



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D
* Wohnpark Rosengarten ***

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-------|---|----|
| 1.1 | Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes | 4 |
| 1.2 | Lage des Plangebietes | 7 |
| 1.3 | Bestehende Nutzung des Plangebietes | 8 |
| 1.4 | Ziele der Änderung des Bebauungsplanes | 8 |
| 1.5 | Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes | 11 |
| 1.6 | Zweck der Änderung des Bebauungsplanes | 11 |
| 1.7 | Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes | 11 |
| 1.7.1 | Erschließung | 11 |
| 1.7.1 | Städtebauliche Ordnung | 14 |
| 1.7.3 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 1.7.4 | Brandschutz | 17 |
| 1.7.5 | Denkmalschutz | 17 |
| 1.7.6 | Kosten der Maßnahme | 17 |
| 2. | Umweltbericht | 17 |
| 2.1 | Einleitung | 17 |
| 2.1.1 | Inhalt und Ziele der Änderung | 17 |
| 2.1.2 | Geplante Nutzung | 18 |
| 2.1.3 | Ziele des Umweltschutzes | 18 |
| 2.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 19 |
| 2.2.1 | Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes | 19 |
| 2.2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 19 |
| 2.2.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 20 |
| 2.2.4 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 21 |
| 3. | Zusätzliche Angaben | 21 |
| 3.1 | Verwendete technische Verfahren | 21 |
| 3.2 | Maßnahmen des Monitoring | 21 |
| 3.3 | Zusammenfassung | 22 |

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)
Landkreis Müritz

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D *** Wohnpark Rosengarten ***

für das Gebiet ostwärts der vorhandenen Bebauung Goethestraße 9-20, südlich des Parkhauses des Bürger- und Verwaltungszentrums, westlich des Spielplatzes und des Festplatzes *Zum Amtsbrink* und nördlich des DRK-Kindergartens



1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes

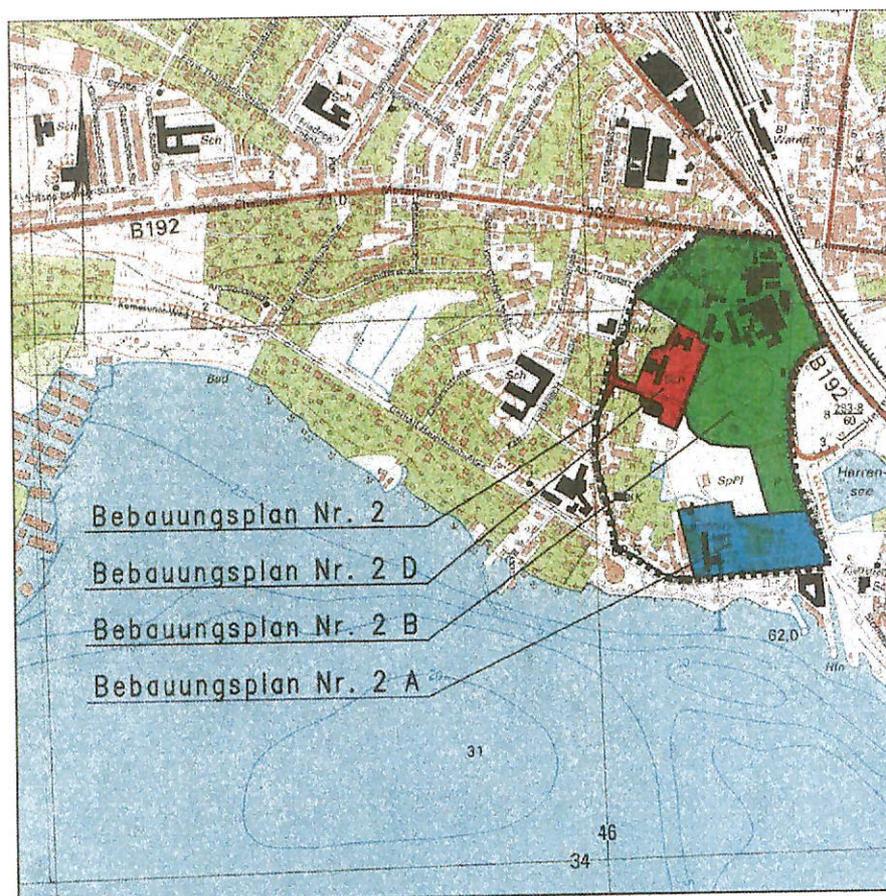
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.10.2005 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) hatte bereits frühzeitig den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 2 gefasst. Er beinhaltet den gesamten *Kietzbereich* zwischen der *Kietzstraße* im Süden, der *Goethestraße* im Westen, der *Mozartstraße* im Norden und den *Schweriner Damm* und *Zur Steinmole* im Osten.

Innerhalb des Gebietes befanden sich eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. Sie reichten vom Wohnen bis zur Gewerbebrache. Es gab Flächen für den Gemeinbedarf, für öffentliche Verwaltung, Schule, Kirchen, Kindergarten, Grünflächen für Sport- und Spielplätze und Parkplätze. Dieser Bereich als Eingangstor zur Altstadt und zum Hafen musste städtebaulich geordnet und neu gestaltet werden.

Sehr bald stellte sich heraus, dass nicht für alle Flächen klare Zukunftsaussagen getroffen werden konnten. So entschloss sich die Stadt Waren (Müritz), ihn in Teilbereiche zu untergliedern, sobald klare Aussagen über die jeweiligen zukünftigen Nutzungen getroffen werden konnten.

Bis heute sind es folgende Teilbereiche:



Bebauungsplan Nr. 2A

Der Bebauungsplan Nr. 2A umfasst den südostwärtigen Bereich des Gebietes zwischen der *Kietzstraße* und *Zur Steinmole*. In diesem Bereich wurde das *Ärztehaus am Kietz* errichtet und das Landratsamt in ein Bankgebäude umgewandelt. Die Entwicklung dieses Bereiches ist weitestgehend abgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 2B

Der Bebauungsplan Nr. 2B umfasst den Nordteil und den Ostteil des Gebietes zwischen *Goethestraße*, *Mozartstraße*, *Schweriner Damm* und *Zur Steinmole*. Er beinhaltet das *Bürger- und Verwaltungszentrum*.

Der Bebauungsplan Nr. 2B regelt im Nordwesten die Anbindung des Bürger- und Verwaltungszentrums über die *Rabengasse* an die *Goethestraße* und setzt für den ruhenden Verkehr ein Parkhaus fest. Der nordostwärtige Bereich sieht die Bebauung für die Stadtverwaltung, die Landkreisverwaltung, das Amtsgericht und das Bürgerzentrum vor. Südwestlich davon schliesst der Festplatz der Stadt Waren (Müriltz) an, südostwärts die Stellplätze für das Bürger- und Verwaltungszentrum. Vom Kreisverkehr bis zum Bebauungsplan Nr. 2A erstreckt sich der *Altstadt-parkplatz*, der überwiegend von Reisebussen genutzt wird, deren Passagiere den Hafen und die Altstadt besuchen.

Die Entwicklung dieses Bereiches ist weitgehend abgeschlossen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2c

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2c sollte den Bereich nördlich des ehemaligen Landratsamtes neu ordnen.

Diese Fläche war im Zuge des Neubaus der Landkreisverwaltung vom eigentlichen Landratsamt, der heutigen Raiffeisenbank Waren, abgetrennt und an einen weiteren Investor veräußert worden. Die vorgesehene überwiegende Bebauung konnte dann ohne Bebauungsplan genehmigt werden, so dass das Bauleitplanverfahren nicht formell wurde.

Bebauungsplan Nr. 2D

Der Bebauungsplan Nr. 2D umfasst das Gelände des ehemaligen *Wossidlo-Gymnasiums* im westlichen Anschluss an den Festplatz.

Das *Wossidlo-Gymnasium* befand sich in der Trägerschaft des Landkreises Müriltz. Der Landkreis Müriltz hat das Gymnasium an seinen Ursprungsort in die *Güstrower Straße* zurückverlegt. Somit standen die Gebäude und die Fläche zur Disposition.

Eine öffentliche Nutzung konnte nicht gefunden werden, so dass sie an die Warener Wohnungsgenossenschaft e.G. (WWG) für eine Wohnbebauung verkauft wurde. Diese zukünftige Nutzung stimmt mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Waren (Müritz) überein.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D

Durch die Erfahrungen aus dem Bau des Mehrfamilienhauses Goethestraße 17, direkt im Anschluss an den Planbereich, hat die WWG ihr Konzept überarbeitet. Die Zahl der Gebäude wird auf 4 reduziert. Sie werden Nord-Süd ausgerichtet, um die Besonnung zu optimieren. Zur Erzielung einer höheren Wohnruhe wird die öffentliche Verkehrsfläche in eine innere Erschließung umgewandelt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * weicht geringfügig vom Bebauungsplan Nr. 2D * Wohnanlage Goethestraße * ab.

Das Flurstück 70/3 wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, da es von der WWG mit erworben wurde. Ebenso ein weiterer Bereich des Flurstückes 70/4. Hierbei handelt es sich um eine städtische Fläche, die zum Kindergarten gehört. Die Grenze wurde analog zum Flächennutzungsplan für das dort dargestellte allgemeine Wohngebiet übernommen.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnanlage Goethestraße * umfasst, wird dieser faktisch aufgehoben und in seiner Gesamtheit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * ersetzt.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Teilflächennutzungsplan. Er stellt das Gelände als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Die Flächen für den Gemeinbedarf im Bereich des ehemaligen *Wossidlo-Gymnasiums* sind kleiner als das tatsächliche Grundstück dargestellt. Ein Teil der Fläche ist als allgemeine Wohngebiete dargestellt. Der südliche Teil der Flächen für den Gemeinbedarf beinhaltet das Gelände der Kindertagesstätte, wobei auch hier die Darstellung des Teilflächennutzungsplanes sehr ungenau ist. Die Abweichungen ergeben sich in gewissem Maße aus dem Verhältnis zwischen dem "groben" und auch nicht parzellenscharfen Teilflächennutzungsplan und dem "feineren" Bebauungsplan.

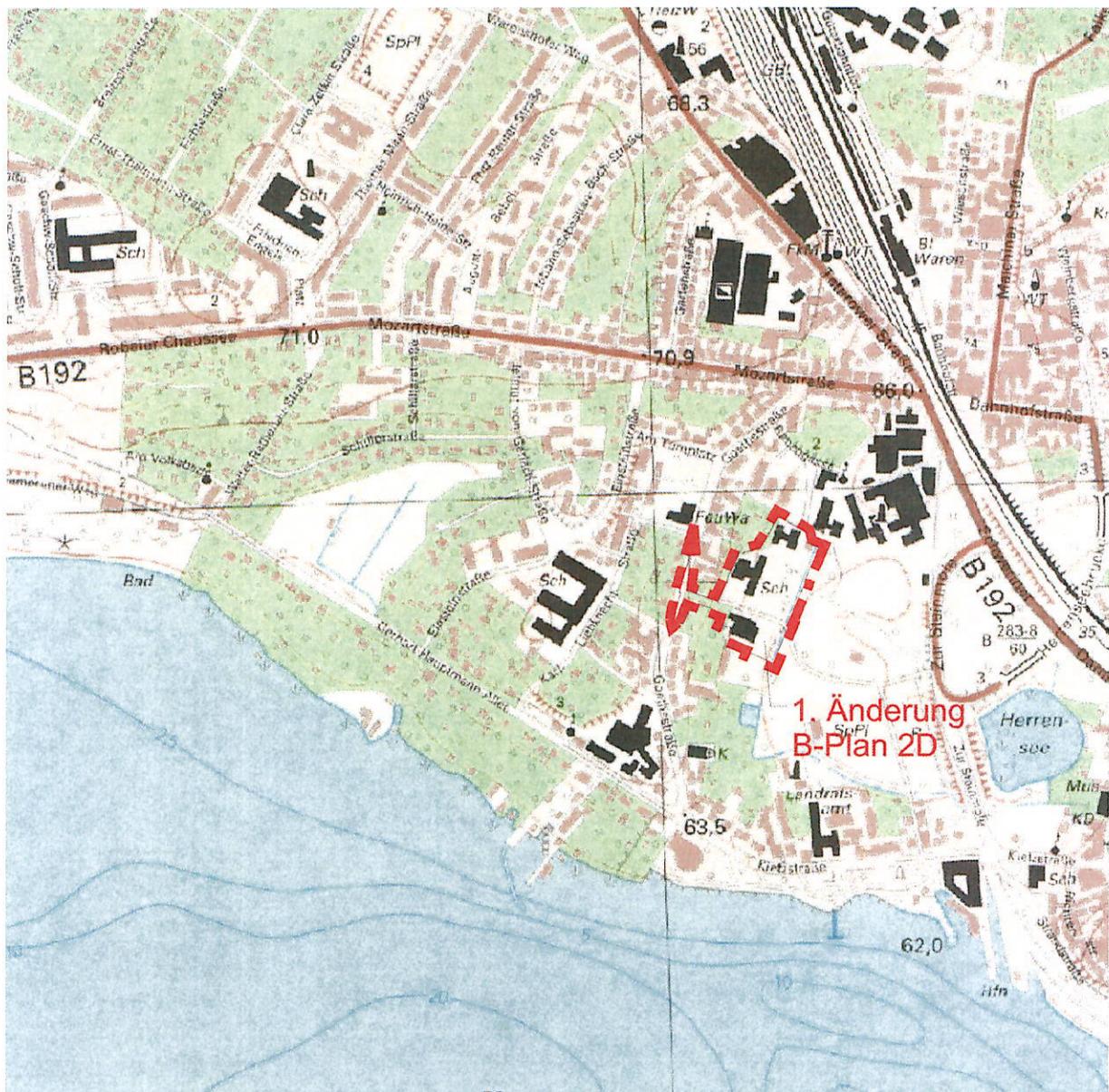
Die Stadt Waren (Müritz) hat einen genehmigten Flächennutzungsplan. Er sieht für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor.

Das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnanlage Goethestraße * wird parallel zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Die Stadt Waren (Müritz) hat für das *Kietzviertel* einen städtebaulichen Rahmenplan aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 2D * Wohnpark Rosengarten * entspricht den städtebaulichen Zielen des Rahmenplanes.

1.2 Lage des Plangebietes

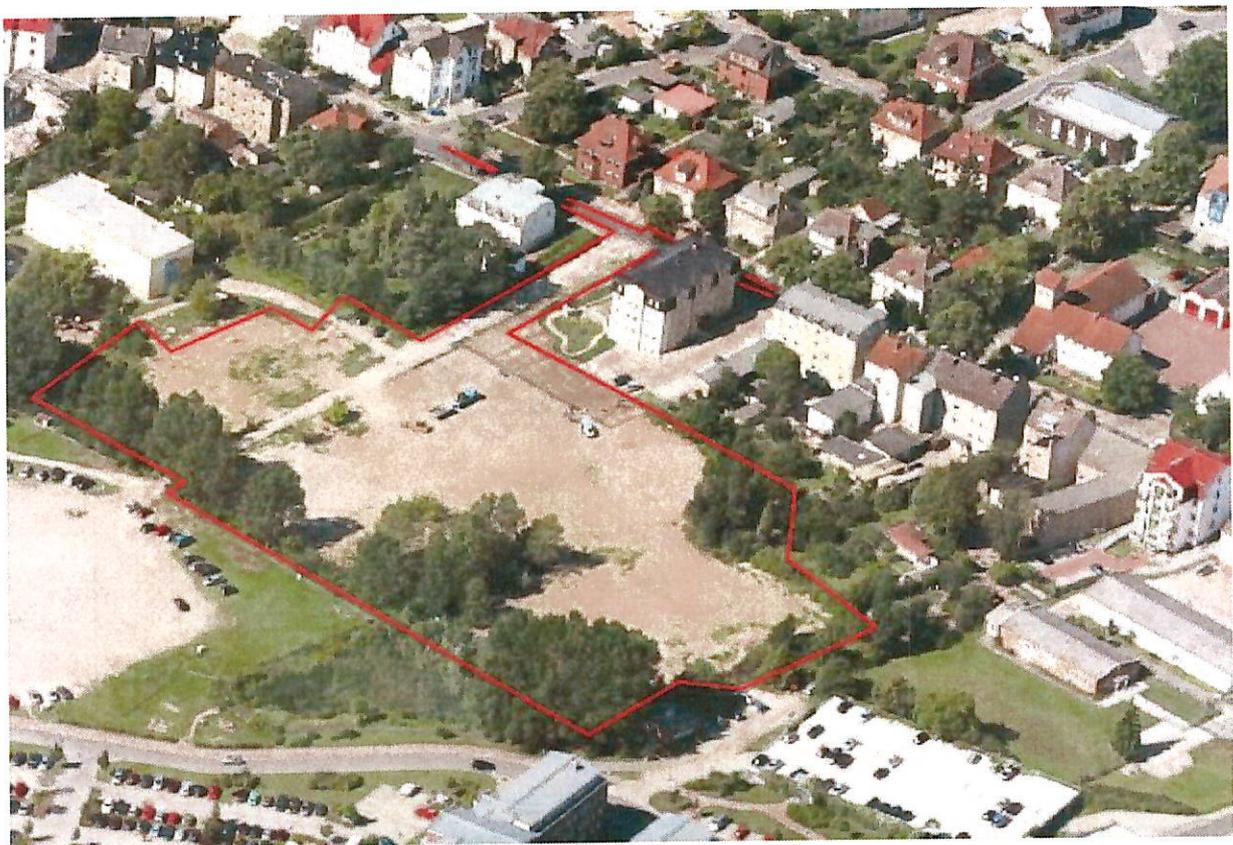
Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * liegt im westlichen Zentrum der Stadt Waren (Müritz).



Es wird im Westen von der vorhandenen Bebauung der *Goethestraße* 9 – 20, im Norden vom Parkhaus des Bürger- und Verwaltungszentrums, im Osten durch den Spielplatz und den Festplatz am *Zum Amtsbrink* und im Süden durch den DRK-Kindergarten begrenzt.

1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Der Planbereich umfasst das Gelände des ehemaligen Wossidlo-Gymnasiums. Das Gymnasium ist an seinen ursprünglichen Standort zurückverlegt worden. Das Gelände wurde an die Warener Wohnungsgenossenschaft e.G. (WWG) veräußert. Die WWG hat das Gelände be-räumt.



Die ehemaligen Bauflächen sind vegetationslos. Mutterboden ist hier nicht vorhanden. Die Gehölze der Schulhofanlage sind erhalten geblieben. Sie wurden vermessungstechnisch aufgenommen und sind im Plan maßstäblich dargestellt.

1.4 Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Die WWG plant auf dem Grundstück die Errichtung einer Wohnanlage. Hierfür wurde von Mai 2002 bis April 2004 der Bebauungsplan Nr. 2D * Wohnanlage Goethestraße * aufgestellt. Er sah die Errichtung von 5 viergeschossigen Gebäuden mit 100 Wohnungen vor.

Die WWG hat 2004 am westlichen Rand des Gebietes ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten (WE) errichtet. Obwohl aus bauordnungsrechtlichen Gründen ohne den Bebauungsplan realisiert, bildet die Goethestraße 17 den 1. Bauabschnitt der Gesamtanlage.

Die Erfahrungen aus der Realisierung der Goethestraße 17 haben die WWG bewogen, das Konzept noch einmal zu überdenken.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) und unter Berücksichtigung des örtlichen Wohnungsmarktes setzt die WWG für dieses Gebiet auf generationsübergreifendes, selbstbestimmtes Wohnen.

Das bedeutet, dass die Bewohner sich auch um ihre Wohnanlage kümmern. Sie übernehmen Dienste für die Anlage und die Mitbewohner unter Federführung der WWG. So kann eine Identifikation mit der Genossenschaft und der Wohnanlage sowie eine gute Nachbarschaft erreicht werden.

Dieses Konzept erfordert hochwertige Wohnungen mit überdurchschnittlicher Ausstattung, bei der die Wünsche der Erstbezieher berücksichtigt werden. Generationsübergreifendes Wohnen setzt barrierefreie Wohnungen und die Möglichkeit zur behindertengerechten Ausrüstung voraus. Hierdurch kann die Nutzung im Alter wesentlich verlängert werden.

Ein Betreuungsangebot durch Nachbarn und einen professionellen Dienst mit Tagespflegeangebot gehört ebenso dazu.

Hochwertige Wohnungen bedingen auch hochwertige Außenanlagen. Die Gestaltungselemente der Goethestraße 17, das Wasser und die Rosen, sollen die ganze Anlage prägen und ihr den Namen *Rosengarten* geben.



Die WWG hat 2 Grundrisstypen entwickelt, die eine Nord-Süd-Ausrichtung zur optimalen Besonnung der Wohnungen erfordern. Die Zahl der Häuser wird auf 4 reduziert und die Zahl der Wohnungen auf 72.

Die Erschließung erfolgt zukünftig ausschließlich über private Verkehrsflächen, um die Wohnruhe weiter zu erhöhen. Die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger sowie die Zufahrt zum Kindergarten sind weiterhin gewährleistet.

Die geplanten Wasserläufe gliedern das Gelände und werden differenziert gestaltet. Sie münden im von der Stadt Waren (Müritz) geplanten Kietzgraben und tragen zu einer Verbesserung der Wasserqualität bei.

Für die Gestaltung der Außenanlagen sind die Rosen das prägende Element. Sie werden abwechslungsreich eingesetzt und bilden gegliederte Räume mit unterschiedlichen Themen.

Während der überwiegende Teil den Bewohnern vorbehalten ist, soll im Südosten ein *Rosarium* entstehen. Es ist am Fuß- und Radweg zum Festplatz gelegen und wird als Kontaktpunkt der Bewohner mit der Öffentlichkeit dienen.

Durch die Reduzierung der Häuser und Wohneinheiten kann der vorhandene Baumbestand besser als vorher berücksichtigt werden. Er sorgt von Beginn an für eine gute Durchgrünung des Gebietes.

1.5 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * ist 15.093 m² groß und teilt sich in:

- 14.167 m² allgemeines Wohngebiet
- 488 m² Straßenverkehrsflächen (Sichtdreieck)
- 438 m² privater Spielplatz

Er definiert die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweisen, im Sichtdreieck die Straßenverkehrsflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Flächen für Stellplätze und örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung.

1.6 Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung des neuen Konzeptes der WWG.

Das neue Konzept weicht so sehr vom bisherigen ab, dass es, trotz geringerer städtebaulicher Dichte, nicht nach den bisherigen Festsetzungen durchführbar ist.

1.7 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

- *Äußere Erschließung*

Das Plangebiet ist durch die *Goethestraße* an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen

- *Innere Erschließung*

Die bisherige Planung sah öffentliche Straßenverkehrsflächen als eine Anliegerstraße mit Wendepplatz vor. Diese öffentliche Verkehrsfläche diente dem Anschluss des Kindergartens und den Stellplätzen der Wohnanlage.

Nach der Reduzierung der Wohneinheiten um 28 % und dem damit verbundenen geringeren Verkehrsaufkommen stellte sich bei der Überarbeitung des Konzeptes für den Wohnpark Rosengarten die Frage, ob man nicht auf eine öffentliche Straße zu Gunsten einer privaten Erschließung verzichten könne.

Eine wesentliche Voraussetzung zur Umsetzung des Zieles einer gehobenen Wohnanlage ist die durchgängige Gestaltung einer Außenanlage, die sich deutlich vom übrigen öffentlichen Verkehrsraum unterscheidet. Dieses lässt sich nur erreichen, wenn bereits ab der *Goethestraße* der Eindruck entsteht, dass man sich zu den Stellplätzen des Wohnparkes begibt und sich nicht mehr im öffentlichen Verkehrsraum befindet.

Die Durchgängigkeit für Radfahrer und Fußgänger von der *Goethestraße* zum Festplatz und der Lieferverkehr zum Kindergarten müssen erhalten bleiben.

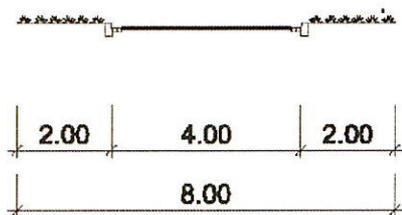
Diese Kriterien werden durch die Festsetzung der Verkehrsflächen als *Flächen für Stellplätze* des Wohnparkes Rosengarten und durch die Festsetzung eines *Geh- und Fahrrechts* von der *Goethestraße* bis zum Festplatz erfüllt.

Die Gestaltungsziele werden erreicht und die öffentliche Nutzung ist sichergestellt.

Hinsichtlich der Entsorgung ist die Anlage so geplant, dass ein Müllfahrzeug alle Entsorgungspunkte anfahren und ohne Rückwärtsfahren die Anlage verlassen kann.

Für die private Erschließung sind folgende Profile vorgesehen:

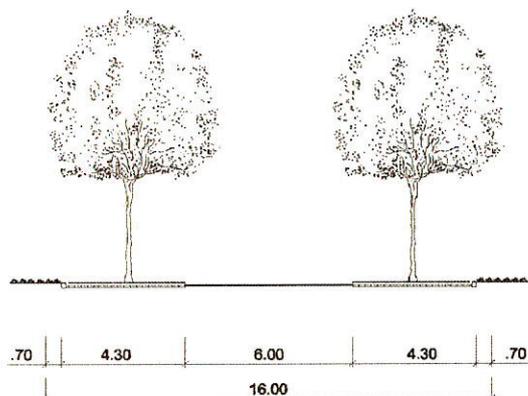
- *Zufahrt*



Die Zufahrt führt von der *Goethestraße* bis zu der Stellplatzanlage. Sie ist nach EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Größere Begegnungsfälle können über die 2,00 m breiten, beidseitig vorhandenen Randstreifen abgewickelt werden. Sie werden entsprechend befestigt.

Die Zufahrt wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Sie dient auch als Verbindung zwischen *Goethestraße* und Festplatz für Fußgänger und Radfahrer und zur Erschließung des Kindergartens.

- Stellplätze



Die Stellplätze werden in Senkrechtaufstellung errichtet. Die Fahrgassenbreite und die Stellplatztiefe sind nach EAE 85/95 bemessen.

Die nach der LBauO M-V notwendige Stellplatztiefe von 5,00 m ergibt sich aus ihrer Tiefe ab Fahrbahngassenrand mit 4,30 m und der Tiefe des Überhanges mit 0,70 m.

Die bisherige Straße ist durch die Stadt Waren (Müritz) dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Flurstücke 70/6 und 32/12 gehören der Stadt Waren (Müritz).

Die WWG wird diese Flurstücke erwerben. Die öffentliche Nutzung der neuen Verbindung zwischen Goethestraße und Festplatz wird durch ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan gesichert. Nach Fertigstellung der neuen Verbindung geht die Widmung auf die Fläche des Geh- und Fahrrechtes über .

An der Einmündung der Zufahrt in die *Goethestraße* ist ein Sichtdreieck nach Zif. 5.2.2.5 EAE 85/95 für die Anfahrtsichtweite festgesetzt worden.

Innerhalb des nördlichen Sichtdreieckes stehen 2 Linden. Sie sind als Alleebäume nach § 27 Abs. 1 LNatG M-V geschützt. Sie sind in einem gesunden Zustand und sollen erhalten bleiben. Eine Vor-Ort-Besichtigung mit der unteren Verkehrsbehörde ergab, dass trotz der Linde die Sicht der wartepflichtigen Fahrzeuge aus dem Wohngebiet heraus, nur gering eingeschränkt ist. Mit dem Ausbau der Zufahrt zu der Stallplatzanlage soll der Einmündungsbereich in die Goethestraße umgestaltet werden, z.B. durch die Einengung der Fahrbahn im Kreuzungsbereich. Desweiteren sollen durch entsprechende Verkehrszeichen die Kraftfahrer auf der Zufahrt zum Halten gezwungen werden.

Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichend greifen, wird die Stadt ihrer Verkehrssicherungspflicht nachkommen und entsprechend des Merkblattes MA – STB 92 des Bundesministerium für Verkehr und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde die Beseitigung der Bäume veranlassen.

- *Öffentlicher Personennahverkehr*

Über die *Goethestraße* und nach dem zukünftigen ÖPNV-Konzept über die zentrale Umsteigestelle am *Zum Amtsbrink* ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

1.7.2 Städtebauliche Ordnung

- ***Art der baulichen Nutzung***

Entsprechend der überwiegend bestehenden Art der baulichen Nutzung in der *Goethestraße* wird das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Erfahrungen in der Stadt Waren (Müritz) haben gezeigt, dass Beherbergungsbetriebe innerhalb von Wohnanlagen zu Konflikten zwischen Gästen und Wohnungsmietern führen. Das Freizeitverhalten der Gäste läßt sich nur sehr schwer mit den berechtigten Ruheansprüchen der Mieter in Einklang bringen. Dieses gilt im Besonderen, wenn sich beide Nutzungen in einem Gebäude befinden.

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

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Änderung setzt 0,20 als Grundflächenzahl und 0,8 als Geschossflächenzahl bei einer maximal 4-geschossigen Bauweise fest.

Da bei einer 4-geschossigen Bebauung ein großer Bedarf an Flächen für Stellplätze besteht, kann er nicht nach den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO abgedeckt werden. Zur Bedarfs-sicherung setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D *Wohnpark Rosengarten * zu-sätzlich 2.500 m² für Flächen für Stellplätze fest.

Somit sind folgende Grundflächen vorhanden:

| | |
|--|----------------------------|
| • 14.167 m ² WA x 0,2 | 2.833 m ² |
| • 2.833 m ² x 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | 1.417 m ² |
| • Fläche für Stellplätze | <u>2.500 m²</u> |
| | 6.750 m ² |

Dieses ergibt eine Grundflächenzahl über alles von:

| | |
|---|---------|
| 2.500 m ² Flächen für Stellplätze | |
| <u>- 833 m²</u> Anteil von § 19 Abs. 4 BauNVO in der GRZ | |
| 1.667 m ² | |
| <u>+ 2.833 m²</u> Fläche aus festgesetzter GRZ 0,2 | |
| 4.500 m ² GRZ-Fläche ohne Anteil § 19 Abs. 4 BauNVO | |
| 4.500 m ² ./ 14.167 m ² Grundstücksgröße | = 0,318 |

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 mit 0,4 ist eingehalten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit vier Vollgeschossen festgesetzt worden. Dieses entspricht dem geplanten Bauvorhaben. Das vierte Vollgeschoss ist im *Dachgeschoss* festgesetzt worden, so dass sich das Erscheinungsbild von dreigeschossigen Gebäuden ergibt.

- **Bauweise**

Entsprechend den geplanten Häusern ist die offene Bauweise festgesetzt worden.

- **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der zukünftigen Häuser ist auf 16 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt worden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als *Höhenlage baulicher Anlagen* definiert worden. Die Festsetzung war nötig, um eine höhenmäßige Staffelung zwischen den bestehenden Gebäuden an der *Goethestraße* und den Verwaltungsgebäuden *Zum Amtsbrink* zu erreichen, die sich harmonisch in das Stadtbild einfügt.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen der vorgesehenen Gestaltung der geplanten Häuser. Die Gestaltung ist an der Umgebung orientiert und fügt sich in das Stadtbild ein.

Die überdachten Stellplätze sind auf die Ostseite der Stallplatzanlage beschränkt worden, um den Eindruck eines *Garagenhofes* zu vermeiden.

Anlagen zur Energiegewinnung sind generell zulässig, um alternative regenerative Energien zur Versorgung des Gebietes nutzen zu können.

1.7.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück war bislang an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der *Goethestraße* angeschlossen. Zusätzlich verliefen einige Leitungen über das Grundstück.

Der Anschluss an die *Goethestraße* bleibt weiterhin bestehen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt neu. Die öffentlichen Leitungen werden durch *Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger* im Bebauungsplan gesichert.

- *Wasser*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet. Zusätzlich zur inneren Erschließung wird eine neue Hauptleitung zwischen der *Goethestraße* und dem Festplatz verlegt.

- *Abwasser*

Das Schmutzwasser im Gebiet wird in Freigefällekanälen gesammelt und an eine neue Verbindungsleitung vom Festplatz zur *Goethestraße* angeschlossen.

- *Regenwasser*

Das Regenwasser wird den geplanten Wasserläufen zugeführt und zur Verbesserung der Wasserqualität in den Kietzgraben eingeleitet.

- *Elektrische Energie*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie. Ein Hauptversorgungskabel wird neu zwischen Festplatz und *Goethestraße* verlegt.

- *Gas*

Die Gebäude sollen mit Gas geheizt werden. Die Stadtwerke Waren GmbH übernehmen die Versorgung.

- *Telekommunikation*

Vorhandene Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Gebiet werden gesichert und umgelegt.

- *Abfallbeseitigung*

Der Müll im Gebiet wird nach Sorten getrennt und der Wiederverwendung oder der Behandlung zugeführt.

1.7.4 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch die Hydranten in der Goethestraße und durch einen weiteren neu zu errichtenden Hydranten im Gebiet sichergestellt.

1.7.5 Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bodendenkmale sind 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.

1.7.6 Kosten der Maßnahme

Die Stadt Waren (Müritz) wird mit der Warener Wohnungsgenossenschaft e.G. einen Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB abschließen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Stadt Waren (Müritz) aus der Maßnahme keine Kosten entstehen.

2. Umweltbericht

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1) und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 2) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2.1 Einleitung

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

2.1.1 Inhalt und Ziele der Änderung

Die 1. Änderung beinhaltet die geplante Bebauung des Gebietes mit dem Wohnpark Rosengarten. Es soll eine Wohnanlage für gehobenen Ansprache mit 4 viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und 72 Wohnungen sowie die dazugehörigen Außenanlagen entstehen.

Ziel der Änderung ist die Schaffung von Baurecht für das Vorhaben der WWG unter Beachtung des Einfügens in das städtische Quartier und der nachhaltigen Sicherung der Umweltansprüche des Standortes.

2.1.2 Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die Zahl der Vollgeschosse auf IV festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise auf 5 durch Baugrenzen festgelegten Flächen.

2.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange berücksichtigt:

- **Schutz der Alleen**

Im Sichtdreieck der Einmündung des Gebietes in die *Goethestraße* stehen nach § 27 LNatSchG geschützte Linden. Sie begrenzen die Sichtverhältnisse.

Ihr Schutz steht höher als optimale Sichtverhältnisse.

- **Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)**

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes unterliegt der städtischen Baumschutzsatzung. Durch den Bebauungsplan wird die Baumschutzsatzung auf die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzten Bäume beschränkt.

Durch die 1. Änderung müssen nur noch 12 Bäume gegenüber vorher 32 Bäume auf dem Grundstück gefällt werden. Diese Bäume werden in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit einbezogen und nach den Regelungen der städtischen Satzung ausgeglichen.

In der Umweltprüfung wurden neben den vorstehenden Schutzgütern

- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima, ihr Wirkungsgefüge, die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - die Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
 - die Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Auswirkungen
- betrachtet und ihre Auswirkungen geprüft. Das Ergebnis ist in der Anlage 1 dargestellt und in die Planung eingeflossen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und betroffener Gebiete ist in der Anlage 2 untersucht worden.

Das Plangebiet war mit dem Wossidlo-Gymnasium bebaut. Die baulichen Anlagen wurden abgebrochen. Die Bepflanzung des Schulareals konnte zu einem großen Teil erhalten werden. Das Gelände ist baureif für die neue Nutzung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2D * Wohngebiet Goethestraße * ermöglicht nach 2.1.1, Anlage 2 die Versiegelung von 9.069 m².

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Während der Bauarbeiten wird das Gebiet sowie die angrenzenden Gärten durch Lärm und Staub beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung erfolgt über 3 Jahre. Sie ist mit der einer üblichen Baustelle gleichzusetzen und zeitlich begrenzt. Sie hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die Maßnahme wird in den Boden, den Wasserkreislauf und die Flora des Gebietes eingegriffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Bodenversiegelung nach 2.1.1, Anlage 2 um rd. 26 % von 9.069 m² auf 6.750 m² reduziert. Hierdurch wird mehr natürlicher Boden erhalten. Gleichzeitig wirkt sich die Reduzierung der Versiegelung positiv auf den Wasserkreislauf aus.

Von den verbliebenen Bäumen auf dem Gelände können durch die Änderung des Bebauungsplanes 20 Bäume mehr als bislang erhalten bleiben. Dieses wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus.

Durch die Anlage von Wasserläufen auf dem Gelände werden neue Lebensräume für Arten, die bislang nicht im Gebiet sind, erschlossen und gleichzeitig wird die Wasserqualität des Kietzgrabens verbessert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 D * Wohnpark Rosengarten * verbessert den Umweltzustand für Tiere durch die Schaffung neuer Lebensräume, für Pflanzen durch den weitergehenden Erhalt des Bestandes und umfangreichere Neuanpflanzungen, für Boden und Wasser durch die geringere Versiegelung sowie Luft und Klima durch die höhere Bepflanzung und die zusätzlichen offenen Wasserflächen.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes entfällt die Reduzierung der städtebaulichen Dichte. Die vorbeschriebenen Verbesserungen werden nicht eintreten.

Bei einer Nullvariante müsste an Stelle dieses vorbelasteten Standortes bislang freie Landschaft in Anspruch genommen werden. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wären ungleich höher.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- **Vermeidung**

Durch die Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstückes wird die Inanspruchnahme von landschaftlichem Freiraum für das Baugrundstück und die Erschließung vermieden.

- **Verringerung**

Die Reduzierung der Grundflächenzahl führt zu einer Verringerung der Versiegelung des Gebietes.

Die notwendigen Baumfällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit durchgeführt und verringern somit ihre Auswirkungen.

Die Baumaßnahme wird mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Gärten zu verringern.

Das Niederschlagswasser des Gebietes wird derzeit in die Kanalisation abgeleitet. Es wird zukünftig den Wasserläufen zugeführt. Hierdurch wird der Eingriff weiterhin minimiert.

- **Ausgleich**

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlage 2. Für die zu fällenden Bäume werden Laubbäume auf dem Grundstück gepflanzt. Den Hauptpunkt des Ausgleiches bildet die festgesetzte Pflanzfläche und der durch die Wasserläufe höhere ökologische Wert der Außenanlagen.

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Gebiet war ursprünglich eine öffentliche Nutzung auf der Basis der vorhandenen Schulgebäude geplant. Es konnte jedoch kein öffentlicher oder privater Nachnutzer gefunden werden. Gleichzeitig wäre die Belastung für die Umwelt höher, als bei der jetzt geplanten Wohnnutzung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Müritz
- Schutzgebietsverordnungen für das Naturschutzgebiet *Ostufer Tiefwareensee-Falkenhäger Bruch* und das Landschaftsschutzgebiet *Torgelower See*
- Liste der Naturdenkmale des Landkreises Müritz
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 08.09.2005

Es wurde eine Plausibilitätskontrolle zu den Grundlagen vor Ort durchgeführt. Wesentliche Abweichungen wurden nicht festgestellt.

Der Ausgleich wurde nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3 und der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) ermittelt.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

3.2 Maßnahmen des Monitoring

Die Stadt Waren (Müritz) hat nach § 4c die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Von dem Wohnpark Rosengarten gehen nur während der Bauphase Umweltauswirkungen aus. Sie werden durch die untere Bauaufsicht und die mit Emissionen befassten Behörden überwacht. Eine zusätzliche Überwachung ist nicht notwendig.

Wichtig ist der Erfolg der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Sie sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

Zur Überwachung ist das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung zur Bauabnahme zu laden. Die Gewährleistungsfrist wird auf 2 Jahre festgesetzt.

Während dieser Zeit ist eine Entwicklungspflege durch den Auftragnehmer der Arbeiten durchzuführen. Zur Gewährleistungsabnahme ist gleichfalls das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung zu laden. Danach ist der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen gesichert und braucht nicht weiter überwacht zu werden.

Die Menge der zulässigen Schallemissionen vom Festplatz auf das Gebiet ist vom Rechts- und Ordnungsamt der Stadt Waren (Müritz) zu überwachen. Bei der Aufstellung des jährlichen Veranstaltungsplanes sind die Grenzen nach Zif. 5.4 der Freizeitlärmrichtlinie M-V zu beachten und die Zahl der Veranstaltungen nach den Grenzen der Zif. 5.4 der Freizeitlärmrichtlinie M-V zu beschränken.

3.3 Zusammenfassung

• Inhalt und Ziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2D * Wohnpark Rosengarten * umfasst eine Fläche von 15.093 m² Fläche. Sie beinhaltet 488 m² Straßenverkehrsfläche als Sichtdreieck der Einmündung in die Goethestraße und 14.606 m² allgemeines Wohngebiet. Es soll mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 72 Wohneinheiten und einem Pavillon bebaut werden.

Die Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des neuen Konzeptes der WWG für die Bebauung der Fläche schaffen.

• Ziele des Umweltschutzes

Es ist das planerische Ziel der Stadt Waren (Müritz), die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Gleiches gilt für Einwirkungen auf das Gebiet.

• Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des betroffenen Gebietes

Das Gebiet ist von seiner ehemaligen Bebauung, dem Wossidlo-Gymnasium, beräumt worden und teilweise mit den verbliebenen Gehölzen der Außenanlagen des Gymnasiums bestanden.

• Entwicklungsprognose

Die Umweltprüfung untersucht die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima, das Wirkungsgefüge, die Landschaft und die biologische Vielfalt. Sie prüft die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser und die Nutzung von erneuerbarer Energie sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Bei der Durchführung der Planung sind folgende Auswirkungen auf den Planbereich zu erwarten:

– *Pflanzen*

Der Eingriff in den Baumbestand auf dem Grundstück wird durch die Änderung von 32 auf 12 verringert. Er wird nach den Regeln der städtischen Baumschutzordnung ausgeglichen.

– *Boden und Wasser*

Die Versiegelung wird durch die Änderung von 9.069 m² im rechtsgültigen Bebauungsplan auf 6.723 m² reduziert. Der Eingriff wird durch ein Anpflanzgebot innerhalb des Gebietes ausgeglichen.

Die geringere Versiegelung und die Anlage von Wasserläufen auf der Fläche, in die das Oberflächenwasser eingeleitet wird, vermindert den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf und verbessert die Wasserqualität im Kietzgraben.

– *Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Auf das Gebiet wirken Geräuschmissionen des Festplatzes ein. Sie sind nach Zif. 5.4 der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern *seltene Störereignisse*.

Die Zahl der Veranstaltungen wird vom städtischen Rechts- und Ordnungsamt so festgelegt und begrenzt, dass die Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten wird.

• **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

– *Vermeidung*

Durch die veränderte Nutzung eines bereits bebauten Geländes wird die Inanspruchnahme von landschaftlichem Freiraum vermieden.

– *Verringerung*

Die Menge der zu fällenden Bäume und der versiegelten Flächen wird durch die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert.

Die Schallmissionen vom Festplatz werden durch die Stadt Waren (Müritz) auf ein zumutbares Maß verringert.

– *Ausgleich*

Der Eingriff in Boden und Wasser wird durch die Pflanzfläche und die geplanten Wasserläufe auf dem Grundstück ausgeglichen. Der Eingriff in den Baumbestand wird durch Neuanpflanzung von Laubbäumen ausgeglichen.

- **Alternative Planungsmöglichkeit**

Für eine weitere öffentliche Nutzung des baulichen Bestandes und des Geländes ist unter dem Einfluss der demographischen Entwicklung kein Bedarf mehr vorhanden.

Eine private oder gewerbliche Umnutzung war nicht zu realisieren, da auch hierfür keine Nachfrage in diesem Teil des Stadtgebietes besteht.

- **Verwendete technische Verfahren**

Die vorliegenden Unterlagen und das Ergebnis des Scoping-Termins wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft. Es ergaben sich keine wesentlichen Abweichungen. Der Ausgleich wurde nach den Regeln des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Waren (Müritz) ermittelt.

- **Monitoring**

Der Bau des Vorhabens wird durch die zuständigen Behörden überwacht. Die Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Waren (Müritz) selbst kontrollieren. Hierfür wird der Zeitpunkt des Ausgleichs auf spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Vorhabens festgesetzt. Das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung wird an der Bauabnahme teilnehmen und die Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Nach einer 2-jährigen Entwicklungspflege wird das Sachgebiet ebenfalls an der Gewährleistungsabnahme teilnehmen und den Erfolg kontrollieren. Danach sind keine weiteren Kontrollen nötig.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.02.2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den 03.03.2006

S. Rhei-
Bürgermeister

