

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Abschaffung der Gerichtsferien vom 28.10.1996 (BGBl. I S. 1546) zur Satzung der

STADT WAREN(MÜRITZ) Kreis Waren

über den

Bebauungsplan Nr. 23 - Kiebitzberg II -

für das Gebiet südlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9, nordöstlich des Regenwasserrückhaltebeckens und östlich des Bebauungsplanes Nr. 18.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.03.1993 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

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

In der Stadt Waren besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau sowie Standorten für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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, südlich der *Strelitzer Straße* (B 192).

In der Übersichtskarte, die als Anlage 1 beiliegt, ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 11,24 ha und teilt sich in:

3,27 ha allgemeines Wohngebiet	
mit 38 Grundstücken	29,1 %
4,60 ha Mischgebiet	
mit 57 Grundstücken	40,9 %
2,58 ha Verkehrsflächen	23,0 %
davon:	
1,46 ha befestigte Flächen	13,0 %
1,04 ha Verkehrsgrün	9,3 %
0,08 ha Verbindungswege	0,7 %
0,79 ha öffentliche Grünfläche	7,0 %

Das zukünftige Baugelände liegt zur Zeit brach.

Das Plangebiet ist in Bau-, Verkehrs- und öffentliche Grünflächen gegliedert. Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Stadt Waren für diesen Bereich ausgerichtet.

Übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 4 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Waren, diesen Bereich überwiegend für das Wohnen zu nutzen.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Arten von den in § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Dieses sind im einzelnen:

§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen

Der Bebauungsplan Nr. 23 setzt in seinem westlichen Bereich das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 fort.

Insgesamt liegen die Wohnbauflächen in räumlicher Nähe zum Gewerbegebiet-Ost der Stadt Waren. Über den Knoten Raiffeisenstraße /B 192 /Straße E ist eine günstige Verkehrsanbindung geschaffen worden bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 im entstehen. Hierdurch bietet sich 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.

Darüber hinaus ist bei Verwaltungen mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen als bei einer Wohnnutzung zu rechnen, das in diesem Teil des Gesamtgebietes Kiebitzberg einer vorwiegenden Wohnnutzung entgegensteht.

Da in dem ostwärts anschließenden Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie im nördlich anschließenden Misch- und Gewerbegebiet in räumlicher Nähe ausreichende Flächen für Anlagen für Verwaltungen vorhanden sind, soll der Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 23, wie schon im Bebauungsplan Nr. 18, von dieser Nutzung freigehalten werden, um die angestrebte Zweckbestimmung des Gebietes zu erreichen und langfristig zu sichern.

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO 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 allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 23 handelt es sich um eine Fortsetzung des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 18. Dieser Teil des Gesamtbereiches Kiebitzberg soll überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entsprechend der städtebaulichen Konzeption in Anpassung an die Topographie und die vorhandene Bebauung bebaut werden. Hierzu trägt auch die in Aussicht genommene Grundstücksstruktur bei. Es sind Grundstücke von ca. 700 m² Größe vorgesehen, die in einer angemessenen städtebaulichen Dichte Wohnen in klassischer offener Bauweise zulassen.

Gartenbaubetriebe haben einen höheren Flächenbedarf, der dazu führt, daß die angestrebte städtebauliche 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 Gesamtgebietes Kiebitzberg einer überwiegenden Wohnnutzung entgegensteht.

In den an die Bebauungspläne 18 und 23 angrenzenden Gebieten zwischen der *Gievitzer Straße* und der *Eichholzstraße* sind in Misch- und Gewerbegebieten ausreichend Flächen für Gartenbaubetriebe vorhanden. Dort fügen sie sich wesentlich besser in die vorhandenen und die geplanten Strukturen ein, so daß in nächster Nähe die Unterbringung von Gartenbaubetrieben gewährleistet ist.

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB Tankstellen

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt die Bundesstraße 192. Im Anbindungsbereich der B 192 an das Gesamtgebiet Kiebitzberg sind Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen. In diesem, von der Art der baulichen Nutzung und der verkehrlichen Situation an einer Bundesstraße für Tankstellen günstigen Bereich haben sich bereits 2 Betriebe angesiedelt. Desweiteren sind hier noch freie Grundstücke vorhanden, so daß die Möglichkeit, hier weitere Tankstellen einzurichten, besteht.

Bei einer Zulassung von Tankstellen im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 besteht die Gefahr, daß sie zur Sicherung ihrer Existenz ihr Geschäft auf das Verkehrsaufkommen der B 192 ausrichten werden. Hierdurch ist mit einem gegenüber dem angestrebten Wohnen wesentlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, das in diesem mit dem Bebauungsplan Nr. 18 zusammenhängenden Teil des allgemeinen Wohngebietes einer überwiegenden Wohnnutzung entgegensteht.

Das Mischgebiet im ostwärtigen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 soll übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dieser Bereich ist als Übergangsbereich vom allgemeinen Wohngebiet zum vorhandenen Mischgebiet und dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet an der B 192 geplant.

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 BauGB Gartenbaubetriebe und

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauGB Tankstellen

Der gesamte Bereich des Kiebitzberges ist einheitlich mit einem Rahmenplan städtebaulich gestaltet worden. Der westliche Teil soll überwiegend dem Wohnen dienen, während der ostwärtige Teil als Mischgebiet auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe aufnehmen soll. Gegenüber den ca. 700 m² großen Grundstücken für eine Wohnbebauung wurde im Mischgebiet die Grundstücksgröße auf ca. 800 m² erhöht, um auch dem angestrebten städtebaulichen Ziel von der Grundstücksstruktur her Rechnung zu tragen.

Desweiteren ist dieses Mischgebiet als Bindeglied zwischen dem nördlich anschließenden Mischgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 sowie dem weiter nördlich anschließenden Gewerbegebiet vorgesehen.

Von den Grundstückszuschnitten und den Nutzungen her wurde das Ziel verfolgt, von Norden nach Süden den Gesamtbereich abzustufen. Die uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nördlich der B 192 wird auf ein Mischgebiet mit großen Grundstücken südlich der B 192 reduziert. Eine weitere Abstufung erfolgt dann im Hinblick auf die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der engmaschigeren Erschließung sowie den damit einhergehenden kleineren Grundstücksgrößen.

In diesem Übergangsbereich zum Wohnen gelten für die Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung für Gartenbaubetriebe und Tankstellen die gleichen städtebaulichen Grundsätze wie im westlich anschließenden allgemeinen Wohngebiet. Die Nähe zum Wohnen und die kleingliedrige Grundstücksstruktur schließen auch hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Für sie sind in unmittelbarer Nähe in den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten noch ausreichend Flächen in städtebaulich und verkehrsmäßig besserer Lage vorhanden.

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauGB Vergnügungsstätten und
§ 6 Abs. 3 BauGB 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. 23 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 *mischgebietsverträglichen* 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 sind ausreichend Möglichkeiten in den angrenzenden Gebieten Vergnügungsstätten zu errichten.

Im Mischgebiet südlich der B 192 und im Gewerbegebiet nördlich der B 192 sind noch freie Grundstücke zur Ansiedlung solcher Betriebe vorhanden, die dort zwar in unmittelbarer Nähe zum Kiebitzberg errichtet werden können, jedoch keinen direkten Einfluß auf die Bereiche der Bebauungspläne Nr 18 und 23 haben.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Über die Zulässigkeit der Ausnahmen wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Waren entschieden (s. § 31 Abs. 1 und § 36 BauGB). Diese Festsetzung wird wie folgt begründet:

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 23 liegt an der B 192 ein Mischgebiet und nördlich davon ein Sondergebiet und Gewerbegebiet. In diesen Gebieten haben sich in den letzten Jahren mehrere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die ihren Einzugsbereich über die gesamte Stadt und das Umland erstrecken.

In den genannten Gebieten sind keine Grundstücke für weitere Einzelhandelsbetriebe mehr vorhanden, so daß die Gefahr besteht, daß weitere Einzelhandelsbetriebe in die anschließenden Mischbauflächen streben. Hinsichtlich der vorhandenen Kapazitäten und in Anbetracht ihrer städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt sollen keine weiteren größeren Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich mehr zugelassen werden. Aus diesem Grunde können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes selbst dienen.

Durch die Rahmenplanung Kiebitzberg ist ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet südlich der B 192 am ostwärtigen Rand der Stadt entstanden.

Zur Versorgung dieses Gebietes können im Mischgebiet noch ergänzende Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden. Sie sollen jedoch auf den Maßstab des Gesamtgebietes begrenzt werden.

Weiterhin fügten sich größere Einzelhandelsbetriebe nicht in die geplante Struktur des Gebietes ein. Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit der Grundstücke für das Wohnen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe sollten die geplanten Grundstückszuschnitte eingehalten werden.

Größere Einzelhandelsbetriebe wären jedoch nur unter Zusammenlegung von mehreren Grundstücken zu einem Grundstück möglich.

Einschließlich ihrer notwendigen Stellplätze und Freiflächen entstünden so Gebäude, die sich nicht mehr in den angestrebten städtebaulichen Rahmen einpassen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet auf das planerische Ziel einer abgestuften kleingliedrigen Stadtrandbebauung abgestimmt.

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

3. Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Kiebitzberg II - ist ein Teilbereich einer Gesamtplanung der Fläche südlich der Bebauung an der B 192, ostwärts des Müritz-Stadions, nördlich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens und westlich der Einmündung der bereits teilweise ausgebauten Erschließungsstraße in die B 192.

Das Gesamtkonzept ist in der Anlage 2 dargestellt.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen war die Stadt Waren (Müritz) gezwungen, den Gesamtbereich in die Bebauungspläne Nr. 18 und 23 zu unterteilen. Der westliche Bereich, der Bebauungsplan Nr. 18, wurde bereits erschlossen. Der ostwärtige Bereich, der Bebauungsplan Nr. 23, soll nun folgen.

3.1 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept für den südostwärtigen Bereich der Stadt Waren sieht analog zu dem Ring *Raiffeisen-Straße - Gievitzer Straße* einen zweiten Ring zur Entlastung der B 192 vor.

Dieser Ring wird durch die Straße *Am Kiebitzberg* und die *Eichholzstraße* gebildet.

Die *Eichholzstraße* wird in absehbarer Zeit ausgebaut. Eine Entwurfsplanung liegt vor. Zur Zeit werden die Finanzierungsmöglichkeiten ausgelotet.

Die Straße *Am Kiebitzberg* wird im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit geplant und gebaut. Auch für diesen Bereich wird z. Z. die Einwerbung von Zuschußmitteln betrieben.

Somit kann sichergestellt werden, daß der südliche Entlastungsring *Am Kiebitzberg-Eichholzstraße* zu dem Zeitpunkt fertiggestellt werden kann, wenn das Gesamtgebiet bebaut ist.

3.2 Querung der Bahnanlagen

Durch die Erweiterung des *Papenberges* nach Osten wird ein zweiter Anschluß des *Papenberges* an die

B 192 nötig. Hierfür wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Anbindebereich geschaffen.

Die zeitliche Durchführung dieses Vorhabens hängt von der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 24 ab.

Die Bahnquerung muß vollzogen werden, wenn der dritte Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 24 * Papenberg - 1. Baustufe * bebaut ist. Eine zeitliche Aussage ist beim derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich.

3.3 Äußere Erschließung

Bei der Aufstellung des Rahmenplanes für den Gesamtbereich zwischen der B 192 im Norden und der Bahnlinie im Süden wurde ein Verkehrskonzept unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung des Ostteiles der Stadt Waren und der Entlastung der Bundesstraße 192 aufgestellt. Obwohl noch keine endgültigen Aussagen über eine mögliche Ostumgehung für die B 192 getroffen werden können, wurde die äußere Erschließung auf der Grundlage der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im ostwärtigen Stadtbereich geplant. Um auch ohne Verlegung der B 192 eine Entlastung für den Abschnitt der B 192 von der *Gievitzer Straße* bis zur Stadtgrenze zu erhalten, werden im Bebauungsplan Nr. 23 die planerischen Voraussetzungen für einen äußeren Ring von dem Knoten zum Gewerbegebiet bis zur *Eichholzstraße* und dann über die vorhandene *Eichholzstraße* bis zur *Gievitzer Straße* geschaffen. Durch diesen Ring ist die Möglichkeit gegeben, aus dem Gesamtgebiet an zwei Stellen auf die B 192 zu gelangen.

Eine weitere Überlegung war, mit einem Tunnel unter der Bahnlinie auch der weiteren baulichen Entwicklung auf dem Papenberg eine zusätzliche Anbindung an die B 192 zu geben.

Dieses Konzept läßt auch eine südliche Umgehungstrasse der B 192 zwischen der Stadtgrenze und dem 4spurig ausgebauten Bereich in der Stadtmitte zu. Das System der äußeren Erschließung ist in der Anlage 3 dargestellt.

Durch die Festsetzung der Straße E mit ihren geplanten Anschlüssen an den Knoten mit der B 192, an die *Eichholzstraße* und an den Punkt einer späteren Unterführung der Eisenbahnlinie für den Papenberg schafft der

Bebauungsplan Nr. 23 die rechtliche Grundlage für die durch die Bebauungspläne 18 und 23 notwendige äußere Erschließung.

3.4 Innere Erschließung

Der Gestaltungsplan für den Gesamtbereich *Kiebitzberg* sieht ein verästeltes Netz, ausgehend von der neuen Hauptsammelstraße „E“ vor. Die Straße „A“ bildet die zukünftige Sammelstraße für den westlichen Bereich und soll im Trennungsprinzip ausgebaut werden. Sie wurde so an das vorhandene Gelände angepaßt, daß keine übermäßigen Steigungen entstehen werden.

Von der Straße „A“ ausgehend werden im westlichen Bereich kleinere Bereiche von den Anliegerstraße „B“, „C“ und „D“ erschlossen. Sie sollen im Mischungsprinzip ausgebaut werden und Straßenquerschnitte erhalten, die das Planungsziel einer weitgehenden Geschwindigkeitsdämpfung innerhalb des Gebietes gewährleisten.

Die restlichen Flächen des ostwärtigen Bereiches werden in einer weiteren Abstufung über die Anliegerwege S1 bis S6 erschlossen, die ebenfalls im Mischungsprinzip ausgebaut werden.

Die Sammelstraße „A“ ist nach EAE 85 im Trennungsprinzip für den maßgeblichen Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen worden. Durch die festgesetzten Trennstreifen zwischen den Gehwegen und der Fahrbahn, die überfahrbar ausgebildet werden, ist die Begegnung größerer Fahrzeuge möglich.

Zur optischen Kenntlichmachung ihrer Wertigkeit soll die Straße alleeartig bepflanzt werden.

Die Anliegerstraßen „B“, „C“ und „D“ werden im Mischungsprinzip entsprechend der EAE 85 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen.

Durch die festgesetzten Seitenstreifen ist außerhalb der befestigten Fahrbahn innerhalb der Gesamttrasse der Anliegerstraßen ein Begegnungsfall größerer Fahrzeuge möglich.

Die Anliegerwege S1 - S 6 werden im Mischungsprinzip entsprechend der EAE 85 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Rad/Fußgänger bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Ein Begegnen größerer Fahrzeuge ist auf den Anliegerwegen nicht möglich. Sie erschließen jedoch nur kurze überschaubare Bereiche, so daß hier mit größeren Begegnungsfällen einerseits kaum gerechnet werden muß und andererseits auf den Anliegerstraßen so lange gewartet werden kann, bis die Anliegerwege frei sind.

Um ein straßenunabhängiges System für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten, sind die Anliegerstraßen mit den angrenzenden Grünflächen und dem Gesamtsystem durch Fußwegverbindungen miteinander verknüpft. Hierdurch ergeben sich zwischen den einzelnen Nachbarbereichen und zu den Zielen außerhalb des Plangebietes kurze Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Der ostwärtige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 wird von der Sammelstraße „E“ durch 2 Anliegerstraßen mit den Bezeichnungen „G“ und „F“ erschlossen. Sie sind nach den gleichen Kriterien wie die Anliegerstraßen im westlichen Bereich bemessen und geführt worden.

Die restlichen Grundstücke werden auch im ostwärtigen Bereich durch Anliegerwege zugänglich gemacht. Die Anliegerwege S8 bis S12 sind ebenfalls nach den Kriterien des westlichen Bereiches bemessen und geführt worden.

Eine Fußwegeverbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich sichert auch hier eine straßenunabhängige kurze Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Entsprechend der Wertigkeit der Straßen werden die Anliegerstraßen „B“ bis „D“ nur einseitig mit Bäumen bepflanzt.

Die der Planung zugrunde liegende Vorfahrtsregelung sieht 2 Bereiche vor.

Gegenüber den einmündenden Straßen „A“, „F“ und „G“ wird die Straße „E“ als Vorfahrtstraße festgesetzt. Dieses ist entsprechend bei der Bemessung der Sichtdreiecke berücksichtigt worden.

Innerhalb der ostwärts und westlich anschließenden Bereiche soll das Vorfahrtsgebot *Rechts vor Links* gelten. Die Sichtdreiecke sind entsprechend kleiner.

Die Sichtdreiecke sind grundsätzlich für eine Annäherungssichtweite ausgelegt worden.

3.5 Ruhender Verkehr

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

3.6 Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Das Gesamtgebiet *Kiebitzberg* soll bei seiner Fertigstellung an das öffentliche Personen- und Nahverkehrsnetz der Stadt Waren angeschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit, eine Linie über den Ring *Eichholzstraße - Am Kiebitzberg* zu führen.

4. Städtebauliche Ordnung

Im allgemeinen Wohngebiet soll eine Bebauung entstehen, die in erster Linie dem Wohnen dient.

Um unterschiedliche Bauformen zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung zu sichern, wird in Teilbereichen die allgemeine offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Eine Differenzierung ist aus dem Vorgenannten heraus auch hinsichtlich der Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt.

Die gleichen Kriterien wurden bei der Festsetzung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung für das Mischgebiet angelegt, wobei die Gestaltung des zukünftigen Stadtrandes das maßgebliche Kriterium war.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind der ortstypischen Bauweise und den Festsetzungen in den anderen Bebauungsplänen der Stadt angepaßt.

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

Im Mischgebiet wurden sie für die gewerblichen Teile baulicher Anlagen weiter gefaßt, um die geplante Zweckbestimmung dieses Gebietes für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zusätzlich zu untermauern.

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht ebenfalls der ortstypischen Bauweise und läßt bei den festgesetzten Neigungen den Ausbau des Dachgeschosses zu. Da das gesamte Gebiet von Norden nach Süden zwischen 10 und 12 m fällt, wurden für die Grundstücke nördlich der Straße „A“ und beiderseits der Straße „F“ Firsthöhen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Durch diese Beschränkung soll eine zu starke Fernwirkung der künftigen Bebauung auf das Landschaftsbild vermieden werden.

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 Ausnahme für gewerbliche Bauten im Mischgebiet erfolgt aus den gleichen Gründen wie den Außenwänden.

Analog zum Bebauungsplan Nr. 18 erhält der Bebauungsplan Nr. 23 ebenfalls einen begrenzten Bereich (Grundstücke 80 - 87), der hinsichtlich der Gestaltung der Außenwände, der Dachneigung sowie der zulässigen Dacheindeckung von den übrigen Grundstücken abweicht.

Auf diesen Grundstücken bietet die Stadt Waren die Möglichkeit, alternative Gebäude wie Solarhäuser, Grasdachhäuser usw., Häuser aus unbelasteten Materialien zu errichten.

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.

Die Festsetzung, daß Garagen und Stellplätze nur in einem Abstand von 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen, dient der Gestaltung des Straßenraumes. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß Garagen oder überdachte Stellplätze nicht bis unmittelbar an die Straße herangebaut werden können und somit die angestrebte Straßenraumgestaltung durch massive bauliche Anlagen unterlaufen wird. Darüber hinaus entsteht bei dieser Anordnung die Möglichkeit, auf jedem Grundstück vor der Garage oder vor dem überdachten Stellplatz ein Fahrzeug auf dem Grundstück abstellen zu können. Im Hinblick auf die aus Gründen der Geschwindigkeitsdämpfung gewählten schmalen Straßenquerschnitte wird so sichergestellt, daß niemand, auch nur zeitweilig, die Verkehrsflächen blockiert.

5. Spiel- und Freizeitflächen

Die Bebauungspläne 18 und 23 grenzen im Süden unmittelbar an das Regenwasserrückhaltebecken. Zwischen dem Regenwasserrückhaltebecken und den Bauflächen ist ein breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz festgesetzt worden.

Durch die fußläufigen Verbindungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen sind von allen Bereichen des Gebietes kurze fußläufige Verbindungen zur öffentlichen Grünfläche und somit zu den zukünftigen Spiel- und Freizeitflächen geschaffen worden.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

6.1. Natur und Landschaft

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 23 - *Kiebitzberg II* - liegt zur Zeit brach. Es fällt von Norden nach Süden zu den Grünflächen hin ab. Die Höhendifferenz beträgt im Maximum 12 m. Durch diese topographischen Gegebenheiten wirkt sich eine Bebauung des Geländes auf das Landschaftsbild nach Südosten aus.

Das Erschließungsnetz wurde so in das Gelände eingeplant, daß keine größeren Veränderungen der Topographie notwendig werden. Gleiches gilt für die Bebauung der zukünftigen Grundstücke. Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen beziehen sich auf die jeweilige höhenmäßige Grundstückssituation.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes und zur Abschirmung der Fernwirkung der zukünftigen Bebauung ist ein umfangreiches Anpflanzgebot festgesetzt worden.

Die das Gebiet teilende, mit den Höhenlinien verlaufende Straße „A“ erhält eine alleeartige Bepflanzung und gliedert zusammen mit den ebenfalls parallel zu den Höhenlinien festgesetzten Anpflanzgeboten für Bäume und Sträucher das Gebiet in drei Bereiche, die parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

Eine gleiche Gliederung erfolgt durch die einseitige Bepflanzung der Anliegerstraßen und die festgesetzten Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern in der Richtung der Hangneigung.

Durch diese Festsetzungen entsteht eine gute Durchgrünung des Gebietes, die einerseits die Fernwirkung der zukünftigen Bebauung mindert und andererseits eine Vernetzung des Gebietes mit der umliegenden Landschaft gewährleistet.

Vom Rande der zukünftigen Bebauung zu dem naturnahe ausgebauten Regenwasserrückhaltebecken ist das Gelände als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Sie soll ebenfalls naturnahe gestaltet werden, um den Eingriff zu mindern.

Zum Schutze der Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit ist eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 2 m vom Rand der Pflanzfläche unzulässig.

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

Durch die Minimierung des Eingriffes und die großzügig festgesetzten Anpflanzgebote innerhalb des Gebietes sowie die naturnahe zu gestaltende Grünfläche wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

6.2 Immissionen

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 23 verläuft die B 192. Von ihr aus wirken Lärmimmissionen auf den Rand des Gebietes ein.

Die Auswirkungen der Verkehrsimmissionen wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme unter Berücksichtigung der im Mischgebiet südlich der B 192 zur Zeit entstehenden baulichen Anlagen untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Verkehrsimmissionen durch die Gebäude, die zur Zeit in diesem Bereich errichtet werden bzw. als Bauanträge vorliegen, in Verbindung mit den im Anpflanzgebot festgesetzten 2 m hohen Erdwall soweit abgeschirmt werden, daß keine Beeinträchtigungen für das Gebiet zu erwarten sind.

Der gleichfalls mit untersuchte Fall von geplanten gewerblichen Immissionen eines Grundstückes im angrenzenden Mischgebiet haben dazu geführt, daß dieses Bauvorhaben wegen der von ihr ausgehenden Immission am vorgesehenen Standort nicht ausgeführt werden kann.

Auch diese Lücke wird mit einer Bebauung geschlossen, von der keine gewerblichen Immissionen auf der Südseite des Grundstückes ausgehen werden.

Das Gutachten wird als Anlage 4 der Begründung beigelegt.

7. Geologie

Das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern hat zum Plangebiet folgende Hinweise gegeben:

Das Plangebiet liegt in einem ausgedehnten, morphologisch gegliederten Sandergebiet ca. 1 - 2 km südwestlich der Pommerschen Hauptendmoräne. Die hier anstehenden gemischtkörnigen und z.T. kiesigen Sande werden bis > 10 m Tiefe erwartet.

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Süden abfallenden Hang. Die Straßenanbindung zur *Eichholzstraße* verläuft am südöstlichen Hangfuß des *Kiebitzberges* unmittelbar im Grenzbereich zu einem vertorften Niederungsgebiet (Kargowsche Wiese). Im nordöstlichen Teil der geplanten Straßentrasse wird ein nach Westen bzw. Nordwesten gerichteter Ausläufer der gen. Niederung gequert.

Für das eigentliche Baugebiet werden keine baugrundbedingten Probleme erwartet. Der Sandersand ist grundsätzlich für die Aufnahme von Bauwerkslasten gut geeignet. Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird der Grundwasserspiegel erst unterhalb 5 m Tiefe erwartet.

Im Bereich der Straßenanbindung können die Baugrundbedingungen in Teilabschnitten durch anstehende oder unter Aufschüttungen vorkommende organische bzw. organisch durchsetzte Böden ungünstiger sein.

Nach Kenntnis des Geologischen Landesamtes liegt das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Der Sandersand stellt im Plangebiet den oberen unbedeckten Grundwasserleiter dar. Das ungespannte Grundwasser dieses Grundwasserleiters ist bei Flurabständen von < 2 m (Niederungsgebiet), > 2 - 5 m (Übergangsbereich) bzw. > 5 m (Hochfläche) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das Grundwasser fließt nach Südwesten zum Feisnecksee und zur Müritz.

8. 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.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten (Mutterbodenabtrag) ist dem Landesamt 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen, damit die freigeschobenen Flächen auf mögliche Bodenfunde und Verfärbungen überprüft werden können. Vom Ergebnis dieser Prospektion hängen weitere Festlegungen ab, die in einem Maßnahmenplan einfließen werden. Für Absprachen von Einzelheiten steht das Landesamt für Bodendenkmalpflege jederzeit zur Verfügung.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich in Privatbesitz.

Die Stadt Waren wird sich zur Erschließung des Gebietes eines Dritten bedienen. Auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 24.04.1993 (GVBl. I S. 622) wird die Stadt Waren über einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und die Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahmen dem Dritten übertragen. Vertraglich wird auch die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen nach ihrer Herstellung auf die Stadt Waren geregelt.

Nähere Einzelheiten bleiben den Vertragsverhandlungen vorbehalten.

10. Versorgungsmaßnahmen

10.1 Wasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird von den Stadtwerken Waren mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

10.2 Abwasser

Der Planbereich erhält eine Trennkanalisation.

10.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen innerhalb des Gebietes der im Bebauungsplan 18 festgesetzten Pumpstation zugeführt und dann in das bestehende Kanalnetz der Stadt Waren eingeleitet.

10.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser wird direkt in das südlich des Plangebietes gelegene Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Dieses ist baulich so ausgelegt, daß die anfallenden Regenwässer aufgenommen werden können.

10.3 Strom

Die Stadtwerke Waren versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie.

10.4 Gas

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

10.5 Abfallbeseitigung

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

10.6 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Telekom verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Brandenburg, An der Hochstraße, 17009 Neubrandenburg, Dienststelle PIL IV, Telefon 0395 / 444 - 61 40, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

10.7 Brandschutz

In der Stadt Waren besteht eine Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten und das Regenwasserrückhaltebecken sichergestellt.

11. Öffentliche Einrichtungen

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

12. Überschläglich ermittelte Kosten

Da die Stadt Waren mit einem Dritten einen Vertrag auf Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch abschließen wird, entstehen der Stadt Waren aus der Erschließung keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.1997 gebilligt.

Waren (Müritz), den *05.06.1997*..

E. Klein
.....
(Bürgermeister)

