



STADT WAREN (MÜRITZ)
Landkreis Müritz



Bebauungsplan Nr. 55 – 1. Teilabschnitt -
*** Wohngebiet Am Wiesengrund ***

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis:

1.1	Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes	3
1.2	Lage des Plangebietes	4
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Ziele des Bebauungsplanes	6
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes	6
1.6	Zweck des Bebauungsplanes	7
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	7
1.7.1	Erschließung	7
1.7.2	Städtebauliche Ordnung	9
1.7.3	Ver- und Entsorgung	11
1.7.4	Brandschutz	12
1.7.5	Denkmalschutz	12
1.7.6	Altlasten	13
1.7.7	Durchführung der Maßnahme	13
2.	Umweltbericht	14
2.1	Einleitung	14
2.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	14
2.1.2	Geplante Nutzung	14
2.1.3	Ziele des Umweltschutzes	14
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	15
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
2.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
3.	Zusätzliche Angaben	17
3.1	Verwendete technische Verfahren	17
3.2	Maßnahmen des Monitoring	18
3.3	Zusammenfassung	18

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz) Landkreis Müritz

über den

Bebauungsplan Nr. 55 – 1. Teilabschnitt – * Wohngebiet Am Wiesengrund *

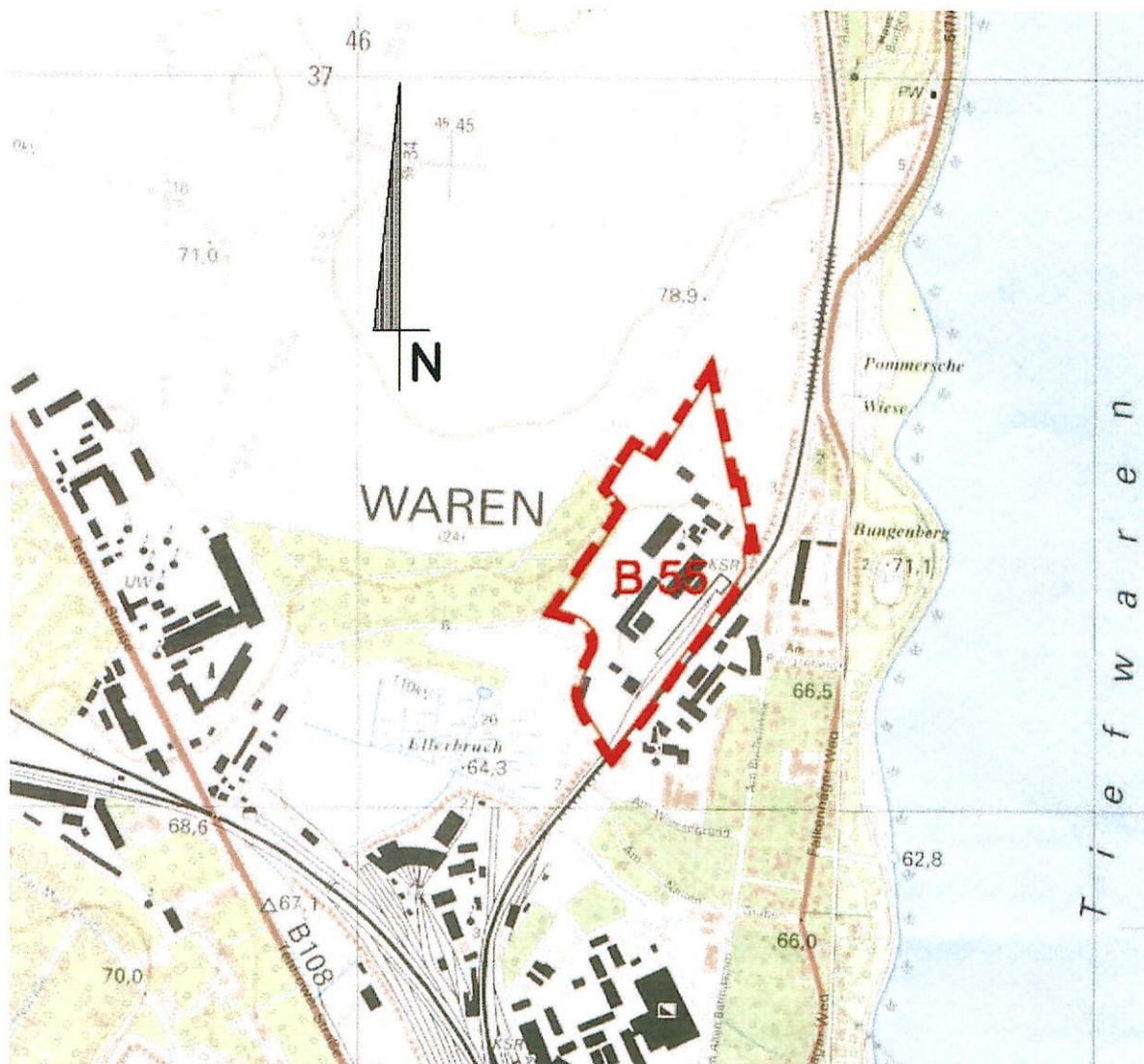
für das Gebiet nördlich der Straße *Am Wiesengrund*, ostwärts der Kleingartenanlage *Sonnenschein*, südlich der Straße *Buchenweg* und westlich der stillgelegten Bahnlinie Waren-Malchin

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes **1.1 Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 55 * Wohngebiet Am Wiesengrund * wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 10.11.2004 und 15.12.2005 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche als Wohnbaugebiet dar. Bei der Ausarbeitung des Planes hat es sich gezeigt, dass die Bauflächen geringfügig nach Osten erweitert werden sollten. Dieses war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht vorhersehbar. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes zeigt deutlich den Planungswillen der Stadt Waren (Müritz) auf. Das teilweise brach gefallene Gewerbegebiet soll in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Die Abweichung im Detail ist geringfügig und war erst bei der konkreten Gebietsentwicklung erkennbar.

1.2 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte i.M. 1:10.000

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Stadtgebietes.

Es ist im Süden durch die Stadtstraße *Am Wiesengrund*, im Westen durch die Kleingartenanlage *Sonnenschein*, im Norden durch die Straße *Buchenweg* und im Osten durch die stillgelegte Bahntrasse Waren-Malchin begrenzt.

1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild

Das Plangebiet wird im Westen und Norden als Gewerbegebiet genutzt. Der restliche Bereich liegt brach. Am ostwärtigen Rand sind Gleisanlagen eines ehemaligen Ladegleises vorhanden. Die Gleisanlage ist stillgelegt. Die ehemalige Bebauung im brach liegenden Bereich wurde bereits abgebrochen.

Die baulichen Anlagen im Nordteil sind dringend sanierungsbedürftig. Das Ende ihrer Nutzung ist abzusehen.

Den Westteil nimmt der *Baumarkt Cassens* ein. Er wird wegen seines ungünstigen Standortes an die *Teterower Straße* verlagert. Ostwärts an ihn schließt eine kleine Spedition an.

Die Verkehrserschließung erfolgt für den Bauplatz über die Straße *Am Wiesengrund*. Sie ist für diesen Zweck unzureichend. Der Nordteil wird von der Straße *Buchenweg* aus erschlossen. Die Wege sind teilweise nur wassergebunden.

Der Standort ist als Gewerbegebiet aufgrund der ostwärts anschließenden Wohnbebauung nicht geeignet. Seine Erschließung ist unzureichend. Dieses führte bereits zu dem Rückbau der jetzt brach liegenden Flächen.

1.4 Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat mehrere Eigentümer. Die Vielzahl der Eigentümer war bei der Entwurfsaufstellung ebenso zu beachten, wie eine abschnittsweise Realisierung des Gebietes. Sie soll eine zeitlich angepasste Umsetzung der bestehenden Gewerbebetriebe garantieren.

Bedingt durch die Linienführung der Straße *Am Wiesengrund* ist nur eine Anbindung an diese Straße am Ostrand des Gebietes möglich. Mit der zusätzlichen Erschließung von Norden soll keine durchgehende Straße entstehen, um das Gebiet nicht durch einen möglichen *Schleichverkehr* zu belasten.

Die Eigentümer stellten verschiedene Anforderungen an die Grundstücksgrößen. Auf sie war das Erschließungsnetz abzustimmen.

1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sich in diesem Bereich des Stadtgebietes nicht einfügen.

Es sind 77 Grundstücke verschiedener Größe geplant.

Das Plangebiet ist 64.022 m² groß und teilt sich in:

54.336m ²	allgemeines Wohngebiet	84,9 %
8.957 m ²	Straßenverkehrsflächen	14,0 %
729 m ²	öffentlicher Spielplatz	1,1 %

1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 55 * *Wohngebiet Am Wiesengrund* * schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des teilweise brach liegenden Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

• *Äußere Erschließung*

Das Gebiet ist im Süden durch *Am Wiesengrund* und im Norden durch den *Buchenweg* erschlossen.

Der Ausbaugrad der Straßen ist gering. Deshalb wurde vorab durch das Ing.-Büro Schübler-Plan, Büro Neustrelitz ein Verkehrsgutachten zur Verkehrsanbindung des Bebauungsplanes Nr. 55 * *Wohngebiet Am Wiesengrund* * erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Planung keine Leistungseinschränkungen im bestehenden Straßennetz und an den Knoten und Einmündungen zu erwarten sind.

- *Am Wiesengrund*

Die Straße ist in ihrem Ausbaugrad für das Wohngebiet ausreichend. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist nur eine Anbindung des Gebietes möglich. Sie muss am Ostrand des Gebietes erfolgen.

Zur Sicherung des *Am Wiesengrund* ist ein 2 m breiter Streifen vom jetzigen Fahrbahnrand zum Wohngebiet als öffentliche Verkehrsfläche im Plan dargestellt.

- *Buchenweg*

Die Straße ist westlich der Bahnquerung unzureichend ausgebaut. Sie muss, soweit sie für die Erschließung genutzt wird, ausgebaut werden.

Der Ausbau erfolgt nach EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit als Mischflächen.

- **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch 3 Anliegerstraßen. Von ihnen gehen jeweils Anliegerwege aus, die das Netz weiter verästeln. Die Anliegerstraßen sind nur durch Fußwege miteinander verbunden, so dass sich das Gebiet in 3 separat erschlossene Bereiche teilt. Die Fußwege werden so ausgelegt, dass sie bis auf den Fußweg F2 im Notfall auch durch Kfz befahren werden können.

- **Anliegerstraßen**

Die Anliegerstraßen werden nach EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit im Mischsystem ausgebaut. Größere Begegnungsfälle sind unter Mitbenutzung der beidseitig 2,00 m breiten Randstreifen möglich. Die Wendepunkte sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bemessen.

AS 1

Die Anliegerstraße AS 1 erschließt den südlichen Teil des Gebietes. Ihre Einmündung in die Straße *Am Wiesengrund* wurde so gelegt, dass ein Höchstmaß an Einsicht in die Straße *Am Wiesengrund* gegeben ist.

Die Einmündung erhält Sichtfelder nach Zif. 5.2.2.5 EAE 85/95. Sie sind für die Annäherungssichtweite bemessen. Um die Sicht nicht zu beeinträchtigen müssen 2 Birken in diesem Bereich gefällt werden.

AS 2 und AS 3

Sie erschließen den nördlichen Teil und münden in den *Buchenweg*. Zur Geschwindigkeitskämpfung soll das Vorfahrtsgebot *recht vor links* gelten. Die Sichtfelder sind entsprechend bemessen.

Im nördlichen Sichtfeld der Anliegerstraße AS3 steht eine Fichte. Sie soll erhalten bleiben, da der Verkehr auf dem nördlichen Teil des *Buchenweg*, der auch nicht ausgebaut wird, sehr gering ist. Dieser Teil des *Buchenweg* erschließt nur einige Gärten und die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

- **Anliegerwege**

Die Anliegerwege gehen von den Anliegerstraßen ab und erschließen bis zu 6 Grundstücke (Aw 3.1). Ihre Länge fällt je nach anliegenden Grundstücksgrößen verschieden aus. So erschließt Aw 1.2 mit 54 m ebenso 5 Grundstücke, wie Aw 3.2 mit 79 m.

Die Anliegerwege wurden nach EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Rad/Fußgänger bei verminderter Geschwindigkeit im Mischsystem ausgebaut.

- **Fußwege**

Die 4 Fußwegeverbindungen verknüpfen das ansonsten verästelte Netz für Fußgänger und Radfahrer. Die Fußwege erhalten eine wassergebundene Decke und eine begleitende Bepflanzung mit kleinkronigen Solitärbäumen.

Sie sind so ausgelegt, dass sie im Notfall, bis auf den Fußweg F2, auch mit Kfz befahren werden können. Der F2 erhält wegen der vorhandenen Topographie eine Treppenanlage. Er ist für den Notfall entbehrlich, da eine zweite Anbindung dieses Bereiches durch den F1 besteht.

- **Parkplätze**

Die Stellplätze der zukünftigen Bewohner des Gebietes werden auf den Grundstücken errichtet. Die neue Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz) ist so bemessen, dass unter normalen Umständen alle Pkw der Anlieger auf den Grundstücken untergebracht werden. Die öffentlichen Parkplätze dienen nur Besuchern des Gebietes.

Durch die Gestaltung der Straßenquerschnitte der Anliegerstraßen sind beidseits der Fahrbahn 2,00 m breite Seitenstreifen vorhanden. Sie können als Parkplätze in Längsaufstellung genutzt werden.

Auf eine Festlegung der einzelnen Parkplätze wird verzichtet, da die Grundstückszufahrten im Einvernehmen mit den zukünftigen Bauherren festgelegt werden sollen.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die *Nordstadt* ist nicht in das Netz des innerstädtischen ÖPNV eingebunden. Die nächste Haltestelle an der B 108 liegt rd. 800 m entfernt. Die nächste Haltestelle an der B 192 ist 1.300 m entfernt.

Das städtische ÖPNV-Netz soll neu strukturiert werden. In diesem Zuge wird die *Nordstadt* besser angebunden.

Der Bahnhof von Waren (Müritz) liegt rd. 1.000 m südlich des Gebietes.

1.7.2 Städtebauliche Ordnung

- **Art der baulichen Nutzung**

Das *Wohngebiet Am Wiesengrund* soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden.

Um die Bedeutung des *Wohnens* für dieses Gebiet zu unterstreichen, werden folgende, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für die Ziffern:

- 3 Anlagen für die Verwaltung
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

ausgeschlossen.

Anlagen der Verwaltung und Gartenbaubetriebe werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen.

Gleiches gilt für Tankstellen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen müssen sich zur Existenzsicherung auf einen größeren Einzugsbereich ausrichten.

Dieses führt zu einem Verkehrsaufkommen, für das die Erschließungsanlagen nicht ausgelegt sind. Zusätzlich wird das dann zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Gebiet einheitlich mit 0,3 festgesetzt. Durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen ergeben sich für das kleinste Grundstück 1.06 mit 401 m² Fläche 120 m² zulässige Grundfläche und für das größte Grundstück 4.19 mit 2.512 m² 754 m² zulässige Grundfläche.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % erhöht werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl sorgt trotz der sehr unterschiedlich geplanten Grundstücksgrößen für eine angemessene und untereinander ausgewogene Bebauung der Grundstücke.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

- **Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dieses entspricht dem im Gestaltungsplan dargestellten städtebaulichen Ziel der Stadt Waren(Müritz).

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt worden. Sie bietet den zukünftigen Bauherren einen ausreichenden Freiraum zur Gestaltung ihrer Grundstücke. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind, wie es in der Stadt Waren (Müritz) ortsüblich ist, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- **Höhenlage baulichen Anlagen**

Der Bebauungsplan setzt Erdgeschossfußbodenhöhen fest. Sie beziehen sich auf die mittlere Gradientenhöhe der das Grundstück berührenden öffentlichen Verkehrsflächen. Wo dieses zu einem unzumutbaren Ergebnis führt, wird das vorhandene Gelände als Maßstab festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Grundlage für eine abgestimmte Höhenentwicklung der Bebauung des Gebietes gelegt.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Die Stadt Waren (Müritz) setzt örtliche Bauvorschriften nach grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen für das Stadtgebiet fest. Sie werden je nach Lage des Gebietes im Stadtbild und nach den Auswirkungen des Gebietes auf das Landschaftsbild variiert.

Da das *Wohngebiet Am Wiesengrund* durch seine topographische Lage und die Umgebung nicht wesentlich auf das Stadt- und Landschaftsbild einwirkt, sind die örtlichen Bauvorschriften im Verhältnis zu anderen Gebieten weniger eng gefasst. Neu ist die Zulassung von Reetdächern. Sie werden auf den großen Grundstücken im Nordwesten des Plangebietes zugelassen. Sie ergeben einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und passen sich gut in das Landschaftsbild ein.

1.7.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird derzeit durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser und Strom versorgt. Auf den vorhandenen Leitungen wird bei der Erschließung des Gebietes, so weit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, aufgebaut.

Zur Erschließung des *Wohngebietes Am Wiesengrund* sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **Wasser**

Die im Gebiet bestehende Wasserleitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen umgelegt und das Netz entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den öffentlichen Verkehrsflächen erweitert.

- **Abwasser**

Das Abwasser im Gebiet wird in Freigefällekanälen im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt. Das neue Schmutzwassernetz wird an das bestehende Netz angeschlossen.

- **Regenwasser**

Das Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen auf den Grundstücken soll zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken versickert werden.

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

Lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen erhalten Freigefällekanäle zur Sammlung und Ableitung des Regenwassers dieser Flächen. Das Regenwasser wird in das Grabensystem des Ellernbruchs eingeleitet.

- **Elektrische Energie**

Die bestehende Umformerstation im Gebiet bleibt erhalten. Um nicht das gesamte Mittelspannungskabel im Gebiet in die öffentlichen Verkehrsflächen umlegen zu müssen, setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht von der Anliegerstraße AS 3 zur AS 1 fest.

- **Gas**

Die Stadtwerke Waren GmbH bietet die Versorgung des Gebietes mit Erdgas an.

- **Telekommunikation**

Das Gebiet muss mit einem neuen Netz von Telekommunikationslinien ausgestattet werden. In allen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Für die geplante Baumbepflanzung ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1969 zu beachten.

- **Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Abfuhr erfolgt nur auf den Anliegerstraßen. Die Anwohner der Anliegerwege müssen ihre Sammelbehälter an den Anliegerstraßen zur Abholung bereitstellen. Der Straßenquerschnitt bietet hierfür ausreichend Raum.

1.7.4 Brandschutz

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

1.7.5 Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bodendenkmale sind 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.

1.7.6 Altlasten

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

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

1.7.7 Durchführung der Maßnahme

Die Stadt Waren (Müritz) wird die Erschließung des Gebietes abschnittsweise gemeinsam mit den Grundstückseigentümern durchführen. Da die Stadt Waren (Müritz) den größten Flächenanteil besitzt, wird sie die Erschließung federführend leiten.

Alle Grundstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Eigentum der Erschließungsgemeinschaft. Die Stadt Waren (Müritz) führt zur Erschließung des Gebiets ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff des BauGB durch.

Mit den beteiligten Grundstückseigentümern schließt die Stadt Waren (Müritz) einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB ab, in dem alle Fragen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme sowie die Übernahme der öffentlichen Flächen durch die Stadt Waren (Müritz) geregelt sind.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die Stadt Waren (Müritz) nur die Kosten für ihren Anteil am Gebiet trägt. Die Kosten der Maßnahme werden durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert.

2. Umweltbericht

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

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 Bebauungsplan Nr. 55 * Wohngebiet Am Wiesengrund * beinhaltet die Umwandlung eines teilweise brach gefallenen Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet.

Er hat das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die neue Bebauung des Gebietes zu schaffen.

2.1.2 Geplante Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.3, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

Von den 64.022 m² des Gebietes sind 54.336 m² allgemeines Wohngebiet, 8.957 m² Straßenverkehrsflächen und 729 m² öffentlicher Spielplatz.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,3 als GRZ, die Zahl der Vollgeschosse 1. Die offene Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser 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.

Im Einzelnen wurden folgende Umweltbelange berücksichtigt:

- **Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)**

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes unterliegt der städtischen Baumschutzsatzung. Durch den Bebauungsplan wird die Baumschutzsatzung auf die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzten Bäume beschränkt.

Wegen der unübersichtlichen Straßenführung kann die Anliegerstraße AS1 nur in diesem Bereich an *Am Wiesengrund* angebunden werden. Die Fällung von 1 Birke für die Verkehrsfläche und für 2 weiterer Birken im Sichtdreieck ist nicht zu vermeiden.

Die Fichte im Sichtdreieck der Anliegerstraße AS3 soll erhalten bleiben, da auf dem nicht auszubauenden Teil des Buchenweges nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen besteht. Er dient nur als Zufahrt zu einigen Gärten und den landwirtschaftlichen Flächen.

Diese Bäume werden in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit einbezogen und nach den Regelungen der städtischen Satzung ausgeglichen.

- **Geschützte Arten**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden geschützte Arten vermutet. Sie konnten bisher nicht festgestellt werden. Sollten Arten gefunden werden, sind geeignete Maßnahmen zum Ersatz ihrer Lebensstätten durchzuführen.

In der Umweltprüfung wurden neben den vorstehenden Schutzgütern

- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima, ihr Wirkungsgefüge, die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- die Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Auswirkungen

betrachtet und ihre Auswirkungen geprüft. Das Ergebnis ist in der Anlage 1 (Umweltprüfung) dargestellt und in die Planung eingeflossen.

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 2 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung) untersucht worden.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt und ist teilweise bebaut. Die anderen baulichen Anlagen wurden abgebrochen. Diese Flächen liegen brach.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Während der Bauarbeiten wird das Gebiet sowie die angrenzenden Gärten durch Lärm und Staub beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung erfolgt über mehrere Jahre. Sie ist mit der einer üblichen Baustelle gleichzusetzen. Sie hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die Maßnahme wird in den Boden, den Wasserkreislauf und die Flora des Gebietes eingegriffen.

Der Anteil des versiegelten Bodens nimmt gegenüber dem heutigen Zustand zu und erreicht den Versiegelungsgrad vor dem Abbruch der baulichen Anlagen im brach gefallenen Teil. Durch die Verminderung des natürlichen Bodens wird der natürliche Wasserkreislauf eingeschränkt.

Die bestehende Vegetation wird bis auf einige Großgehölze vernichtet.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet weiter brach fallen. Eine Revitalisierung ist an diesem Standort wegen seiner Auswirkungen auf die umgebende Bebauung nicht vertretbar.

Bei einer Nullvariante müsste an Stelle dieses vorbelasteten Standortes bislang freie Landschaft in Anspruch genommen werden. Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wären ungleich höher.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

• Vermeidung

Durch die Nutzung eines bereits bebauten Grundstückes wird die Inanspruchnahme von landschaftlichem Freiraum vermieden.

• Verringerung

Die festgesetzte der Grundflächenzahl führt zu einer unwesentlichen Erhöhung der Versiegelung des Gebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Die notwendigen Baumfällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit durchgeführt und verringern somit ihre Auswirkungen.

Die Baumaßnahme wird mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Gärten zu verringern.

Das Niederschlagswasser des Gebietes wird überwiegend auf den Grundstücken versickert. Lediglich der Anfall auf Straßenverkehrsflächen wird abgeleitet. Hierdurch wird der Eingriff weiterhin minimiert.

- **Ausgleich**

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlage 2. Für die zu fällenden Bäume werden Laubbäume auf dem Grundstück gepflanzt. Den Hauptpunkt des Ausgleiches bilden die festgesetzten Pflanzflächen. Durch die Ersatzmaßnahme in der nächsten Umgebung wird der Eingriff ausgeglichen.

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Revitalisierung des Gewerbegebietes ist wegen der städtebaulichen Situation nicht ohne erhebliche Einschränkungen für die Umgebung möglich. Für diesen Zweck hat die Stadt Waren (Müritz) ausreichend besser geeignete Standorte.

Für andere umgebungsverträgliche Nutzungsarten besteht keine Nachfrage.

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 Landkreises Müritz
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 05.10.2005

Es wurde eine Plausibilitätskontrolle zu den Grundlagen vor Ort durchgeführt.

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 die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Von dem Wohngebiet Am Wiesengrund gehen während der Bauphase Umweltauswirkungen aus. Sie werden durch die untere Bauaufsicht und die mit Emissionen befassten Behörden überwacht. Eine zusätzliche Überwachung ist nicht notwendig.

Wichtig ist der Erfolg der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Sie sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte durchzuführen.

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 durch den Auftragnehmer der Arbeiten durchzuführen. Zur Gewährleistungsabnahme ist gleichfalls das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung zu laden. Danach ist der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen gesichert und braucht nicht weiter überwacht zu werden.

3.3 Zusammenfassung

- ***Inhalt und Ziele***

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 64.022 m². Sie beinhaltet 54.336 m² allgemeines Wohngebiet, 8.957 m² öffentliche Verkehrsfläche und 729 m² öffentlicher Spielplatz. Er soll in offener Bauweise mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu Umwandlung des teilweise brach gefallenen Gewerbegebietes in ein Wohngebiet.

- ***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, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Gleiches gilt für Einwirkungen auf das Gebiet.

- ***Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des betroffenen Gebietes***

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt und ist teilweise bebaut. Die anderen baulichen Anlagen wurden abgebrochen. Diese Flächen liegen brach.

- **Entwicklungsprognose**

Die Umweltprüfung untersucht die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima, das Wirkungsgefüge, die Landschaft und die biologische Vielfalt. Sie prüft die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen und den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser und die Nutzung von erneuerbarer Energie sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Bei der Durchführung der Planung sind folgende Auswirkungen auf den Planbereich zu erwarten:

- *Pflanzen*

Der Eingriff in den Baumbestand wird nach den Regeln der städtischen Baumschutzordnung ausgeglichen.

- *Boden und Wasser*

Die Versiegelung wird gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöht. Der Eingriff wird durch die Anpflanzgebote innerhalb des Gebietes und die Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

Die geringe Versiegelung und die vorgesehene Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken vermindert den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf.

- *Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Vom Gebiet gehen keine wesentlichen Immissionen aus. Die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen halten sich im zumutbaren Rahmen.

- **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

- *Vermeidung*

Durch die Umnutzung eines bereits bebauten Geländes wird die Inanspruchnahme von landschaftlichem Freiraum vermieden.

- *Verringerung*

Die unter der Höchstgrenze liegende Grundflächenzahl und die Nichtableitung des Niederschlagswassers vermindern den Eingriff. Die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet vermindert Immissionen aus dem Gebiet auf die Umgebung.

- *Ausgleich*

Der Eingriff in Boden und Wasser wird durch die Pflanzflächen innerhalb des Gebietes und die geplante Ersatzmaßnahme im nahen Umfeld ausgeglichen. Der Eingriff in den Baumbestand wird durch Neuanpflanzung von Laubbäumen ausgeglichen.

- **Alternative Planungsmöglichkeit**

Wegen der städtebaulichen Situation ist der Erhalt oder eine Revitalisierung des Standortes als Gewerbegebiet nicht zu realisieren.

Für andere standortgerechte Nutzungsarten besteht keine Nachfrage.

- **Verwendete technische Verfahren**

Die vorliegenden Unterlagen und das Ergebnis des Scoping-Termins wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft. Es ergaben sich keine wesentlichen Abweichungen. Der Ausgleich wurde nach den Regeln des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Waren (Müritz) ermittelt.

- **Monitoring**

Der Bau des Vorhabens wird durch die zuständigen Behörden überwacht. Die Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Waren (Müritz) selbst kontrollieren. Hierfür wird der Zeitpunkt des Ausgleichs auf spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes festgesetzt. Das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung wird an der Bauabnahme teilnehmen und die Ausgleichsmaßnahmen überprüfen. Nach einer 2-jährigen Entwicklungspflege wird das Sachgebiet ebenfalls an der Gewährleistungsabnahme teilnehmen und den Erfolg kontrollieren. Danach sind keine weiteren Kontrollen nötig.

4. 1. Teilabschnitt

In Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes fanden mehrere Gespräche mit der Familie Schröder und ihrem Rechtsbeistand statt.

Hierbei strebt die Stadt Waren (Müritz) eine einvernehmliche Lösung mit der Familie Schröder an. Es ist ihr Ziel, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form, aufgeteilt in Bauabschnitte, zu realisieren. Hierfür ist eine Verlagerung des Speditionsbetriebes bei der Erschließung des diesen Bereich beinhaltenden Bauabschnittes unumgänglich.

Zur Umsetzung des Planes wird die Stadt Waren (Müritz) die berechtigten Interessen der Familie Schröder wahren.

Um ihnen die finanzielle Basis für die Umsetzung des Betriebes zu geben, sind mehrere Durchführungsvarianten erarbeitet worden.

Um aus der Vielzahl der Möglichkeiten die für die Familie Schröder endgültig akzeptable Lösung zu finden, müssen noch weitere Verhandlungen geführt werden.

Gleichzeitig soll jedoch mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes kurzfristig begonnen werden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist groß; in diesem Bereich sind bereits Grundstücke verkauft worden.

Um einerseits die Verhandlungen mit der Familie Schröder ohne Zeitdruck abschließen zu können und andererseits die Zusagen an die Bauherren im 1. Teilabschnitt erfüllen zu können, wird die Satzung vorerst nur für die Grundstücke 1 – 14 und 72 – 77 in Kraft gesetzt. Die Anliegerstraße AS 1 wird mit einem provisorischen Wendepplatz auf dem Grundstück 15 versehen. Dieser Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird bis zur Rechtskraft des gesamten Bebauungsplanes als Zwischenlösung „öffentliche Verkehrsfläche –Wendehammer“ hergestellt.

Mit der späteren Bekanntmachung des Gesamtbebauungsplanes treten im Bereich des provisorischen Wendehammers (des 1. Teilabschnittes) die „ursprünglichen“ Festsetzungen gem. Satzungsbeschlusses als öffentliche Verkehrsfläche, allgemeine Wohngebiete mit den entsprechenden Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – sonstige Bepflanzung – in Kraft.

Unter diesen geänderten Planungsschritten sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt erneut abzuwägen.

Aus dem 1. Teilabschnitt werden keine Geräusche, Gase oder Stoffe auf die Umwelt einwirken, die sich wesentlich auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken.

Auf das Gebiet wirken Immissionen aus dem Betrieb der Spedition ein. Der südliche Teil der Lagerhalle liegt rd. 94 m nördlich des Teilgebietes. Bedingt durch die geringe Größe der Spedition sind die Einwirkzeiten auf das Teilgebiet sehr gering. Sie beschränken sich auf das Anfahren eines kleineren Lkw, die kurzzeitige Be- oder Entladung von Paletten mit einem gasgetriebenen Gabelstapler und die Anfahrt des Lkw.

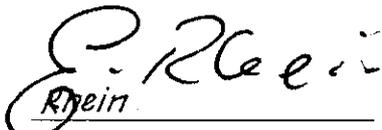
Auf Grund der oben aufgeführten Betriebsstruktur, des vorhandenen Abstandes und der Lage nördlich des Gebietes wirken keine unzumutbaren Immission auf das Teilgebiet ein.

Die Anliegermaßnahmen für den 1. Teilabschnitt werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Ersatzmaßnahmen erfolgen anteilig an der Gesamtfläche. Die Summe der versiegelten Flächen des 1. Teilabschnitts umfasst 19,23 % der Flächen des Gesamtplanes. Entsprechend sind für den 1. Teilabschnitt 281 m² Feldhecke herzustellen.

Der 1. Teilabschnitt des Bebauungsplanes hat wie der Gesamtbebauungsplan keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.09.2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den 14.09.2006


Bürgermeister

