgemeinen Wohngebiet zu schaffen.

- **Kerngebiet**

Das südliche Kerngebiet ist bebaut. Es wird nach Osten auf nicht mehr benötigte Straßenverkehrsflächen erweitert. Für die auf dieser Fläche bereits errichteten Gebäudeteile wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Das nördliche Kerngebiet hat einen erheblich größeren Abstand zur westlich vorhandenen Bebauung als der südliche Teil. Dieses ermöglicht eine Reduzierung der Vollgeschosse gegenüber dem südlichen Kerngebiet. Gleichfalls wird die Grundflächenzahl auf ein der Situation angemessenes Maß reduziert. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend festgesetzt.

- **Gliederung des Kerngebiete**

Der Bebauungsplan Nr. 24 setzt für das Kerngebiet 8.700 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe, davon max. 1.600 m² für Nahrungs- und Genussmittel fest. Hiervon sind bisher rd. 3.830 m² Geschossfläche, davon rd. 1.600 m² für Nahrungs- und Genussmittel realisiert worden. Unter dem Aspekt eine angemessenen Erweiterung des Einzelhandelsbetriebe im Bestand werden für das Kerngebiet im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 4.500 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Nahrungs- und Genussmittel werden ausgeschlossen, da ihr Anteil an der Gesamtgeschossfläche bereits realisiert ist.

5.3 Bauweise

Die ursprünglich festgesetzte geschlossene Bauweise wurde nicht von den Bauherren angenommen. Es hat sich eine abweichende Bauweise mit den Merkmalen der offenen Bauweise entwickelt.

Konsequenterweise wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die offene Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete und die Mischgebiete festgesetzt. Eine abweichende Bauweise wird für das Kerngebiet festgesetzt. In der abweichenden Bauweise wird die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO aufgehoben, ansonsten müssen Grenzabstände analog der offenen Bauweise eingehalten werden.

5.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzungen wurden unverändert übernommen. Ihre Einhaltung führte zu keinen Problemen.

Der Spielraum von 0,15 m bis 1,35 m ist notwendig, um Treppenhäuser mit Zwischenpodesten im mehrgeschossigen Bereich zu ermöglichen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Da es mit den baugestalterischen Festsetzungen keine gravierenden Probleme gab, wurden sie weitestgehend nach dem Stand der 1. Änderung übernommen. Hierdurch bleibt eine Kontinuität in der Gebietsgestaltung gewahrt.

Der Gestaltungsbereich für die Dachneigung wurde um 5° erweitert. Hierdurch wird die Wirtschaftlichkeit von Gebäuden ohne ausgebautes Dachgeschoss erhöht.

Die Zulassung von Zäunen in Verbindung mit lebenden Hecken berücksichtigt das Bedürfnis nach Einfriedigungen, die im Gegensatz zu alleinigen Hecken von Anfang an einen wirksamen Schutz bieten.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg – 1. Baustufe * festgesetzten Grünflächen werden im Grundsatz erhalten. Sie werden den neuen städtebaulichen Zielen entsprechend umgestaltet.

5.6.1 Öffentliche Parkanlagen

Der durchgehende Grünzug im Süden des Gebietes bleibt in seiner Fläche erhalten. Der durchgehende Weg führt vom Zentrum des Kerngebietes bis an den ostwärtigen Gebietsrand. Er soll zukünftig im geplanten Bebauungsgebiet Nr. 24 a fortgeführt werden und an die freie Landschaft anschließen.

Teile dieser Parkanlage werden in 2 öffentliche Kinderspielplätze umgewandelt, die nach dem bisherigen Konzept in den Höfen entstehen sollten.

Durch das neue Erschließungskonzept für den Nordteil wurde der durchgehende Grünzug des Bebauungsplanes Nr. 24 entsprechend dem neuen Erschließungskonzept umgestaltet. Er teilt sich jetzt in 4 öffentliche Grünanlagen, die eine fußläufige Verbindung zwischen der *Mecklenburger Straße* und dem *Panoramaring* und den Anliegerstraßen AS1 und AS2 mit dem *Panoramaring* herstellen. Ein Anschluss nach Osten ist nicht mehr vorgesehen, da der Bereich nördlich der Verbindungsstraße zukünftig nicht mehr bebaut werden soll.

Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen des nördlichen Bereiches sind so geplant, dass sie als Notwege im verästelten Netz auch für den Kraftfahrzeugverkehr genutzt werden können.

5.6.2 Öffentliche Kinderspielplätze

Entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept besteht die Notwendigkeit, Kinderspielplätze herzustellen.

Im südlichen Teil des Gebietes werden sie in 2 Bereiche der öffentlichen Parkanlage integriert. Sie werden auf die Nordseite gelegt, um ausreichend Abstand zum bereits bebauten Gebiet zu erhalten.

Ein weiterer Kinderspielplatz wird am *Panoramaring* für den nördlichen Teil des Gebietes entstehen.

Die Kinderspielplätze werden auf Kleinkinder ausgerichtet. Für Jugendliche stehen entsprechende Anlagen an der *Bürgermeister-Schlaaff-Straße* zur Verfügung.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Allgemeine Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * ist seit dem 22.05.1996 in Kraft. Die 1. Änderung, seit dem 03.02.1998 in Kraft, reduzierte bereits die städtebauliche Dichte. Mit der 2. Änderung zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Bauweise wurde der Bebauungsplan erneut an die Nachfrage angepasst.

Gleiches ist mit der 3. Änderung vorgesehen. Die städtebauliche Dichte wird erneut mit den geänderten Rahmenbedingungen abgeglichen und auch das Netz der Verkehrserschließung wird den neuen Anforderungen entsprechend umgestaltet.

Durch die geplanten Änderungen können die bereits getätigten Investitionen zur technischen Erschließung des Gebietes weiter genutzt und die ins Stocken geratene Bebauung fortgeführt werden.

Des Weiteren kann bei einer Bebauung in geschlossenen Abschnitten der derzeitige *Baustellencharakter* des Gebietes eingedämmt und gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse im bebauten Bereich sichergestellt werden.

6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

6.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * beinhaltet folgende Grundfläche nach § 12 Abs. 2 BauNVO:

- Kerngebiete	592 m ²	x 1,0	592 m ²
	11.174 m ²	x 0,6	6.704 m ²
- Mischgebiete	9.140 m ²	x 0,3	2.742 m ²
- allgemeine Wohngebiete	55.378 m ²	x 0,25	<u>13.844 m²</u>
			23.882 m ²

Nach Nr. 18.8 der Liste *UVP-pflichtige Vorhaben* der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) gelten die Nr. 18.1 bis 18.7 auch für Änderungen von Bebauungsplänen. Somit muss nach Zif. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1) hat ergeben, dass keine erheblich nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Somit muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

6.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Bebauungsplan stellt generell keinen Eingriff dar. Er bereitet ihn aber als verbindlicher Bauleitplan für die nachfolgende Erschließung und Bebauung vor. Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt dann den Eingriff dar. Bei der Abwägung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange gem. § 1 BauGB sind auch die Belange des Umweltschutzes zu betrachten.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (Anlage 2) abgehandelt.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * die Bauflächen und die Versiegelung durch Gebäudeflächen und Verkehrsflächen verringert, wird der Eingriff weiterhin ausgeglichen.

Der Ausgleich innerhalb des Gebietes wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sichergestellt. Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Erschließung des Gebietes.

6.3 Immissionen

Der Immissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 24 war auf dem städtebaulichen Konzept aufgebaut. Die geschlossene Bauweise sollte zu einer Blockbildung mit ruhigen Innenhöfen für die Bewohner führen. Die Stellplätze waren im öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt, so dass auch der ruhende Verkehr die Wohnruhe zu den Höfen nicht beeinträchtigen konnte. Der Straßenraum war nach den Abstandsflächen der zulässigen Gebäude bemessen und entsprechend eingengt. Für diesen Bereich wurden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 16.05.1995 die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Durch das neue städtebauliche Konzept im Änderungsbereich mit der offenen Bauweise und der Beibehaltung des *Zum Pfennigsberg* als Zufahrtstraße zum Papenberg ist dem bisherigen Schallschutzkonzept die Grundlage entzogen worden.

Durch die offene Bauweise steigen die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken. Zwar reduziert sich der Verkehr in den Anliegerstraßen, wie am Beispiel des *Feisneckblick* ablesbar um mehr als 50 %, der Verkehr auf der Zufahrtstraße *Zum Pfennigsberg* jedoch nur unwesentlich gegenüber den Annahmen von 1995.

Aus diesen Gründen wurde ein neues Konzept entwickelt. Es besteht auf einem aktiven Schallschutz entlang *Zum Pfennigsberg* bis zu den Kerngebieten. Er deckt die Grundstücke und das Erdgeschoss der Bebauung ab. Für die Dachgeschosse wird, wie bislang für alle Geschosse, straßenseitig ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Der passive Schallschutz bezieht sich nur noch auf die erste Reihe der Grundstücke entlang des *Zum Pfennigsberg* und des *Zu den Kirchentannen* und des *Panoramaring* im Kreuzungsbereich mit *Zum Pfennigsberg* sowie auf das Kerngebiet. Weitere Grundstücke sind nach neuen schalltechnischen Untersuchungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * (Anlage 3) nicht mehr betroffen.

Im Bereich des Bestandes wird auch ein Schallschirm vorgesehen. Entsprechend der städtebaulichen Situation wird er als transparente Lärmschutzwand ausgeführt. Durch seine Überlappung mit der Wall-Wand-Kombination ist eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Gebietsteilen geschaffen worden, an der auch 2 Bushaltestellen eingerichtet werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für die querenden Fußgänger soll in diesem Bereich die Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden. Durch die bestehenden passiven Schallschutzfestsetzungen für diesen nicht überplanten Bereich ist der Schutz der Obergeschosse weiterhin gewährleistet. Für das Erdgeschoss und die Grundstücksflächen tritt eine deutliche Verbesserung gegenüber den bisherigen Festsetzungen ein.

Außerhalb des bebauten Bereiches wird der nördliche Schallschirm nach Norden geführt, um auch diesen Bereich zu schützen. Der südliche Bereich wird im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung entsprechend verlängert.

Zur Sicherung einer ausreichenden Frischluftzufuhr während der Nachtruhe wird empfohlen, dass die Bauherren in festgesetzten Lärmpegelbereichen Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausstatten.

7. Altlasten

Auf dem Gelände sind keine Altlasten bekannt. Auch während der Erschließung wurden keine Altlasten vorgefunden.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Müritz anzuzeigen.

8. Kampfmittelbelastung

Das Gebiet ist nicht kampfmittelbelastet. Bei der Erschließung wurden keine Kampfmittel aufgefunden.

9. Bodendenkmale

Im Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch wurden keine bei der Erschließung gefunden.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Stadt Waren (Müritz) hatte sich zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * eines Dritten bedient. Der Vertrag ist rückabgewickelt worden. Die Stadt Waren (Müritz) wird die Erschließung selbst fertig stellen. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Waren (Müritz).

11. Versorgungsmaßnahmen

Die technische Infrastruktur des Gebietes ist weitestgehend hergestellt worden. Sie bildet die Grundlage für die vorhandene und geplante Bebauung und ist in ihrer Grundstruktur in der Planzeichnung enthalten.

Im Südteil sind alle bisher geplanten Straßen mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Durch die neue Anliegerstraße AS 3 und die Anliegerwege AW 7 und 8 wird das vorhandene Netz ergänzt und geringfügig umgebaut.

Der geringere Fertigstellungsgrad im Nordteil ermöglichte die neue Erschließung. Die Wasser- und die Gasleitung werden von den Grundstücken genommen und in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Der vorhandene Trafo wird gleichfalls entsprechend der neuen Versorgungslage verlegt.

Die Soleleitung der Erdwärmegewinnung unterliegt dem Bergrecht. Sie soll in ihrer Lage verbleiben. Sie liegt in einem Bereich in Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes. Sie wird hier vor mechanischer Beschädigung geschützt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Waren GmbH gesichert.

11.1 Wasser

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt.

Ein Teil des Änderungsbereiches liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Nesselberg. Die Schutzbereichsverordnung ist zu beachten.

11.2 Abwasser

Das Gebiet ist an die zentrale Ortsentwässerung der Stadt Waren (Müritz) angeschlossen. Das Leitungsnetz wird entsprechend der neuen Planung ergänzt und geändert.

An das Regenwassernetz werden nur die öffentlichen Verkehrsflächen und das Kerngebiet angeschlossen. Wegen des geringen möglichen Versiegelungsgrades der Bauflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet soll hier das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Trinkwasserschutzgebiet bedarf einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Müritz.

11.3 Strom

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie.

11.4 Gas

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit Erdgas.

11.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der weiteren Erschließung ist die Stellungnahme der Telekom vom 13.05.2004 (Abwägung S. 15) zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

11.6 Abfallbeseitigung

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch den Landkreis Müritz von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

11.7 Brandschutz

In Waren (Müritz) besteht eine Freiwillige Feuerwehr, die anforderungsgerecht ausgestattet ist. Im Rahmen der Erschließung wird die Löschwasserversorgung durch den entsprechenden Ausbau des Trinkwassernetzes sichergestellt.

12. Kosten der Maßnahme

Das Gelände ist durch einen Erschließungsträger teilweise erschlossen worden. Der Vertrag wurde rückabgewickelt. Die restlichen Erschließungskosten nach § 128 BauGB betragen nach der Kostenschätzung rd. 2.270.000,00 €.

Die Stadt Waren (Müritz) wird die Erschließung abschnittsweise zu Ende führen und die Grundstücke erschlossen an Bauwillige verkaufen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15. 12. 2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den *20.02.2006*



Bürgermeister

