



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über die

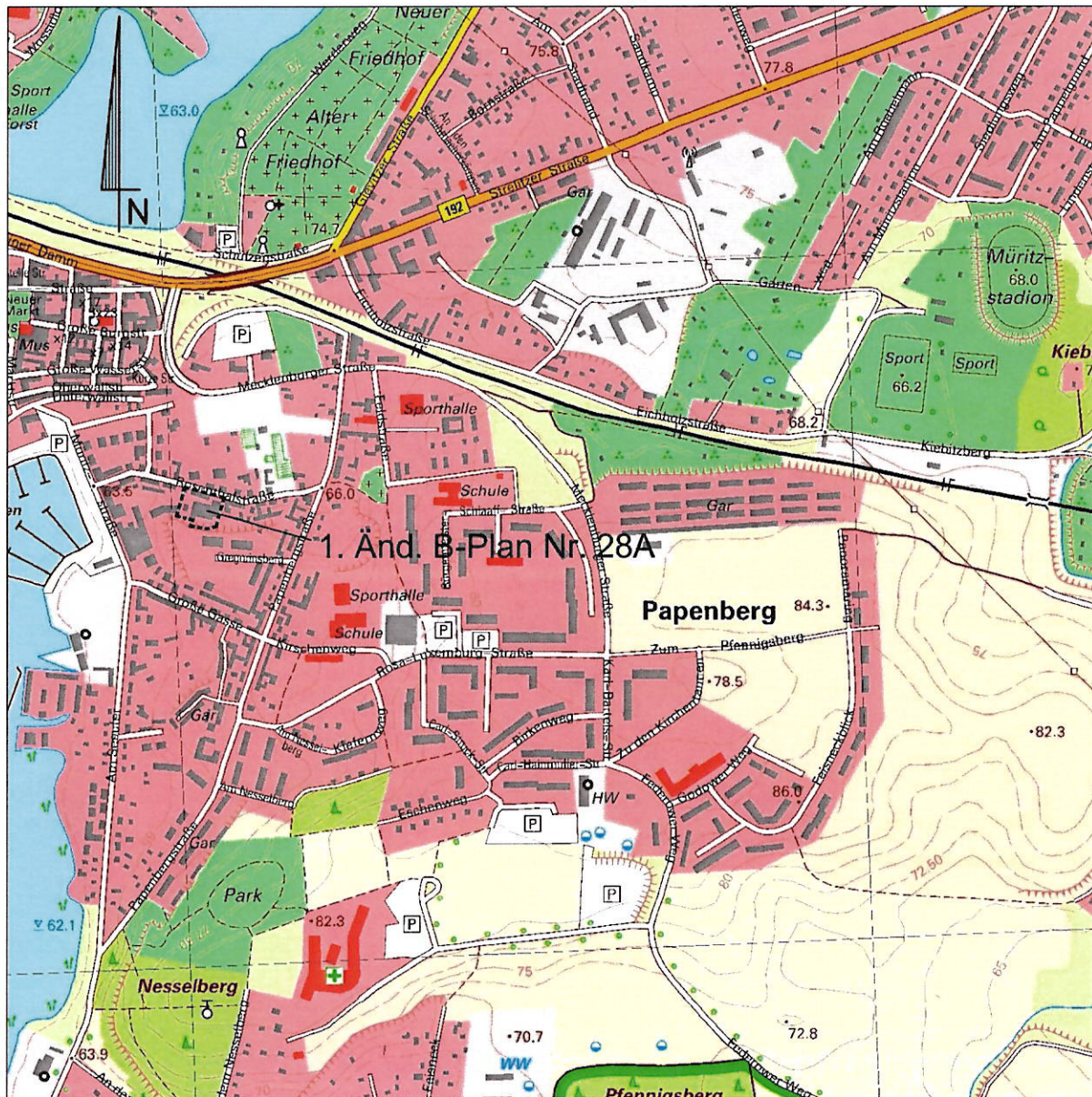
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße*

für das Gebiet westlich der *Papenbergstraße*, südlich der *Rosenthalstraße*, nördlich des *Gregoriusberges* und ostwärts der *Müritzstraße*.

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	5
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes	9
1.4	Inhalt des Bebauungsplanes	10
1.5	Zweck des Bebauungsplanes	14
1.6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
1.6.1	Erschließung	14
1.6.2	Ver- und Entsorgung	14
1.6.3	Grünordnung	15
1.6.4	Brandschutz	16
1.6.5	Denkmalschutz	16
1.6.6	Altlasten	16
1.6.7	Immissionsschutz	17
1.6.8	Artenschutz	17
1.6.9	Klimaschutz	17
1.6.10	Durchführung der Maßnahme	18

1. Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes



Übersichtskarte M 1:10.000

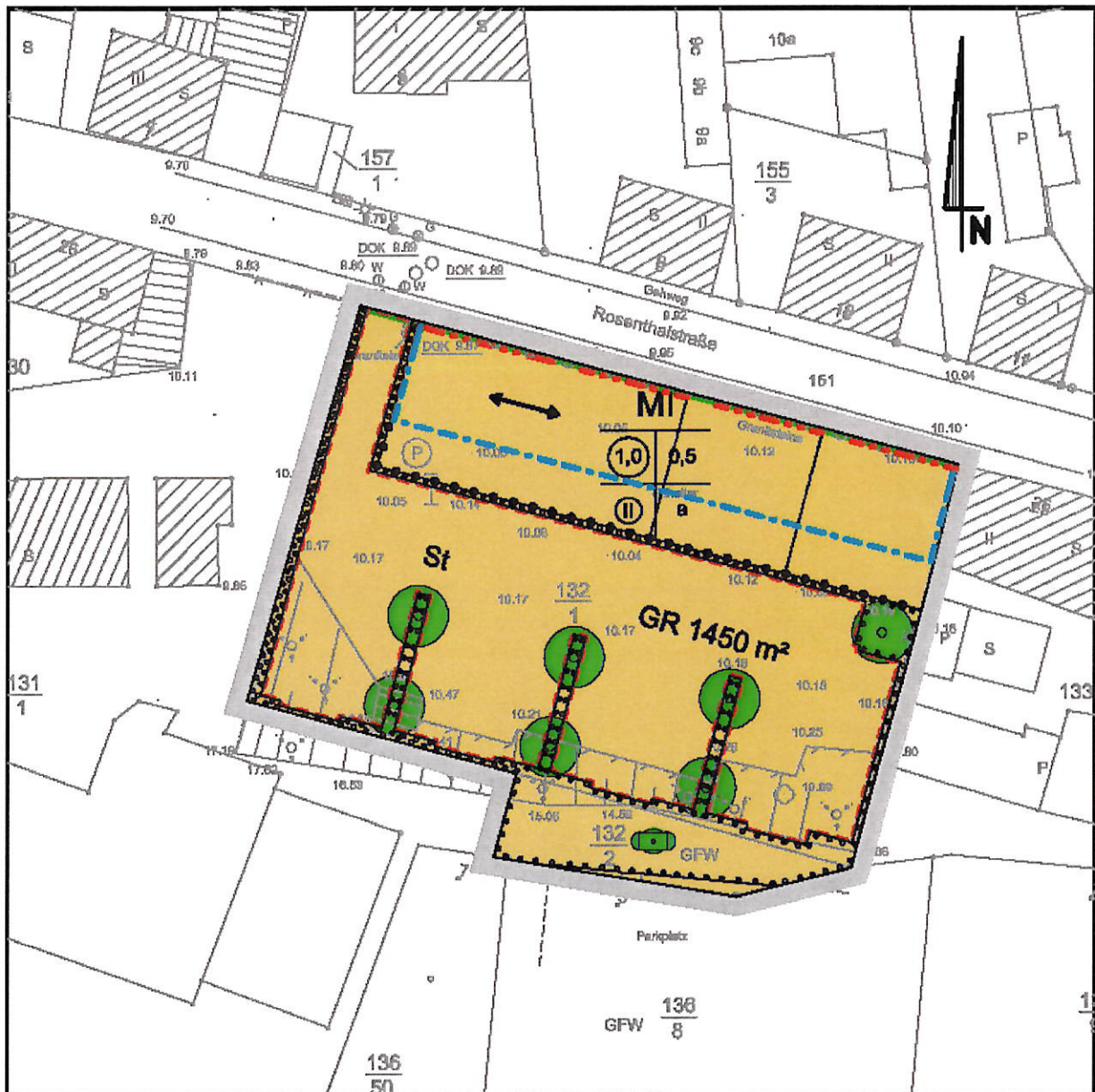
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße* liegt ostwärts des Warener Stadthafens, zwischen *Müritzstraße* und *Papenbergstraße*.

Es handelt sich um das berühmte Grundstück der ehemaligen Wäscherei *Waschfee* auf der Südseite der *Rosenthalstraße*.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße* ist seit dem 07.01. 2012 in Kraft.

Der Bebauungsplan Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße* sieht im Planbereich folgende Nutzung vor:



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße*

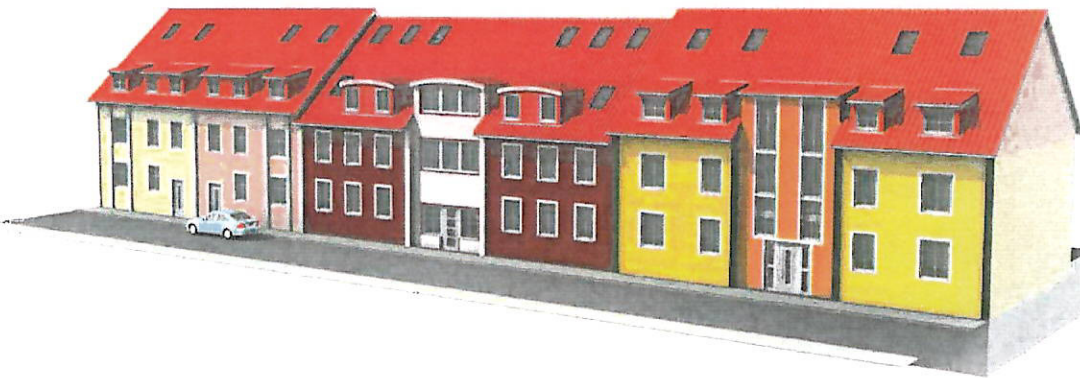
Der Bebauungsplan Nr. 28A * Mischgebiet Rosenthalstraße * setzt eine Fläche für eine Bebauung und eine Fläche für Stellplätze fest. Das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz) war die Bebauung der Lücke in der Rosenthalstraße mit zweigeschossigen Wohnbauten. Gleichzeitig sollten weitere Stellflächen für Besucher des Stadthafens zur Verfügung gestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führte bis heute nicht zu einer Bebauung des Bereiches in der Rosenthalstraße. Die Möglichkeit des Parkens an dieser Stelle wurde nur unzureichend wahrgenommen. Innerhalb des Stadtgebietes geht die Tendenz in Richtung hochwertiger, mehrgeschossiger Wohnbauten.

Dieser geänderten Situation will die Stadt Waren (Müritz) ihre städtebaulichen Ziele für das Grundstück anpassen. Der gute innenstadtnahe Standort soll einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden, da die Brache einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Ein ca. 12 m tiefer Streifen entlang der *Rosenthalstraße* soll weiterhin mit einer mischgebietstypischen Nutzung bebaut werden. Der südliche Teil des Grundstückes verbleibt als Stellplatzanlage für den Stadthafen. Hier sind die notwendigen Stellplätze für die Bootsliegeplätze *Im Jaich* und der *Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH* vorgesehen. Um die zukünftige Entwicklung des Stadthafens zu berücksichtigen, sollen insgesamt 68 Stellplätze für den Stadthafen zur Verfügung stehen. Um das gewährleisten zu können, soll es die Möglichkeit geben, auf dieser Fläche ein Parkdeck zu errichten.

Die bestehende Bauflucht soll eingehalten werden. Der Baukörper soll sich ins Straßenbild einfügen. So kann der gute innenstadtnahe Standort für Wohnen und Gewerbe genutzt werden.



Entwurf: Dipl.-Ing. Gipp Bauplanung und Städtebau

1.2 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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*

Das Grundstück liegt brach. Die im Bebauungsplan Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße* festgesetzte Nutzung konnte nur teilweise realisiert werden.

Die angestrebte neue Nutzung ermöglicht den aufgegebenen, innenstadtnahen Standort wieder nutzbar zu machen.

– *Nachverdichtung*

Durch die neue Bebauung wird keine höhere Verdichtung als nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28A *Gregoriusberg* erreicht.

– *andere Maßnahme der Innenentwicklung*

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße* wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Lücke in der Bebauung der Südseite der *Rosenthalstraße* wird geschlossen.

Die Prüfung ergibt, dass 2 Kriterien erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt.

Zusammen ergeben sich 2.150 m² befestigte Fläche.

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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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-Gebiete

- DE 2442-302, Waren, Marienkirche und Eiskeller

- punktförmig

- Großes Mausohr

Der Eiskeller auf dem südlich anschließenden Grundstück ist ein Fledermausquartier. Es ist gesondert geschützt. Die Einflugöffnung liegt auf dem Nachbargrundstück. Sie wird nicht weiter beeinträchtigt.

- DE 2543-301, Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren

Das Gebiet beginnt rd. 1.000 m südlich an der Feißneck. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

Europäische Vogelschutzgebiete:

- DE 2642-401, SPA 21, Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseeplatte

Das Gebiet beginnt ebenfalls rd. 1.000 m südlich an der Feißneck. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

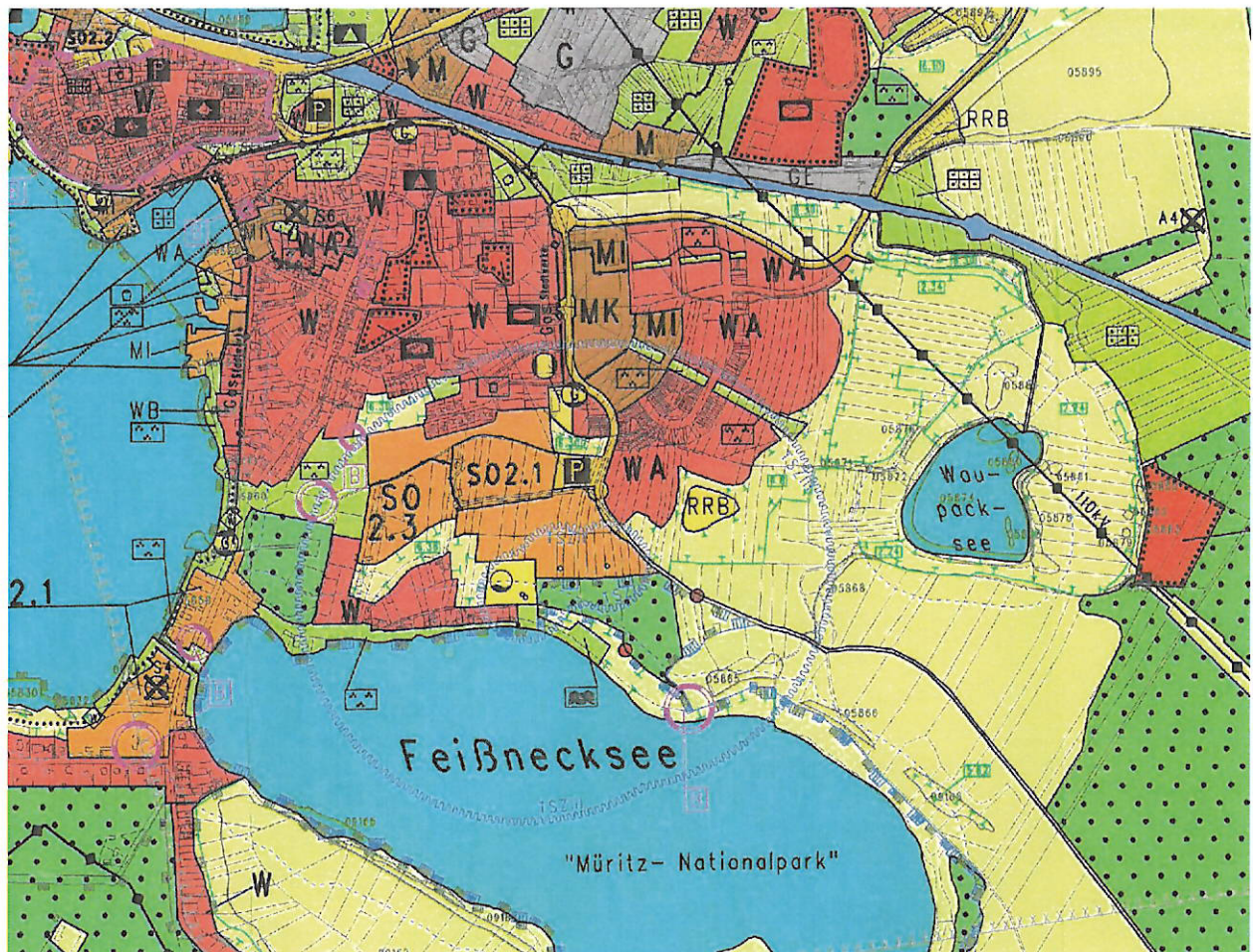
Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt sind.

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.

Es wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A * Mischgebiet Rosenthalstraße * als Mischgebiet dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A * Mischgebiet Rosenthalstraße * wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Sanierungserweiterungsgebiet „Südliche Innenstadt“. Das Vorhaben entspricht dem Rahmenplan.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet als ein- bis mehrgeschossiges verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau mit Wohnhäusern und gewerblicher Nutzung dar.

1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: gaia-mv (eingenordet)

Das Gelände liegt auf der Südseite der *Rosenthalstraße* zwischen den Grundstücken *Rosenthalstraße 25* und *26*. Es handelt sich um das berühmte Grundstück der ehemaligen Wäscherei *Waschfee*.

Es fällt mit der *Rosenthalstraße* leicht von Ost nach West und von Süd nach Nord. Der südliche Grundstücksteil grenzt an den Gregoriusberg. Hier liegt ein Hang von rd. 3,00 m Höhe im Osten und rd. 7,00 m Höhe im Westen. Ein Zugang zum Eiskeller unter dem Gregoriusberg liegt an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Das Eingangsgewölbe ist zugemauert und mit einer Metalltür versehen. Fledermäuse können nicht in diesen Teil des Kellergewölbes einfliegen. Ein Teil des Grundstückes ist durch Stellplätze der Bebauung des Gregoriusberges überbaut.

1.4 Inhalt des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A * Mischgebiet Rosenthalstraße * setzt eine Fläche für eine Bebauung und eine Fläche für Stellplätze fest.



Planzeichnung

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A * Mischgebiet Rosenthalstraße * führten zu folgenden Festsetzungen:

- *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes werden die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO für die Ziffern

- 6 Gartenbaubetriebe
- 7 Tankstellen
- 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe würden sich wegen der vorhandenen Struktur des Gebietes störend auf das Erscheinungsbild dieses innenstadtnahen Gebietes auswirken. Ihr hoher Flächenbedarf lässt sich in dem kleinen Teilbereich nicht realisieren.

Tankstellen müssten sich aus wirtschaftlichen Gründen auf einen größeren Einzugsbereich ausrichten. Dieses führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, für die die *Rosenthalstraße* als Einbahnstraße sowie die angrenzenden Straßen nicht ausgelegt sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls ausgeschlossen, da dieser Teil des Mischgebietes nicht durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt ist.

Mit Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes wird auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes, nicht zugelassen. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zugelassen.

- *Maß der baulichen Nutzung*

Ein etwa 12 m tiefer Streifen entlang der *Rosenthalstraße* soll bebaut werden. Die zu überbaubaren Grundflächen innerhalb der Baugrenzen werden für die Gebäude einzeln festgesetzt. Sie ermöglichen eine überbaubare Fläche von insgesamt 670 m².

Die zwingend festgesetzte zweigeschossige bzw. dreigeschossige Bauweise erfordert die Festsetzung einer Geschossfläche. Diese wurde ebenfalls für die Gebäude einzeln festgesetzt.

Da die Gebäude innerhalb der Baugrenzen unterschiedlich sind in ihren Grundflächen, Geschossflächen, Bauweisen und Anzahl an Vollgeschossen, wird das Maß der unterschiedlichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Fläche abgegrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Gebäudeentwurfs auf zwei bzw. drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Zusammen mit der festgesetzten Traufhöhe von 6,90 m (für zwei Vollgeschosse) bzw. 7,50 m (für drei Vollgeschosse) über der festgesetzten Erdgeschoss-

fußbodenhöhe ist sichergestellt, dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Bebauung einfügen. Ebenso wurden auch die Firsthöhen auf 11,80 m bzw. 12,30 m festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel ist eine gestaffelte Dachlandschaft.

Für die Bewohner der Gebäude liegen die Stellplätze im Untergeschoss mit einer Grundfläche von 905 m². Eine weitere Fläche für Stellplätze wurde mit einer Grundfläche von 1.480 m² festgesetzt. Hier soll bei Bedarf ein Parkdeck entstehen, daher wurde hier das Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Die erste Ebene des Parkdecks befindet sich im Untergeschoss, die zweite oberirdisch.

- *Bauweise*

Für die Bebauung der näheren Umgebung und der Altstadt von Waren (Müritz) ist eine einseitige Grenzbebauung und ein *Tische* typisch und ortsbildprägend.

Diese Bauweise soll weitergeführt werden. Die baulichen Anlagen sollen auf einer Seite auf der Grenze gebaut werden. Für diesen Teil gelten die Vorschriften zur geschlossenen Bauweise. Auf der anderen Seite sollen die Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V eingehalten werden. Hier gelten die Vorschriften zur offenen Bauweise. Insgesamt ergibt dieses die festgesetzte abweichende Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baulinie entlang der Grenze zur *Rosenthalstraße* und Baugrenzen im übrigen Bereich festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Bauten in das bestehende Straßenbild einfügen.

Da alle Gebäude an der *Rosenthalstraße* auf der Straßenbegrenzungslinie stehen, soll die vorhandene Straßenflucht auch für die neue Bebauung zwingend eingehalten werden.

Es sind Abweichungen von der festgesetzten Baulinie bis zu 50 cm zulässig.

Die festgesetzte Firstrichtung parallel zur *Rosenthalstraße* nimmt das vorhandene Straßenbild auf.

- *Höhenlage baulicher Anlagen*

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird festgesetzt, um einen Bezugspunkt für die getroffene Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe zu schaffen. Gleichzeitig sichert die Festsetzung, dass sich die neuen Gebäude in das vorhandene Straßenbild einfügen. Als Bezug ist die bestehende *Rosenthalstraße* gewählt worden.

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 0,95 m über der mittleren Höhenlage der zum Baukörper gehörenden Straßenabschnittes der *Rosenthalstraße* zulässig.

- *Höhe der baulichen Anlagen*

Die festgesetzten Traufhöhen von 6,90 m bzw. 7,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe und Firsthöhen von 11,80 m bzw. 12,30 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe stellen sicher, dass sich die neuen Baukörper in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die Oberkante des zweiten Geschosses des Parkdecks ist nur bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens zulässig.

- *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung*

Das festgesetzte Anpflanzgebot Einzelbäume und sonstige Bepflanzung sichert eine Begrünung der Stellplatzanlage hinter der Bebauung und dient der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung. Das Anpflanzgebot auf dem Grundstück 132/3 soll neben der Begrünung vor allem die Hangsicherung durch eine geeignete Bepflanzung gewährleisten.

- *Flächen für Nebenanlagen Stellplätze und Garagen*

Für die Bewohner der Gebäude werden die Stellplätze im Untergeschoß unterhalb der Bebauung angelegt. Diese Stellplatzfläche ist mit einer Fläche von 905 m² festgesetzt.

Der südliche Teil des Grundstückes ist als Stellplatzanlage für den Stadthafen geplant. Hier sind die notwendigen Stellplätze für die Liegeplätze der *Im Jaich* und der *Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH* vorgesehen. Auf dem Grundstücksteil werden 51 Stellplätze pro Ebene entstehen.

Nach der Genehmigung des STAUN vom 27.09.1996 sind für den Bereich Im Jaich 50 Stellplätze zu schaffen. Für die Kur- und Tourismus GmbH sind nach der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde 16 Stellplätze zu errichten. Zusätzlich sind aus dem 1. BA der Hafenmeisterei noch 4 Stellplätze offen, insgesamt fehlen 70 Stellplätze.

Die Stellplatzanlage ist mit einer Gesamtfläche von 1.480 m² als Grundfläche festgesetzt. Hier soll ein Parkdeck entstehen. Die Geschossigkeit ist hier als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die erste Ebene des Parkdecks befindet sich im Untergeschoß, die zweite oberirdisch.

- *Örtliche Bauvorschriften*

Damit sich die neuen Baukörper in die vorhandene Bebauung einfügen, sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer und für Nebengebäude bis zu 20% der Grundfläche andere Dachformen, in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Weiterhin ist das festgesetzte dritte Vollgeschoß nur im Bereich des Dachraumes zulässig.

1.5 Zweck des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A *Mischgebiet Rosenthalstraße* schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung eines herausragenden innenstadtnahen Standortes. Er setzt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung des Grundstückes fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 A *Mischgebiet Rosenthalstraße* ersetzt den Bebauungsplan Nr. 28 A *Mischgebiet Rosenthalstraße*.

1.6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.6.1 Erschließung

- *Äußere Verkehrserschließung*

Das Plangebiet wird von der *Rosenthalstraße* erschlossen.

Sie ist im Trennungsprinzip ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m. Gehwege sind auf beiden Seiten vorhanden.

Die *Rosenthalstraße* ist in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

- *Innere Verkehrserschließung*

Die Bebauung ist direkt von der *Rosenthalstraße* aus erschlossen.

Die Stellplatzanlage erhält eine 4,50 m breite Zufahrt von der *Rosenthalstraße*.

- *Öffentlicher Personennahverkehr*

Das Gebiet ist an das städtische und überörtliche Busnetz angeschlossen. Haltestellen befinden sich in der näheren Umgebung.

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

1.6.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet war bebaut und erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der *Rosenthalstraße* vorhanden.

- *Wasser*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit Trinkwasser.

- *Abwasser*

Die neue Bebauung wird an das bestehende Netz des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes in der *Rosenthalstraße* angeschlossen.

- *Regenwasser*

Das unbelastete Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen auf den Grundstücken sollte vornehmlich versickert werden. Das restliche Regenwasser wird in das bestehende Netz des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes 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*

Die Deutsche Telekom versorgt das Gebiet mit Telekommunikationslinien.

Abfallbeseitigung

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

1.6.3 Grünordnung

Die Stellplatzanlage wird mit mindestens 27 Einzelbäumen bepflanzt. Die Anpflanzungen erfolgen mit verschiedenen standortgerechten Laubbäumen. In unmittelbarer Nähe zum Gebäude sollen 8 Japanische Säulenzierkirschen (*Prunus serrulata Amanogawa*) gepflanzt werden. In Abstimmung mit der Stadt wurden weitere alternative Baumarten zur Pflanzung an den festgesetzten Stellen ausgewählt:

Acer plantanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn)

Acer rubrum Armstrong (Schmalkroniger Rotahorn)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)

Weiterhin werden die Anpflanzgebotflächen mit heimischen, standortgerechten, Laubgehölzen bepflanzt.

Das Anpflanzgebot auf dem Grundstück 132/3 soll neben der Begrünung vor allem die Hangsicherung durch eine geeignete Bepflanzung gewährleisten.

1.6.4 Brandschutz

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

1.6.5 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

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.

Der Eiskeller mit 3 Gewölben auf dem Grundstück Rosenthalstraße 12a steht unter Denkmalschutz. Von diesem Baudenkmal befinden sich keine Teile innerhalb des Planbereiches.

1.6.6 Altlasten

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

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht/Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen. Gleichfalls ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte als Bodenschutzbehörde zu informieren.

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

1.6.7 Immissionsschutz

Auf das Gebiet wirken keine unzumutbaren Schallimmissionen ein.

Von der Stellplatzanlage gehen Schallemissionen aus. Auf der Fläche werden 51 Stellplätze für die Liegeplätze *Im Jaich* und der *Waren (Müritz) Kur- und Tourismus GmbH* entstehen. Bei Bedarf erhöht sich die Anzahl durch den Bau eines Parkdecks auf 102 Stellplätze. Sie dienen überwiegend den Dauerliegeplätzen als Stellplätze. Die größte Zahl der Dauerliegeplätze ist an Warener vermietet. Sie kommen in der Regel ohne Kraftfahrzeuge zu ihren Booten. Die restlichen Dauerlieger reisen in der Regel an den Wochenenden an. Somit ist nur mit einer geringen Nutzung der Stellplätze zu rechnen. Weiterhin werden die Stellplätze nur in der Saison benutzt. Die Stellplatzanlage erhält eine Schrankenanlage, die sicherstellt, dass nur Berechtigte ihr Fahrzeug auf der Fläche abstellen. Wegen der geringen Wechselrate der Kraftfahrzeuge und die Beschränkung auf die Saison ist davon auszugehen, dass die Stellplatzanlage keine unzumutbare Belästigung darstellt.

1.6.8 Artenschutz

Der Eiskeller ist als punktförmiges FFH-Gebiet DE 2442-302 geschützt. Er ist im Ganzen ein Fledermausquartier.

Der Zugang zu einem Teil der Kelleranlage liegt auf dem südlichen Grundstücksteil. Er ist vermauert und mit einer Metalltür geschlossen.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte soll der verschlossene Kellerteil wieder als Fledermausquartier nutzbar gemacht werden. Hierfür wird der Zugang zurückgebaut. Der untere Teil, bis zum Ansatz des Bogens, wird erneut zugemauert und mit einer geschlossenen Tür versehen. Der Bereich des Bogens bleibt offen. Hierdurch wird eine Störung der Fledermäuse ausgeschlossen.

1.6.9 Klimaschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet innerhalb seiner Grenzen verdichtet. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da sich das Plangebiet in einer Innenstadtlage, auf einem ehemals bebauten Gelände, befindet. Eine Ausdehnung von Bauflächen auf landwirtschaftliche Flächen wird vermieden.

Im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren soll die Verwendung von erneuerbaren Energien geprüft werden. Eine Verwendung erneuerbarer Energien wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28A nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzungen der Anpflanzgebote und Einzelbaumpflanzungen dienen auch dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel. Hier unterstützen sie die Abschwächung des Eingriffes, durch Versiegelung, durch die Regulierung des Kleinklimas (z.B. bei Hitzebelastung). Das Anpflanzen von Bäumen an den Stellplätzen sorgt für die Beschattung der versiegelten Flächen und kann so hoher Hitzebelastung in diesem Bereich vorbeugen.

1.6.10 Durchführung der Maßnahme

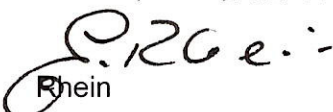
Die Bauunternehmen Gebrüder Karstens GmbH und die Immobilien Schmidt GmbH sind im Eigentum der Fläche. Sie werden die Gebäude errichten und verkaufen sowie die Stellplatzanlage errichten und betreiben.

Die Stadt Waren (Müritz) hat mit den Grundstückseigentümern einen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

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

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.10.2013 gebilligt.

Waren (Müritz), 21.11.2013


Rhein
Bürgermeister

