



## BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches 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. 15**

**„Alte Sägewerke zwischen Feisneck und Müritz“**

( B-Plan Nr. 15 in Kraft seit 26.07.1999 )

gelegen in der Flur 41, Flurstücke 30/3 und 30/4, der Gemarkung Waren (Müritz), auf dem Gelände der „Alten Sägewerke“, Am Seeufer 54.

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1.0 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes Nr.15**

- 1.1 Lage und Größe des Plangebiets
- 1.2 Bestehende Nutzung des Plangebiets
- 1.3 Flächenbilanz
- 1.4 Rechtsgrundlagen
- 1.5 Ziele der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 und alternative Planungsmöglichkeiten
- 1.6 Inhalt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15
- 1.7 Geplante Nutzung
- 1.8 Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15
  - 1.8.1 Erschließung
  - 1.8.2 Städtebauliche Ordnung
  - 1.8.3 Ver- und Entsorgung
  - 1.8.4 Altlasten
  - 1.8.5 Brandschutz
  - 1.8.6 Kosten der Maßnahme

### **2.0 Umweltbericht**

- 2.1 Einleitung
  - 2.1.1 Inhalt und wichtigsten Ziele des Bauleitplanes
  - 2.1.2 Geplante Nutzung
  - 2.1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes
- 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes
  - 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
    - 2.2.2.1 Durchführung der Planung

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

### **3.0 Zusätzliche Angaben**

3.1 Verwendete Unterlagen

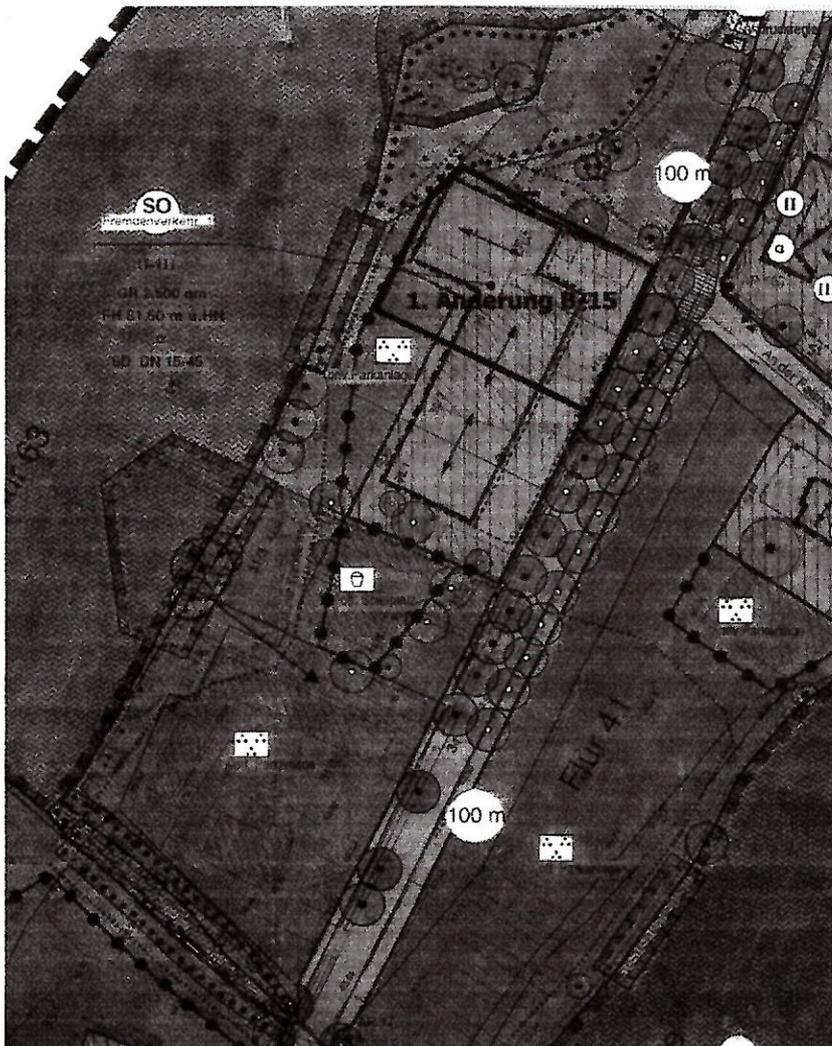
3.2 Zusammenfassung

## 1.0 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15

Im Rahmen einer Existenzgründung planen die Investoren die **Errichtung einer Pension mit Kulturkneipe**, auf dem Grundstück „Am Seeufer 54“, in Waren (Müritz). Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 15, lässt sich das Vorhaben nicht wie geplant verwirklichen, so dass eine 1. Änderung zum B-Plan Nr. 15 notwendig ist. In den letzten Jahren wurden die Grundstücke mehrfach geteilt, ebenso hat es in der Vergangenheit am Standort „Alte Sägewerke“ zahlreiche Eigentümerwechsel gegeben, ohne dass die Ruinen beseitigt wurden oder sogar etwas „Neues“ entstanden wäre.

### 1.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich unmittelbar am östlichen Müritzufer, Am Seeufer 54, auf dem Gelände des „Alten Sägewerkes“, zwischen Feisneck und Müritz und besteht aus den Flurstücken 30/3 und 30/4 der Flur 41. Die Grundstücksfläche beträgt 2100 m<sup>2</sup>.



Auszug aus der Übersichtskarte

## 1.2. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist Teil des seit etwa 15 Jahren stillgelegten „Strubeltschen Sägewerkes“. Der jetzige Anblick des Gebietes sorgt sowohl bei den Einwohnern der Stadt als auch bei Touristen und Gästen auf Grund der teilweise eingestürzten Gebäude für einen schlechten Eindruck im Gegensatz zu dem sich prächtig entwickelten Luftkurort.



## 1.3. Flächenbilanz

### - Vorhandene Versiegelung

ca. 663 m<sup>2</sup> Gebäude des alten Sägewerkes  
 ca. 340 m<sup>2</sup> Versiegelung der Lagerflächen mit Betonplatten und  
 ca. 74 m<sup>2</sup> Versiegelung durch alte Fundamente, Anlagen und Rampen.

ca. 1077 m<sup>2</sup> ges. versiegelte Fläche      GRZ= 0,32 (ohne § 19 BauNVO)

### Versiegelung nach zurzeit noch gültigen B-Plan Nr.15

Die derzeit gültige Fassung des B-Plan Nr. 15 ermöglicht eine Bebauung des Sondergebietes mit

1.081 m<sup>2</sup> Gebäudefläche  
 514 m<sup>2</sup> Fläche für Stellplätze

1.595 m<sup>2</sup> ges. versiegelte Fläche      GRZ=0,51 (ohne § 19 BauNVO)

### - Versiegelung nach 1. Änderung des B-Plan Nr. 15

Durch die 1. Änderung des B-Plans wird eine Bebauung des Sondergebietes möglich mit

871,00 m<sup>2</sup> Gebäudefläche  
 102,00 m<sup>2</sup> Terrassen  
 692,25 m<sup>2</sup> Zufahrt und Stellplätze

1.665,25 m<sup>2</sup> ges. versiegelte Fläche

GRZ=0,46 (ohne § 19BauNVO)

### **Zusammenfassung:**

Nach erfolgter 1. Änderung des B-Planes Nr.15 beträgt die mit Gebäuden und Terrassen bebaubare Fläche des Sondergebietes 973 m<sup>2</sup>. Damit werden ca. 108 m<sup>2</sup> weniger durch Gebäudefläche versiegelt als nach gültigem B-Plan Nr. 15. Für Stellplätze ist im B-Plan Nr. 15 eine Fläche von 514 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Nach Änderung des B-Planes sind Stellplätze mit den notwendigen Zufahrten auf maximal 692,25 m<sup>2</sup> geplant. Diese Fläche ist für die kombinierte Nutzung des Gebäudes als Pension und Kulturkneipe laut Stellplatzverordnung erforderlich. Die Ausführung ist mit durchlässigen Rasengittersteinen vorgesehen. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt so, dass zu den Grundstücksgrenzen und den Gebäuden ausreichend Platz für die Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Hecken vorhanden ist.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamt – Flächen-nutzungsplan wurde am 26.04.2000 gefasst. Die Stadtvertretung hat am 10.11.2004 den Satzungsbeschluss über den F-Planentwurf gefasst. Er wurde durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V mit Schreiben vom 05. Oktober 2005 mit Auflagen genehmigt und ist mit der ortüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 06.02.2006 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan weist für den Planbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 15 ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Gebiet für Fremdenverkehr aus. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 15 wurde in der Stadtvertreterversammlung vom 15.12.05 gefasst.

## **1.5 Ziele der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 und alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderungen des rechtskräftigen B-Planes Nr.15 wird die Planung einer Pension mit Kulturkneipe nach den Vorstellungen und Ideen der Investoren erst möglich. Das Gebäude und die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen können optimal auf dem Grundstück angeordnet werden, was eine wirtschaftliche Betreibung der Pension und Kulturkneipe ermöglicht. Für die Stadt Waren (Müritz) entsteht an diesem Standort eine touristische Einrichtung, die sich in das Gesamtkonzept der Stadt nahtlos einfügt und ein weiteres Verbindungsglied zwischen Altstadt/ Hafen und Fontanestrasse/ Specker Strasse darstellt. Denkbare Planungsalternativen oder andere Bauausführungen sind aus Gründen der Eigentumsverhältnisse, wirtschaftlich nicht realisierbar.

## **1.6 Inhalt der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15**

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 15 wird in folgenden Punkten geändert:

- **Baugrenzen**

Eine minimale Änderung ist erforderlich um eine sinnvolle Bebauung entsprechend dem Konzept für die Pension und Kulturkneipe zu ermöglichen. Diese Änderung ist

städtebaulich vertretbar, da sich die Kubatur des geplanten Gebäudes hervorragend in das Stadtbild einfügt.

- **Firstrichtung**

Die geänderte Firstrichtung entspricht den Planungen für das Vorhaben und betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Baufensters.

- **Stellplätze**

Die Planung des Bauvorhabens macht eine neue Festsetzung für Stellplätze erforderlich. Diese Änderung wird als geringfügig gegenüber der z. Zt. rechtskräftigen Festsetzung angesehen.

- **Geschossigkeit**

Vorgesehen ist eine eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Wobei sich durch die Anordnung von Gauben eine teilweise zweigeschossige Bauweise ergibt. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 15 war für das Sondergebiet Fremdenverkehr 1 eine Geschossigkeit von II bis III festgesetzt. Durch die Änderung der Geschossigkeit auf I – II wird ein schonendes Einfügen des Baukörpers in das Landschaftsbild erreicht.

Die geplante Firsthöhe wird von 81,60 m ü. HN auf 78,60 m ü. HN herabgesetzt.

**Das bedeutet eine Verringerung der Firsthöhe gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 15 um 3,0 m.**

- **Gauben**

Durch die Festlegung in der örtlichen Bauvorschrift :

„Der Anteil der Gauben in der Dachbreite darf 15 % der Trauflänge des Daches nicht überschreiten und die geschlossene Breite jeder Gaube muss innerhalb der Dachfläche gleich sein und darf höchstens 1,50 m betragen“, ist der Einsatz von Gauben für das geplante Vorhaben fast unmöglich. Die bereits erfolgte Vorplanung mit der Anordnung von Gauben fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Ohne Gauben wäre ein optimaler Dachausbau in Verbindung mit der gewünschten Ansicht des Gebäudes nicht möglich.

## 1.7 Geplante Nutzung

Die Fläche des Plangebietes besteht aus 2100 m<sup>2</sup> Sondergebiet Fremdenverkehr 1 und angrenzende Straßenfläche.

Das Sondergebiet gliedert sich entsprechend der Planung folgendermaßen auf:

- 871,00 m<sup>2</sup> Grundfläche des Gebäudes
- 102,00 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche der Terrassen ( Betonpflaster )
- 290,25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche der Stellplätze ( Rasengitter )
- 402,00 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche der Zufahrt ( Rasengitter )
- 434,75 m<sup>2</sup> Restfläche ( Grünfläche )

-----  
2.100,00 m<sup>2</sup> Sondergebiet Fremdenverkehr 1

## 1.8 Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15

### 1.8.1 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der neu sanierten Straße „ Am Seeufer“. Der öffentliche Radweg vor dem Plangebiet (Internationaler Radweg Berlin-Kopenhagen) ist ebenfalls erneuert worden. Für den Fußweg in diesem Bereich steht

der Stadt Waren (Müritz) bisher kein Grundstück zur Verfügung. Die Fußgänger müssen an dieser Stelle den Radweg mitbenutzen. Die Investoren und die Stadt beabsichtigen hier einen Flächentausch zur Realisierung des dringend erforderlichen Fußweges, insbesondere auch vor dem Aspekt der Beseitigung dieses jetzigen Unfall- und Gefahrenschwerpunktes (Begegnungsfall Rad/Fußgänger). Generell entsteht durch das Vorhaben keine nennenswert größere Verkehrsbelastung der Stadtstraßen.

Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen wurden im Zuge der Sanierung der Straße „Am Seeufer“ vor dem Plangebiet erneuert. Die notwendigen Anschlüsse sind mit geringer Behinderung des öffentlichen Verkehrs realisierbar.

Entsprechende Anschlussgenehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beantragt. Eine Auffahrt auf das Grundstück wurde im Zuge der Straßensanierung bereits hergestellt.

### 1.8.2 Städtebauliche Ordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und Größe des neu zu errichtenden Baukörpers sind an das Grundstück angepasst und sorgen insbesondere durch die vorgesehene Firsthöhe, die Dachneigung und die Traufhöhe für ein schonendes Einfügen in das Landschaftsbild.

Die Art der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben, wie bereits im B-Plan Nr. 15 festgesetzt, bestehen. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurden dem geplanten Vorhaben entsprechend angepasst. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nach § 19 (4) BauNVO geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit bis auf Pkt. 6.1 (8) - Gauben -. Dieser Punkt wird in der Plansatzung neu gefasst.

### 1.8.3 Ver- und Entsorgung

Wasser:	Die Stadtwerke Waren GmbH werden das Vorhaben mit Trink- und Brauchwasser versorgen.
Abwasser:	Das Abwasser wird über die vor dem Plangebiet neu verlegte Abwasserleitung entsorgt.
Regenwasser:	Das anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Bei Ableitung des Regenwassers in die Müritz ist vorher die Erlaubnis beim StAUN Neubrandenburg einzuholen.
Elektrische Energie:	Die Stadtwerke Waren GmbH werden das Vorhaben mit elektrischer Energie versorgen.
Gas:	Als Heizenergie soll Erdgas von den Stadtwerken bezogen werden.
Abfallbeseitigung:	Der Landkreis Müritz entsorgt entsprechend seiner Satzung den anfallenden Abfall.

#### **1.8.4 Altlasten**

Altlasten gemäß §§ 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg – Vorpommern sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz laut Stellungnahme vom 27.04.06 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Für den Fall, dass es bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

#### **1.8.5 Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine zeitgemäß und anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung ist durch ausreichend vorhandene Hydranten und die Nähe zur Müritz sichergestellt.

#### **1.8.6 Kosten der Maßnahme**

Der Stadt Waren (Müritz) entstehen durch das Vorhaben keine haushaltsrelevanten Kosten, vielmehr würde die Stadt Einnahmen erzielen, z.B. durch:

- a. Die Schaffung von Arbeitsplätzen
- b. Gewerbesteuern und Abgaben
- c. Kurtaxe
- d. Umsatz und Gewinne der Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH
- e. besseres Image der Stadt Waren (Müritz) mit allen wirtschaftlichen Folgen

## **2.0 Umweltbericht**

Nach § 2a Absatz 1 Nr.2 BauGB sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1) und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 2) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. (siehe auch Anlage zum BauGB zu § 2 Abs.4 und § 2a )

## **2.1 Einleitung**

### **2.1.1 Inhalt und wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 „Alte Sägewerke zwischen Feisneck und Müritz“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer „Pension mit Kulturkneipe“. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 30/3 und 30/4 der Flur 41 der Gemarkung Waren (bezeichnet als Sondergebiet Fremdenverkehr<sup>1</sup>) und der angrenzenden Straßenfläche. Ziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 15 ist die Anpassung der Planung an den besonderen Standort unter gleichzeitiger Beachtung aller zu berücksichtigenden Aspekte des Natur – und Umweltschutzes.

Vorgesehen ist eine ein - bis zweigeschossige, offene Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (GRZ 06, GFZ 1,2). Die Geschossflächenzahl erhöht sich gegenüber dem zurzeit gültigen B-Plan Nr. 15 nicht. Die geplante Firsthöhe wird von 81,60 m ü. HN auf 78,60 m ü. HN herabgesetzt. Das bedeutet eine Verringerung der Firsthöhe gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 15 um 3,0 m. Aufgrund der geänderten Baugrenzen, die sich vor allem entlang der vorhandenen Gebäude orientiert, erfolgt auch eine neue Stellplatzanordnung. Vorhandene Straßenbäume werden von der Änderung nicht berührt. Über eine Austauschfläche für einen 2 m breiten Radweg entlang der Straße wird noch entschieden.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die bestehenden Gebäude sind zum Abriss vorgesehen, so dass die Flächen mit der ihnen durch den im B-Plan zugewiesenen Nutzung bebaut werden können. Die Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden und unbebauten Freiflächen entfällt, eine zusätzliche (Teil-) Versiegelung der Fläche durch Stellplätze wird ausgeglichen.

Durch die neue Bebauung erhalten das Grundstück und der südliche Teil des bebauten Innenstadtbereiches eine enorme Aufwertung und die Investoren leisten damit einen wichtigen Beitrag zur weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Die Beseitigung der vorhandenen auffälligen Industrieanlagen und die Errichtung des neuen Gebäudes werden sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

### **2.1.2 Geplante Nutzung**

Durch die Investoren ist in dem Sondergebiet die Errichtung einer Pension und einer Kulturkneipe geplant. Es entsteht an diesem Standort eine touristische Nutzung, die sich in das Gesamtkonzept der Stadt Waren (Müritz) nahtlos einfügt.

Denkbare Planungsalternativen oder andere Bauausführungen sind aus Sicht der Investoren wirtschaftlich und ökologisch nicht realisierbar.

Die 1.Änderung zum B-Plan Nr. 15 hinsichtlich der Baugrenze, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Traufhöhe, Firstrichtung, Gestaltung der Gauben und Lage der Stellplätze wurde aus Sicht der Planung des Bauwerkes und aus ökonomischen, Gesichtspunkten erforderlich.

### **2.1.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Ziel der Planung ist es, die unabwendbaren Auswirkungen des Bauens auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen Auswirkungen für die Umwelt ergeben.

Durch die Umweltprüfung wurden folgende Umweltbelange berücksichtigt:

- Erstellung einer **Flächenbilanz** zum jetzigen Zustand wurde durchgeführt.
- Der **Eingriffs -und Kompensationsbedarf** (nach dem Modell M-V) wurde ermittelt.
- Der Planbereich liegt im 100 m **Gewässerschutzstreifen**. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Nr.4 LNatSchG wird beantragt.
- **Geschützte Biotope und Geotope:**  
Das Plangebiet ist ca. 15 m vom Ufer der Müritz und ca. 30 m von einem gesetzlich geschützten Biotop entfernt.
- **Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks:**  
Das Landschaftsschutzgebiet Mecklenburger Großseenland liegt in 15 m Entfernung. Der Müritz Nationalpark ist 150 m entfernt.
- **Geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale** sind nicht bekannt.
- Durch die Entfernung zu den **FFH- und Vogelschutzgebieten** besteht keine negative Auswirkung auf deren Schutzfunktion.
- **geschützte Arten:**  
In der Nähe des Plangebietes kommen Fischotter und Eisvogel vor. Auf dem Plangelände werden Fledermäuse vermutet.
- Gehölze die in die **Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)** fallen, kommen nur außerhalb des Plangebietes vor.
- Angaben über **Altlasten** wurden recherchiert. Laut Stellungnahme des Landkreises (Umweltamt) vom 27.04.05 sind Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt. Für den Fall, dass es bei Durchführung der Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes gibt, sind diese beim Umweltamt umgehend anzuzeigen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in die Planung eingeflossen.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner Nutzung und ist Teil des seit 15 Jahren stillgelegten „Strubeltschen Sägewerkes“. Die leer stehenden, abrissreifen Industriegebäude und Lagerhallen sind teilweise eingestürzt. Lediglich das Verwaltungsgebäude ist dem ersten, äußeren Eindruck nach solide.

Die verfallenen Industriegebäude stören das bestehende Landschaftsbild und verdeutlichen die Dringlichkeit einer neuen Nutzung, die im Bebauungsplan Nr.15 für den Fremdenverkehr vorgesehen ist.

Eine gültige Abbruchgenehmigung liegt vor.

Das Grundstück mit einer Fläche von 2100 m<sup>2</sup> ist durch die öffentliche, direkt anliegende Straße „Am Seeufer“ voll erschlossen (einschließlich der Medien Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation.)

Großgehölze sind nicht vorhanden. Eine Grobkartierung des winterlichen Vegetationsbestandes weist u.a. Erlen, Eschen (StU < 80 cm), Haselnusssträucher und andere zum Industriebiotop zählenden Gehölze auf.

Durch die bestehende Bebauung sind 663 m<sup>2</sup>, sowie weitere 340 m<sup>2</sup> durch Betonplatten und 74 m<sup>2</sup> durch alte Fundamente, Anlagen und Rampen voll versiegelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt ohne Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO 0,32.



## 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.2.1 Durchführung der Planung

Der Eingriff erfolgt auf dem Grundstück. Die Bodenversiegelung erhöht sich von derzeit 1077 m<sup>2</sup> auf 1665 m<sup>2</sup>. Hiervon sind 973 m<sup>2</sup> voll versiegelt und 692 m<sup>2</sup> teilversiegelt (Rasengittersteine). Es gehen 588,25 m<sup>2</sup> mehr an Kulturboden verloren. Der Eingriff wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf und die Grundwasserneubildung wird durch Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück minimiert. Die Pflanzen auf dem Grundstück können nicht erhalten werden. Durch Neu- und Ersatzpflanzung wird ein Ausgleich geschaffen. Die Tiere auf dem Grundstück, vor allem Vögel, Fledermäuse und Insekten werden während der Bauarbeiten durch die damit einhergehenden Veränderungen und den entstehenden Lärm beeinträchtigt. Während und nach den Bauarbeiten werden Störungen und Lärm minimiert. Schutzgebiete und geschützte Biotope sind nicht betroffen.

### 2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde kein Abbruch der Industriegebäude erfolgen, die Gebäude würden weiterhin dem Verfall preisgegeben und das Landschaftsbild weiterhin verschlechtern.

## 2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### ○ Vermeidung

Durch den Abbruch der Industrie - Ruinen im Sommer 2006 sind Winterquartiere für Fledermäuse nicht betroffen.

Durch Lärmvermeidung werden in dem Gebiet lebende Tiere nicht gestört.

Durch den Einsatz einer Gasheizung werden Emissionen vermieden.

- **Verringerung**

Die geplante Versiegelung ist höher als die vorhandene. Jedoch wird ein Großteil der Grundstücksfläche durch Rasengittersteine nur teilversiegelt und so die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich, während die jetzige ungenutzte Fläche durch Betonplatten voll versiegelt ist.

- **Ausgleich**

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Alte Sägewerke zwischen Feisneck und Müritz sind an der Südgrenze Flächen zum Anpflanzen festgesetzt worden. Hier entsteht eine gegliederte, 2 m breite Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen und 1 Einzelbaum. Sie schirmt das Gebiet nach Süden ab.

Da der Ausgleich innerhalb des Plangebietes oder in seinem direkten Anschluss nicht möglich ist, erfolgt die restliche Kompensation als Ersatzmaßnahme im Biotopverbund Gievitzer Straße.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden Gehölze innerhalb einer öffentlichen Grünanlage, die die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) vom 21.05.2003 betreffen. Aufgrund der zukünftigen Gefährdung der Standsicherheit sind eine Erlen-Eschenbaumreihe (8 Stück) und eine Erle entlang des vorhandenen Zaunes mit Stammumfang (StU) > 80 cm, sowie 2 große Pappeln im Abstand von 11 m zum Zaun zu fällen.

Dafür sind als Ersatz 9 Bäume zu je StU 14-16 cm

und aufgrund der Größe der Pappeln 2 Bäume zu je StU > 18 cm zu pflanzen.

Die Stadt Waren hat auf Grund der Planung den Umfang der Ersatzmaßnahme festgelegt. Die Abwicklung wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Mit der Ersatzmaßnahme wird der Eingriff ausgeglichen.

#### **2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten oder Bauausführungen sind wegen der Größe und des Zuschnitts des Grundstückes wirtschaftlich nicht realisierbar.

### **3.0 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verwendete Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden zur Umweltprüfung herangezogen:

- Baugesetzbuch
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Umweltverträglichkeitsgesetz
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
- Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in M-V
- Hinweise zur Eingriffsregelung (Modell M-V)
- Begründung B-Plan Nr. 15
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Flächennutzungsplan
- Ergebnis des Scopingtermins v. 01.02.2006

### 3.2 Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima werden ausgeglichen und das Wirkungsgefüge untereinander wird wieder hergestellt. Auch der Eingriff in die Landschaft und in die biologische Vielfalt wird ausgeglichen bzw. andernorts wieder hergestellt.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen und zutreffenden Umweltbelange bzgl. Gewässerschutzstreifen, Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Geschützte Landschaftsbestandteile, Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz), Geschützte Arten, Denkmalschutz, Altlasten und Immissionsschutz wurden geprüft. Sie werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schädliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Während der Bauphase werden die Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt. Als Heizenergie soll Erdgas genutzt werden. Hierdurch werden Emissionen vermieden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Die Planung stimmt mit den Leitlinien und Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Waren (Müritz) überein.

Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Umwelt, Menschen, Kultur und Sachgütern werden nicht beeinträchtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 hat keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Gebilligt durch die Stadtvertreterversammlung am 05.07.2006

Waren (Müritz), den 06.07.2006



*E. Rhein*  
Rhein  
Der Bürgermeister