

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBI. 1990 II, S. 885,112) zur Satzung der

STADT WAREN (MÜRITZ)

Kreis Waren

über den

Bebauungsplan Nr. 17

- Gievitzer Straße -

für das Gebiet nördlich vom *Hohlweg*, ostwärts vom *Melzer See*, südlich der Gartenanlage *Nicolasort* und westlich der *Gievitzer Straße*.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.12.1991 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauZVO aufgestellt.

In der Stadt Waren besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau und Mischgebietsgrundstücken für Handwerker und Gewerbetreibende.

Desweiteren entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Teiles der Stadt Waren.

Die Stadt Waren stellt z. Z. einen Flächennutzungsplan auf, der künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen wird.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Baugebiet liegt im ostwärtigen Bereich der Stadt Waren an der *Gievitzer Straße*.

Es setzt die in dem Bereich zwischen der B 192 und der *Gievitzer Straße* vollzogene städtebauliche Entwicklung nach Norden fort.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,61 ha und teilt sich in

0,74 ha	Mischgebiet	
	mit 8 Grundstücken	16,1 %
2,39 ha	allgemeines Wohngebiet	
	mit 32 Grundstücken	51,8 %
0,67 ha	Verkehrsflächen	14,5 %
	davon:	
	0,33 ha befestigte Flächen	7,2 %
	0,08 ha Verbindungsweg	1,7 %
	0,26 ha Verkehrsgrün	5,6 %
0,81 ha	öffentliche Grünfläche	17,6 %

Das zukünftige Baugelände liegt zur Zeit brach.

Auf der Fläche zwischen dem *Werder Weg* und dem *Melzer See* befinden sich Kleingärten. Die baulichen Anlagen in diesem Bereich sind nicht in der Planungsgrundlage enthalten. Im Hinblick auf das Planungsziel der Stadt für diesen Bereich erübrigt sich die Darstellung des heutigen Bestandes.

Die Bauflächen sollen entlang der *Gievitzer Straße* als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO und im westlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO genutzt werden.

~~Um mögliche Nutzungskonflikte in diesem Bereich von vornherein auszuschließen, wird die Nutzung des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes beschränkt.~~

~~Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie nach § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Abs. 2 BauNVO außerhalb der in dem Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausgeschlossen.~~

~~Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.~~

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Stadt Waren für diesen Bereich ausgerichtet. Das Mischgebiet an der *Gievitzer Straße* dem Wohnen sowie der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierfür sind die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die oswärts anschließende Bebauung festgesetzt worden.

Das allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Für diesen Bereich strebt die Stadt eine aufgelockerte Bebauung auf relativ großen Grundstücken an. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse auf dieses Planungsziel abgestimmt.

Während im Mischgebiet die offene Bauweise einen weiten Spielraum von Baukörpern zuläßt, wird die offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um das Planungsziel der Stadt Waren in Hinblick auf eine aufgelockerte Bebauung erreichen zu können.

ERGÄNZUNG ZU ZIFF. 2. LAGE, GRÖSSE UND NUTZUNG

Die Absätze 2, 3 und 4 der Seite -3- der Begründung werden gestrichen und wie folgt, neu gefaßt:

Das Mischgebiet entlang der *Gievitzer Straße* soll entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Stadt Waren und in Übereinstimmung mit der allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es stellt einen Teil des Übergangsbereiches vom westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet zu dem Mischgebiet und den daran anschließenden Gewerbegebieten ostwärts der *Gievitzer Straße* dar.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Dieses sind im einzelnen:

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe gehen in der Regel über den Eigenverbrauch hinaus und sind mit Verkaufsstellen verbunden. Selbst *Gartencenter*, die nicht nur selbstgezogene Pflanzen verkaufen, wären unter gewissen Voraussetzungen zulässig.

Gartenbaubetriebe haben einen höheren Flächenbedarf, der dazu führt, daß die angestrebte städtische Dichte des Gebietes aufgelöst wird und die vorgesehene Gestaltung des Stadtrandes nicht erreicht werden kann.

Im direkt ostwärts der *Gievitzer Straße* angrenzenden Mischgebiet besteht eine größere Struktur, die sich für Gartenbaubetriebe wesentlich besser eignet. Gleiches gilt für das anschließende Gewerbegebiet. In beiden Gebieten sind ausreichend Flächen zur Unterbringung von Gartenbaubetrieben vorhanden.

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen

Süd-östlich des Bebauungsplanes Nr.17, durch die *Raiffeisenstraße* mit der *Gievitzer Straße* direkt verbunden, liegt die B 192.

In diesem, von der Art der baulichen Nutzung und der verkehrlichen Situation an einer Bundesstraße günstigen Bereich, haben sich bereits 2 Tankstellen angesiedelt. Da noch freie Grundstücke vorhanden sind, besteht die Möglichkeit, hier weitere Tankstellen einzurichten.

Bei einer Zulassung von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht die Gefahr, daß sie zur Sicherung ihrer Existenz ihr Geschäft auf das Kraftverkehrsaufkommen der B 192 ausrichten werden. Hierdurch ist mit einem zusätzlichen Kraftfahrzeugaufkommen von der B 192 zur *Gievitzer Straße* zu rechnen, der den Straßenzug *Raiffeisenstraße - Gievitzer Straße* entgegen dem städtebaulichen Ziel der Stadt Waren einer Abstufung der Gebiete, zusätzlich belasten wird.

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten und

§ 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten

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

Da im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 die allgemeine Zulässigkeit nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Nr. 7 für Tankstellen eingeschränkt wurde, entspricht eine *überwiegend gewerbliche Nutzung* nicht den angestrebten städtebaulichen Zielen der Stadt Waren für diesen Bereich. Konsequenterweise werden somit auch die *mischungsverträglichen* Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gleiches gilt dann auch für die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die auch in den Teilen eines Mischgebietes errichtet werden könnten, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind.

Von der Struktur und der Abstufung der einzelnen Bauflächen im Osten der Stadt Waren bestehen ausreichend Möglichkeiten in die angrenzenden Gebieten Vergnügungsstätten zu errichten.

Der wesentliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 17 soll als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO genutzt werden.

Übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 4 Abs. 1 BauNVO ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Waren, dieses Gebiet vorwiegend für das Wohnen zu nutzen.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von in § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind.

Dieses sind im einzelnen:

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet-Ost der Stadt Waren. Über die *Raiffeisenstraße* ist eine günstige Verkehrsanbindung geschaffen worden.

Hierdurch besteht die Möglichkeit, Verwaltungen aus dem Gewerbegebiet-Ost auszulagern oder in diesem Gebiet anzusiedeln. Grundstücke, die jedoch nur noch der Verwaltung und nicht mehr dem Wohnen dienen, entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt und können langfristig zu einer allmählichen Umstrukturierung des Gebietes zu Lasten der angestrebten Wohnfunktion führen.

Darüberhinaus ist bei Verwaltungen mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen als beim Wohnen zu rechnen, das in diesem Teil des Gebietes einer vorwiegend Wohnnutzung entgegensteht.

Da in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten in räumlicher Nähe ausreichend Flächen für Anlagen für Verwaltungen vorhanden sind, soll der Bereich des allgemeinen Wohngebietes von dieser Nutzung freigehalten werden, um die angestrebte Zweckbestimmung des Gebietes zu erreichen und langfristig zu sichern.

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe gehen in der Regel über den Eigenverbrauch hinaus und sind mit Verkaufsstellen verbunden. Selbst *Gartencenter*, die nicht nur selbstgezoogene Pflanzen verkaufen, wären unter gewissen Voraussetzungen zulässig.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 17 handelt es sich für diesen Bereich jedoch um ein Wohngebiet, das

überwiegend mit Einfamilien und Doppelhäusern entsprechend der städtebaulichen Konzeption in Anpassung an die Topographie und die landschaftliche Situation bebaut werden soll. Hierzu trägt auch die in Aussicht genommene Grundstücksstruktur bei. Es sind Grundstücke von ca. 700 m² Größe vorgesehen, die in einer angemessenen städtischen Dichte Wohnen in klassischer offener Bauweise zulassen.

Gartenbaubetriebe haben einen höheren Flächenbedarf, der dazu führt, daß die angestrebte städtische Dichte des Gebietes aufgelöst wird und die vorgesehene Gestaltung des Stadtrandes nicht erreicht werden kann.

Desweiteren ist bei Gartenbaubetrieben, je nach Intensität des Handelsanteiles mit einem gegenüber dem Wohnen erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das in diesem Teil des Gebietes einer vorwiegenden Wohnnutzung entgegensteht.

In dem angrenzenden bestehenden Gebiet an der *Gievitzer Straße* sind ausreichend Flächen für Gartenbaubetriebe vorhanden. Dort fügen sie sich wesentlich besser in die vorhandenen und geplanten Strukturen ein, so daß in nächster Nähe die Unterbringung von Gartenbaubetrieben gewährleistet ist. Gleiches gilt für das ostwärts anschließende Gewerbegebiet.

§ 4 Abs. 4 Nr. 5 Tankstellen

Ostwärts des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt die Bundesstraße 1992. Sie ist durch die *Raiffeisenstraße* direkt mit der *Gievitzer Straße* verbunden.

In diesem, von der Art der baulichen Nutzung und der verkehrlichen Situation an einer Bundesstraße, günstigen Bereich haben sich bereits 2 Tankstellen

angesiedelt. Da noch freie Grundstücke vorhanden sind, besteht die Möglichkeit, hier weitere Tankstellen einzurichten.

bei einer Zulassung von Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 besteht die Gefahr, daß sie zur Sicherung ihrer Existenz ihr Geschäft auf das Kraftverkehrsaufkommen der B 192 ausrichten werden. Hierdurch ist mit einem gegenüber dem angestrebten Wohnen wesentlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen, das in diesem hinteren Teil des Gesamtgebietes einer vorwiegenden Wohnnutzung entgegensteht.

Geändert und eingefügt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.10.1993.

Waren, den 25.Mai 1994



.....

Kunert
amt. Bürgermeisterin

Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, da Doppelhäuser in der Regel sich in den Baumaßen nicht wesentlich von Einfamilienhäusern unterscheiden.

Die Festsetzung auf dem Grundstück 19 weicht hiervon ab. Hier ist die offene Bauweise ohne Einschränkung festgesetzt worden, da die Stadt Waren sich für dieses Grundstück die Möglichkeit für eine Bebauung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO offenhalten will, die einerseits das Gebiet und andererseits die Naherholungssuchenden in diesem Bereich versorgen kann.

Neben der Straße "A" ist das Grundstück für eine mögliche Gaststätte durch den *Hohlweg* erschlossen und liegt am *Werder Weg*, der die fußläufige Haupterschließung für das gesamte Naherholungsgebiet ist.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde das Grundstück 19 ausgewählt, um hier die Möglichkeit einer solchen Nutzung anbieten zu können, wobei der *Werder Weg* noch zusätzlich durch einen Fußweg angeschlossen wird, da in erster Linie mit Naherholungsgästen gerechnet wird, die das vorhandene Fußwegenetz dieses Bereichs nutzen.

Die Anbindung an die Straße "A" mußte erfolgen, da aus topographischen Gründen eine Anbindung über den *Hohlweg* wegen des bestehenden Höhenunterschiedes vom Baugelände zum *Hohlweg* nur mit sehr großem Aufwand realisierbar wäre.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, daß ausreichend Freiraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gewährleistet ist.

Da die Stellung der baulichen Anlagen einen prägenden Eindruck auf den Straßenraum der *Gievitzer Straße* ausübt, ist für die Grundstücke 1 - 6 im Mischgebiet die Firstrichtung zwingend festgesetzt worden.

3. Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

Das Gelände ist über die *Gievitzer Straße* an die B 192 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Es ist vorgesehen, die *Gievitzer Straße* von der Einmündung in die B 192 bis zum Ende der derzeit festgesetzten Ortsdurchfahrt auszubauen. Der Bebauungsplan übernimmt das vorgesehene Ausbauprofil und setzt den Straßenquerschnitt für den zum Baugebiet gehörenden Anteil der *Gievitzer Straße* fest.

Der Straßenquerschnitt ist für den Ausbau als Landesstraße im Trennungsprinzip bemessen. Durch die beidseitig der Fahrbahn verlaufenden Pflanzstreifen und die vorgesehene Bepflanzung mit Einzelbäumen wird der nur noch sporadisch vorhandene Alleecharakter dieser Straßen wiederhergestellt.

Obwohl die Bebauung des Mischgebietes städtebaulich zur *Gievitzer Straße* orientiert ist, erhält der überwiegende Teil der Grundstücke keine direkten Zufahrten zur *Gievitzer Straße*. Sie soll in ihrer Wertigkeit als Landesstraße auch im Vorfeld und innerhalb bebauter Gebiete weitestgehend anbaufrei bleiben, um in diesen Bereichen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

So erhalten die Grundstücke 1 und 2 des Mischgebietes ihre Zufahrten zum *Hohlweg*. Die Grundstücke 5 bis 8 sind zur Planstraße "A" orientiert. Lediglich die Grundstücke 3 und 4 erhalten an einem Punkt eine Zufahrt zur *Gievitzer Straße*.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden Festsetzungen zur Absicherung dieses Planungszieles.

3.2 Innere Erschließung

Von der *Gievitzer Straße* aus führt eine Stichstraße als Anliegerstraße nach Westen und erschließt das allgemeine Wohngebiet.

Im Bereich des Mischgebietes sind die Grundstücke 6 und 7 an die Anliegerstraße angebunden. Aus diesem Grunde wird dieser Bereich im Trennungsprinzip ausgeführt, während im allgemeinen Wohngebiet die Erschließung im Mischungsprinzip erfolgen soll.

Wegen der Erschließung von 2 Grundstücken des Mischgebietes im vorderen Bereich und des Grundstücks Nr. 19 im hinteren Bereich muß der Straßenquerschnitt entsprechend EAE 85 für den Begegnungsfall LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit bemessen werden.

Von der Anliegerstraße gehen 2 Anliegerwege ab und erschließen die rückwärtigen Grundstücke. Die Anliegerwege sind für den Begegnungsfall PKW/Radfahrer/Fußgänger bei verminderter Geschwindigkeit bemessen.

Der Übergang zwischen dem Trennungsprinzip und dem Mischungsprinzip soll durch einen Wechsel des Fahrbahnbelages und eine engere Baumpflanzung optisch hervorgehoben werden.

Durch die Querschnittsgestaltung der Straßen kann das Planungsziel einer weitgehenden Geschwindigkeitsdämpfung innerhalb des Gebietes erreicht werden.

Aus dem Wohngebiet heraus sind 2 Fußwegeverbindungen zum *Hohlweg* und zum *Werder Weg* geplant, um kurze Anbindungen aus dem Wohngebiet zur *Gievitzer Straße* und zu den Naherholungsbereichen zu bekommen.

Der *Werder Weg* bleibt in seiner jetzigen Trasse erhalten und soll der Erschließung der Uferzone des Melzer Sees für Naherholungssuchende dienen.

3.3 Ruhender Verkehr

Die festgesetzten Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen geben auf dem Randstreifen ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr, so daß auf eine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden kann.

4. Städtebauliche Ordnung

Das Mischgebiet an der *Gievitzer Straße* soll auf den Grundstücken 1 - 8 in erster Linie Handwerks- und Gewerbebetriebe aufnehmen, die das Wohnen im anschließenden Gebiet nicht wesentlich stören. Im allgemeinen Wohngebiet soll eine aufgelockerte Bebauung auf relativ großen Grundstücken entstehen, die in erster Linie dem Wohnen dient.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 83 BauO sind der ortsüblichen Bauweise und den Festsetzungen in den anderen Bebauungsplänen der Stadt angepaßt.

Die festgesetzten Außenwandmaterialien sind ortstypisch und lassen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauwilligen.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und läßt bei den festgesetzten Neigungen den Ausbau des Dachgeschosses im allgemeinen Wohngebiet zu. Da im Mischgebiet eine 2-geschossige Bauweise möglich ist, wurde hier die Dachneigung auf nicht ausbaufähige Dächer beschränkt, um einen städtebaulich vertretbaren Übergang vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet zu erhalten.

Bei untergeordneten Nebendächern werden größere Gestaltungsfreiheiten gewährt, da sie keinen entscheidenden Einfluß auf den Gesamtbaukörper haben. Gleiches gilt für die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen.

Drempel sind auf das ortsübliche Maß beschränkt. Die Festsetzung der Dacheindeckung wurde recht eng gefaßt, da die Dächer der Häuser bei der vorhandenen Topographie weit auf die Landschaft einwirken.

Die Zulassung von Anlagen der Solartechnik soll die Nutzung alternativer Energien fördern.

Antennenanlagen über der festgesetzten Höhe wurden ausgeschlossen, weil sie einerseits durch Geräusche, Schatten und Lichtreflexionen stören können und andererseits durch ihre Höhe weit in die Landschaft einwirken.

Bei der Festsetzung der Grundstückseinfriedigungen wurden die landschafts- und ortstypischen Elemente wiederbelebt.

In der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wurde differenziert auf die vorhandene Topographie eingegangen. Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen regeln die Höhenlage der Gebäude untereinander und gewährleisten eine ausreichende Anschlußhöhe an das Kanalnetz.

Um vom Straßenraum der Straße "A" im Bereich der Grundstücke 20 - 29 noch eine Sichtverbindung zum Melzer See zu behalten und um den Erholungsschutzstreifen auf ein möglichst hohes Maß von einer Bebauung freizuhalten, wurde die Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen dieser Grundstücke eingeschränkt.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1. Natur und Landschaft

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 17 - *Gievitzer Straße* - liegt zur Zeit brach. Es fällt von Süden nach Norden zum Melzer See hin ab. Die Höhendifferenz beträgt im Maximum 8 m. Durch diese topographischen Gegebenheiten wirkt sich eine Bebauung des Geländes auf das Landschaftsbild nach Nordwesten aus.

Das Erschließungsnetz wurde so in das Gelände eingeplant, daß keine größeren Veränderungen der Topographie notwendig werden. Gleiches gilt für die Bebauung der zukünftigen Baugrundstücke. Die festgesetzte Sockelhöhe bezieht sich auf die jeweilige höhenmäßige Grundstückssituation.

Als vorhandene Landschaftselemente sind lediglich Einzelbäume im Bereich des *Werder Weges* und der *Gievitzer Straße* vorhanden. Diese Einzelbäume bleiben erhalten und werden entsprechend ergänzt. So ist vorgesehen, entlang der *Gievitzer Straße* die ehemals vorhandene Allee wiederherzustellen und auch der in seinen Resten noch erkennbare Bestand an Großbäumen entlang des *Werder Weges* soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederhergestellt werden. Hierdurch ergibt sich eine Abschirmung der zukünftigen Bebauung zur Landschaft.

Zur inneren Durchgrünung und zur weiteren Abschirmung innerhalb des hängigen Geländes sind zwischen dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet sowie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, soweit Grundstücke rückwärtig gegeneinander stoßen, Knicks festgesetzt worden, die die einzelnen Bereiche des Gebietes strukturieren.

Zum Schutze der Knicks und ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit ist eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 2 m vom Knickfuß unzulässig.

Durch die Festsetzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen wird auch der öffentliche Straßenraum angemessen durchgrünt.

Die Festsetzung von Einzelbäumen in den Vorgärten der Hausgrundstücke und bei größeren Stellplatzanlagen trägt weiter zu einer guten Durchgrünung des Gebietes und somit zur Abschirmung des Gebietes zur Landschaft bei.

Als Ausgleich für die Bebauung, die teilweise in den Gewässerschutzstreifen nach § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern hineinragt, soll die vorhandene Bebauung westlich des *Werder Weges* abgeräumt werden.

Der Uferstreifen zwischen dem Werder Weg und dem Melzer See soll als naturbelassene öffentliche Grünfläche den Naherholungssuchenden zugänglich gemacht werden. Durch diese Ausgleichsmaßnahme ist die Nutzung des Gewässers durch die Allgemeinheit gewährleistet, so daß im Zusammenhang mit der Nutzungseinschränkung und Anpflanzung auf den Grundstücken 20 - 29 in diesem Bereich auf die Einhaltung des vollen Gewässerschutzstreifens verzichtet werden kann.

Die notwendige Ausnahmegenehmigung wurde vom staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neustrelitz erteilt.

5.2 Immissionen

Ostwärts des Mischgebietes, beiderseits der Gievitzer Straße, schließt sich ein Gewerbegebiet an. Durch die Abstufung vom Gewerbegebiet über eine breite Mischgebietsfläche zum allgemeinen Wohngebiet und durch die topographischen Verhältnisse des starken Geländegefälles von der Gievitzer Straße zum Melzer See werden keine Beeinträchtigungen des allgemeinen Wohngebietes durch die anschließende Bebauung eintreten.

Eine überschlägliche Ermittlung der Lärmimmissionen nach einem vereinfachten Ermittlungsverfahren auf der Grundlage der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - hat ergeben, daß aus dem östwärts angrenzenden Gewerbegebiet mit einem Immissionspegel von rd. 50 dB am Rande des allgemeinen Wohngebietes zu rechnen ist.

Dieser Wert liegt unterhalb des Orientierungswertes von 55 dB aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 für den Tag.

Aufgrund der vorhandenen Betriebsstrukturen im Gewerbegebiet kann davon ausgegangen werden, daß die Gewerbebetriebe nur während des Tages arbeiten. Somit ist auch die Einhaltung des Nachtwertes nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 mit 40 dB für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm als gesichert anzusehen.

Gleiches gilt für die Verkehrsimmissionen der Gievitzer Straße. Die Berechnung hat ergeben, daß am Rande des Wohngebietes der Beurteilungspegel weit unter dem Orientierungswert aus dem Beiblatt I zu DIN 18005 liegt. Er liegt sogar nur 2,5 dB über dem Orientierungswert für die Nacht.

Im Hinblick auf eine zukünftige Erhöhung der Verkehrsmenge auf der "Gievitzer Straße" ist noch ausreichend Entwicklungsspielraum vorhanden. Eine Verdoppelung der Verkehrsmenge erhöht den Beurteilungspegel um 3 dB. Somit ist eine Vervielfachung der Verkehrsmenge gegenüber der Zählung möglich, bevor die Grenzen der Orientierungswerte nach dem Beiblatt I zu DIN 18005 erreicht werden.

Durch die zukünftige Bebauung im Mischgebiet an der Gievitzer Straße sowie durch die topographischen Verhältnisse, die in der Berechnung nicht vollständig erfaßt werden können, wird das allgemeine Wohngebiet noch zusätzlich abgeschirmt.

Die Berechnungen für die Immissionen aus dem Gewerbegebiet und die Verkehrsimmissionen werden als Anlagen zur Begründung genommen.

6. Bodendenkmäler

Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich zum überwiegenden Teil im Privatbesitz. Ein Teil der Flurstücke gehört der Stadt Waren.

Die Erschließung wird von der Stadt Waren auf einen Dritten gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO übertragen.

Der Grunderwerb erfolgt grundsätzlich in freier Vereinbarung. Sollte der freihändige Erwerb von Grundstücken und Grundstücksteilen nicht zu angemessenen Bedingungen möglich sein, wird ein Verfahren nach dem 1. Kapitel, Teil 3 bis 5 BauGB durchgeführt.

8. Versorgungsmaßnahmen

8.1 Wasser

Die Stadt Waren/Müritz wird von der Wasser AG Neubrandenburg mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

8.2 Abwasser

Der Planbereich erhält eine Trennkanalisation.

8.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen innerhalb des Gebietes der im Plan gekennzeichneten Pumpstation zugeführt und dann in das bestehende Kanalnetz der Stadt Waren im Bereich der Gievitzer Straße eingeleitet.

8.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser wird direkt in den Melzer See eingeleitet. Wegen der topographischen Verhältnisse muß vom Tiefpunkt der zukünftigen Verkehrsflächen aus ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Planstraße "A" zum Melzer See festgesetzt werden. Vor der Einleitungsstelle im Melzer See werden ein Sandfang und eine Ölsperre angeordnet.

8.3 Strom

Das Unternehmen Energieversorgungsunternehmen Müritz-Oderhaff versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

8.4 Gas

Die Stadt Waren ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Bei ausreichendem Bedarf kann das Gebiet mit Erdgas vom Ostmecklenburgischen Gasversorgungsunternehmen versorgt werden.

8.5 Abfallbeseitigung

In der Stadt Waren werden alle Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

8.6 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost - Telekom - verlegt.

8.7 Brandschutz

In der Stadt Waren besteht eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten und dem Melzer See sichergestellt.

9. Öffentliche Einrichtungen

In der Stadt Waren Müritz sind alle öffentlichen Einrichtungen sowie Handel und Gewerbe zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden.

10. Überschlächlich ermittelte Kosten

Die Erschließungskosten nach § 128 BauGB werden voraussichtlich 1.756.000,00 DM betragen.

Die Stadt Waren trägt gem. § 129 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die ca. 23.000,00 DM für die Maßnahme werden aus Haushaltsmitteln aufgebracht.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.05.1993 gebilligt.

Waren(Müritz), den 12.07.93.

.....
J. Kautzmann
.....
(Bürgermeister)



Änderung und Ergänzung gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.10.1993

S. 3