



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBL. I. S. 1509) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108*

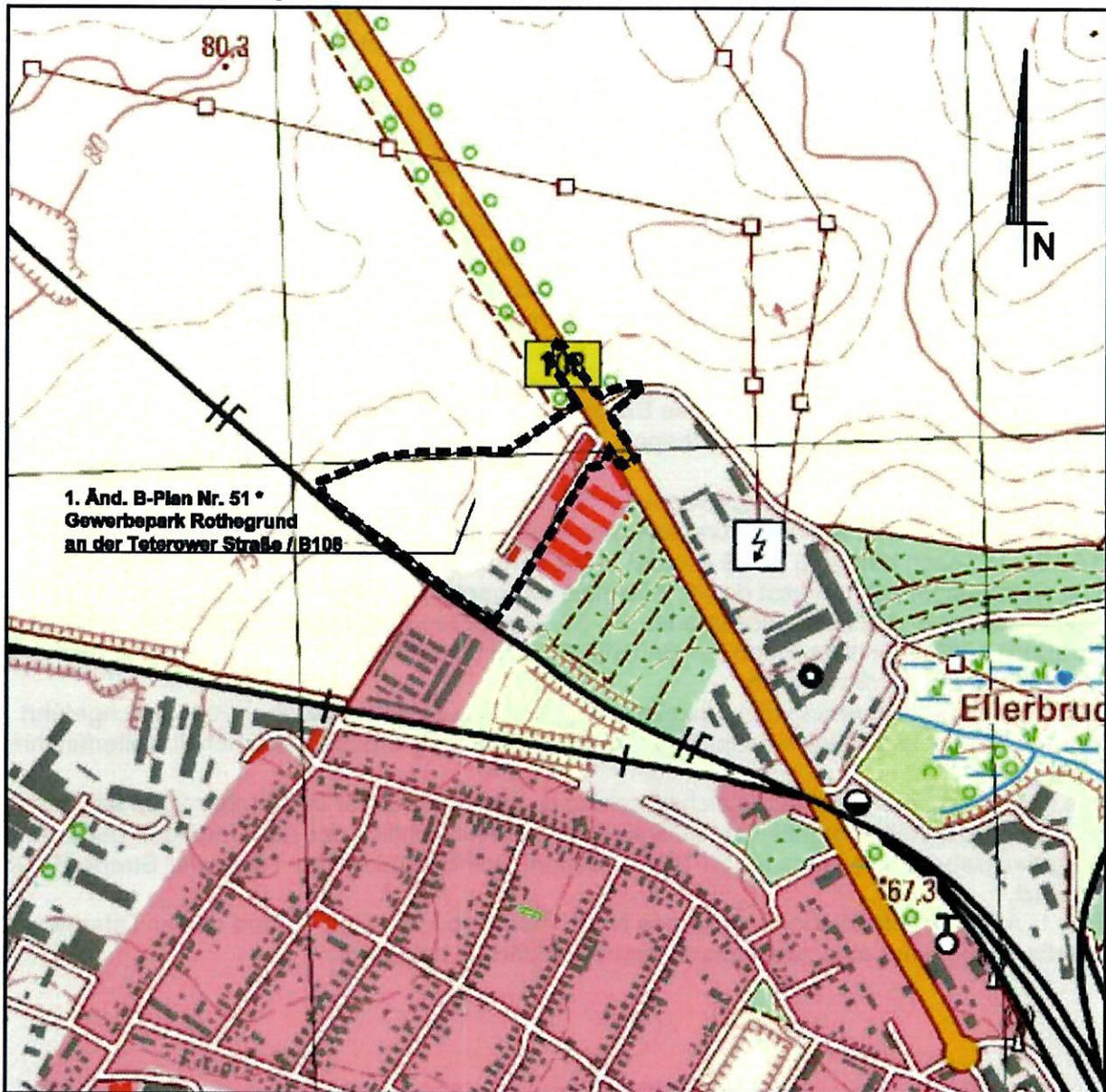
für das Gebiet zwischen der der *Teterower Straße* (B 108) und der Bahnlinie Berlin – Rostock
am nördlichen Ortsrand der Stadt Waren (Müritz).

Inhaltsverzeichnis:

<u>1.</u>	<u>Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes</u>	3
<u>1.1</u>	<u>Lage des Plangebietes</u>	3
<u>1.2</u>	<u>Ziele des Bebauungsplanes</u>	3
<u>1.3</u>	<u>Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes</u>	4
<u>1.4</u>	<u>Bestehende Nutzung des Plangebietes</u>	6
<u>1.5</u>	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	7
<u>1.6</u>	<u>Festsetzungen</u>	9
<u>1.7</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplanes</u>	11
<u>1.7.1</u>	<u>Erschließung</u>	11
<u>1.7.2</u>	<u>Ver- und Entsorgung</u>	11
<u>1.7.3</u>	<u>Brandschutz</u>	12
<u>1.7.4</u>	<u>Denkmalschutz</u>	12
<u>1.7.5</u>	<u>Altlasten</u>	13
<u>1.7.6</u>	<u>Immissionen</u>	13
<u>1.7.7</u>	<u>Durchführung der Maßnahme</u>	13
<u>2.</u>	<u>Umweltbericht</u>	13
<u>2.1</u>	<u>Einleitung</u>	13
<u>2.1.1</u>	<u>Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes</u>	13
<u>2.1.2</u>	<u>Geplante Nutzung</u>	14
<u>2.1.3</u>	<u>Ziele des Umweltschutzes</u>	15
<u>2.2</u>	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	15
<u>2.2.1</u>	<u>Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes</u>	15
<u>2.2.2</u>	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</u>	15
	<u>2.2.2.1 Durchführung der Planung</u>	15
	<u>2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung</u>	17
<u>2.2.3</u>	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u>	17
<u>2.2.4</u>	<u>Alternative Planungsmöglichkeiten</u>	18
<u>3.</u>	<u>Zusätzliche Angaben</u>	18
<u>3.1</u>	<u>Verwendete technische Verfahren</u>	18
<u>3.2</u>	<u>Maßnahmen des Monitoring</u>	18
<u>3.3</u>	<u>Zusammenfassung</u>	19

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte i.M. 1:10.000

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes zwischen der *Teterower Straße* (B 108) und der Bahnlinie Berlin – Rostock.

Es umfasst den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108. Die nördliche Zeile der vorhandenen Bebauung liegt im Geltungsbe-
reich.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* wurde von 2003 bis 2006 aufgestellt. Der Bebauungsplan ist seit dem 12.06.2006 rechtskräftig.

Seit 2009 wird die Erschließung des Gebietes geplant. Der Entwurf der Erschließungsplanung liegt jetzt vor und weicht in der Straßenführung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab.

Die Abweichungen ergeben sich in erster Linie aus den zwischenzeitlich veränderten Planungsgrundlagen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte die Stadt Waren (Müritz) das städtebauliche Ziel die bestehenden baulichen Anlagen abzurechen und nachfragegerechte neue Gewerbegrundstücke zu bilden. Hieraus ergab sich die Führung der Haupteinfahrtsstraße A.

Die abgewirtschafteten baulichen Anlagen sind mittlerweile saniert worden und sollen jetzt erhalten bleiben. Ein Erweiterungsbedarf der einzelnen Betriebe besteht nicht. So entstanden bei der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht akzeptable Eingriffe in die heutige Aufteilung der Grundstücke und Neubauflächen.

Diese neuen städtebaulichen Voraussetzungen hat die Erschließungsplanung berücksichtigt. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz) den Bebauungsplan Nr. 51

Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108 an die Erschließungsplanung anzupassen und zur Befriedigung der Nachfrage und zur Sicherung des Bestandes das Gebiet zu erschließen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* trat am 12.06.2006 in Kraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.12.2011 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst den 1. Abschnitt der geplanten Erschließung.

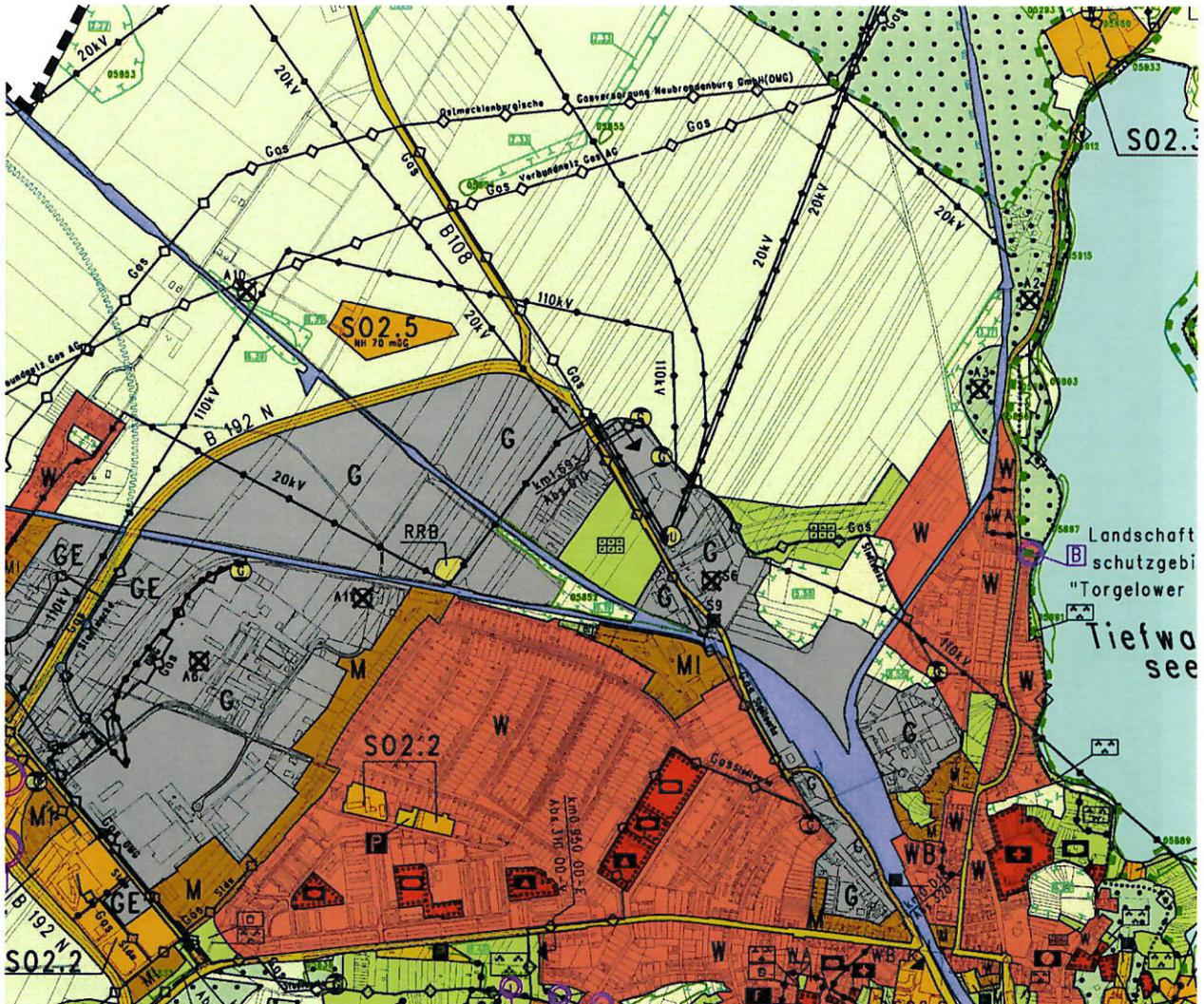
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* ist entsprechend der BauGB- Novelle vom 22.07.2011 aufzustellen. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist vom Büro Sailer im Oktober 2005 durchgeführt worden. Es hat sich keine wesentliche rechtliche Änderung ergeben. Sie behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ist vom Büro Sailer im Oktober 2005 aufgestellt worden. Sie behält ebenfalls ihre Gültigkeit und wird hinsichtlich der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* ergänzt.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* wird eine zusammenfassende Erklärung beigelegt.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Er stellt die Fläche als Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt das Gebiet gleichfalls als Gewerbegebiet dar.

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzten Acker (AC) dar. Die Ackernutzung erfolgt auf einem überwiegend mineralischen Standort (Grenzertragsstandort) mit niedrigen Bodenwertzahlen.

Die nördliche Zeile der vorhandenen Bebauung befindet sich im Geltungsbereich. Sie wird als Gewebegebiet (OIG) genutzt. Das Gebiet ist derzeit nur unvollkommen erschlossen. Ein Teil der abgewirtschafteten baulichen Anlagen sind mittlerweile saniert worden und sollen jetzt erhalten bleiben.

Weiterhin befinden sich ein Teil der B 108 mit Ihrem Begleitgrün (OVB) im Geltungsbereich. Neben der B 108 verläuft ein Fuß- und Radweg (OVF).

1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

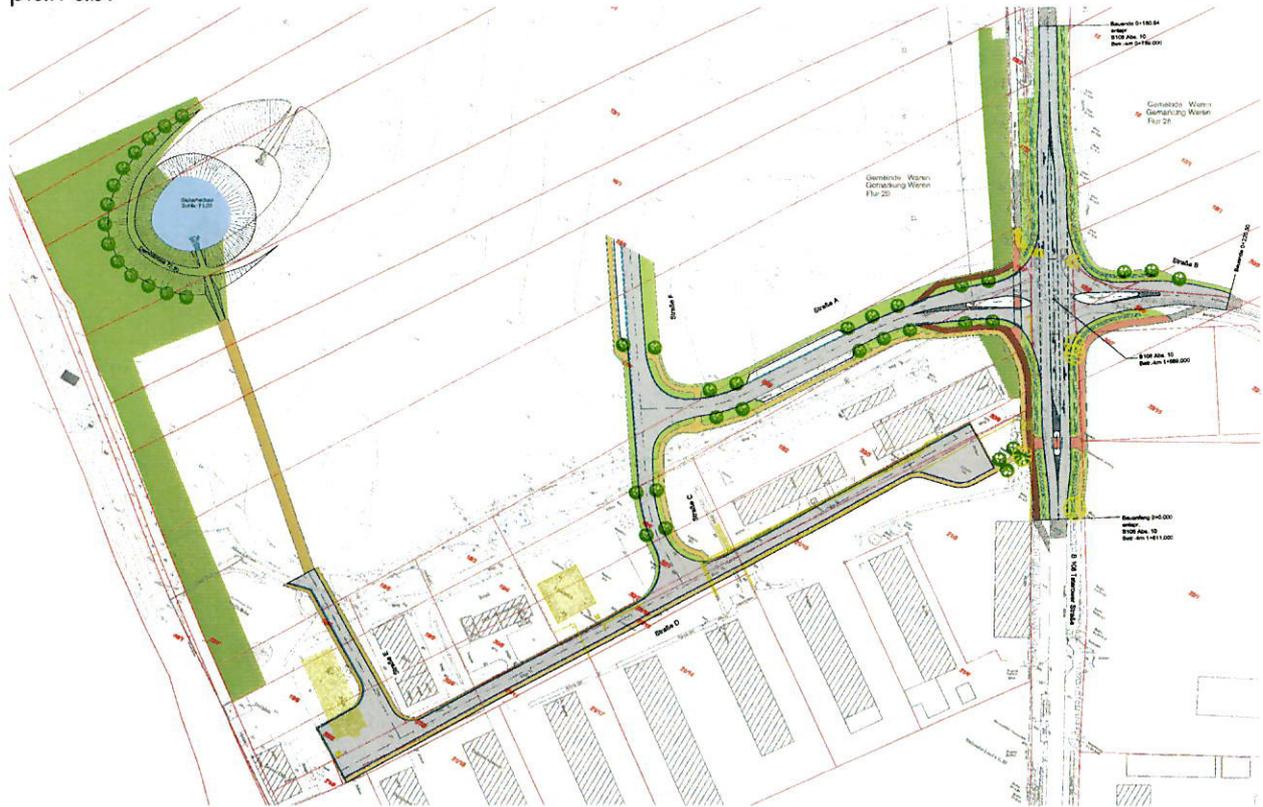
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* wird auf den Bereich beschränkt der durch die Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt der Erschließung betroffen ist. Zusätzlich wird der Planbereich nach Südosten und Süden geringfügig erweitert.

Der Bebauungsplan Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* von 2006 traf im Änderungsbereich folgende Festsetzungen:



Die Erschließungsplanung wurde 2011 fertiggestellt und hat die zwischenzeitlichen Veränderungen in dem bestehenden Gewerbegebiet berücksichtigt. Es haben sich eine Reihe von Handwerks- und Gewerbebetrieben in den abgewirtschafteten Gebäuden angesiedelt. Ein Teil der Gebäude wurde Instandgesetzt und die Betriebe haben sich für den Erhalt der Gebäude und eine angemessene Erschließung ausgesprochen. Weiterhin wurde eine neue Rettungswache im Änderungsbereich errichtet.

Die Entwurfsplanung zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* weicht in folgenden Bereichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab:



Knotenpunkt B 108

Die Planstraße A bildet zukünftig mit der Teterower Straße/B108 und Am Wiesengrund (Straße B) einen Knotenpunkt. Der Knotenpunkt wurde nach RAST 06 entworfen und ist, einschließlich der Übergangsbereiche zu den bestehenden Straßen, in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Straße A

Die Straße A wird entsprechend den geänderten städtebaulichen Voraussetzungen und Zielen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* neu trassiert.

Straße C

Die Führung der Straße C wird gegenüber dem Bebauungsplan in Teilbereichen verschoben.

Straße D

Die Straße D ist, um den Bestand der inzwischen sanierten baulichen Anlagen zu berücksichtigen, neu trassiert worden. Weiterhin wird sie nach Südwesten verlängert um die hier entstandenen Gewerbebetriebe zu erschließen. Die Wendepunkte sind nach RAST 06 für den Bedarf bemessen worden.

Straße E

Das Regenwasserversickerungsbecken muss unterhalten werden. Hierfür ist der Verbindungsweg zur Straße D vorgesehen. Der erste Teil wird als Anliegerweg ausgebaut um den bereits genutzten Bereich zu erschließen und um eine Bildung kleinerer Grundstücke zu ermöglichen.

Regenwasserversickerungsbecken

Das Regenwasserversickerungsbecken wurde nach Osten verschoben um einen größeren Abstand zu den Bahnanlagen zu gewinnen. Weiterhin wurde es hydraulisch bemessen und in der erforderlichen Größe geplant.

Leitungsrechte

Die Stadtwerke Waren GmbH und die E.ON edis AG haben Kabeltrassen verlegt. Sie weichen von den festgesetzten Flächen ab.

Das Leitungsrecht für die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Waren GmbH kann entfallen, da die Leitung in die Straßenverkehrsflächen verlegt wird. Hierdurch ergibt sich eine bessere Nutzung für die zukünftigen Gewerbegrundstücke.

1.6 Festsetzungen

Grundlage für die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108*. Sie werden unverändert übernommen um einheitliches Baurecht im Gesamtgebiet zu behalten.

Art der baulichen Nutzung

Bis auf den Bereich zwischen den Planstraßen A, C und D ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Der ausgenommene Teil ist auf *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe* entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO beschränkt. Er dient als Pufferfläche zur südlich anschließenden Wohnnutzung im Bestandsgebiet.

Auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Waren (Müritz) soll der Einzelhandel in 7 Zentren konzentriert werden. Der Bebauungsplan Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* ist im Zentrenkonzept nicht aufgeführt. Deshalb wird der Einzelhandel ausgeschlossen. Für Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetriebe besteht eine gewerbegebietstypische Ausnahme um für diese Betriebe den branchentypischen Einzelhandel zu erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Es sind die Höchstwerte für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO als Grund- und Geschosßflächenzahlen festgesetzt um eine optimale Nutzung der Grundstücke und einen geringen Natur- und Landschaftsverbrauch zu gewährleisten.

Die festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhen auf bis zu 7 m hat das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel die natürliche Topographie auch nach der Bebauung erkennbar zu belassen. Sie ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung. Betriebsbedingte Höhenüberschreitungen werden ausnahmsweise zugelassen.

Bauweise

Durch die Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden die überbaubaren Flächen neu festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen wurden entsprechend dem Entwurf für die Erschließung des 1. Bauabschnittes festgesetzt.

- Knotenpunkt B 108

Durch das geplante Gewerbegebiet Rothegrund wird ein neuer Knotenpunkt im Baukilometer 1+689 der B 108 erforderlich. Dieser Knotenpunkt wird als vierarmiger Knoten ausgebildet. Die Teterower Straße bildet den südlichen und nördlichen Knotenpunktarm. Der östliche Knoten-

punktarm ist die Straße B (Am Wiesengrund) und der westliche Knotenpunktarm wird die Zufahrt in das geplante Gewerbegebiet (Straße A).

Die Knotenpunktausbildung erfolgt unter Anlage eines Linksabbiegerstreifens sowohl aus südlicher als auch aus nördlicher Richtung kommend. Die Aufweitung erfolgt gleichmäßig von der Fahrbahnachse in östlicher und westlicher Richtung. Für die Rechtsabbieger wird kein gesonderter Fahrstreifen eingerichtet. In dem südlichen Knotenpunktarm wird eine Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer angelegt.

Im östlichen und westlichen Knotenpunktarm wird jeweils ein Fahrbahnsteiler (Tropfen) angelegt. Der westliche Fahrbahnsteiler erhält zusätzlich eine Überquerung für den gemeinsamen Rad- und Gehweg.

Die Sichtdreiecke liegen innerhalb der Straßenverkehrsfläche.

- **Straße A**

Die Straße A ist entsprechend den geänderten städtebaulichen Voraussetzungen und Zielen neu trassiert und nach RAST 06 für den Bedarf bemessen worden.

- **Straße B**

Die Straße B ist Bestandteil des Ausbaus des Knotens B 108 und bindet die Stadtstraße Am Wiesengrund neu an die B 108 an.

- **Straße C**

Die Führung der Straße C wurde gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 51 in Teilbereichen verschoben, und nach RAST 06 für den Bedarf bemessen worden.

- **Straße D**

Die Straße D ist, um den Bestand der inzwischen sanierten baulichen Anlagen zu berücksichtigen, neu trassiert worden. Weiterhin wird sie nach Südwesten verlängert um die hier entstandenen Gewerbebetriebe anzubinden. Die Straße und die Wendeplätze sind nach RAST 06 für den Bedarf bemessen worden.

- **Straße E**

Das Regenwasserversickerungsbecken muss unterhalten werden. Hierfür ist der Verbindungsweg zur Straße D vorgesehen. Der erste Teil wird als Anliegerweg ausgebaut um den bereits genutzten Bereich zu erschließen und um eine Bildung kleinerer Grundstücke zu ermöglichen. Der restliche Teil wird als wassergebundener Weg zum Regenwasserversickerungsbecken hergestellt.

- **Parkplätze**

Parkplätze werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend in Längsaufstellung in der Straßen A und F angelegt.

Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

- **Transformator**

Der Standort des Transformators für die Stromversorgung wird entsprechend dem Entwurf der Erschließung des 1. Bauabschnittes des Gewerbegebietes in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Abwasserpumpwerk**

Ebenfalls wird der Standort des Abwasserpumpwerkes entsprechend dem Entwurf der Erschließung in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Regenwasserversickerungsbecken**

Die festgesetzten Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung dienen der Minimierung des Eingriffs in den Wasserkreislauf und gelten unverändert weiter.

Ausgleichsmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder als Flächen zum Anpflanzen innerhalb von öffentlichen Grünflächen ohne Zweckbestimmung übernommen. Die Flächen sind entsprechend dem Ergebnis der überarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung neu festgesetzt worden.

Erhaltungsgebot

Einige Alleebäume der B 108 liegen im Geltungsbereich. Sie werden zur Erhaltung festgesetzt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf Grund der großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen sollen die Grundstücksränder frei von Bebauung bleiben und nicht optisch auf den Straßenraum ausstrahlen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend dem Entwurf für die Erschließung des 1. Bauabschnittes konnten die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erheblich reduziert werden. Dieses erhöht die Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in die 1. Änderung übertragen um ein einheitliches Recht im Gesamtgebiet zu sichern. Sie basieren auf dem städtebaulichen Ziel der Stadt Waren (Müritz) in diesem Bereich eine landschaftsbezogene ländliche Gestaltung des neuen Ortsrandes zu erhalten.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

Äußere Erschließung

Durch das geplante Gewerbegebiet Rothegrund wird ein neuer Knotenpunkt mit der B 108 erforderlich. Dieser Knotenpunkt wird als vierarmiger Knoten ausgebildet. Die Teterower Straße bildet den südlichen und nördlichen Knotenpunktarm. Der östliche Knotenpunktarm ist die Straße B (Am Wiesengrund) und der westliche Knotenpunktarm ist die Zufahrt in das Gewerbegebiet.

Die B 108 ist in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Innere Erschließung

Durch die Erschließung des 1. Bauabschnittes des Gewerbegebietes wird die innere Erschließung des bestehenden Teiles entscheidend verbessert. Sie gibt die Signalwirkung für eine weitere Sanierung der vorhandenen Gebäude und eine Nutzungserweiterung im Bestand.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Nesselberg ist in das Netz des öffentlichen Personenverkehrs durch die Güstrower Verkehrsgesellschaft eingebunden. Eine Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe an der B 108. Der Bahnhof von Waren (Müritz) liegt rd. 1.700 m südlich des Gebietes.

1.7.2 Ver- und Entsorgung

Mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes des Gewerbegebietes wird die Ver- und Entsorgung des Gebietes hergestellt und im Bestandsbereich grundlegend erneuert.

Es ist zu beachten, daß sämtliche Leitungs-, Kanal- und Kabeltrassen für den Betreiber dauerhaft frei und zugänglich zu halten sind. Überbauungen, Bepflanzungen, Auf- und Abtragungen sind nicht zulässig.

Wasser

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Wasser.

Die Trinkwasserleitung DN 400 wird ab der Straße E in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt.

Abwasser

Das Abwasser des Gebietes wird in Freigefällekanälen des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt und einem Pumpwerk am Kreisverkehr zugeführt. Von dort wird es zur Kläranlage Schwenzin gepumpt.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird in Freigefällekanälen der Stadt Waren (Müritz) gesammelt und dem Regenwasserversickerungsbecken zugeführt.

Das Regenwasserversickerungsbecken wird dem Bedarf entsprechend in 2 Bauabschnitten hergestellt. Die Bauabschnitte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken versickert werden.

Da die Stadt Waren (Müritz) keine Satzung zur Versickerung des Niederschlagswassers besitzt sind von den Bauherren wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburger Seenplatte zu beantragen.

Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie. Hierfür wird ein Transformator errichtet.

Gas

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Erdgas.

Telekommunikation

Im Bestandsbereich sind Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom vorhanden. Die weitere Versorgung erfolgt auf Antrag der zukünftigen Nutzer.

Abfallbeseitigung

Der Gewerbe- und Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

1.7.3 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt.

1.7.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.7.5 Altlasten

Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegen stehen, sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht/Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um die Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

1.7.6 Immissionen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beruhen auf dem Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH von 22.10.2005. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* festgesetzt und werden unverändert übernommen.

Das Schallgutachten berücksichtigt die äußeren Schalleinwirkungen auf das Gebiet durch die B 108, die zukünftige B 192 und die Bahnlinie Berlin-Rostock und die Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die Wohnnutzung im südostwärtigen Anschluss. An den Grundlagen für das Schallgutachten hat sich nichts geändert.

Das Schallgutachten führt zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen innerhalb des Gebietes und zur Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen den Straßen A, C und D.

1.7.7 Durchführung der Maßnahme

Das Gelände befindet sich, bis auf das Grundstück der Rettungsleitstelle, im Besitz der Stadt Waren (Müritz). Sie wird das Gebiet erschließen und die Grundstücke veräußern.

Die Erschließungskosten betragen nach der Kostenberechnung für den 1. Bauabschnitt 1.960.000,00 €. Die Kosten werden in den Haushalt eingestellt.

2. Umweltbericht

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1) sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 2) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Grundlage bildet zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die allgemeine Vorprüfung und die schalltechnische Untersuchung. Diese Unterlagen wurden bereits im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes Nr. 51 erarbeitet und sind in dieser Planänderung beachtet worden.

2.1 Einleitung

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

2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* ist auf den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* beschränkt, der durch die Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt der Erschließung betroffen ist. Zusätzlich wird der Planbereich nach Südosten und Süden geringfügig erweitert.

Die Erschließungsplanung wurde 2011 fertiggestellt und hat die zwischenzeitlichen Veränderungen in dem bestehenden Gewerbegebiet berücksichtigt. Die Entwurfsplanung zur Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* weicht in folgenden Bereichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab:

Knotenpunkt B 108

Die Planstraße A bildet zukünftig mit der Teterower Straße/B108 und Am Wiesengrund (Straße B) einen Knotenpunkt. Der Knotenpunkt wurde nach RAST 06 entworfen und ist, einschließlich der Übergangsbereiche zu den bestehenden Straßen, in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Straße A

Die Straße A wird entsprechend den geänderten städtebaulichen Voraussetzungen und Zielen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* neu trassiert.

Straße C

Die Führung der Straße C wird gegenüber dem Bebauungsplan in Teilbereichen verschoben.

Straße D

Die Straße D ist, um den Bestand der inzwischen sanierten baulichen Anlagen zu berücksichtigen, neu trassiert worden. Weiterhin wird sie nach Südwesten verlängert um die hier entstandenen Gewerbebetriebe zu erschließen. Die Wendepunkte sind nach RAST 06 für den Bedarf bemessen worden.

Straße E

Das Regenwasserversickerungsbecken muss unterhalten werden. Hierfür ist der Verbindungsweg zur Straße D vorgesehen. Der erste Teil wird als Anliegerweg ausgebaut um den bereits genutzten Bereich zu erschließen und um eine Bildung kleinerer Grundstücke zu ermöglichen.

Regenwasserversickerungsbecken

Das Regenwasserversickerungsbecken wurde nach Osten verschoben um einen größeren Abstand zu den Bahnanlagen zu gewinnen. Weiterhin wurde es hydraulisch bemessen und in der erforderlichen Größe geplant.

Leitungsrechte

Die Stadtwerke Waren GmbH und die E.ON edis AG haben Kabeltrassen verlegt. Sie weichen von den festgesetzten Flächen ab.

Das Leitungsrecht für die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Waren GmbH kann entfallen, da die Leitung in die Straßenverkehrsflächen verlegt wird. Hierdurch ergibt sich eine bessere Nutzung für die zukünftigen Gewerbegrundstücke.

Festsetzungen

Grundlage für die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108*. Sie werden unverändert übernommen um einheitliches Baurecht im Gesamtgebiet zu behalten.

Auf der Grundlage des Entwurfs der Erschließung für den 1. Bauabschnitt sind der Standort des Transformators für die Stromversorgung und der Standort des Abwasserpumpwerkes als Festsetzungen zusätzlich aufgenommen worden:

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend dem Ergebnis der überarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung neu festgesetzt.

2.1.2 Geplante Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bereich zwischen den Planstraßen A, C und D ist auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe analog § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO beschränkt.

2.1.3 Ziele des Umweltschutzes

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

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und betroffener Gebiete ist in der Anlage 1 (Umweltprüfung) und in der Anlage 2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) untersucht worden.

Das Plangebiet stellt sich zum größten Teil als intensiv genutzten Acker (AC) dar. Die Ackernutzung erfolgt auf einem überwiegend mineralischen Standort (Grenzertragsstandort) mit niedrigen Bodenwertzahlen. Vorbelastungen sind auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche durch Düngereintrag möglich.

Die nördliche Zeile der vorhandenen Bebauung befindet sich im Geltungsbereich. Sie wird als Gewerbegebiet (OIG) genutzt. Das Gebiet ist derzeit nur unvollkommen erschlossen. Ein Teil der abgewirtschafteten baulichen Anlagen sind mittlerweile saniert worden und sollen jetzt erhalten bleiben.

Weiterhin befinden sich ein Teil der B 108 mit Ihrem Begleitgrün (OVB) im Geltungsbereich. Neben der B 108 verläuft ein Fuß- und Radweg (OVF). Die Alleebäume an der B 108 sind gesetzlich geschützt.

Innerhalb des bebauten Bereiches befinden sich Aufschüttungen und Abgrabungen (Ruderalflächen). Sie zählen zum Biotopkomplex der Staudensäume und wurden als ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) eingeordnet. Sie sind durch die vorhandenen Einflüsse aus der intensiv genutzten Umgebung vorbelastet.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Tiere

Durch die vorhandenen geringen Biotopstrukturen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Planbereich sehr artenarm. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen eine neue Biotopstruktur, die zu einer höheren Artenvielfalt als zum gegenwärtigen Zeitpunkt führen wird.

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff in die Fauna ausgeglichen.

Pflanzen

Mit der Umwandlung der Ackerflächen in ein Gewerbegebiet geht Lebensraum für Pflanzen verloren. Hierbei handelt es sich in erster Linie um einen landwirtschaftlich geprägten Kulturraum mit den für den Boden typischen Feldfrüchten. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen schaffen eine neue Biotopstruktur, die zu einer höheren und naturnahen Pflanzenvielfalt als zum gegenwärtigen Zeitpunkt führen wird.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora ausgeglichen.

Boden und Wasser

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Dieses wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen, Straßen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung versickert werden.

Luft und Klima

Das überplante Gebiet hat in seiner heutigen Erscheinungsform keinen wesentlichen Einfluss auf das Stadtklima.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sind in folgenden Festsetzungen enthalten:

- die standortgerechte naturnahe Bepflanzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wirkt sich temperaturlausgleichend auf das Gebiet aus und trägt zur längerfristigen Bindung von Kohlendioxid bei.

- mit der Festsetzung von Einzelbäumen in den Verkehrsflächen wird der gleiche Effekt erzielt.

- für die Verpflichtung der zukünftigen Bauherren zur Nutzung regenerativer Energien werden keine Einschränkungen getroffen, Die Festsetzungen lassen alle Arten von regenerativer Energiegewinnung zu.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von den Gebäuden und befestigten Flächen innerhalb der Bauflächen auf den jeweiligen Grundstücken und die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen im Regenwasserrückversickerungsbecken im Gebiet sind Maßnahmen mit denen die Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden kann. Starkregen werden auf kurzen Wegen abgeleitet und so in ihren Folgen gemindert.

Das geplante Gewerbegebiet hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Stadtklima und den Klimawandel.

Landschaft

Die naturräumliche Gliederung der Mecklenburgischen Seenplatte ordnet die Region Waren als Teil der Landschaftszone 4 *Höhenrücken und Seenplatte* in die Untereinheiten 41 *Mecklenburger Großseenlandschaft* und 412 *Großseenland mit Müritz, Kölpin- und Fleesensee* ein.

Die *Wellige Sanderlandschaft nordwestlich von Waren* ist mit 2 und der anschließende Siedlungsbereich ist mit 1 in der sechsstufigen Skala bewertet. Die geringe Bewertung resultiert aus der Zerschneidung der Landschaft durch Verkehrswege.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe. Durch diese Festsetzungen wird die zukünftige Bebauung an die natürliche Topographie anpassen und der Eingriff hierdurch minimiert. Weiterhin wurden notwendige Lärmschutzanlagen durch passive Schallschutzmaßnahmen, ersetzt um die Erlebbarkeit des Reliefs zu erhalten. Die festgesetzte Eingrünung mindert die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf die freie Landschaft.

Biologische Vielfalt

Der Bau des Gewerbegebietes zerstört die schon jetzt geringe biologische Vielfalt des Gebietes. Der Betrieb im Gewerbegebiet beeinträchtigt eine artenreiche Neuentwicklung.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen am Rand des Gebietes wird langfristig eine neue biologische Vielfalt mit einer der Nutzung angepassten Artenzusammensetzung eintreten.

Menschen und Gesundheit

Bei der Erschließung des Gewerbegebietes und der Errichtung der baulichen Anlagen der zukünftigen Gewerbebetriebe treten Lärm- und Staubemissionen auf. Sie sind zeitlich begrenzt und werden durch den Einsatz geeigneter Maschinen und Bautechniken auf ein Minimum reduziert.

Auf das Gebiet wirken Schallimmissionen ein. Um Ihnen zu begegnen werden nach der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen getroffen, die gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Gleiches gilt für die Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet. Sie werden für einen Bereich eingeschränkt.

Kulturgüter

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

Abfälle und Abwasser

Durch den Bau und Betrieb des Gebietes entstehen Abfälle. Sie werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Das Abwasser des Gebietes wird in Freigefällekanälen des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt und der Kläranlage Schwenzin zugeführt.

Nutzung von Energie

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung innerhalb des Gebietes wird Erdgas angeboten. Die Nutzung regenerativer Energien obliegt den zukünftigen Erwerbern der Grundstücke entsprechend dem EEWärmeG.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Der Planbereich besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche mit teils schmalen Ackerrainen und einem bebauten Bereich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Acker erhalten. Das bestehende Gewerbegebiet wird wegen der unzureichenden Erschließung langfristig aufgegeben und fällt wüst.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

• **Vermeidung**

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagswassers in das städtische Kanalnetz. Alles anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet wird auf den Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen im Gebiet wird dem Regenwasserversickerungsbecken im Gebiet zugeführt und versickert. Hierdurch wird ein Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf vermieden.

Die auf das Gebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Schallimmissionen sind durch ein Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH von 22.10.2005 ermittelt worden. Das Schallgutachten führt zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen innerhalb des Gebietes und zur Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen den Straßen A, C und D. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen vermeiden Lärmschutzanlagen und erhalten die Erlebbarkeit des Reliefs.

• **Verringerung**

Die Baumaßnahmen werden mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Grundstücke zu verringern.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu zur maximalen Firsthöhe. Durch sie wird die zukünftige Bebauung an die natürliche Topographie anpassen und der Eingriff minimiert.

Die festgesetzte Eingrünung mindert die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf die freie Landschaft.

• **Ausgleich**

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlage 2.

In den Pflanzflächen der Ausgleichsmaßnahme im Gebiet werden sich wieder Tiere ansiedeln und tragen mit zum Ausgleich bei.

Die Ersatzmaßnahmen stellen den *Biotopverbund Gievitzer Straße* wieder her und werten diesen Bereich der Stadt Waren (Müritz) ökologisch auf.

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Waren (Müritz) hat in ihrem Flächennutzungsplan mehrere Gewerbegebiete dargestellt. Die innerstädtischen Konversionsflächen sind, bis auf das ehemalige Bahnbetriebsgelände, soweit notwendig überplant und erschlossen worden. Hier sind derzeit keine Grundstücke verfügbar.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände“ ist auf Grund seines Flächenzuschnittes nur für kleine Gewerbebetriebe nutzbar. Für den Bedarf nach größeren Bauflächen bleibt nur die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Erschließung bleibt von den dargestellten Flächen im Flächennutzungsplan nur die Fläche an der Teterower Straße. Die Fläche im Gleisdreieck ist nur durch Brückenbauwerke über die Bahnlinien oder die zukünftige B 192 erreichbar. Diese zusätzlichen Kosten wären nicht tragbar.

Nach diesen Prämissen ist kein anderer Standort innerhalb des Stadtgebietes möglich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Müritz
- Schutzgebietsverordnungen der Schutzgebiete im Stadtgebiet
- Liste der Naturdenkmale des ehemaligen Landkreises Müritz
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 26.10.2011

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

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

3.2 Maßnahmen des Monitoring

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

Bei der Erschließung des Gewerbegebiets und dem Bau der Gewerbebetriebe ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Sie werden durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und den mit Emissionen befassten Behörden überwacht. Zusätzlich wird das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung die Baumaßnahme begleiten.

Wichtig ist der Erfolg der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch die Stadt Waren (Müritz) im Rahmen der Erschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchgeführt. Zur Überwachung ist das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung zur Bauabnahme zu laden. Die Gewährleistungsfrist wird auf 2 Jahre festgesetzt. Während dieser Zeit ist eine Entwicklungspflege durchzuführen. Zur Gewährleistungsabnahme ist gleichfalls das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung zu laden.

Die Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt Waren (Müritz) durchgeführt. Ihr Erfolg wird ebenfalls durch das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung überwacht.

3.3 Zusammenfassung

- **Inhalt und Ziele**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* ist auf den Teil des Bebauungsplanes Nr. 51 *Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße/B 108* beschränkt der durch die Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt der Erschließung betroffen ist. Zusätzlich wird der Planbereich nach Südosten und Süden geringfügig erweitert.

Die Änderung umfasst den Knotenpunkt B 108, die Straßen A, C, D und E, das Regenwasserversickerungsbecken und die Leitungsrechte. Es werden die Standorte des Transformators für die Stromversorgung und des Abwasserpumpwerkes als Festsetzungen zusätzlich aufgenommen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend dem Ergebnis der überarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung neu festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

- **Ziele des Umweltschutzes**

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

- **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des betroffenen Gebietes**

Das Plangebiet stellt sich zum größten Teil als intensiv genutzten Acker (AC) dar.

Die nördliche Zeile der vorhandenen Bebauung wird als Gewebegebiet (OIG) genutzt.

Ein Teil der B 108 mit Ihrem Begleitgrün (OVb), und der neben der B 108 verlaufende Fuß- und Radweg (OVf) sowie die Alleebäume an der B 108 befinden sich im Geltungsbereich.

Aufschüttungen und Abgrabungen (Ruderalflächen) im Plangebiet wurden als ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) eingeordnet.

- **Entwicklungsprognose**

Tiere

Der Planbereich ist sehr artenarm. Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen eine neue Biotopstruktur, die zu einer höheren Artenvielfalt führen wird.

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff in die Fauna ausgeglichen.

Pflanzen

Mit der Umwandlung der Ackerflächen geht Lebensraum für Pflanzen verloren.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen eine neue Biotopstruktur, die zu einer höheren und naturnahen Pflanzenvielfalt führen wird.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora ausgeglichen.

Boden und Wasser

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden verloren. Dieses wird durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen, Straßen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung im Gebiet versickert.

Luft und Klima

Das überplante Gebiet hat derzeit keinen wesentlichen Einfluss auf das Stadtklima.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sind:

- die standortgerechte naturnahe Bepflanzung
- die Festsetzung von Einzelbäumen in den Verkehrsflächen
- zur Nutzung regenerativer Energien werden keine Einschränkungen getroffen
- die Versickerung des Niederschlagwassers.

Das geplante Gewerbegebiet hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Stadtklima und den Klimawandel.

Landschaft

Die *Wellige Sanderlandschaft nordwestlich von Waren* und der anschließende Siedlungsbereich sind gering bewertet.

Die Festsetzungen maximaler Firsthöhen, passiver Schallschutzmaßnahmen und der Eingrünung mindern die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf die freie Landschaft.

Biologische Vielfalt

Der Bau und Betrieb des Gewerbegebietes zerstört die geringe biologische Vielfalt. Die Ausgleichsmaßnahmen sichern langfristig eine neue biologische Vielfalt.

Menschen und Gesundheit

Die bei der Erschließung und der Errichtung der Gewerbebetriebe auftretenden Lärm- und Staubemissionen sind zeitlich begrenzt und werden durch geeignete Bautechniken reduziert. Hinsichtlich der auf das Gebiet wirken und ausgehenden Schallimmissionen werden nach der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen getroffen, die gesunde Lebens und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Kulturgüter

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

Abfälle und Abwasser

Abfälle werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Das Abwasser des Gebietes wird der Kläranlage Schwenzin zugeführt.

Nutzung von Energie

Es wird Erdgas angeboten. Die Nutzung regenerativer Energien erfolgt entsprechend dem EEWärmeG.

• Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

– Vermeidung

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagwassers in das städtische Kanalnetz. Hierdurch wird ein Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf vermieden.

Das Schallgutachten führt zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen innerhalb des Gebietes und zur Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen den Straßen A, C und D. Hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen vermeiden Lärmschutzanlagen und erhalten die Erlebbarkeit des Reliefs.

– Verringerung

Die Baumaßnahmen werden mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt.

Die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe passen die Bebauung an die natürliche Topographie an und minimieren den Eingriff.

Die Eingrünung mindert die Auswirkungen der Bebauung auf die freie Landschaft.

– *Ausgleich*

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlage 2.

In den Pflanzflächen im Gebiet werden sich wieder Tiere ansiedeln.

Die Ersatzmaßnahmen stellen den *Biotopverbund Gievitzer Straße* wieder her.

• **Alternative Planungsmöglichkeit**

Die Stadt Waren (Müritz) hat in ihrem Flächennutzungsplan mehrere Gewerbegebiete dargestellt. Die innerstädtischen Konversionsflächen sind überplant und erschlossen worden. Es sind keine Grundstücke verfügbar.

Unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Erschließung bleibt von den übrigen dargestellten gewerblichen Bauflächen nur die Fläche an der Teterower Straße.

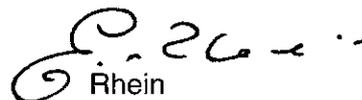
• **Monitoring**

Die Erschließung des Gebietes und der Bau der Gewerbebetriebe werden durch die zuständigen Behörden überwacht. Die Wirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Stadt Waren (Müritz) selbst kontrollieren.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.2012 gebilligt.

Waren (Müritz), 04.06.2012




Rhein
Bürgermeister

()

()