

STADT WAREN (Müritz) Landkreis Müritz



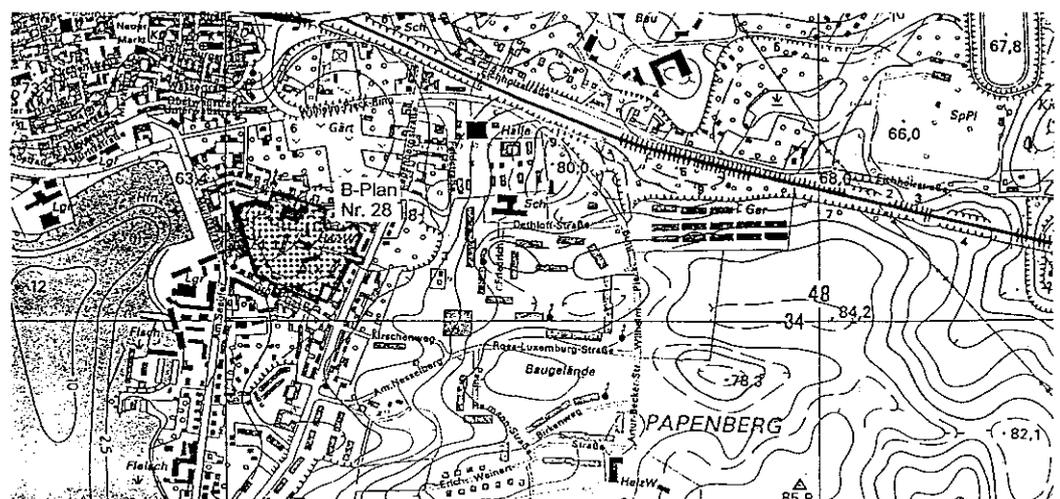
Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 28 "Gregoriusberg"

in Waren

Begründung

Teil A Begründung zu zeichnerischen und
textlichen Festsetzungen

Teil B Grünordnerische Stellungnahme



Begründung

zum

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 28 "Gregoriusberg"

in Waren (Müritz)

Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Müritz

Teil A: Begründung von Planung und vorgesehenen Festsetzungen
(Teil B: Grünordnerische Stellungnahme zum vorzeitigen Bebauungsplan)

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
2	Anlaß zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans	10
3	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist	10
4	Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplans	10
5	Einordnung des Plangebiets	12
6	Zustand von Natur und Landschaft, Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7	Planungskonzept	14
8	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	16
9	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorzeitigen Bebauungsplans	17
10	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	17
10.1	Kleinkinderspielplätze (für Kinder bis zu 6 Jahren)	17
10.2	Kinderspielplätze (für Kinder von 6 - 12 Jahren)	17
11	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
12	Ver- und Entsorgung	18
13	Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung	18
14	Der Stadt Waren (Müritz) voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	19
15	Zahlen und Daten	19
16	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
16.1	Art der baulichen Nutzung	20
16.2	Maß der baulichen Nutzung	20
16.3	Höhe baulicher Anlagen - höchstens zulässige Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe	21
16.4	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen	21
16.5	Bauweise	22
16.6	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	22
16.7	Nebenanlagen	23
16.8	Sichtflächen	23
16.9	Flächen für die Belastung mit Gehrechten	24
16.10	Immissionsschutz an der Rosenthalstraße (MI 1 und MI 2)	24
16.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	24
16.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
16.13	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	24
16.14	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen	24
16.15	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	24
17	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	25
17.1	Zulässige Farbtöne	25
17.2	Fassaden	25

in Waren

Begründung

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

4

F:\arj\05\plan\begr\271b28-8

30. März 1998

17.3	Dächer	25
17.4	Garagen	25
17.5	Sonstige bauliche Anlagen	26
17.6	Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	26
17.7	Einfriedungen	26
17.8	Begrünung baulicher Anlagen	26
18	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	27
19	Liste der Anlagen zu Teil A der Begründung des vorzeitigen Bebauungsplans	31

Begründung

zum

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 28 "Gregoriusberg"

in Waren (Müritz)

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz

Teil A: Begründung von Planung und vorgesehenen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

1 Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 08. November 1995 beschlossen, den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 28 "Gregoriusberg" aufzustellen und die städtebaulichen Ziele und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären, um die Grundzüge für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung im Bereich der ehemaligen Lübzer Brauerei auf dem Gregoriusberg, der erhaltenen Eiskeller und der ehemaligen Wäscherei an der Südseite der Rosenthalstraße planungsrechtlich festlegen zu können. Sie hat das von zwei Investoren für eine Wohnbebauung und eine Parkpalette erarbeitete Baukonzept in ihrer Sitzung am 28. Februar 1996 grundsätzlich zustimmend zur Kenntnis genommen, dem Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Da die Stadt beabsichtigte, möglichst kurzfristig die planungsrechtlichen Grundlagen zur Deckung des in der Stadt bestehenden, und zu Beginn des Aufstellungsverfahrens dringenden Wohnbedarfs zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung auf einer nahe zur Innenstadt und zum Sportboothafen gelegenen Fläche zu regeln, führte sie die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach den Bestimmungen des § 2 BauGB-MaßnahmenG mit verkürzten Fristen und im Parallelverfahren durch und verzichtete auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans hat jedoch Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung bestanden. Die öffentliche Auslegung ist am 16. März 1996 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht worden und sollte vom 20. März bis 04. April 1996 stattfinden. Wegen der Osterfeiertage hatte die Stadt jedoch die Auslegungsdauer bis zum 16. April 1996 verlängert.

Die Stadt Waren (Müritz) hat die Absicht, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle, dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung über den Landkreis Müritz unter Angabe ihrer allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz mitgeteilt und angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Verfügung vom 22. Mai 1996 mitgeteilt, daß Bedenken gegen die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans nicht bestehen und aus raumordnerischen Gründen die Planungsabsichten der Stadt unterstützt werden. Zu vielen Einzelfragen wurden Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Zusätzlich hat die Stadt Waren (Müritz) vorab den Landkreis Müritz als Träger öffentlicher Belange über die Absicht, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, unterrichtet.

Da es bei der Erarbeitung des Planungskonzepts unvermeidlich war, von Annahmen und noch nicht endgültig abgestimmten Zielsetzungen auszugehen, hat sich die Stadt Waren (Müritz) von der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise auf notwendige Korrekturen der bislang vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erhofft. Sie sind zu wesentlichen Punkten der Planung eingegangen.

Die Stadt Waren (Müritz) hat gleichzeitig mit dem städtebaulichen Planungskonzept die erforderlichen naturschutzrechtlichen Grundlagen für die Bewertung der bestehenden Verhältnisse, der nach den künftigen Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplans zulässigen Eingriffe und der möglicherweise erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erarbeiten lassen. Die Ergebnisse haben während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorzeitigen Bebauungsplans als Teil B der Begründung ebenfalls ausgelegt und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Unabhängig von den Ergebnissen der Grünordnerischen Stellungnahme hatte die Stadt Waren (Müritz) zunächst die Erwartung, da die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans teilweise bebaut waren, daß die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet weitgehend ausgeglichen werden könnten, wenn das Gebiet angemessen eingegrünt wird und die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden grünordnerisch und gärtnerisch gestaltet und mindestens die Nebengebäude und nicht überdachten Stellplätze eingegrünt oder die sie optisch abschirmenden hölzernen Gerüste berankt werden. Die grünordnerischen Untersuchungen hatten jedoch anfänglich ergeben, daß Ersatzmaßnahmen auf einer etwa 2.000 m² großen Fläche extern durchgeführt werden müßten, um die nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans künftigen Eingriffe in Naturhaushalt, Stadt- und Landschaftsbild vollständig nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen ausgleichen zu können.

Die Stadt ist der Ansicht, daß mit der Verwirklichung der nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgeschriebenen Maßnahmen, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu einem wesentlichen Teil gemildert und ausgeglichen werden können und das Erscheinungsbild des Plangebiets positiv bestimmt wird.

Während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind von Bürgern und den beteiligten Stellen zahlreiche Bedenken und Anregungen und für die Durchführung des Bebauungsplans wichtige Hinweise eingegangen. Zu den wichtigen Themen gehörten:

- Höhe und Gliederung der zulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung des für die Altstadt von Waren charakteristischen Erscheinungsbildes einer differenziert gegliederten Dachlandschaft vorwiegend zweigeschossiger Gebäude für eine auf dem Gregoriusberg in exponierter Lage neu entstehende Bebauung;
- Schutz des ehemaligen Eiskellers als Baudenkmal, Naturdenkmal und als landesweit bedeutungsvolles Überwinterungsquartier nach der Artenschutzverordnung geschützter Fledermausarten;
- planungsrechtliche und finanzielle Sicherung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen;
- Schutz vor Lärmbeeinträchtigung von Stellplatzanlagen und der geplanten Parkpalette an der Rosenthalstraße;
- Anschluß der geplanten Erschließungstichstraße an die Papenbergstraße;
- Anzahl der zulässigen Wohnungen und Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Wohngebiet und für die umgebende Wohnbebauung;
- Abstände zwischen geplanter und vorhandener Wohnbebauung.

Die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise waren Anlaß, die vorgesehenen Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplans zu überprüfen und in wesentlichen Punkten zu ändern und dadurch die Ergebnisse der Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange und der von der Stadtvertretung vorgenommenen Abwägung zu berücksichtigen. In ihrer Sitzung am 19. Juni 1996 hat die Stadtvertretung der überarbeiteten Fassung des Entwurfs des vorzeitigen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Die erneute Beteiligung der Bürger ist am 02. Juli 1996 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 17. Juli bis 19. August 1996 statt. Grundlage für das Verfahren war wieder § 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, weil zunächst der Bebauungsplan zur kurzfristigen Deckung dringenden Wohnbedarfs aufgestellt werden sollte.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden eine Vielzahl von Hinweisen für die Durchführung des Bebauungsplans gegeben, die überwiegend in die Begründung, sei es als Hinweis für die Durchführung oder in den Textteil als inhaltliche Ergänzung aufgenommen wurden. Anregungen zur Berücksichtigung der Beeinträchtigungen aus der beabsichtigten Nutzung von Flächen für eine Gemeinschaftsanlage, Parkpalette oder Parkhaus, zur Zuordnung von Stellplätzen und den von Ihnen zu erwartenden Beeinträchtigungen, zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellung der baulichen Anlagen, ihrer Gliederung und Höhenentwicklung, zur Dimensionierung der Verkehrsflächen, Freihaltung einer Grünfläche über dem ehemaligen Eiskeller entsprechend den Vorstellungen des Rahmenplans, und zur Wohndichte, wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Plans beachtet und insbesondere Bedenken gegen die befürchtete Beeinträchtigung des Stadtbildes durch eine flächen- und höhenmäßig konzentrierte Bebauung in topographisch exponierter Innenstadtlage und in unmittelbarer Nähe zum Altstadtkern in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und ihren Bebauungsvorstellungen ebenso berücksichtigt, wie die überwiegend in Sammeleingaben erhobenen Einwände einer Vielzahl von Bürgern zu diesen Themen.

Mit dem Ziel, Planungsfehler möglichst zu vermeiden und Beeinträchtigungen gering zu halten, hat die Stadt Waren beschlossen, die Flächen für die private Erschließungsstraße knapper zu dimensionieren, die überbaubare Grundstücksfläche zu reduzieren, ebenso die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse südlich der Planstraße auf zwei Vollgeschosse in oberen und ein Vollgeschosß im unteren Hangbereich zu beschränken. Verbunden damit war eine Reduzierung der Wohneinheiten von 120 auf 88, jedoch auch eine Reduzierung der bisher beabsichtigten breiten Einpflanzung entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf einem Teil der bisher zur Eingrünung vorgesehenen Flächen ist die Anlage von Einstellplätzen für den im Gebiet entstehenden Bedarf erforderlich. Diese Ergebnisse aus der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans haben dazu geführt, daß die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 25. Mai 1997 auf der Grundlage der Abwägungsergebnisse beschlossen hat, den Bebauungsplan noch einmal öffentlich auszulegen und die Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Durchführung eines Verfahrens mit verkürzten Fristen war nicht mehr erforderlich, weil die Voraussetzung, die kurzfristige Deckung dringenden Wohnbedarfs, nicht mehr bestand.

Ort und Dauer der 3. öffentlichen Auslegung sind am 26. Juni 1997 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Sie fand vom 02. Juli bis 04. August 1997 statt.

Der Landkreis Müritz wies in seiner Stellungnahme noch einmal darauf hin, daß eine unzureichende Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund einer fehlerhaften Abwägung die Versagung der Genehmigung zur Folge haben kann. Die Stadt Waren (Müritz) hatte, um die Durchführung der in Grünordnerischen Stellungnahme für erforderlich gehaltenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu sichern, bereits am 27. September 1996 einen städtebaulichen Vertrag mit dem Verursacher geschlossen, in dem er sich verpflichtet, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück auf eigene Kosten durchzuführen. Außerdem verpflichtet sich der Investor in dem Erschließungsvertrag vom 18. Oktober 1996, ergänzt am 13. November 1997, der Stadt Aufwendungen für Maßnahmen zu erstatten, die au-

Berhalb des räumlichen Geltungsbereichs, an einem anderen Standort durchgeführt werden sollen. Mögliche Maßnahmen zur externen Kompensation sind Straßenbegleitgrün "Am Seeufer" (Flur 41, Flurstück 23) oder, alternativ, Straßenbegleitgrün in der Papenbergstraße (Flur 41, Flurstücke 142 und 51/25). Bei einer zwei-reihigen Allee "Am Seeufer" betragen die geschätzten Kosten für 90 Bäume ca. 60.000,00 DM. Für die Alternative einer zwei-reihigen Allee im Zuge der Papenbergstraße betragen die geschätzten Kosten für 165 Bäume ca. 110.000,00 DM. Zur Kompensation wäre nur die Hälfte dieser Anpflanzung erforderlich. In den Kosten sind bereits Pflanz- und Pflegemaßnahmen über einen Zeitraum von drei Jahren enthalten. Der Stadt Waren ist der vollständige Ausgleich und Ersatz entsprechend dem in der Grünordnerischen Stellungnahme, Stand: 30. Juli 1997, abschließend ermittelten Bedarf auch deshalb wichtig, weil die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, insbesondere entlang der südlichen und östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, nur eine geringe ökologische Funktion haben können.

Ein weiterer Hinweis betraf befürchtete Beeinträchtigungen aus der Nutzung der im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Rosenthalstraße, abgeschirmt durch Bebauung mit zwei Vollgeschossen, zulässigen Gemeinschaftsgarage (Parkpalette oder Parkhaus) in mehreren Ebenen. Die Stadt Waren hatte, um die zu erwartenden Immissionen ausreichend berücksichtigen zu können, ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen, das seit November 1996 vorliegt. Das Gutachten hatte zum Ergebnis, daß beim Betrieb des Parkhauses die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können und daß deshalb Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. Fenster) und Überdachung und Einhausung der Ein- und Ausfahrt erforderlich seien sowie eine Sperrung des Parkhauses während der Nachtstunden. Diese Empfehlungen waren im Entwurf des ausgelegten Plans durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Teilgebieten 1 und 2 des Mischgebietes (MI 1 und MI 2) bereits enthalten. Wichtig war noch einmal die Feststellung, daß zwar die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung einer Parkpalette die Unterbringung notwendiger Einstellplätze für den Sportboothafen an diesem Standort ermöglichen soll, die planungsrechtliche Regelung zulässiger Nutzung jedoch auch Flexibilität gewährleistet.

Angeregt wurde, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und auf die innerhalb der Baugebiete überhaupt mögliche Ausnutzung zu beziehen. Eine Korrektur war erneut im allgemeinen Wohngebiet (WA) südlich der Planstraße erforderlich, indem für eine Teilfläche die GFZ von 1,0 auf 0,8 gesenkt und für eine weitere Teilfläche die Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der festgesetzten Ausnutzung erhöht wurde. Weil die überbaubare Grundstücksfläche so abgegrenzt ist, daß die als "zu erhaltender Baum" bezeichnete Linde im südöstlichen Planbereich innerhalb der Baugrenzen liegt, ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden, ob wegen der Erhaltung des Baumes auf die nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung verzichtet werden muß, oder ob für den Baum Ersatz zu leisten ist.

Stadtgestalterische Gründe rechtfertigen es, zusätzlich vorzuschreiben, daß das oberste Vollgeschosß bei mehrgeschossigen Gebäuden als Dachgeschosß auszubilden ist.

Da der Inhalt grünordnerischer Fachpläne nicht Gegenstand von Regelungen im Bebauungsplan sein kann, wird die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern maßgebliche Liste (s. Anlage 11) statt als Anlage in die Textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzungen aufgenommen. Das staatliche Amt für Umwelt und Naturschutz Lübz weist, ebenso wie der Landkreis, noch einmal auf das Erfordernis hin, bei der Errichtung eines Parkhauses durch geeignete Vorkehrungen und verkehrsregelnde Maßnahmen sowie zeitliche Nutzungsbeschränkungen die Immissionen zu minimieren. Da der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans bereits die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, sind zusätzliche Regelungen nicht erforderlich, jedoch hat die Stadt Waren den berührten Trägern öffentlicher Belange die Untersuchung nachträglich zugeschickt.

Der BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., begründete noch einmal seine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens mit vermuteten negativen Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild sowie der fehlenden Notwendigkeit, dringen-

in Waren

Begründung

Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 9

Warp-06planbeg/971b28-8

30. März 1998

den Wohnbedarf zu decken. Zusätzlich wurde ein Rückgang der geschützten Fledermausarten auf dem Gregoriusberg befürchtet. In den Verfahrensschritten zur Aufstellung des Bebauungsplans waren gerade die möglichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wiederholt beraten worden, um sie durch geeignete Festsetzungen zu minimieren. Auch wenn der inzwischen bestehende Wohnbedarf als Begründung für die Dringlichkeit einer Bebauung nicht mehr ausreicht, ist die Durchführung des Bebauungsplans dennoch durch das dringende Erfordernis begründet, die städtebauliche Entwicklung auf einer nahe zur Innenstadt und zum Sportboothafen gelegenen Fläche frühzeitig rechtsverbindlich zu regeln. Der Schutz der im ehemaligen Eiskeller überwinternden Fledermäuse ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beteiligung zuständiger Fachleute geklärt und, soweit planungsrechtlich möglich, in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Die Anwendung der Eingriffsregelung mit Darstellung, Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen sowie einer abschließenden Bilanzierung ist ebenfalls mit den zuständigen Fachbehörden ausführlich abgestimmt worden, um diesen wichtigen Belang angemessen und im ermittelten Umfang berücksichtigen zu können.

Die Stadtwerke Waren, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Lüz und der Allgemeine Behindertenverband in Deutschland, Kreisverband "Müritz" e.V. haben u.a. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans gegeben, die in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

In den eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern, insbesondere der Sammeleingabe von 57 Anwohnern der Papenberg- und Rosenthalstraße, wurden noch einmal Bedenken dagegen geäußert, daß auf dem Gregoriusberg neue Wohngebäude errichtet werden. Zweifel werden geäußert hinsichtlich der Zielgruppen, der Dichte und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der naturräumlichen Verhältnisse. Im Bereich der Grundstücke 133 - 135 und 139 - 144 sollen notwendige Einstellplätze zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 4 m einhalten. Wichtig ist den Bürgern vor allem, daß Pflanzmaßnahmen im ausreichendem Umfang durchgeführt werden, Grünbestand möglichst erhalten wird und Lärmbelastigungen aus dem Betrieb der Parkgarage nach 19.00 Uhr ausgeschlossen sind. Wegen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption des Investors können entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nur Streifen wechselnder Breite für Anpflanzungen festgesetzt werden, so daß der Anregung nur teilweise entsprochen werden kann. So sind zu Gunsten des Bauträgers entlang der Südgrenze des räumlichen Geltungsbereichs Standorte für Carports in bereits abgegrenzte Flächen für Stellplätze einbezogen und dabei die Breite des dort vorgesehenen Pflanzstreifens abschnittsweise verringert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken möglich und beabsichtigt, ebenso eine Be- und Durchgrünung der neuen Bebauung. Die gewünschte Beschränkung der Nutzung der Parkpalette ist im Bebauungsplan geregelt, jedoch kann sie erst für den Zeitraum nach 22.00 Uhr gelten.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und in ihrer Sitzung am 12. November 1997 den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 28 "Gregoriusberg" als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans dient der Klärung der unterschiedlichen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange und dem Zwecke, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Waren (Müritz) durch ihre gewählten Vertreter unterschiedliche Anforderungen und Belange gegeneinander und untereinander i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abwägen zu können. Das Ergebnis dieses Klärungs- und Abwägungsprozesses, der vorzeitige Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ist jedoch unabhängig von der Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Vorhaben zu beurteilen, weil mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im vorzeitigen Bebauungsplan nur ein Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben wird. Ein nach den Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein.

2 Anlaß zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans

Anlaß zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans und die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist der, trotz Verwirklichung zahlreicher Bauvorhaben in den vergangenen Jahren, nach wie vor in der Stadt bestehende Bedarf an Wohnungen für Familien, für alleinerziehende Eltern, getrennt lebende junge und alleinstehende ältere Menschen und für Familien, die wegen des hohen Freizeitwertes nach Waren kommen möchten, und die Absicht ortsansässiger privater Investoren, Wohnungen gehobenen Standards in Mehrfamilienhäusern zu bauen. Weiterer Anlaß ist die Absicht der Stadt, in der näheren Umgebung des Hafens die notwendige städtebauliche Neuordnung mit möglichst umfangreichen privaten Investitionsmitteln entsprechend den Zielen für die Stadterneuerung zu unterstützen, die Standortqualität ehemals gewerblich genutzter Flächen für altstadtnahes Wohnen in der Nähe der Müritz, entsprechend den besonderen Qualitäten des Planungsraums, zu verbessern und das Wohnumfeld angemessen grünordnerisch zu gestalten.

3 Dringende Gründe und Voraussetzungen, den vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist

Die Stadt Waren (Müritz) führt das Verfahren zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 28 "Gregoriusberg" zur Deckung des Bedarfs an Wohnungen auf für diesen Zweck besonders geeigneten und verfügbaren Flächen in einem innenstadtnahem Gebiet durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Die städtebaulichen Ziele und Grundzüge der Planung für den südöstlichen Bereich der Altstadt sind im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Sanierung und der Erarbeitung von Rahmenplänen ausreichend konkret entwickelt und geprägt. Ihnen entspricht auch die Grundkonzeption des künftigen Flächennutzungsplans. Eine vorwiegende Wohnnutzung am Standort Gregoriusberg liegt wegen der besonderen Wohnumfeldqualität und der Nähe zum Altstadtkern im öffentlichen Interesse, dient den Zielen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Durchführung der diesen Zielen entsprechenden und von der Stadt unterstützten baulichen Maßnahmen. Dazu gehört auch die Möglichkeit, hier Stellplätze für Nutzer des Sportboothafens in großer Anzahl und gewässernah unterbringen zu können.

4 Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplans

Die Stadt Waren (Müritz) verfolgt mit der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans folgende Ziele:

- Klärung der Möglichkeiten für eine Neuordnung der städtebaulichen, baulichen und sonstigen Verhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, der gegenwärtig ausgeübten Nutzungen und der baulichen und sonstigen Absichten der Grundstückseigentümer der im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung, insbesondere der Eigentümer der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke;
- Klärung der stadträumlichen und planungsrechtlichen Verhältnisse in einem durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung geprägten Bereich am südlichen Rand der Altstadt;
- Klärung der Voraussetzungen für die Errichtung einer Parkpalette auf dem rückwärtigen Teil des an der Rosenthalstraße liegenden Grundstücks der ehemaligen Wäscherei;
- Zusammenlegung von ungünstig geschnittenen Grundstücken und Neuaufteilung;
- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für eine durch grüne Freiräume geprägte lockere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern;
- stufenweise Umnutzung der Grundstücksflächen auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für den Bereich zwischen Müritzstraße, Rosenthalstraße, Papenbergstraße und Große Gasse;
- Anlage von Wegeverbindungen für Bewohner und Besucher vom Hafen und der Altstadt in die Wohngebiete im Süden und Südosten der Stadt durch das Gebiet;

- Freihaltung der über dem ehemaligen Eiskeller liegenden Fläche entsprechend den Zielen des Rahmenplans und abgestimmt auf die besonderen Biotop- und Denkmaleigenschaften des Bereiches;
- Schutz des ehemaligen Eiskellers als Baudenkmal, Naturdenkmal und als landesweit bedeutungsvolles Überwinterungsquartier nach der Artenschutzverordnung geschützter Fledermausarten.

Der vorzeitige Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) für bisher mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaute und als Reitplatz und Gärten genutzte Flächen auf dem Gregoriusberg;
- Beschränkung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Beschränkung der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Ausnahmen auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Abgrenzung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine zwei- und dreigeschossige neue Wohnbebauung;
- Begrenzung und Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhe und kleinteilige Gliederung der Baukörper;
- Ausweisung von Mischgebiet (MI) für bisher gewerblich genutzte bebaute Grundstücke an der Rosenthalstraße;
- Beschränkung der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Begrenzung der zulässigen Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe;
- Ausschluß der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten;
- Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude;
- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen;
- Ausweisung von Flächen für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit für die durch das Gebiet anzulegenden Fußwege zwischen Müritzstraße, Rosenthalstraße, Papenbergstraße und Großer Gasse;
- Ausweisung von Verkehrsfläche für die verkehrsberuhigt auszubauende private Erschließungsstichstraße von der Papenbergstraße;
- Ausweisung einer privaten Grünfläche, Grünanlage, über dem ehemaligen Eiskeller zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des landesweit bedeutsamen Winterquartiers nach der Artenschutzverordnung geschützter Fledermausarten und zur Berücksichtigung seiner Schutzes als Bau- und Naturdenkmal;
- Ausweisung einer privaten Grünfläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes (6 bis 12 Jahre alte Kinder);
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unterschiedlicher Breite als Abgrenzung zu bebauten Grundstücken und als Möglichkeit der Eingrünung der neuen Bebauung;
- Festlegung eines gestalterischen Rahmens für die Zulässigkeit von Materialien für Außenwandflächen, die Neigung von Dächern, die Gestaltung von Nebendächern und Dachaufbauten, die Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten, die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, die Berankung von baulichen Nebenanlagen und die Gestaltung von Einfriedungen.

5 Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadtmitte von Waren, östlich des Hafens hinter der Bebauung an der Müritzstraße. Es ist der ehemalige Standort einer Niederlassung der Lübzer Brauerei, zu der die noch erhaltenen Eiskeller gehörten. Das Plangebiet liegt inmitten vorhandener Bebauung auf einem etwa 8 m hohen Hügel, dem Gregoriusberg. Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung ist vorwiegend zweigeschossig und nur ausnahmsweise eingeschossig oder dreigeschossig. Das Stadtbild prägen allerdings die über 20 m hohen Silogebäude am Hafen. Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14, der für den Bereich am Hafen und östlich der Müritzstraße aufgestellt worden ist. Die bebauten Grundstücke an der Rosenthalstraße, der Papenbergstraße und der Großen Gasse sind jedoch mit Ausnahme des Grundstücks der ehemaligen Wäscherei nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, weil die Erneuerung und Ergänzung der vorhandenen und die Errichtung neuer Gebäude auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB zugelassen werden soll.

Im Entwurf des Teilflächennutzungsplans der Stadt Waren, Stand: Juli 1995, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, nur der westliche, im Sanierungsgebiet der Stadt Waren liegende und an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 angrenzende Teil als Mischgebiet (MI) (s. Anlage 2 zu Teil A der Begründung).

Im Sanierungsrahmenplan sind die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. An der Rosenthalstraße sollen die Gebäude zwingend zweigeschossig errichtet werden, auf den unmittelbar angrenzenden rückwärtigen Flächen mit höchstens zwei Vollgeschossen. Die grobe Abgrenzung überbaubarer Grundstücksflächen entspricht der Absicht, den höchsten Teil des Gregoriusberges, unter dem sich die Eiskeller befinden und dessen steilere Böschungen dicht mit unterschiedlichen Gehölzen bewachsen sind, von Bebauung freizuhalten (s. Anlage 5 zu Teil A der Begründung).

Zur Entwicklung städtebaulicher Vorstellungen für die künftige bauliche Nutzung der Flächen auf und um den Gregoriusberg hatte die Stadt 1993 einen Rahmenplan mit Vorschlägen für eine künftige Neubebauung erarbeiten lassen. Deutlich erkennbar ist die Absicht, neue Wohngebäude unter weitgehender Berücksichtigung von Höhe, Dachform und Gestaltung der vorhandenen Gebäude zu errichten, so daß die Form des Gregoriusberges in der kleinteiligen Staffelung der Dächer im Stadtbild sichtbar wird. Die neue Bebauung auf dem Gregoriusberg sollte nach dem Rahmenplan das Erscheinungsbild der Altstadt ergänzen (s. Anlage 7 zu Teil A der Begründung).

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,1 ha. Es erstreckt sich in nord-südlicher Richtung über etwa 150 m und in ost-westlicher Richtung über etwa 220 m. Der höchste Teil des Gregoriusberges liegt im westlichen Teil des Plangebiets. Von der Rosenthalstraße steigt das Gelände von etwa 65,0 m üHN, von der Papenbergstraße von etwa 67,0 m üHN und von der Großen Gasse von etwa 65,5 m üHN zum höchsten Teil des Gregoriusberges auf etwa 73,5 m üHN an. Der Gregoriusberg ist nur noch im östlichen Teil in seiner ursprünglichen Gestaltung erkennbar, weil mit der Bebauung an der Müritzstraße und der Rosenthalstraße und im Zusammenhang mit der Errichtung der Eiskeller Teile der ehemaligen Endmoräne abgetragen wurden, so daß der früher flache Hügel nach Norden und Westen verhältnismäßig steil abfällt, jedoch nach Osten zur Papenbergstraße nur verhältnismäßig geringes Gefälle besitzt.

Die Flächen im Plangebiet werden fast ausschließlich von der Papenbergstraße über die ehemalige Zufahrt zu den inmitten der Bebauung liegenden Flächen erschlossen. Nur die unmittelbar an die Rosenthalstraße angrenzenden Grundstücke sind von dieser Straße aus erreichbar. Die im räumlichen Geltungsbereich vorhandene Bebauung ist in den vergangenen Monaten weitgehend beseitigt worden oder wird noch abgebrochen werden. Der Eiskeller soll jedoch erhalten bleiben.

6 Zustand von Natur und Landschaft, Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In der Grünordnerischen Stellungnahme zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 28 "Gregoriusberg" (Teil B der Begründung) werden der Zustand von Natur und Landschaft sowie die zur Milderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen beschrieben und Vorschläge für die ihnen entsprechenden, im vorzeitigen Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen formuliert.

Die künftig zulässige bauliche Nutzung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich stellt einen erheblichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzes dar. Deshalb sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und nachfolgender Planungen alle Möglichkeiten genutzt werden, bei Veränderungen der bestehenden Verhältnisse, Baumaßnahmen umweltverträglich durchzuführen. Diesem Ziel dienen u.a. die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Flächenanteils, der überbaut und versiegelt werden darf, zur Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie für die Bepflanzung und Eingrünung von Stellplätzen, für die Erhaltung des vorhandenen Bestandes an großkronigen Bäumen und an Obstgehölzen auf Flächen, die bisher als Gärten genutzt wurden, für die Bepflanzung und grünordnerische Gestaltung der privaten Grünflächen, die die Baugebiete als Grünanlagen verbinden, und für die Bepflanzung von Straßen und Wegen mit standortverträglichen Laubbäumen.

Ziel der Planung und Zweck der Festsetzungen ist, auch den natürlichen Geländeverlauf weitgehend zu erhalten, die vorhandene und geplante Wohnnutzung gut in die bauliche und von vorhandenem Bewuchs geprägte Umgebung einzufügen, vor Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr möglichst zu schützen und durch Bepflanzung zu gliedern, den Anteil der überbauten und versiegelten Flächen gering zu halten und die übrigen Flächen zur Verbesserung der Wohnumfeldverhältnisse zu bepflanzen, Gebäude zu beranken und Dächer zu begrünen. Alle diese Maßnahmen, Eingrünung des Baugebiets, Bepflanzung der Straßenräume, Anlage von Grün- und Freiflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung und Bepflanzung privater Grundstücke, sollen sich zu einem ökologischen System ergänzen.

Konfliktanalyse und Bilanz der Grünordnerischen Stellungnahme ergeben, daß ein vollständiger Ausgleich der nach den vorgesehenen Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplans zulässigen Eingriffe auf den betroffenen Flächen nicht möglich ist. Die künftig zulässige bauliche Nutzung der bisher nur teilweise baulich genutzten Flächen wird vor allem eine Beeinträchtigung ihrer Funktion als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften und des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge haben, auch wenn aufgrund des bestehenden rechtlichen Schutzes des Eiskellers als Naturdenkmal eine Überbauung hier nicht erfolgt, eine öffentliche Nutzung der Flächen nicht vorgesehen ist und der vorhandene Gehölzbestand weitgehend unter Beachtung der Bestimmungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz erhalten werden wird.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich kann die Stadt Waren der gesetzlichen Verpflichtung zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht vollständig entsprechen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, entsprechend einer Fläche von 0,42 ha, zur Kompensation außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ziel der Stadt ist es, angesichts der Auswirkungen des zulässigen Eingriffs auf Orts- und Landschaftsbild, eine vollständige Kompensation im ermittelten Umfang durch den Verursacher des Eingriffs zu erreichen. Über die Durchführung der in der Grünordnerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan für erforderlich gehaltenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat die Stadt Waren (Müritz) mit Datum vom 27. September 1996 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in welchem sich der Investor verpflichtet, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den eigenen Grundstücken und auf seine Kosten durchzuführen. Im Erschließungsvertrag vom 18. Oktober 1996 ist geregelt: "Reichen die in seinem Eigentum befindlichen Flächen für diese Ausgleichsmaßnahme nicht aus, so erstattet der Investor der Stadt die darüberhinaus gehenden notwendigen Aufwendungen, die diese dann an einen anderen Standort

durchführt". Diese Regelung wurde am 13. November 1997 als Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergänzt um die von der Stadt Waren vorgesehenen Maßnahmen für die extern zu leistende Kompensation. Sie betrafen Straßenbegleitgrün an der Straße "Am Seeufer", alternativ Straßenbegleitgrün in der Papenbergstraße. Die als Wert der Maßnahme veranschlagten Kosten von 60.000,00 DM beinhalten auch Pflanz- und Pflegemaßnahmen über einen Zeitraum von drei Jahren durch die Stadt Waren (Müritz). Der Investor wird der Stadt den Ausgleichsbetrag erstatten, entsprechend dem Fortschritt des Bauvorhabens. Für die Durchführung wurden vorher die jeweiligen Anteile der Verursacher der Eingriffe ermittelt. Auf zulässige Eingriffe auf dem Grundstück der WABAU entfällt kein Kostenanteil wegen des vergleichsweise geringen Eingriffs in den naturräumlichen Bestand, wie Topographie, Bewuchs, Arten- und Lebensgemeinschaften. Für Eingriffe auf dem Grundstück Köthenbürger ist deshalb von diesem Investor der gesamte, nach Teilgebieten aufgeschlüsselte Betrag für nicht im Gebiet durchzuführende Maßnahmen zu entrichten (s. Anlage 12).

7 Planungskonzept

Das Plangebiet liegt in der Mitte des von der Müritzstraße im Westen, der Rosenthalstraße im Norden, der Papenbergstraße im Osten und der Großen Gasse im Süden umschlossenen Gebiets. Zur Wasserseite, dem Hafen, prägen die über 20 m hohen Silogebäude und eine geschlossene Front zwei- und drei Geschosse hoher traufenständiger Gebäude das Stadtbild. Der Gregoriusberg wird durch vorhandene Bebauung im Norden, Osten und Süden weitgehend abgeriegelt und verdeckt. Er ist nur von Osten, von der Papenbergstraße, über eine etwa 4 m breite bestehende Zufahrt erreichbar.

Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung ist auf kleinen Grundstücken entstanden. Die kleinsten Grundstücke sind 20 m breit und 15 m tief oder 10 m breit und 25 m tief. Im Durchschnitt sind sie 400 m² groß und durch Mauern und Nebengebäude, die eine geschlossene Wand bilden, gegenüber den anschließenden Flächen abgegrenzt. Wie sich jedoch erkennen läßt, besteht bei den Grundstückseigentümern der Wunsch, ihre Grundstücke nach hinten zum Gregoriusberg zu erweitern, um dort als Gärten nutzbare Flächen zu erhalten. Da die Bildung zweckmäßig geschnittener und für eine Bebauung ausreichend großer Grundstücke Ziel der Sanierung und Grundlage der Erhaltung der für die Stadt Waren charakteristischen Bebauung ist, soll eine Neubebauung des Gregoriusberges die Erneuerung und den Fortbestand der vorhandenen Bebauung nicht behindern.

Die vorhandene Bebauung ist durch die Nähe des Hafengeländes und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohner in diesem Teil der Stadt geprägt. Es sind der Straße zugeordnete bescheidene Wohngebäude auf kleinen Grundrissen mit Nebengebäuden für die Kleintierhaltung und gewerbliche Tätigkeiten auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke. Die in den vergangenen 100 bis 150 Jahren entstandene Bebauung ist überwiegend erneuerungs- und modernisierungsbedürftig.

Die in der Nähe des Plangebiets vorbeiführenden Straßen, Müritzstraße, Rosenthalstraße, Papenbergstraße und Große Gasse haben im Straßennetz der Stadt verhältnismäßig große Verkehrsbedeutung. Die Rosenthalstraße ist wichtige Verbindungsstraße zwischen der Papenbergstraße und der Müritzstraße. Der von Nordosten und Osten auf die Altstadt und die Parkplätze am Hafen gerichtete Verkehr fließt durch die Rosenthalstraße. Die Papenbergstraße hat die Bedeutung einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße und verbindet die südöstlichen Teile des Stadtgebiets mit der Altstadt und dem Schweriner Damm (B 192). Der Straßenzug am Seeufer/Müritzstraße/Strandstraße führt den Verkehr in der Uferzone der Müritz unterhalb der Bebauung der Altstadt durch den Hafenbereich. Wegen der Bebauung von Hafen und Uferzone soll Besucher- und innerstädtischer Ziel- und Quellverkehr jedoch aus dieser Zone möglichst verlagert werden.

Die Erschließung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur von Osten, von der Papenbergstraße her möglich. Nur die an die Rosenthalstraße unmittelbar angrenzenden Grundstücke können von dort erschlossen werden.

Das Planungskonzept ergibt sich aus den beschriebenen vielfältigen örtlichen Gegebenheiten von Gelände, vorhandener Bebauung, ausgeübten Nutzungen, verbliebenem Bewuchs, Zuschnitt des Plangebiets, städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt, rechtlichen Bindungen, Anforderungen an die Deckung des bestehenden Wohnungsbedarfs, die Qualität neuer Wohnungen und des Wohnumfeldes und eine rationelle und wirtschaftliche Durchführung der Baumaßnahmen.

Charakter und künftige Nutzung des Gebietes werden durch seine Lage in der Nähe des Hafens und der Altstadt von Waren bestimmt. Auch wenn das Gelände hinter der vorhandenen Bebauung an den um das Gebiet führenden Straßen versteckt liegt, soll es durch Wegeverbindungen zwischen Hafen und angrenzenden Wohngebieten in ostwestlicher und nordsüdlicher Richtung für Bewohner und Besucher gut erreichbar sein und dazu verleiten, diesen Teil der Stadt auf Wegen, die unabhängig von Straßen durch die Bebauung führen, zu entdecken. Der nach dem Planungskonzept von Bebauung auch künftig freigehaltene innere Bereich über den erhaltenen Eiskellern und östlich anschließenden Flächen soll als Zielpunkt für Rundgänge durch die Stadt gestaltet werden. Während der nördliche, an die Rosenthalstraße angrenzende Teil des Plangebiets von einer Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnungen geprägt sein soll und einer Parkpalette für unmittelbar am Hafen liegende, neue, mit dem Wassersport, der Beherbergung von Gästen und der Gastronomie verbundene Nutzungen, ist beabsichtigt, die übrige Fläche mit Wohngebäuden mit gehobenem, der Bedeutung des Standortes angemessenem Standard zu bebauen.

Für das Plangebiet haben die Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt ihre Bebauung entwickelt. Danach sollen auf dem südlichen und östlichen Teil des Gregoriusberges Wohngebäude mit zwei und drei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach mit etwa 88 kleineren und mittelgroßen Wohnungen errichtet werden. Die Gebäude mit mehr als 8,5 m Traufhöhe und 13 bis 15 m Firsthöhe werden die vorhandene Bebauung am Gregoriusberg deutlich überragen und etwa die Höhe der Speicher an der Müritzstraße erreichen. Diese städtebaulich prägende Wirkung soll durch in der Höhe versetzte Firste und kleinteilige Gliederung der Dachaufbauten und Fassaden gemildert werden, doch ihren eigenständigen und zeitgemäßen Charakter behalten. Die Einstellplätze werden überwiegend ebenerdig angelegt und nur zum Teil in den Untergeschossen als Garagen entstehen. Dadurch ist der Anteil der im Wohngebiet künftig versiegelten Fläche verhältnismäßig hoch.

Die neue Wohnbebauung wird von der Papenbergstraße über eine private Verkehrsfläche erschlossen, die als verkehrsberuhigt gestaltete Erschließungsstichstraße anzulegen ist. Die 9 m breit ausgewiesene Straßenverkehrsfläche und eine auf über 20 m erweiterte Fläche an ihrem Ende als Wendemöglichkeit, sind grundsätzlich ausreichend, um sie entsprechend den Anforderungen an ihre Funktion ausbauen zu können. Dieser Querschnitt entspricht den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Allerdings sind, um die Zufahrt von der Papenbergstraße in erforderlicher Breite anlegen zu können, Eingriffe in bestehende bauliche Verhältnisse erforderlich. Der durch die vorhandenen Wohn- und Nebengebäude auf den an der Papenbergstraße liegenden Grundstücken gebildete Engpaß soll durch die Verbreiterung der Zufahrt zum Wohngebiet nach Süden auf etwa 10 m beseitigt werden.

Die künftige Nutzung der an die Rosenthalstraße angrenzenden Grundstücke wird stärker als im geplanten Wohngebiet bestimmt durch ihre bisherige gemischte Nutzung. Auf dem Grundstück der ehemaligen Wäscherei soll, gestalterisch angepaßt an die Nachbarbebauung, ein Wohngebäude mit Läden im Erdgeschoß und dahinter, abgeschirmt, eine Parkpalette oder ein Parkhaus für etwa 140 Pkw errichtet werden, Einstellplätze, die im Bebauungsplan Nr. 14 im Sonstigen Sondergebiet, Sportboothafen, nicht geschaffen werden können.

Auf dem rückwärtigem Grundstücksteil des westlich angrenzenden Grundstücks an der Rosenthalstraße soll ein weiteres Wohngebäude mit etwa 20 Wohnungen errichtet werden. Wegen des

nach Süden ansteigenden Gregoriusberges können im Erdgeschoß keine Wohnungen liegen. Wenn es möglich sein sollte, die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Fußwegeverbindung vom Hafen durch die Bebauung an der Müritzstraße, am Eingang zum Eiskeller vorbei zum Parkhaus zu verwirklichen, könnten zwischen der Bebauung an der Rosenthalstraße und den neuen Gebäuden gut gestaltete Höfe, auf die sich kleine Läden mit besonderen Waren- und Dienstleistungsangeboten für Bewohner und Besucher der Stadt öffnen, oder auch Garagen und Stellplätze entstehen.

Der nach dem vorliegenden Bebauungskonzept zu erwartende, verhältnismäßig hohe Anteil an versiegelter Fläche schränkt die Möglichkeiten, für das Plangebiet ein durchgängiges grünordnerisches Konzept zu entwickeln, erheblich ein. Unterbrechungen der wandartigen Abgrenzungen, entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Großen Gasse und der Papenbergstraße und eine Verknüpfung gärtnerisch gestalteter Freiflächen wird dadurch erschwert. Eine Bepflanzung zusammenhängender Flächen mit Gehölzen ist nur auf den Restflächen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich. Die vorgesehene Stellung der Wohngebäude verhindert es, grünordnerisch gestaltete Rückzugs- und Ruhebereiche entstehen zu lassen. Die private Grünfläche inmitten des Gebietes hat halböffentlichen und öffentlichen Charakter. Voraussetzungen und Möglichkeiten, ein Wohngebiet mit hervorragenden städtebaulichen Qualitäten und dem Ambiente eines in Hafennähe und am Wasser gelegenen Wohnquartiers entstehen zu lassen, werden wahrscheinlich aufgrund ökonomischer Zwänge ungenutzt bleiben.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich werden entsprechend der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für die Bebauung an der Rosenthalstraße wird zwingend eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Auf den im Innern des Plangebiets liegenden Flächen darf sie höchstens zwei oder drei Vollgeschosse erreichen. Entlang der Rosenthalstraße soll sich die Bauweise, d.h. der seitliche Grenzabstand und die Länge der Gebäude an der vorhandenen Bebauung orientieren. Im übrigen Teil des Plangebiets müssen Gebäude seitlichen Grenzabstand halten und dürfen nicht länger als 50 m sein. Das vorgesehene zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der innenstadtnahen Lage des Wohngebiets und den wirtschaftlichen Randbedingungen für die Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig abgegrenzt, daß sich auch ein hohes Maß baulicher Nutzung bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen erreichen läßt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, der Anteil der Grundstücksfläche, die überbaut oder versiegelt werden darf, die zulässige Gebäudehöhe und das zulässige Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und künftiger Geschoßfläche, sind abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die geplante Bebauung und ihren städtebaulichen Charakter, die stadtgestalterischen Absichten der Stadt und auf die Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen und die Wohnumfeldqualität und auf die wirtschaftlichen Überlegungen von Grundstückseigentümern und Investoren.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Regelung des Flächenanteils, der überbaut und versiegelt werden darf, soll dennoch erreicht werden, daß ein möglichst großer Flächenanteil grünordnerisch gestaltet und bepflanzt werden kann.

8 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Waren (Müritz), Stand Juli 1995, stellt für die Flächen im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorzeitigen Bebauungsplans allgemeines Wohngebiet (WA) dar und für den im Sanierungsgebiet liegenden westlichen Teil Mischgebiet (MI).

Die städtebaulichen Ziele und Grundzüge der Planung für den südöstlichen Bereich der Altstadt sind im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Sanierung und der Erarbeitung von Rahmenplänen parallel mit denen für den Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwick-

lung in diesem Teil der Stadt noch den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

Die bisher vorgesehenen Darstellungen im Flächennutzungsplan werden im vorzeitigen Bebauungsplan konkretisiert, u.a. durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI), von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit Bindungen für Bepflanzungen, von Flächen für die Erhaltung von Bäumen. Die Ausweisung der privaten Grünanlage, mit Spielplatz entspricht Vorstellungen des Rahmenplans. Im Entwurf des Teilflächennutzungsplans ist die Freihaltung eines Bereichs für seine Nutzung als stadtnahe Grünfläche nicht vorgesehen.

9 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorzeitigen Bebauungsplans

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Waren (Müritz), Flur 40.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Rosenthalstraße, im Osten an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Westseite der Papenbergstraße im Süden an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Nordseite der Großen Gasse und im Westen an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Ostseite der Müritzstraße. Die im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen liegen im Sanierungsgebiet der Stadt Waren (Müritz).

Im räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 40 , Gemarkung Waren: 130; 131; 132; 136/3; 119/3; 141 (teilweise) und die als Sichtflächen ausgewiesenen Teilflächen der Papenbergstraße.

10 Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen

10.1 Kleinkinderspielplätze (für Kinder bis zu 6 Jahren)

Die nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung wird aus Gebäuden für mehr als 2 Wohnungen bestehen. Spielplätze sind für Kleinkinder bei diesen Gebäuden auf den Baugrundstücken anzulegen. Standorte für Kleinkinderspielplätze werden jedoch nicht festgesetzt, weil die Baugrundstücke ausreichend groß sind, um Kleinkinderspielplätze anzulegen, und weil geeignete Standorte erst festgelegt werden sollen, wenn die vorgesehene Bebauung und Erschließung geplant werden. Es ist jedoch beabsichtigt, Kleinkinderspielplätze an der Wohnseite der Gebäude, abgerückt von den befahrbaren Wohnwegen anzulegen.

10.2 Kinderspielplätze (für Kinder von 6 - 12 Jahren)

Spielplätze für Kinder sind in Baugebieten anzulegen, in denen Wohnnutzung zulässig ist. Die Spielplätze müssen von allen Baugrundstücken im Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können, ohne daß Hauptverkehrsstraßen überquert werden müssen.

Das Plangebiet ist etwa 2,1 ha groß. Davon sind etwa 1,2 ha als allgemeines Wohngebiet (WA) und etwa 0,5 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Nach den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist es zulässig, im Spielplatzbereich Wohngebäude mit höchstens 17.000 m² Geschoßfläche zu errichten, tatsächlich wird die Geschoßfläche 15.000 m² groß sein. Bei einem Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von mindestens 2 % der zulässigen Geschoßflächen ergibt sich rechnerisch eine Flächengröße von mindestens 300, höchstens 350 m². Da Kinderspielplätze zur besseren Einfügung in die Umgebung und zur Abschirmung eingegrünt werden, ist die Fläche um etwa 50% zu vergrößern. Es ergibt sich ein Flächenbedarf von mindestens 450 m² und höchstens 550 m².

Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets und der Möglichkeit, es in Baugrundstücke bestimmter Größe aufzuteilen, ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept nur ein günstig gelegener Standort östlich der privaten Grünfläche über dem ehemaligen Eiskeller. Es wird deshalb ein im mittleren Bereich des Wohngebiets gelegener Kinderspielplatz von etwa 540 m² Größe ausgewiesen.

11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das geplante Baugebiet ist von der Papenbergstraße im Osten und von der Rosenthalstraße im Norden des Plangebiets erreichbar. Die Baugrundstücke im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) im räumlichen Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans werden über eine neue Erschließungstichstraße und private Erschließungsflächen, die nicht als Verkehrsflächen festgesetzt und als Anliegerstraße und Anliegerwege (befahrbar Wohnwege) verkehrsberuhigt ausgebaut sein sollen, erschlossen.

Zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke und zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht mehr erforderlich, weil Flurstücke bereits zusammenggelegt worden und Grenzregelungen in geringem Umfang auf freiwilliger Grundlage vorgesehen sind. Auf eine Umlegung kann verzichtet werden. Neue Baugrundstücke können durch Aufteilung der verhältnismäßig großen Flurstücke gebildet werden.

12 Ver- und Entsorgung

Das bisher entwickelte Ver- und Entsorgungskonzept für das Plangebiet ist zwar grundsätzlich auf die Gesamtkonzeption für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Waren (Müritz) abgestimmt. Da sich jedoch die Anforderungen an den Versorgungsstandard vorhandener und neuer Wohnungen und Betriebe ändern werden, sind die Randbedingungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen grundsätzlich zu überprüfen.

Die Stadtwerke Waren GmbH bestätigten in ihrer Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Abstimmung mit dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband, daß die Verwirklichung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Bebauung ohne Einwände möglich sein wird. Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Gas und die Schmutzwasserentsorgung ist durch Erweiterung der in den umliegenden Straßen vorhandenen Anlagen und teilweise durch Neudimensionierung von Anschlußleitungen möglich und wird durch die Stadtwerke Waren GmbH und den Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband vorgenommen. Dies gilt auch für die Stilllegung vorhandener Anschlußleitungen im Planbereich. Das Niederschlagswasser auf Dach- und unbefestigten Grundstücksflächen soll möglichst im Gebiet versickern, soweit es nicht schädlich verunreinigt ist. Außerdem besteht für eine noch nicht ermittelte Menge eine Einleitungsmöglichkeit in den Regenwassersammler in der Großen Gasse.

Zwischen den Stadtwerken/Zweckverband und dem Erschließungsträger soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Durchführung der wasser- und abwasserseitigen Erschließung geregelt werden. Der Erschließungsträger wird sich entsprechend den Vertragsbedingungen mit einem Baukostenzuschuß in der festgelegten Höhe an den Erschließungskosten beteiligen.

Die Stadt Waren hat die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke, einschließlich der Kostenübernahme, dem Investor, der Köthenbürger GmbH & Co.KG übertragen.

13 Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Verwirklichung der nach den Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplans künftig zulässigen Bebauung und zu ihrer verkehrlichen Erschließung und zum unverzüglichen Anschluß an die zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt und die zentrale Abwasserbeseitigung sollen die

Erschließungsstichstraße, die erforderlichen Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle verlegt und Trafostationen aufgestellt werden.

14 Der Stadt Waren (Müritz) voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören die Neuanlage der Erschließungsflächen, Ausbau und Fertigstellung von Straßen, Wegen und Plätzen, einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Anlage des Kinderspielplatzes und der Grünflächen. Die von der Stadt Waren (Müritz) betriebenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Kindergarten und Jugendzentrum, gehören nicht zu den Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB und werden deshalb nicht genannt.

Die der Stadt Waren (Müritz) voraussichtlich verbleibenden Kosten sollen noch ermittelt werden. Es ist vereinbart, sämtliche entstehenden Erschließungskosten von den Eigentümern der erschlossenen Baugrundstücke finanzieren zu lassen.

15 Zahlen und Daten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des vorzeitigen Bebauungsplans		2,1 ha
1.	Baugebiete	1,7 ha
	– Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,2 ha
	– Mischgebiete (MI)	0,5 ha
2.	Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen	0,4 ha
	– Grünflächen	0,2 ha
	Kinderspielplatz	0,1 ha
	Grünanlage	0,1 ha
	– Verkehrsflächen	0,2 ha
	Straßenverkehrsflächen, geplant	0,2 ha
	– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,1 ha (in Grünflächen)
3.	Bruttogeschoßfläche (BGF)	15.000 m ²
	– Allgemeine Wohngebiete (WA)	12.000 m ²
	– Mischgebiete (MI)	3.000 m ²
4.	Anzahl der Wohneinheiten (WE)	120

16 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
(siehe Planzeichnung und § 1 Textliche Festsetzungen)

16.1 Art der baulichen Nutzung

Die Begründung für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Aussagen zum Aufstellungsverfahren, zum Planungsanlaß und zum Planungskonzept.
(Ziffer 1 Textliche Festsetzungen)

16.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der höchstens zulässigen Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe, Höhe der Traufe und des Firstes, bestimmt, um eine zwei- und dreigeschossige Bebauung entstehen zu lassen, die in ihrer Höhe Bezug nimmt auf die bestehende Modellierung des Geländes und die vorhandene Bebauung und eine bisher fehlende Bebauung mit neuen Wohn- und Eigentumsformen ermöglicht.

Die im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Zielvorstellungen beinhalten, den Übergangsbereich zwischen vorhandener Wohnbebauung an der Papenbergstraße und Rosenthalstraße und neuer Wohnbebauung auf rückwärtigen unbebauten Flächen mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu bebauen, denen private Freiflächen (Gärten) unmittelbar zugeordnet sind. Auch wenn im Entwurf des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt ist, daß eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen auf Teilflächen möglich ist, ist auch eine Bebauung, wie sie der Rahmenplan vorschlägt, nicht ausgeschlossen. Der der Stadt vorgelegte Bauantrag sieht eine Bebauung aus Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen vor, weil Vorhabenträger und Architekten bewußt das Ziel verfolgen, die geplante Bebauung von der näheren Umgebung des Gregoriusberges zu unterscheiden. Indem die Stadt Waren das Maß der baulichen Nutzung so begrenzt, daß sowohl eine Bebauung mit niedriger Geschößzahl als auch mit höherer Geschößzahl zulässig ist, macht sie deutlich, daß sie die Absicht privater Investoren grundsätzlich begrüßt, auf dem Gregoriusberg Wohngebäude zu errichten und diesen Teil der Stadt, der teilweise im Sanierungsgebiet liegt und aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und zum Hafen für eine Wohnbebauung hervorragende städtebauliche Eignung besitzt, in einem absehbaren Zeitraum, neu zu ordnen. Unabhängig von dieser Entscheidung möchte sie aber auch stadt- und landschaftsgestalterische Absichten und Bindungen, entsprechend den Zielen des Teilflächennutzungsplans, des Rahmenplans, sowie naturschutzrechtlicher Schutzansprüche und Vorstellungen der Bürger berücksichtigen.

Mit den differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist beabsichtigt, daß nach § 17 BauNVO höchstens zulässige Maß nicht überall zuzulassen, weil dadurch eine Einfügung des Gebietes und seiner Bebauung in die landschaftliche und städtebauliche Umgebung und die beabsichtigte Durchgrünung des Baugebietes erschwert werden. Allerdings wird es nur unter zusätzlicher Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen, z.B. von Stellplätzen, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gelingen, die notwendigen Einstellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) dürfen im Teilgebiet 2 des Mischgebietes (MI 2) Ausnahmen zugelassen werden, wenn dort ein Parkhaus oder eine Parkpalette errichtet wird. Die Ausnahmeregelung ist deshalb erforderlich, weil sich die voraussichtlich benötigten 140 Einstellplätze nur schaffen lassen, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) einen Wert von 0,9 erreichen darf. Rechtsgrundlage für diese Regelung ist § 19 Abs. 4 BauNVO. Satz 2 dieses Absatzes regelt, daß die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ für die Anlage von Stellplätzen bis zu 50%, höchstens jedoch bis einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf, allerdings auch weitere Überschreitun-

in Waren

Begründung

Fassung:

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite:

21

f./isr/p-06plan/begr/871b28-8

30. März 1998

gen im geringfügigen Aufmaß zugelassen werden können. Satz 3 bestimmt zusätzlich: „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“
(Ziffer 2 Textliche Festsetzungen)

16.3. Höhe baulicher Anlagen – höchstens zulässige Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe

Entscheidend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die Höhe der Traufe, die Höhe des Firstes, die Dachneigung und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens. Wegen der topographischen Besonderheiten wird eine geländebezogene Art der Festsetzung gewählt. Es soll erreicht werden, daß Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in da Orts- und Landschaftsbild einfügen. Diese städtebauliche und stadtgestalterische Absicht ist jedoch nicht zu verwirklichen, wenn sich die Festsetzung allein auf die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beschränkt. Insofern ist die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, als Möglichkeit einer stärkeren Differenzierung und Begrenzung, eine präzisere Vorgabe für die gewünschte Höhenentwicklung.

Das Erscheinungsbild und die Qualität der neuen Wohngebiete auf dem Gregoriusberg wird außer durch die Höhe der Gebäude und ihre Gestaltung auch durch die zulässige bauliche Dichte charakterisiert. Das im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, abgestimmt auf die in den Bauantragsunterlagen vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen, festgesetzt. Dabei können Vollgeschosse eines Gebäudes durchaus oberhalb der festgesetzten Traufhöhe liegen. Es ist von der Stadt Waren ausdrücklich aus gestalterischen Gründen gewünscht und in einer örtlichen Bauvorschrift (s. Ziffer 14.3 Textliche Festsetzungen) geregelt, daß das oberste Vollgeschosß mehrgeschossiger Gebäude nur als Dachgeschosß ausgebildet werden darf. Dies gilt nicht für die mit * (Sternchen) gekennzeichneten Baufelder unmittelbar südlich der Erschließungsstraße, da die gestalterischen Festsetzungen nicht mit den Festsetzungen der Landesbauordnung M-V in Übereinstimmung zu bringen sind. Grundsätzlich kann dabei ein hohes Maß baulicher Dichte und ein hoher Wert für die Geschosßflächenzahl bei einer Bebauung mit nur zwei Vollgeschossen erreicht werden. (Ziffer 2.3. – 2.7 Textliche Festsetzungen) — *eingefügt mit Beschluß des SV vom 7.10.1998*

16.4. Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen in Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe gegliedert. Dadurch soll eine Bebauung die besondere topographische Lage auf dem Gregoriusberg in der Nähe zum kleinteilig strukturierten Altstadtkern besser berücksichtigen, eine günstigere Ausrichtung und geländebezogene Einfügung der Gebäude ermöglichen und Vorteile für eine aus landschaftspflegerischen Gründen erforderliche Eingrünung des Wohngebietes und der von diesen Anpflanzungen einzuhaltenden Mindestabstände einräumen. Abhängig von diesen Randbedingungen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen so großflächig wie möglich ausgewiesen. Aus diesem Grunde ist auch die im Südosten des räumlichen Geltungsbereichs vorhandene und zu erhaltene Linde einbezogen in überbaubare Grundstücksfläche. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob wegen der Erhaltung des Baumes auf die vorgesehene Bebauung im bisher vorgesehenen Umfang verzichtet werden muß, oder ob für den Baum Ersatz zu leisten ist. (Ziffern 2.3 und 11 Textliche Festsetzungen)

Südlich der Einmündung der Planstraße in die Papenbergstraße ist ein bereits bebautes Grundstück in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Entsprechend der straßenbegleitenden, überwiegend in der Straßenbegrenzungslinie errichteten Gebäude, wird durch eine Baulinie festgesetzt, daß auch eine Neubebauung sich an dieser Vorgabe orientieren muß. Obwohl auch die vorhandene Bebauung an der Rosenthalstraße ohne Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet ist, ist hier eine Baugrenze maßgeblich, hinter der allerdings Gebäude nur in einem Abstand von höchstens 1,5 m errichtet werden dürfen, um so das Erscheinungsbild des Straßenraumes zwar aufzulockern, jedoch den Eindruck der überwiegend geschlossenen Bebauung zu erhalten (s. auch Ziffer 3 Textliche Festsetzungen).

16.5 Bauweise

Im Entwurf des Bebauungsplans wird für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) eine Bauweise in offener Bauweise, für die Teile des ausgewiesenen Mischgebietes (MI 1 und MI 2) abweichende Bauweise festgesetzt. Der Festsetzung von offener Bauweise, die sowohl eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern als auch mit Hausgruppen zuläßt, liegt der Bebauungsvorschlag des Investors zugrunde. Um jedoch, entsprechend der vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Struktur in der näheren Umgebung und in der Innenstadt von Waren, eine Gliederung der Baukörper zu erreichen, wird geregelt, daß in der offenen Bauweise Außenwandflächen von mehr als 20 m langen Gebäuden nach jeweils mindestens 15 m Fassadenlänge auf mindestens 8 m Länge gegeneinander versetzt angeordnet werden sollen. Dem Versprung der Außenwandflächen soll ebenfalls ein Versprung der Gebäudehöhen für Traufe und First entsprechen, der mindestens 0,5 m betragen soll.

Mit der Festsetzung von abweichender Bauweise für die Teile des Mischgebietes wird Bezug genommen auf die vorhandene, unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtete und überwiegend geschlossen wirkende Bebauung. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich soll ebenfalls gelten, daß Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ausgenommen ist die Anlage von Zugängen und Zufahrten, für die ein Grenzabstand von höchstens 5 m eingeräumt werden kann.

(Ziffer 3 Textliche Festsetzungen).

16.6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist beschränkt auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Erschließungsflächen, um zu erreichen, daß Einstellplätze nur innerhalb einer der Verkehrsfläche zugewandten Zone oder im nördlichen und östlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden, nicht jedoch auf den für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Grundstücksteilen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, daß die vom Verkehr abgewandten Grundstücksteile möglichst unbeeinträchtigt genutzt werden können und die Wohnqualität dadurch geschützt wird. Diese Bestimmung steht in engem Zusammenhang mit den in der Planzeichnung entlang des räumlichen Geltungsbereichs im Südosten und Süden abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in unterschiedlicher Breite und in Verbindung mit anzulegenden Einstellplätzen.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Wäscherei, dem ausgewiesenen Teilgebiet 2 des Mischgebietes (MI 2), ist eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Gemeinschaftsgarage abgegrenzt, die als Parkhaus oder Parkpalette in mehreren Ebenen die für den Sportboothafen an der Müritz erforderlichen Einstellplätze bis zu einer Anzahl von 140 Plätzen aufnehmen soll und damit dem Nachweis der für diesen Nutzungszweck benötigten Einstellplätze dient. Vorteilhaft ist die räumliche Nähe und die gute Erreichbarkeit, jedoch ist wegen der Größe der Fläche nur eine Unterbringung in mehreren Ebenen möglich. Gleichzeitig dient die Anlage auch der Unterbringung von notwendigen Einstellplätzen für das Teilgebiet 2 des Mischgebietes (MI 2). Für diese bauliche Anlage wird die höchstens zulässige Gebäudehöhe angegeben und der Bereich für die Ein- und Ausfahrt auf einen 10 m breiten Abschnitt an der Rosenthalstraße festgesetzt, um, entsprechend dem besonderen Nutzungszweck der Fläche, wichtige Bindungen vorzugeben.

Da die Rosenthalstraße eine wichtige Straßenverbindung zwischen Müritzstraße und Papenbergstraße bildet, wird sie künftig auch stark befahren sein. Das bestehende Verkehrsnetz der Stadt Waren erlaubt es nicht, diese Straße auf den Anliegerverkehr zu beschränken. Die vorgesehene Nutzung des geplanten Parkhauses von einem bestimmten Personenkreis soll gewährleisten, daß die Anzahl der Zu- und Abfahrten verhältnismäßig gering sein und im Verhältnis zur Gesamtbelastung der Rosenthalstraße keine wesentlich höheren Lärmbeeinträchtigungen verursachen wird. Dennoch war es als Grundlage für die Genehmigung zum Bau einer Parkpalette oder eines Park-

hauses im Mischgebiet und als Grundlage für die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum Immissionsschutz an der Rosenthalstraße erforderlich, daß in einer schalltechnischen Untersuchung mögliche Auswirkungen einer Parkeinrichtung für 140 Pkw ermittelt wurden und die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen. Grundsätzlich ist es allgemein zulässig, in Mischgebieten (MI) Parkpaletten und Parkhäuser zu errichten, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören (s. auch Begründung 16.10).

Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen, Parkpalette, ist nur zulässig in Verbindung mit einem der Rosenthalstraße zugeordneten Gebäude oder Gebäudeteil für die im Teilgebiet 2 des Mischgebietes (MI 2) zulässigen Arten von Nutzungen. Damit soll erreicht werden, daß der Charakter der Bebauung und die vorhandene Nutzungsmischung entlang der Rosenthalstraße erhalten bleibt und die Parkpalette gegenüber Einsicht abgeschirmt ist. Die Festsetzung steht im engen Zusammenhang mit der festgesetzten abweichenden Bauweise, der zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und dem Höchstmaß für die Gebäudehöhe sowie von Traufe und First der Gebäude zur Rosenthalstraße..

Für die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück wird aus ortsgestalterischen und grünordnerischen Gründen festgesetzt, daß vor überdachten und nicht überdachten Stellplätzen der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 2 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen muß und die Breite der Zufahrt 3 m nicht überschreiten darf, damit Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie und parallel zur Straße errichtet werden und das Ortsbild beeinträchtigen, bzw. damit Stellplätze nicht unmittelbar an Gehwegen angelegt werden und dort abgestellte Fahrzeuge nicht zu vermeidbaren Beeinträchtigungen führen.
(Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

16.7 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO wird, im Hinblick auf die beabsichtigte und zulässige bauliche Dichte einerseits und die möglichst großen von baulicher Nutzung und Bodenversiegelung freizuhaltenden Flächenanteile andererseits, beschränkt auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung zulässiger Ausnahmen soll vor allem eine gärtnerische Nutzung der privaten Freiflächen möglich bleiben.
(Ziffer 5 Textliche Festsetzungen)

16.8 Sichtflächen

Grundsätzlich wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für innerstädtische und bebaute Gebiete auf die Ausweisung von Sichtflächen verzichtet. Werden sie trotzdem ausgewiesen, gelten die einschlägigen Richtlinien, hier z.B. "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen". Darin heißt es, daß für eine Haltesichtweite bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h Schenkellängen von 3/40 m und für Anfahrtsichtweiten im Knotenpunkt von Anliegerstraßen und Sammelstraßen bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h Längen von 10/60 erforderlich sind. Mit Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten und die Straßenverhältnisse, die kaum die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h zulassen, werden die Sichtflächen im Einmündungsbereich der Stichstraße so ausgewiesen, daß die Anfahrtsicht (3 m von Straßenkante) bzw. Annäherungssicht (10 m von Straßenkante) eingehalten ist und dafür die Schenkellänge in der Papenbergstraße 70 m beträgt. Zusätzlich wird geregelt, daß Sichtdreiecke von jeder Bebauung und anderen sichtbehindernden Anlagen sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von 0,7 m freizuhalten sind, jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe gepflanzt werden können.
(Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

16.9 Flächen für die Belastung mit Gehrechten

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind, als Voraussetzung für die Begründung dieser Rechte, abgestimmt auf die Planungen der Grundstückseigentümer und angelehnt an konzeptionelle Überlegungen im Rahmenplan, Flächen für die Belastung mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Städtebaulich ist die fußläufige Durchquerung des Gebietes in ost-westlicher und nordsüdlicher Richtung für Bewohner und Besucher erwünscht und eigentlich für die Integration dieses für das Stadtbild von Waren typischen Bereiches in den größeren Zusammenhang unabdingbar.

16.10 Immissionsschutz an der Rosenthalstraße (MI 1 und MI 2)

Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH, Westensee, vom November 1996. Darin werden die Schallimmissionen ermittelt, die vom Betrieb des Parkhauses in der Nachbarschaft verursacht werden. Das Gutachten beurteilt die Schallimmissionen nach der VDI-Richtlinie 2058 und vergleicht sie mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), insbesondere hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Rosenthalstraße. Ergebnis des Gutachtens ist, daß beim Betrieb des Parkhauses die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können und daß deshalb Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. Fenster) und an der Ein- und Ausfahrt (Überdachung und Einhausung) erforderlich sind sowie eine Sperrung des Parkhauses während der Nachtstunden.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz an der Rosenthalstraße sind insbesondere für Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, erforderlich, damit lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche, abhängig von der Gebäudestellung, der Gebäudeform, der Grundrißaufteilung und der Anordnung von Öffnungen zu schützender Aufenthaltsräume, geschaffen werden können. Die Art der durchzuführenden Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Der Bebauungsplan enthält deshalb lediglich allgemeine Anforderungen für Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, aber auch die konkrete Vorgabe, daß sich durch bauliche Maßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrt Schallimmissionen nur zur Rosenthalstraße ausbreiten können, nicht jedoch zu den einer überwiegenden Wohnnutzung vorbehaltenen Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA). Festsetzungen zum Immissionsschutz am Gebäude stehen im Zusammenhang mit Regelungen der Textlichen Festsetzungen, Ziffern 4 und 1.2.2 sowie der Beschränkung der Zulässigkeit der Nutzung auf die Tagesstunden von 6.00 bis 22.00 Uhr.

(Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

16.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

16.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

16.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

16.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

16.15 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Begründungen für die Festsetzungen von Aufschüttungen und Abgrabungen, von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, ergeben sich aus der Grünordnerischen Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan (Teil B der Begründung).

(Ziffern 8 - 11 Textliche Festsetzungen)

17 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

(siehe § 2 Textliche Festsetzungen)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung sind erforderlich, um den vorhandenen städtebaulichen und ortsgestalterischen Charakter zu wahren und bauliche Anlagen möglichst unauffällig, diesem Charakter entsprechend, einzufügen.

17.1 Zulässige Farbtöne

Der Rahmen zulässiger Farben wird durch die jeweils angegebenen Farbtöne bestimmt, nicht jedoch durch die zur Bezeichnung des Farbtons verwendete Ziffer des Farbregisters RAL 840 HR. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind deshalb die angegebenen Nummern nur ein Hilfsmittel, um den festgesetzten Farbton in der Tabelle zu finden. Die Nummern zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtons.

(Ziffer 12 Textliche Festsetzungen)

17.2 Fassaden

Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung möglichst wenig auffallend gestaltet werden. Deshalb werden für die Errichtung neuer Gebäude in der näheren Umgebung bereits verwendete Baustoffe und Farbtöne vorgeschrieben. Dies sind Materialien ohne glänzende Oberflächen und Materialien, die keine anderen Materialien vortäuschen. Für nicht als Sichtmauerwerk hergestellte Außenwandflächen werden gedeckte Farben oder bei Sichtmauerwerk Materialien aus gebranntem Ton vorgeschrieben. Die Herstellung von Außenwandflächen aus Sichtbeton würde den gestalterischen Grundsätzen nicht entsprechen, allerdings ist eine Verwendung von Sichtbeton für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile möglich. Die Absicht, natürlichen Materialien und gedeckten Farben den Vorzug zu geben, wird unterstützt durch die Forderung, daß Verbretterungen und sonstige Bauteile aus Holz mit offenporigem Anstrich, farblos oder in braunen Farbtönen, zulässig sein sollen.

(Ziffer 13 Textliche Festsetzungen)

17.3 Dächer

Charakteristisch für die vorhandenen Gebäude in unmittelbar angrenzenden Gebieten sind geneigte Dächer, insbesondere Satteldächer, vorwiegend mit roten Ziegeln gedeckt. Dennoch sollen außer Satteldächern auch andere Formen geneigter Dächer zulässig sein. Die Dachneigung bei Hauptdächern von Hauptgebäuden im zulässigen Rahmen von 35 bis 50°, und die Deckung mit Pfannen in roten und braunen Farbtönen ebenso wie eine Dachbegrünung als Möglichkeit für eine an ökologischen und landschaftsgerechten Grundsätzen orientierte Bebauung entsprechen den typischen Merkmalen und geltenden städtebaulichen Zielvorstellungen für die Besiedlung in diesem Landschaftsraum. Städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen zur Berücksichtigung charakteristischer Merkmale des Orts- und Landschaftsbildes entspricht auch die Regelung, daß bei mehrgeschossigen Gebäuden das oberste Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig ist.

(Ziffer 14 Textliche Festsetzungen)

17.4 Garagen

Wegen der ortsgestalterischen Absicht, die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen in die Gestaltung des Baukörpers einzubeziehen und dabei die Wirkung von Hauptgebäuden nicht durch

unpassende Gestaltung zu beeinträchtigen, wird vorgeschrieben, daß für die mit dem Hauptgebäude baulich verbundenen oder in Gruppen angeordneten Garagen die Festsetzungen für Fassaden und Dächer gelten.

(Ziffer 15 Textliche Festsetzungen)

17.5 Sonstige bauliche Anlagen

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der sichtbaren Teile der Überdachungen von Stellplätzen und für Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke verfolgt die Stadt Waren (Müritz) die gleichen gestalterischen Ziele und Grundsätze wie zur Gestaltung von Fassaden und Einfriedungen. Mit ihrer Anwendung sollen die Auswirkungen der baulichen Nutzung gemildert und die Einbindung der baulichen Anlagen in ihre Umgebung erleichtert und verbessert werden.

So sollen Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter durch ihre Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einbezogen werden. Dadurch treten sie entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung weniger in Erscheinung. Die Beschränkung von sichtbaren Bauteilen baulicher Nebenanlagen auf Holz und deren Farbgebung entspricht der für die Verwendung von Holz im Zusammenhang mit der Gestaltung von Fassaden getroffenen Festsetzung.

(Ziffer 16 Textliche Festsetzungen)

17.6 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Nicht nur aus gestalterischen, sondern auch aus Gründen des Umweltschutzes gilt auch für private Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt werden müssen, nur wasser- und luftdurchlässig befestigt werden dürfen, d.h. grobfugig zu pflastern, mit Schotterrasen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen sind. Dadurch soll erreicht werden, daß Oberflächenwasser möglichst ungehindert versickert, der Boden belüftet wird und sich ein besser gestalteter Anblick bietet, als bei einer mit Schwarzdecke oder Beton befestigten Fläche. Die übrigen Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche und Vorderfronten der Gebäude sind als Vorgärten anzulegen und mit mindestens einem blühenden Laubbaum je Hauseingang zu bepflanzen, wobei in privaten Gärten auch Obstbäume zulässig sind.

(Ziffer 17 Textliche Festsetzungen)

17.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Diese Art von Einfriedungen - außer Maschendrahtzäunen, Betonelementen, Mauern und anderen Einfriedungen - ist nicht nur in Waren (Müritz) charakteristisch, sondern auch dem beabsichtigten, nach grünordnerischen Vorstellungen gestalteten Wohngebiet angemessener und dem Ziel, ein ökologisches Anforderungen genügendes Wohnumfeld entstehen zu lassen, entsprechender, als andere Arten von Einfriedungen.

(Ziffer 18 Textliche Festsetzungen)

17.8 Begrünung baulicher Anlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen und über 1 m hohe bauliche Nebenanlagen sind einzugrünen oder an mindestens zwei Seiten zu begrünen, weil sie in der Regel zu den baulichen Anlagen mit geringeren gestalterischen Anforderungen gehören und ohne Fenster errichtet werden. Abgestellte Fahrzeuge werden durch Berankung des überdachten Stellplatzes verdeckt und Garagenaubenwände bieten gute Voraussetzungen für eine Berankung.

(Ziffer 19 Textliche Festsetzungen)

18 Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans

Landkreis Müritz:

- Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in die Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 einzuholen.
- Die Beseitigung des Regenwassers auf dem Grundstück bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Aus den Antragsunterlagen muß die Art der Beseitigung (Versickerung, Verregnung, Brauchwassernutzung usw.) ersichtlich sein.
- Altlasten, die dem Vorhaben entgegenstehen würden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.
- Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlastenverdachtsflächen aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt, SG Abfallwirtschaft, anzuzeigen.
- Durch die im Bebauungsplan genannten Anlagen dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden.
Entsprechend DIN 18005/1, Beiblatt 1, gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:
Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB (A) tags, 40 - 45 dB (A) nachts;
Mischgebiet (MI) 60 dB (A) tags, 45 - 50 dB (A) nachts
- Die Grundstücke sind in geeigneter Weise (Satzung des Landkreises Müritz) an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Für die Gestellung der Abfallbehältnisse sind entsprechende Flächen vorzuhalten.
- Bei der Objektplanung des Kinderspielplatzes ist die DIN 18034 "Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" zu beachten.
- Bei Festsetzung von Geschwindigkeitsbegrenzungen müssen die dazu erforderlichen Maßnahmen (nach Straßenverkehrsrecht) umgesetzt werden; d.h. für die Verkehrsberuhigung sind bauliche Maßnahmen notwendig, die den Kraftfahrer erkennen lassen, warum er z.B. nur 30 km/h fahren darf. Bei der Straßengestaltung ist zu berücksichtigen, daß auch Versorgungsfahrzeuge die Straße befahren müssen.
- Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, muß auf den Baugrundstücken die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.
Die Zu- oder Durchfahrten bzw. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind entsprechend § 5 Abs. 1 bis 6 LBauO M-V auf den Grundstücken bzw. öffentlichen Flächen sicherzustellen.
Die Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sind entsprechend DIN 4066 zu kennzeichnen, für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend zu befestigen und müssen tragfähig sein. Es ist zu gewährleisten, daß der Bereich für das Anleitern durch die Feuerwehr nicht durch die geplante Begrünung behindert wird.
Das bestehende Hydrantennetz ist so zu erweitern, daß die Löschwasserversorgung für das Plangebiet abgesichert wird.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Hinweis gegeben, daß im Bereich des Gregoriusberges (Rosenthalstraße) Denkmalschutz für den Eiskeller besteht. Das Baudenkmal sollte nachrichtlich übernommen werden.
- Die Kellerräume des Eiskellers sind als Naturdenkmal des Kreises Waren geschützt.
Die Eiskellerräume sind ein für geschützte und vom Aussterben bedrohte Fledermausarten landesweit bedeutsames Überwinterungsquartier. Sie werden durch folgende Arten in unterschiedlicher Individuendichte genutzt: Große Mausohr (*Myotis myotis*), Fransenfledermaus

(Myotis nattereri), Braunes Langohr (Plecotus duritis), Bartfledermaus (Myotis daubentoni) und Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus).

- Der vorhandene Gehölzbestand unterliegt der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritzt.

Stadtwerke Waren

Bereich Ver- und Entsorgung

Öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in den angrenzenden Straßen (Große Gasse, Papenbergstraße, Rosenthalstraße, siehe Eintragung Elektro/Gas im Lageplan und Auszug Übersichtsplan Wasser/Abwasser). Vorhandene Anschlüsse innerhalb des Planbereiches sind vor Baubeginn durch die Stadtwerke Waren GmbH stilllegen zu lassen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Trinkwasser sowie die Schmutzwasserentsorgung kann durch die in den umliegenden Straßen vorhandenen Anlagen und ihre Erweiterung erfolgen. Die Planung und Ausführung der wasser- und abwasserseitigen Erschließung wird fachlich durch die Stadtwerke Waren GmbH begleitet. Hierzu ist ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen den Stadtwerken/Zweckverband und dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

Eine gasseitige Erschließung ist ausgehend von den vorhandenen Niederdruckgasleitungen Papenbergstraße und Rosenthalstraße möglich. Die Planung und Herstellung von Gasversorgungsanlagen erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Waren. Der Erschließungsträger hat den Erschließungsbedarf rechtzeitig bei den Stadtwerken Waren anzumelden.

Bereich Wasser/Abwasser

Das Plangebiet ist ausgehend von der vorhandenen Versorgungsleitung DN 200 in der Papenbergstraße neu zu erschließen. Die derzeit ins Gebiet führende Anschlußleitung DN 80 ist sowohl für den zu erwartenden Bedarf (bis 180 WE) als auch für die Gewährleistung der Löschwasserversorgung unzureichend dimensioniert.

Die Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet kann in alle drei Anbindungseinrichtungen (MWS Papenbergstraße, MWS Rosenthalstraße, SWS Große Gasse) erfolgen.

Die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit der künftigen Leitungstrassen muß hierbei sichergestellt werden.

Das Regenwasser ist lt. Begründung zum B-Plan überwiegend zu versickern. Der Nachweis einer schadlosen Beseitigung des Regenwassers auf den Grundstücken ist den Stadtwerken vorzulegen.

Für eine noch zu ermittelnde Menge Niederschlagswasser besteht eine Einleitungsmöglichkeit in den RWS B DN 250 Große Gasse. Voraussetzungen hierfür ist die hydraulische Überrechnung des nachfolgenden Kanalsystems (Müritzstraße).

Bereich Strom

Die Planung und Durchführung der Erschließung des Plangebietes mit Strom obliegt den Stadtwerken Waren. Der erforderliche Umfang der Maßnahmen insbesondere für die äußere Erschließung ist erst nach Angabe genauerer Bedarfswerte zu ermitteln.

Der Erschließungsträger beteiligt sich entsprechend den Vertragsbedingungen mit einem Baukostenzuschuß in Höhe von 70% an den Erschließungskosten.

Deutsche TELEKOM, Direktion Rostock

- Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom BZN 61,

Deutsche Telekom AG Tel. 03991 - 623-210
Niederlassung Neubrandenburg
BZN 61
Otto-Inze-Straße 3
17192 Waren

in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Lübz, Abt. Wasserwirtschaft

- Redaktionell weise ich Sie darauf hin, daß nachfolgend aufgeführte, nunmehr geltende Rechtsvorschriften zu beachten sind, welche als Rechtsquelle wie folgt zu zitieren sind:
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695),
 - Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung-AbwV) vom 21. März 1997 (BGBl. I S. 566).
- Die Abwasserbehandlung hat den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, so daß die Anforderungen gemäß § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der dazu erlassenen Rahmen-Abwasser-Verwaltungsvorschrift eingehalten werden. Mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband, ist Einvernehmen herzustellen.
- Im Plangebiet sind keine hydrologischen Meßstellen vorhanden.
- Gewässer 1. Ordnung in der Zuständigkeit der StAUN Lübz werden durch den vorliegenden Plan nicht berührt.
- Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die Gewässer bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 des WHG in Verbindung mit §§ 5 und 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) durch die zuständige Wasserbehörde. Die Abwasserherkunftsverordnung und die Indirekteinleiterverordnung M-V sind zu beachten
- Unverschmutztes Niederschlagswasser soll gemäß § 39 Abs. 3 Satz 2 LWaG in geeigneten Fällen versichert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.
- Die Gemeinden können dies, wie als Festsetzung Nr. 7.5 im Textteil B des Planentwurfs vorgesehen, aufgrund des § 32 Abs. 4 LWaG außerhalb von Wasserschutzgebieten durch Satzung regeln.
- Die für die Gewässer 2. Ordnung und das Grundwasser zuständige Wasserbehörde, der Landrat des Landkreises Müritz als untere Wasserbehörde, ist beteiligen.
- Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer oder sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19i WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Lübz, Abt. Abfallwirtschaft

- Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie
 - abartiger Geruch
 - anormale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Ausgasungen
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, etc.),

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 5 AbfZustV.

Er ist unverzüglich zu informieren.

- Der Antragssteller ist darauf hinzuweisen, daß, sofern Abfälle oder belasteter Boden (§ 2 AbfG) ausgehoben werden, er als Abfallbesitzer gem. § 3 des AbfG zur Überlassung an den Landkreis als entsorgungspflichtiger Körperschaft oder selbst zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet ist, sofern die entsorgungspflichtige Körperschaft diese Abfälle von der Entsorgung ausgeschlossen hat (§ 3 Absatz 3 AbfG).

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Lübz, Abt. Immissionsschutz

- Für die Beheizung der Gebäude ist auf emissionsarme Energieträger (Heizöl EL, Erdgas) zu orientieren.

Geologisches Landesamt M-V

- Nach Kenntnis des Geologischen Landesamtes liegt das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzzonen Zentraler Wasserversorgungsanlagen. Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V liegt der Großraum Waren - Malchow - Röbel jedoch innerhalb eines Vorsorgegebietes für Trinkwassersicherung. Rechtsverbindliche Auskünfte zu eventuellen Restriktionen im Sinne des Grundwasserschutzes erteilt die zuständige Untere Wasserbehörde.
- In der Karte der Grundwassergefährdung M. 1: 50.000 ist das obere, ungespannte Grundwasser als nicht geschützt ausgewiesen. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 5-10 m und die Fließrichtung mit Südwesten angegeben.
- Waren liegt im Sanderbereich südlich der Pommerschen Hauptendmoränen. Die im Plangebiet bis > 10 m Tiefe zu erwartenden pleistozänen Schmelzwassersande stellen einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Die als Baugrund nicht geeigneten bzw. unzuverlässigen Aufschüttungen und anthropogen umgelagerten Böden können örtlich bis mehr > 2 m Tiefe reichen. Eine Abgrenzung zum "gewachsenen" Baugrund ist oft nur über die Lagerungsdichte (Ermittlung mittels Rammsonde) möglich. Bei Baumaßnahmen in Nachbarschaft der ehemaligen Eiskeller sollte besonders auf einen ausreichend seitlichen Abstand zu diesen unterirdischen Hohlräumen geachtet werden.

Landesamt für Bodendenkmalpflege

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

in Waren

Begründung

Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 31

f:\ar\p-06\plan\bepl\71b28-d

30. März 1998

die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Allgemeiner Behindertenverband in Deutschland, Kreisverband "Müritz" e.V.

- Bei der verkehrlichen Erschließung ist die DIN 18024 neben den Festlegungen der LBO M-V als Planungsgrundlage umzusetzen, sowohl beim Straßenkörper als auch bei den Stellflächen.

Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

- Das Kataster- und Vermessungsamt baut im Rahmen der Liegenschaftsvermessungen ein Verdichtungsnetz, das Aufnahmepunktfeld, auf. Die Aufnahmepunkte (AP) sind zu schützen.

19 Liste der Anlagen zu Teil A der Begründung des vorzeitigen Bebauungsplans

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Ausschnitt aus dem Topographischen Stadtplan
(Maßstab 1 : 10.000, vergrößert auf 1 : 5.000) | Stand: 00.00.1986 |
| 2. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Entwurf) | Stand: 00.07.1995 |
| 3. Ausschnitt aus der Stadtkarte
(Maßstab 1 : 1.000, verkleinert auf 1 : 2.000) | Stand: |
| 4. Fotos | Stand: 03.11.1995 |
| 5. Auszug aus dem Sanierungsrahmenplan
mit Grenze des Sanierungsgebietes | Stand: |
| 6. Auszug aus dem Rahmenplan "Gregoriusberg" - Bestand | Stand: 00.11.1993 |
| 7. Auszug aus dem Rahmenplan "Gregoriusberg" - Planung | Stand: 00.11.1993 |
| 8. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14 | Stand: |
| 9. geplante Bebauung (Lageplan) | Stand: 00.04.1997 |
| 10. geplante Bebauung (Schnitte) | Stand: 00.04.1997 |
| 11. Liste der für das Anpflanzen vorgeschlagenen Bäume und Sträucher | Stand: 11.11.1997 |
| 12. Verteilung der Kosten für Ersatzmaßnahmen | Stand: 13.11.1997 |

Diese Begründung, bestehend aus Teil A: Begründung von Planung und vorgesehenen Festsetzungen und Teil B: Grünordnerische Stellungnahme zum Bebauungsplan, lag zusammen mit dem Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 28 „Gregoriusberg“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02. Juli bis 04. August 1997 öffentlich aus.

Sie wurde entsprechend den Ergebnissen der Prüfung vorgebrachter Bedenken und Anregungen ergänzt und redaktionell überarbeitet.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat sie in ihrer Sitzung am 11. November 1997 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 28 "Gregoriusberg" gebilligt.

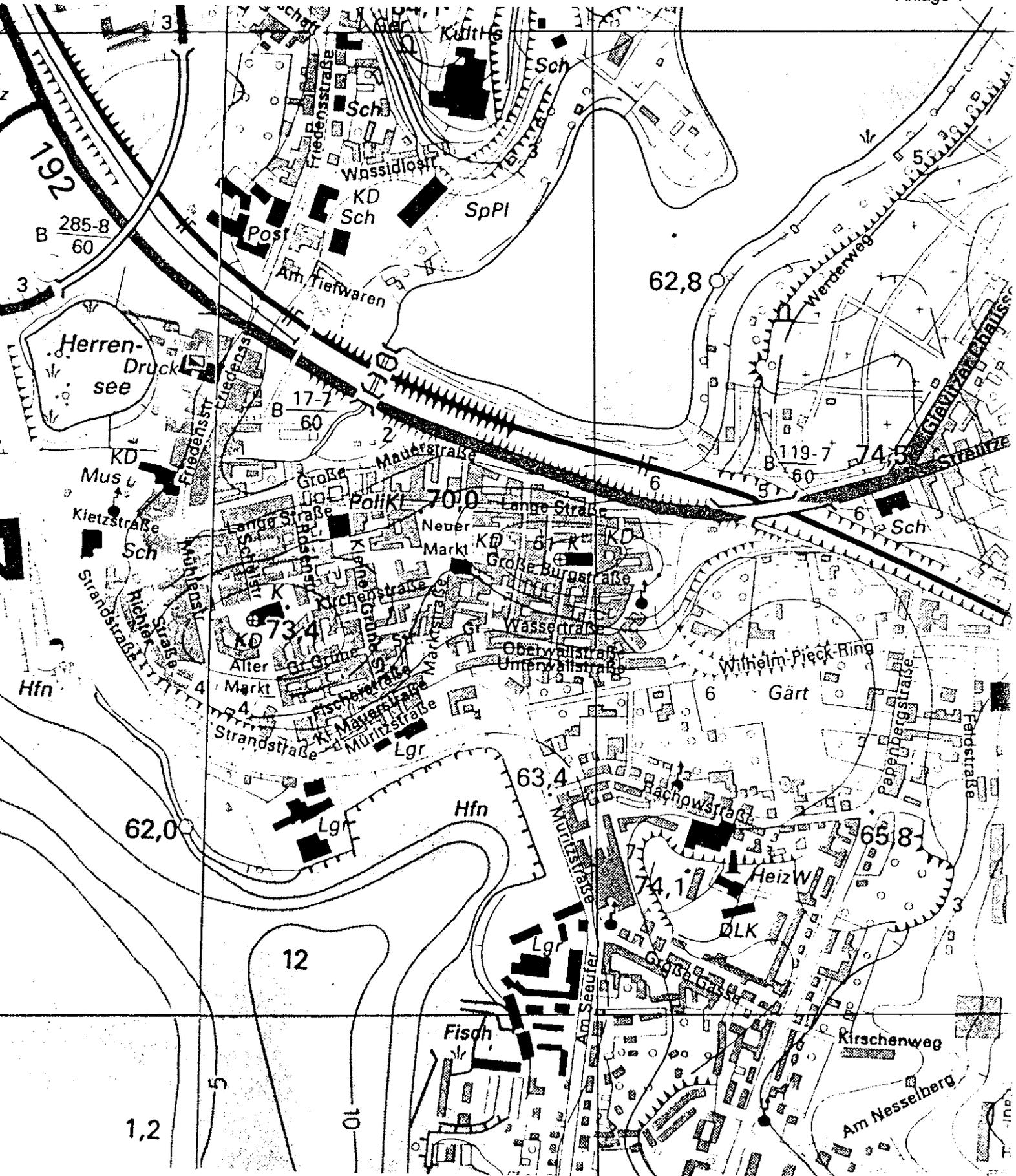
Waren (Müritz), 04.05.1998




(Rhein)
Bürgermeister

Anlagen zu Teil A der Begründung
Ausschnitt aus dem
Topographischen Stadtplan M 1:10.000
vergrößert auf M 1:5.000
Stand: 1986

Anlage 1

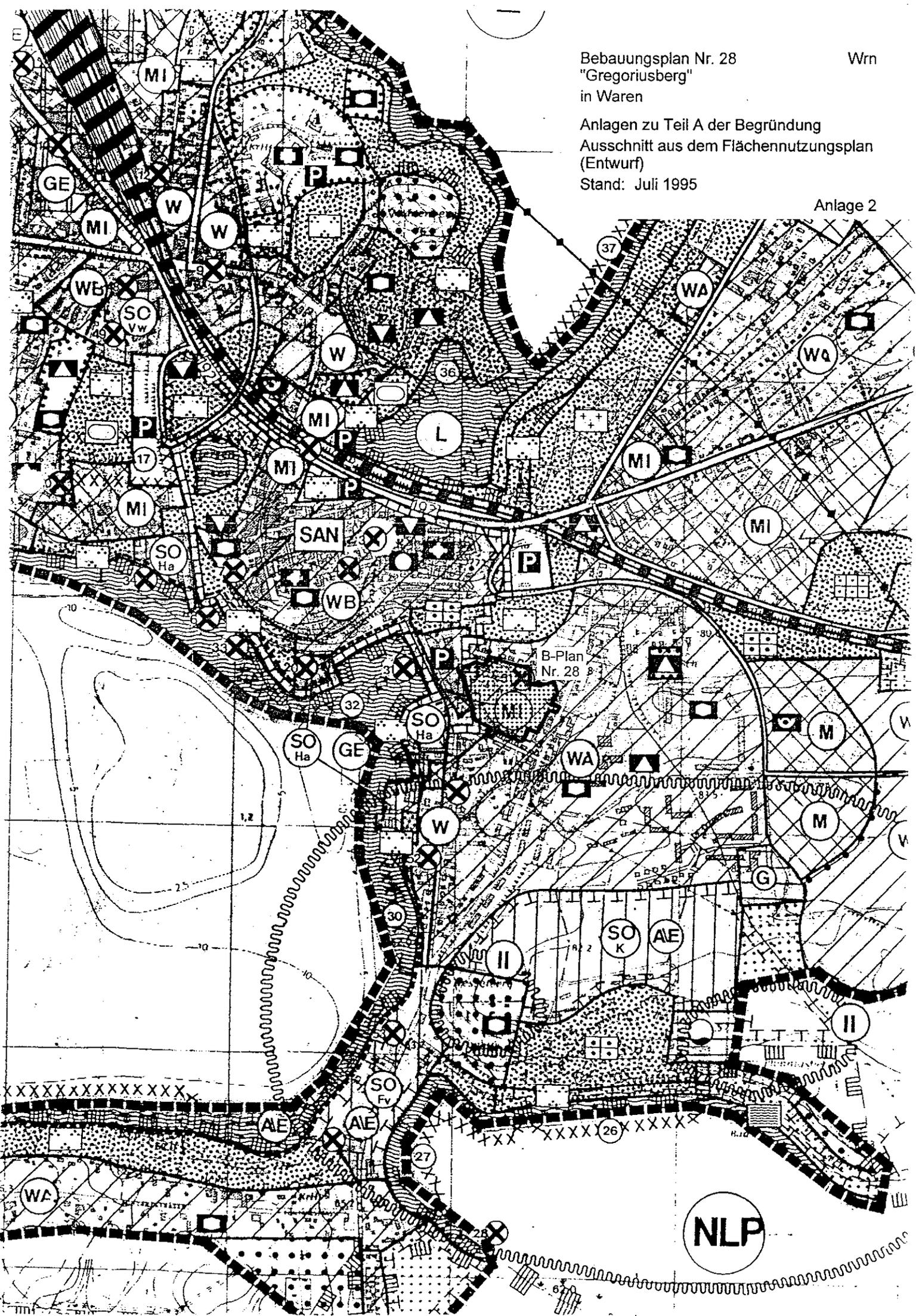


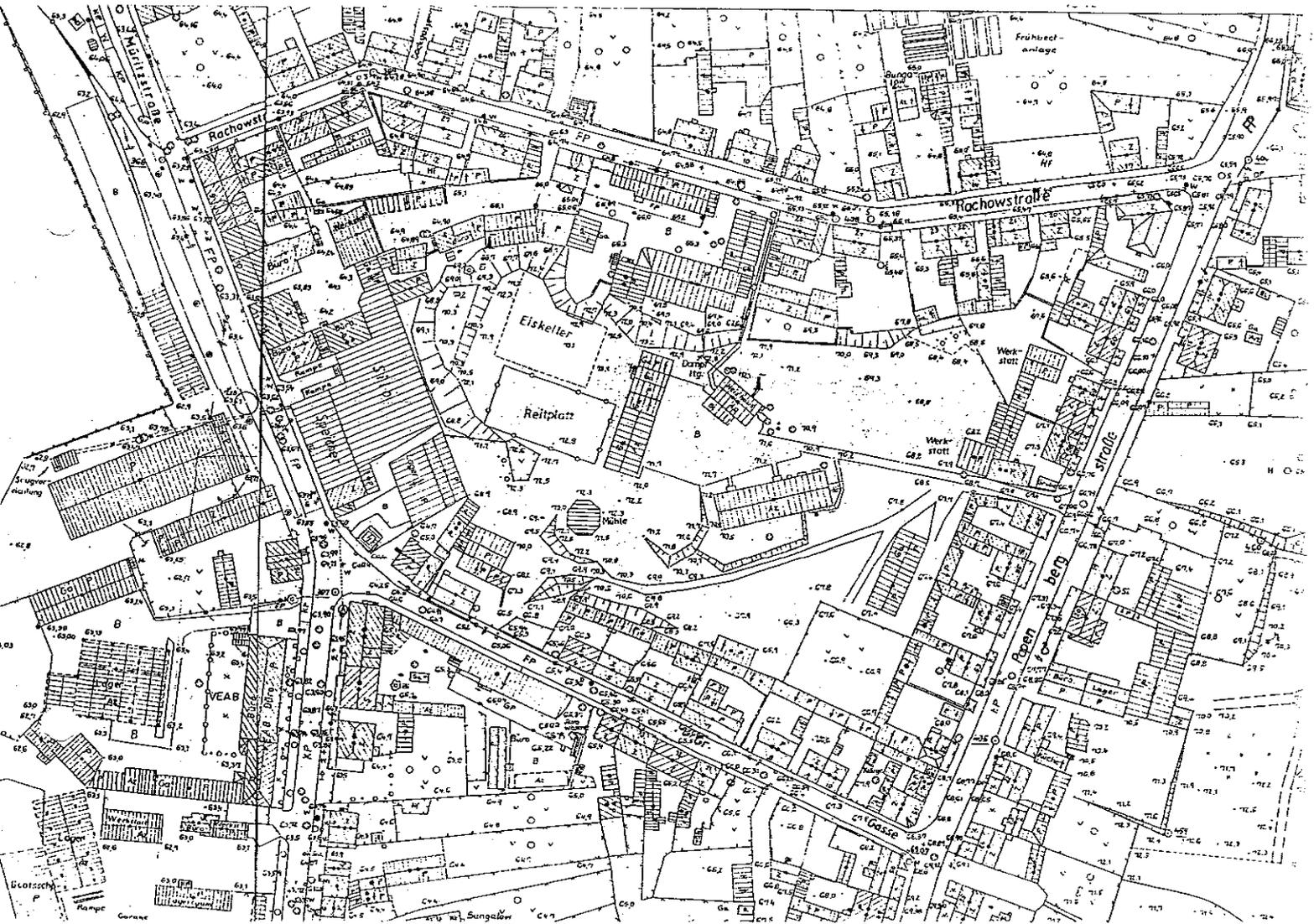
Bebauungsplan Nr. 28
"Gregoriusberg"
in Waren

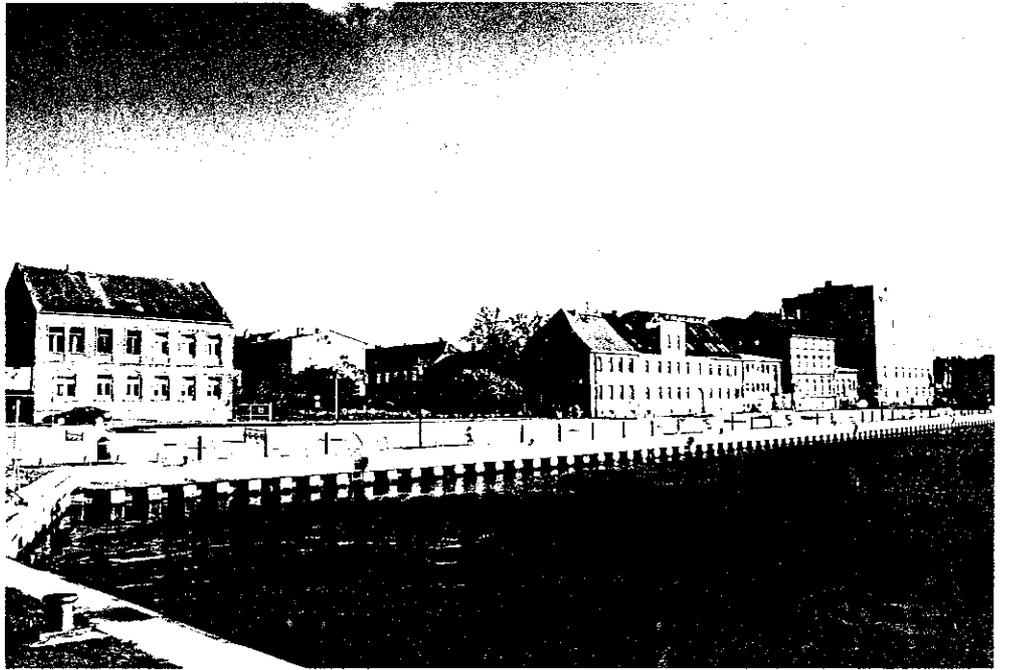
Wrn

Anlagen zu Teil A der Begründung
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Entwurf)
Stand: Juli 1995

Anlage 2







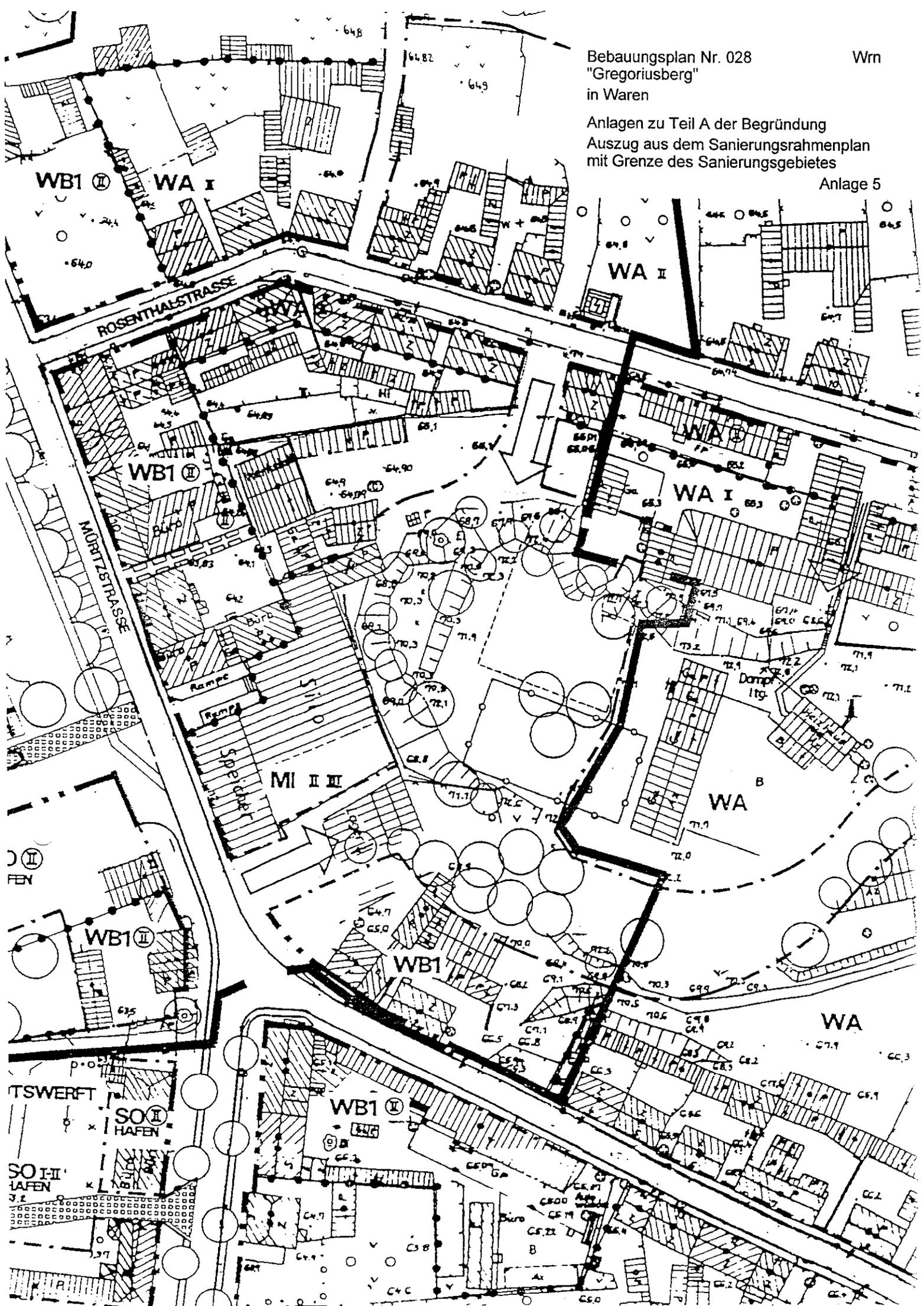


Bebauungsplan Nr. 028
"Gregoriusberg"
in Waren

Wrn

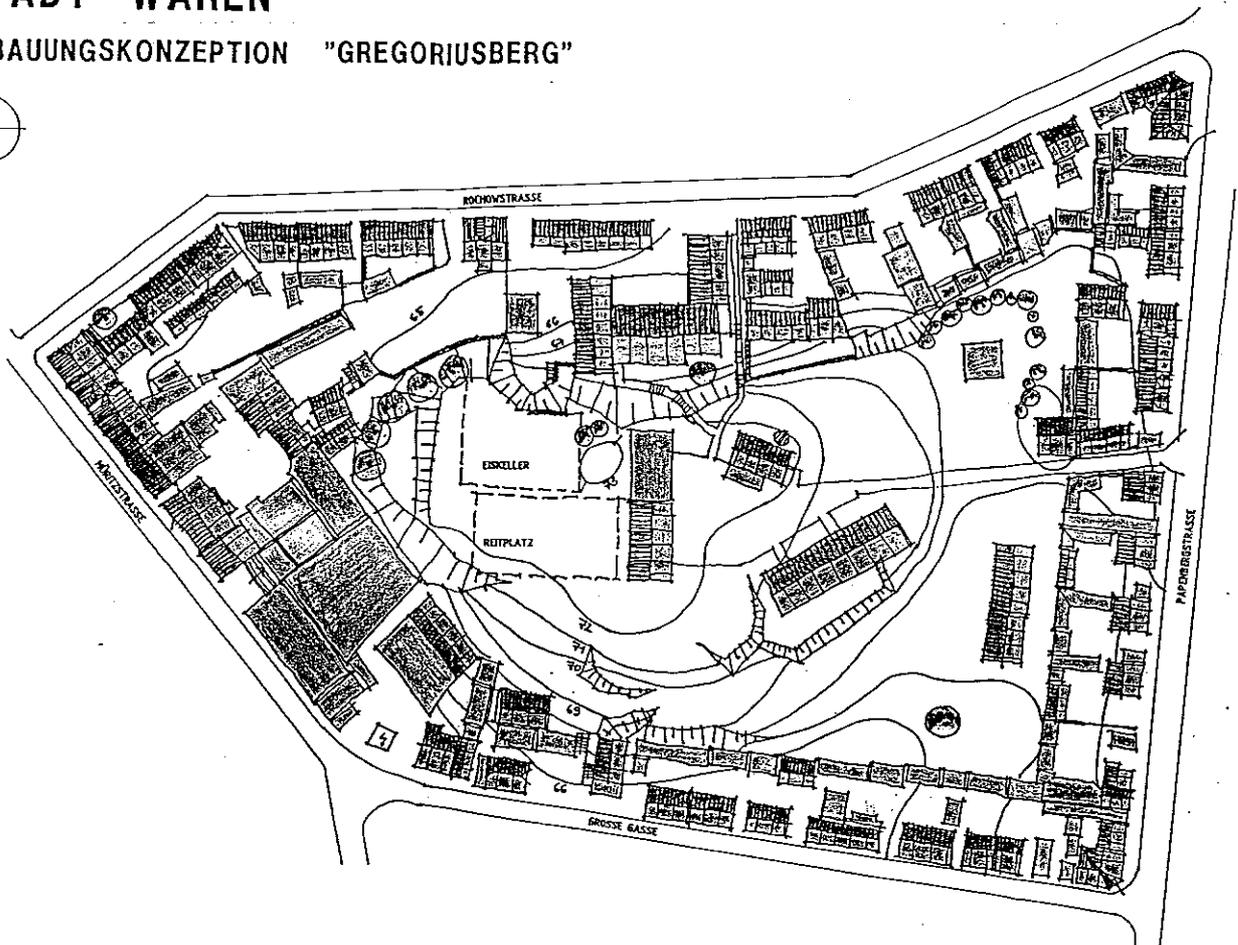
Anlagen zu Teil A der Begründung
Auszug aus dem Sanierungsrahmenplan
mit Grenze des Sanierungsgebietes

Anlage 5

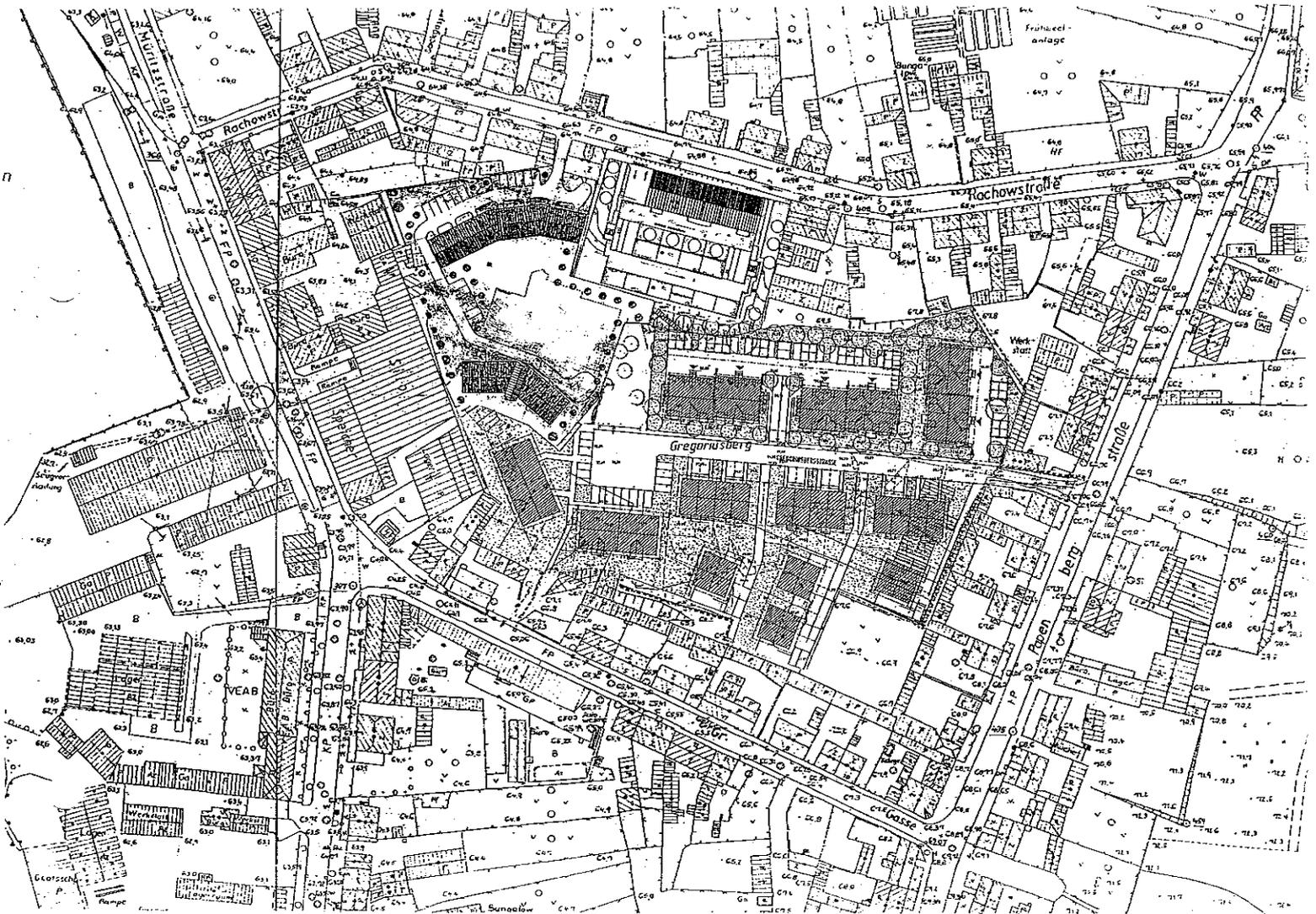


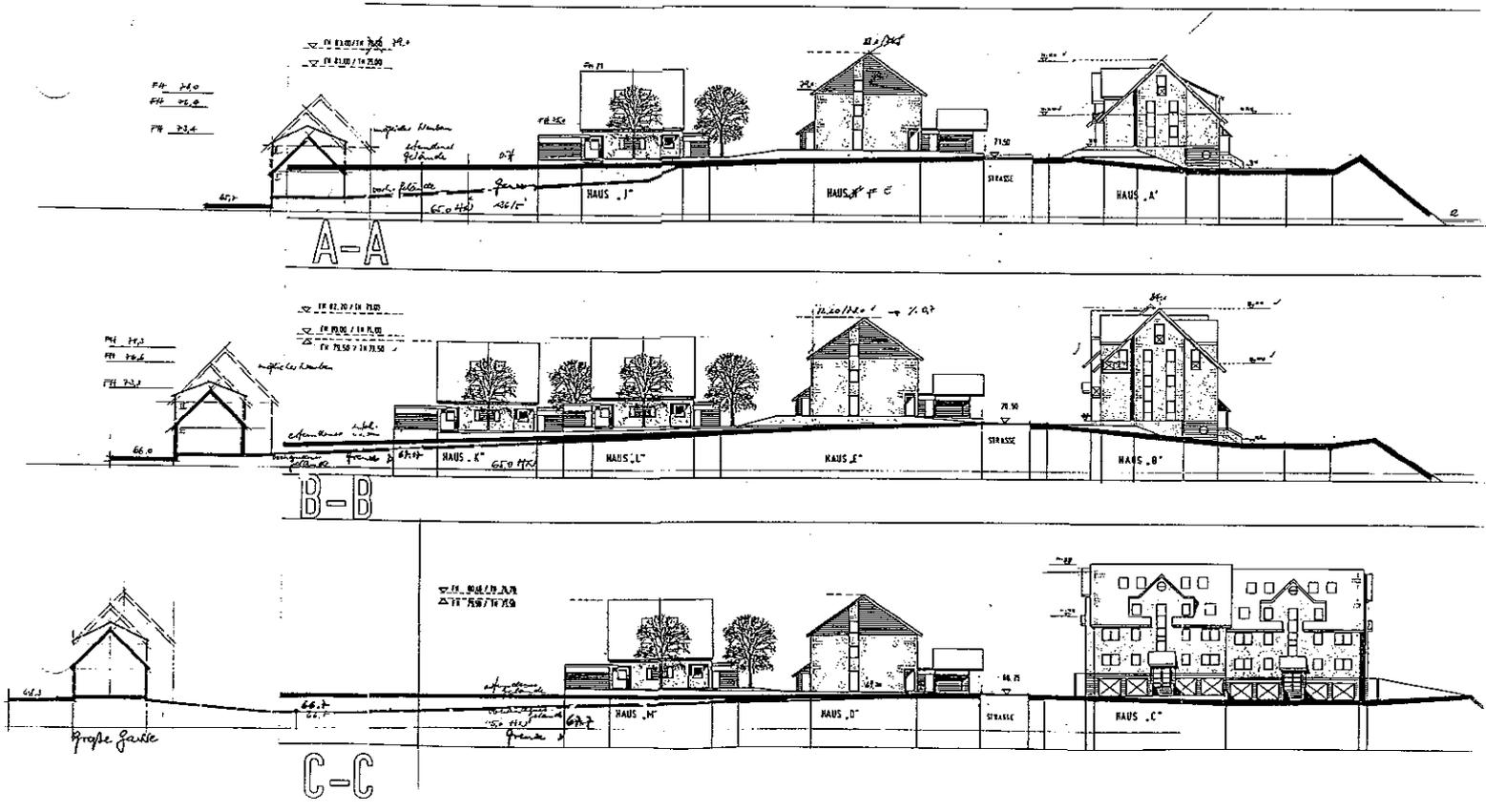
STADT WAREN

BEBAUUNGSKONZEPTION "GREGORIUSBERG"









in Waren

Anlagen zu Teil A der Begründung:

Liste der für das Anpflanzen
vorgeschlagenen Bäume u. Sträucher

Anlage 11

U:\s\p-05\planbeg\871528-8

30. März 1998

Liste der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschlagenen Arten der potentiell natürlichen Vegetation (subatlantischer Eichen-Buchenwald):

Bezeichnung:

deutsch

botanisch

Großkronige Bäume

Rotbuche

Fagus sylvatica

Traubeneiche

Quercus petraea

Winterlinde

Tilia cordata

Walnuß

Juglans regia

Mittelkronige Bäume

Sandbirke

Betula pendula

Faulbaum

Rhamnus frangula

Eberesche

Sorbus aucuparia

Elsbeere

Sorbus torminalis

Hainbuche

Carpinus betulus

Spitzahorn

Acer platanoides

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Haselnuß

Corylus avellana

Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus monogyna

Zweigrifflicher Weißdorn

Crataegus oxyacantha

Liguster

Ligustrum vulgare

Wald-Geißbart

Lonicera periclymenum

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schwarze Johannisbeere

Ribes nigrum

Stachelbeere

Ribes uva-crispa

Hundsrose

Rosa canina

Buschrose

Rosa corymbifera

Brombeere

Rubus fruticosus

Himbeere

Rubus idaeus

Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus

Kletterpflanzen

Waldrebe

Clematis vitalba

Efeu

Hedera helix

Jelängerjelleber

Lonicera caprifolia

Wilder Wein

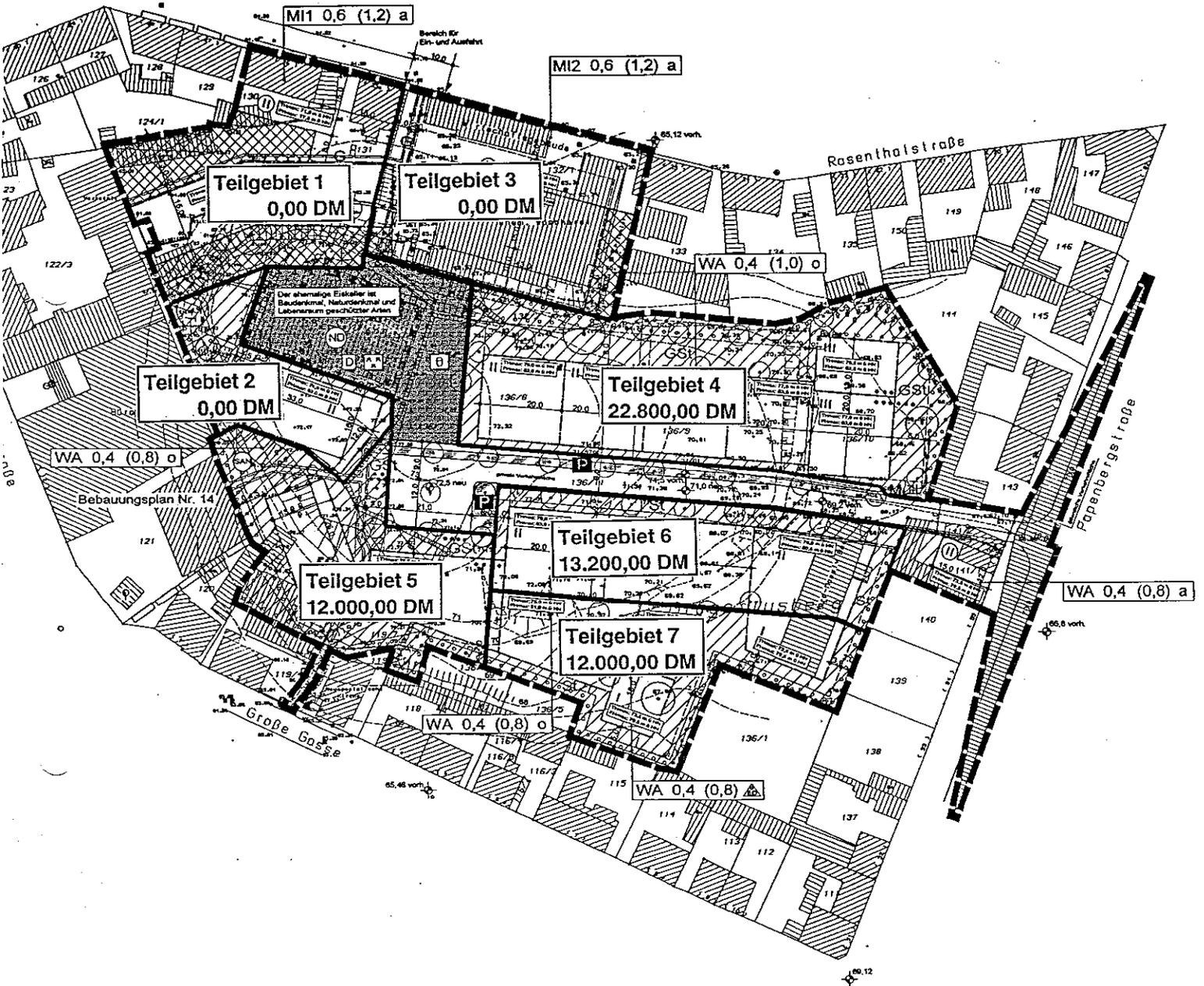
Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Kletterrosen

Rosa hybrida



STADT WAREN (Müritz)
Landkreis Müritz



Vorzeitiger
Bebauungsplan Nr. 28
"Gregoriusberg"
in Waren

Verteilung der Kosten für Ersatzmaßnahmen
Anlage zum Städtebaulichen Vertrag

