

Heilbad

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 35 B

„Gewerbegebiet Eichholzstraße“ der Stadt Waren (Müritz)

gelegen an der Strelitzer Straße

(Flur 40, Gemarkung Waren)

(einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB ohne Umweltbericht)

Auslegungsexemplar

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
zum Bebauungsplan Nr. 35 B
"Gewerbegebiet Eichholzstraße"
der Stadt Waren (Müritz)

Die Unterlagen haben
vom 13.09.2021 bis einschließlich
13.10.2021

im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung,
Zimmer 2.03 öffentlich ausgelegt.

Datum Siegel

N. Möller
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung

vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 2634)

Stand: frühzeitige Bürgerinformation

Bearbeiter:
Stadt Waren (Müritz)
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Sachgebiet Stadtplanung / Baurecht / Wirtschaftsförderung
Waren (Müritz), 10.06.2021



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	3
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Gesetzliche Grundlage und Planungsrechtliche Situation	4
1.4	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	5
2.	Bestand und geplante Entwicklung	6
2.1	Bestandsbeschreibung	6
2.2	Städtebauliches Konzept – Begründung zentraler Festsetzungen	6
2.3	örtliche Bauvorschriften	8
2.4	Verkehr	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
3.1	Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger / Trink- und Löschwasserversorgung / Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.2	Energieversorgung / Telekommunikation	8
3.3	Abfallentsorgung/Altlasten/Bodenschutz/Kampfmittel	8
4.	Immissionsschutz	9
5.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Umweltbelange	9
6.	Sonstiges	10
6.1	Denkmalschutz	10
6.2	Klimaschutz / Klimaanpassung	10
6.3	Eigentumsverhältnisse / Kosten	10

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

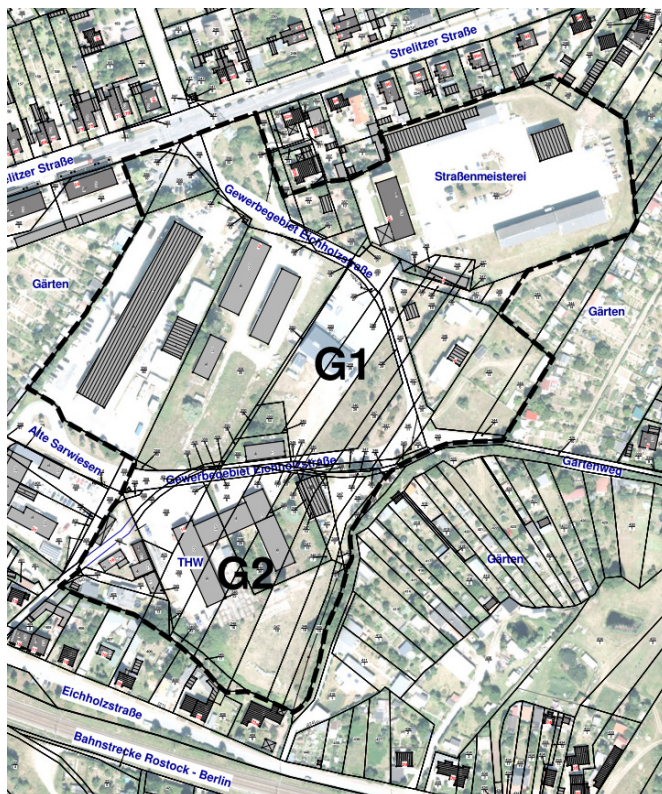
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 10.04.2019 beschlossen, für eine Fläche zwischen der Strelitzer Straße und der Eichholzstraße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss benennt als Planungsziel die Sicherung des Gewerbestandortes Eichholzstraße. Gleichzeitig soll zur Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche bestimmt werden, dass nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Im Rahmen der Ausarbeitung des Planentwurfs wurde die Bestandssituation analysiert. Dabei wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses im nördlichen Bereich neu festgesetzt. Die Flurstücke 350/25, 357/10, 357/14 (teilweise), 357/19, 358/32 (teilweise), 358/33 und 358/43 sollen nunmehr in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Innenstadtrand der Stadt Waren (Müritz). Es befindet sich in der Flur 40 der Gemarkung Waren und wird begrenzt:

- im Norden: durch die „Strelitzer Straße“ (B 192);
- im Osten: durch die Zufahrtsstraße „Gewerbegebiet Eichholzstraße“, die Flächen der Kreisstraßenmeisterei sowie durch private Gärten;
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Wohngrundstücke „Eichholzstraße 16 bis 23 a“ sowie durch die Straße „Alte Sarwiesen“;
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 358/50 (Grundstück: „Gewerbegebiet Eichholzstraße 1“) und durch die westliche Grenze des Flurstücks 359/18.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,5 ha.



Auszug Luftbild 2013

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich

1.3 Gesetzliche Grundlage und Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, Normen und Richtlinien.

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine Geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Interesse der Innenentwicklung zu gewährleisten, soll dieser als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren entsprechend der Maßgaben des § 13 BauGB aufgestellt werden. Ein sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Das ergibt sich schon daraus, dass die örtlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden sind und es keiner Festsetzung hierfür bedarf. Daher kommt ein sog. einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht; im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist größtenteils bereits mit gewerblichen Nutzungen bebaut und daher als Innenbereich nach dem BauGB zu charakterisieren. Gemäß des Wortlauts des § 13 BauGB kann die Gemeinde das Instrument des vereinfachten Verfahrens für die Aufstellung von Bebauungsplänen anwenden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebender Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern, reichen jedoch die planersetzenden Vorschriften des § 34 BauGB nicht aus.

Mit dem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sollen Aussagen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll die vorwiegend gewerbliche Nutzung als allgemeine Zweckbestimmung festgesetzt werden. Sie ist für das Plangebiet typisch, zugleich soll damit verhindert werden, dass eine andere Entwicklung eingeleitet wird. Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) nach § 34 oder § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist der § 34 BauGB (Innenbereich) zur Beurteilung heranzuziehen. Des Weiteren soll zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass auch nicht großflächiger Einzelhandel nur unter bestimmten Bedingungen zulässig ist.

Weitere Voraussetzungen sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Die Sichtung von Bestandsunterlagen von Biotoptypen kam zu dem Ergebnis, dass durch die Bestimmung der Nutzungsart und der damit einhergehenden Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur keine nachteiligen ökologischen Folgen zu erwarten sind. Belange des Artenschutzes sind nicht berührt. Durch die Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur (ausschließlich Festsetzungen der Art der Nutzung) werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB vorberei-

tet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, daher erfolgt auch keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB, durch die ein Eingriff vorbereitet würde. Da keine Eingriffe vorbereitet werden, ist ebenfalls keine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Ansiedlung von sogenannten „Störbetrieben“, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Auch sind keine Ereignisse außerhalb des Plangebietes erkennbar, die negativ auf das Plangebiet einwirken können.

Die Auseinandersetzung mit eventuellen Lärmimmissionen gehört nicht zum Regelungsinhalt eines einfachen Bebauungsplanes. Die Einhaltung von Immissionswerten ist durch den jeweiligen Bauherren im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Gemäß des Aufstellungsbeschlusses findet eine frühzeitige Bürgerinformation in Form einer öffentlichen Auslegung statt.

1.4 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Waren (Müritz) ist ein Mittelzentrum mit einer Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung als Vorbehaltsgebiet Tourismus. „Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche.“ Diese im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 vorgenommene Definition bedient die Stadt Waren (Müritz) schon seit vielen Jahren. Waren (Müritz) ist daher ein lebenswerter Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsort.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RRMS) sind die Ziele der Raumordnung für die Kommunen der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte dargelegt. Die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum dient der Versorgung der Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Die nah zur Müritz gelegenen Bereiche wurden zudem als Tourismusschwerpunktraum festgelegt. Die Zentralen Orte sollen die überörtliche Bündelfunktion übernehmen und als Schwerpunkte der allgemeinen Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden (Punkt 3.2.1).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wurde am 05.10.2005 genehmigt und ist in Kraft seit dem 06.02.2006. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als ge-

werbliche Baufläche ausgewiesen. Da mit diesem Bebauungsplan an dieser Darstellung festgehalten wird, wird er gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Gem. Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wurden für das Plangebiet nachfolgende Aussagen getroffen:

- Plangebiet gehört zum Siedlungsbildraum Gewerbegebiet Eichholzstraße (7G7) mit einer geringen Naturraumbewertung;
- naturräumliche Gliederung: Waren-Kargower-Sanderhochfläche (B1);
- Landschaftsbild: Siedlungsbildraum Gewerbegebiet Eichholzstraße, niedrige Wertstufe 2;
- Boden: sickerwasserbestimmte Sande (D2a1-Sand-Braunerde und -Rosterde), Versiegelungsgrad mäßig;
- Hydrologie: mäßig sickerwasserbestimmte Sande mit mäßiger Grundwassergefährdung; im Plangebiet befindet sich keine Nebenwasserscheide bzw. Trinkwasserschutzgebiete und es gehört zum oberirdischen Wassereinzugsgebiet der Feisneck.
- Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

2. Bestandsbeschreibung und geplante Entwicklung

2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch verschiedene Gewerbebetriebe oder durch solche, die einem Gewerbebetrieb gleichgesetzt sind, genutzt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7,5 ha. Flächenmäßig bedeutsam innerhalb des Plangebietes ist die Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine genehmigte Spielhalle, die als Vergnügungsstätte zu werten ist. Größere Flächen von ca. 6.000 m² sind noch unbebaut und können somit noch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Durch das Plangebiet verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsstromleitung (110 kW) der eon-edis AG.

Inwieweit es hier noch zu Einschränkungen der Bebauung kommen kann, muss im Rahmen des Planverfahrens bzw. eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Erschlossen wird das Plangebiet durch einen lichtsignalgesteuerten Abzweig von der Strelitzer Straße

direkt ins Plangebiet. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden durch die Straße „Gewerbegebiet Eichholzstraße“ erschlossen. Ein grundhafter Ausbau der Straße erfolgte 2002/2003. Im Süden wird das Plangebiet noch an die „Eichholzstraße“ angeschlossen. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Einzelhandelbetriebe. Da diese nur eine Rechtsabbiegespur auf die Strelitzer Straße haben, erfolgt für den linksabbiegenden Verkehr in Richtung Zentrum / Malchow / Röbel / Teterow die Durchfahrt durch das Plangebiet. Des Weiteren erfolgt der Großteil der Belieferung dieser beiden Einzelhandelsbetriebe durch die Zufahrt durch das Plangebiet.

2.2 Städtebauliches Konzept – Begründung zentraler Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise /überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Das Gebiet soll vorrangig für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Es soll gemäß der vorhandenen Nutzung eine Unterteilung in zwei Gebiete mit jeweils differenzierten Nutzungskatalog festgesetzt werden.

Die angestrebten Nutzungen entsprechen den im Plangebiet ausgeübten Nutzungen, das städtebauliche Konzept ist vorrangig auf die Bestandssicherung unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen ausgerichtet. Daher erfolgt auch die Unterteilung des Plangebietes in zwei Bereiche mit einer unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig sein. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Lagerplätzen wird die Einschränkung festgesetzt, dass diese nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig sind. Zulässig sollen auch die unter dem § 8 Gewerbegebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sein. Dies alles sind Nutzungen, die im Bestand bereits in verschiedenen Formen vorhanden sind. Für das GE 1- Gebiet wird zudem festgesetzt, dass Tankstellen zulässig sind. Durch die direkte Anbindung an die Strelitzer Straße soll diese Art der Nutzung möglich sein. Die Größe der Grundstücke sowie die Art der Verkehre ermöglicht die Ansiedlung einer Tankstelle. Da es bereits untergeordnetes Wohnen im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb gibt, soll diese Form des Wohnens – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - auch weiterhin im GE 1 zugelassen werden. Die genehmigten Wohnnutzungen z.B. auf dem Grundstück der Kreisstraßenmeisterei unterliegen dem Bestandsschutz. Da es bisher im GE 2 keine genehmigten Wohnnutzungen im Sinne des Absatzes 3 BauNVO gibt, soll diese Art der Nutzung auch nicht zulässig sein.

Im GE 2- Gebiet befindet sich eine genehmigte Spielhalle, die zu den Vergnügungsstätten zählt. Diese Nutzung soll weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Der ausnahmsweisen Zulässigkeit stehen auch keine sozialen Gründe gegenüber, da sich in der Nähe keine Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Einrichtungen wie Kirchen, Schulen oder Jugendeinrichtung befinden.

Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten, als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, da das Gebiet vorrangig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen soll. Ausnahmsweise zulässig sind im gesamten Plangebiet:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Campingartikel und maritimer Bedarf“.
- produktionsbezogene Verkaufsstätten, vorausgesetzt es handelt sich um einen im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerkes oder des produzierenden bzw. des verarbeitenden Gewerbes. Die Verkaufsstätten müssen dabei in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.
- Autohäuser.

Im GE 1 –Gebiet sollen auch Vergnügungsstätten, die gemäß des § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein dürfen, ausgeschlossen werden. Da im GE 2- Gebiet bereits eine Bestands-Vergnügungsstätte als Spielbank vorhanden ist, sollte im Umkreis von 300 bis 500 m keine weitere ermöglicht werden. 300 bis 500 m Abstand ist ein durch Rechtsprechung definierter Abstand zwischen zwei Spielhallen. Dieser soll auf alle Arten von Vergnügungsstätten angewandt werden.

In beiden Gebieten sollen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sein. Da das Gewerbegebiet nicht sehr groß ist und diese Arten von Nutzungen auch nicht im Bestand vorhanden sind, sollen die Flächen für klassische Gewerbebetriebe gesichert werden.

Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein, also im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen. Da sogenannte Fremdwerbeanlagen auch als eigenständige Gewerbeanlage betrachtet werden, sollen solche Einzelanlagen im gesamten Gebiet nicht zulässig sein.

Folgende Festsetzung zu Photovoltaik wurde im Bebauungsplan aufgenommen:

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen nur auf Dachflächen bestehender oder neu zu errichtender Gebäude zulässig. Ebenerdige Photovoltaikanlagen auf Flächen des Gewerbegebietes würden der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da sich die Vorhaben in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Der sich aus § 34 ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll nicht deutlich erweitert oder eingeschränkt werden. Ein einfacher B-Plan ist hier ausreichend, um die Ziele und Zwecke der Planung umzusetzen.

Die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche sollen sich an den allgemeingültigen Kriterien der Baunutzungsverordnung bzw. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern orientieren.

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung im Baugebiet wird eine Abgrenzungslinie im Lageplan zwischen GE 1 und GE 2 festgesetzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten Areals. Die vorhandene Bebauung ist nicht durch ein einheitliches oder besonderes bauliches Erscheinungsbild geprägt. Daher soll von der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften abgesehen werden.

2.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das städtische Straßennetz gesichert. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an die „Strelitzer Straße“ sowie die „Eichholzstraße“. Durch das Plangebiet verläuft die Straße „Gewerbegebiet Eichholzstraße“, von hier aus erfolgt die verkehrliche Erschließung für den Großteil der Gewerbegrundstücke. Seitlich an der Straße befinden sich Längsparktaschen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger / Trink- und Löschwasserversorgung / Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen von noch erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind weitgehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung zu führen und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung zu treffen.

Die Wasserversorgung erfolgt über zentrale Leitungen der Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH. Der Brandschutz ist über die anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr der Stadt Waren (Müritz) sowie ein ausreichendes Hydrantensystem gesichert. Zudem besitzt die Feuerwehr für die Erstversorgung Fahrzeuge mit bis zu 7.000 l Wasser.

Das Abwasser wird über eine Abwasserdruckrohrleitung mit den entsprechenden Grundstücksanschlüssen an das zentrale Abwassernetz des Wasser-/Abwasser-/Zweckverbandes Waren entsorgt.

Das anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die gesamte technische öffentliche Ver- und Entsorgung wurde im Rahmen der Sanierung der Straßen neu hergestellt.

3.2 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas werden durch die Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH gewährleistet.

3.3 Abfallentsorgung/Altlasten/Bodenschutz/Kampfmittel

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet. Der nächste Standort für das Duale System Deutschland (DSD) befindet sich direkt im Plangebiet, an der Straße „Gewerbegebiet Eichholzstraße“.

Altlasten sind gegenwärtig nicht bekannt. Sollten bei konkreten Bauarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes und des Landesbodenschutzgesetzes zum Schutz des Bodens werden berücksichtigt. In den Kaufverträgen mit den zukünftigen Bauherren werden entsprechende Regelungen aufgenommen.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind anfallende Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, entsprechend zu entsorgen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in zumutbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Noch erforderliche Abrissarbeiten und Beräumungen auf den zukünftigen Baugrundstücken sollen im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten erfolgen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren. Es wird empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

4. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz soll im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren entsprechend der Maßgaben des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in Form einer öffentlichen Auslegung.

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gem. § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehen. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB somit nicht erforderlich.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt in verbal-argumentativer Form.

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Stadtgebietes von Waren (Müritz) sind für den Bereich keine umweltbezogenen Ziele festgelegt.

Im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

An dichtesten ist in einem Abstand von ca. 600 m in nordwestlicher Richtung liegend der Tiefwareensee, welcher sich im Landschaftsschutzgebiet „Torgelower See“ befindet. Die Binnenmüritz als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland“ hat einen Abstand von ca. 1 km. Alle anderen Schutzgebiete liegen in einer noch weiteren Entfernung. Auf Grund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen – Bebauung innerhalb des besiedelten Raums – wird von keinen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgegangen.

Im Geltungsbereich sind auch keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

6. Sonstiges

6.1 Denkmalschutz

Derzeit sind keine Denkmale und auch keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn jedoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige Denkmalbehörde 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

6.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

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

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung und Neuordnung der im Plangebiet liegenden Flächen. Damit wird eine Ausweitung in den Außenbereich der Stadt vermieden. Der Zersiedlung wird somit entgegen gewirkt.

Auf Grund der geringen Fläche und der Vorprägung ist diese Fläche für den städtischen Bereich als Frischluftzufuhr von untergeordneter Bedeutung, eine Beeinflussung der angrenzenden Wohnbereiche an der Strelitzer Straße ist nicht zu erwarten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum verschiedener privater Eigentümer.

Die Stadt ist Eigentümer der Verkehrsflächen. Da die Stadt den Bebauungsplan erstellt, fallen keine Planungskosten für den Bebauungsplan an.

Die Stadtvertretung hat am die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 B „Gewerbegebiet Eichholzstraße“ gebilligt.

Waren (Müritz), 2021

Möller
Bürgermeister