



**Satzung der Stadt Waren (Müritz)**  
über den  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. 38**  
**“Weststadtcenter”**  
**Begründung**

Stand: April 2000, ergänzt April 2006



## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A: Grundlagen**

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Veranlassung und Ziele**
- 3. Beschreibung des Geltungsbereiches**
  - 3.1 Räumliche Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches
  - 3.2 Nutzung und Nutzungseinschränkungen
  - 3.3 Baugrund
  - 3.4 Nachrichtliche Übernahme
  - 3.5 Hinweise
- 4. Vorgaben und Rahmenbedingungen**
  - 4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Umsetzung der Maßnahme
  - 4.4 Lärmschutz - Schallemission -
  - 4.5 Abfallentsorgung

### **Teil B: Städtebauliche Planung**

- 1. Bauliche Nutzung**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO
  - 1.2 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff BauNVO
- 2. Baugestaltung**
  - 2.1 Baukörper und Fassaden
  - 2.2 Dächer
  - 2.3 Werbeanlagen
- 3. Erschließung**
  - 3.1 Verkehrliche Erschließung
    - 3.1.1 Ruhender Verkehr
    - 3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

- 3.2 Versorgung
  - 3.2.1 Strom
  - 3.2.2 Wasser
  - 3.2.3 Wärme
  - 3.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 3.2.5 Brandschutz
- 3.3 Entsorgung
  - 3.3.1 Schmutzwasser
  - 3.3.2 Regenwasser
  - 3.3.3 Müllentsorgung

## **Teil C: Grünflächenplanung**

- 1. **Rahmenbedingungen**
- 2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) Nr. 25 a BauGB )**
- 3. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) Nr. 25 b BauGB )**
- 4. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB)**
- 5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
  - 5.1 Maßnahmen zur Sicherung von Oberboden
  - 5.2 Verwendung von Baustoffen
  - 5.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Grünbeständen

### **Anlagen**

- Nutzungskonzept
- BBE – Einzelhandelsgutachten
- GOP, Verkehrsgutachten, Schallimmissionsprognose, Baugrundgutachten

## Teil A: Grundlagen

### 1. Rechtsgrundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- d) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612);
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30.04.1998;
- f) Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M.-V.) vom 21.07.1998;
- g) Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung BartSchV) in der Fassung vom 18.09.1989;
- h) Baumschutzverordnung der DDR vom 28.05.1981;

## 2. Veranlassung und Ziele

In der Sitzung der Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) am 15. Juli 1999 wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 "Weststadtcenter" aufzustellen.

Der Geltungsbereich des B- Planes befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Die Aufstellung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Wohnbebauung mit der gewerblichen Nutzungsart Einzelhandeleinrichtungen und Dienstleistungen als Stadtteilzentrum in dem Bereich Waren-West (rd. 10.600 Einwohner) zu gewährleisten.

Für das geplante Vorhaben wurde von der BBE-Unternehmensberatung GmbH ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, das in Auszügen (das Vorhaben betreffende Passagen) der Begründung beiliegt.

Die aktuelle Kaufkraftbindung und das Ansiedlungspotential für das Wohngebiet Waren-West wurden ermittelt. Zur Zeit werden im Wohngebiet lediglich 36 % des vorhandenen Marktvolumens von den Anbietern direkt im Wohngebiet gebunden. Durch die zusätzliche Verkaufsfläche des Netto-Marktes erhöht sich dieser Wert für die Güter des kurzfristigen Bedarfs auf ca. 49 %.

Die vorhandene Situation, die Angebote sind nicht zielgenau den Wohnstandorten zugeordnet, führt zu Kundenströmen zwischen Wohngebieten und Einzelhandelsstandorten.

Im Einzugsbereich von etwa 250 m des untersuchten Standortes leben rd. 5.000 Einwohner, für die das „Weststadtcenter“ fußläufig und auch bequem mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Aus den weiter entfernten Teilen des Wohngebietes ist der Standort gut mit dem Auto zu erreichen.

Mit der Realisierung des „Weststadtcenter“ können die Verkehrsströme von Waren-West in andere Stadtgebiete zu Verkaufseinrichtungen mit Warenangeboten des täglichen Bedarfs verringert werden.

Dieser Umstand führt zu einer verkehrlichen Entlastung im Wohngebiet selbst sowie auf der Bundesstraße 192. Die Verkehrsströme in Richtung Innenstadt werden wegen dem spezifischen Angebot der Innenstadthändler nicht betroffen sein.

Die geplanten Nutzungsarten im Einkaufszentrum sind mit dem sonstigen gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot abgestimmt, so dass es nicht zu einem weiteren Überangebot kommen kann. Innenstadtrelevante Sortimente sind, auf Grund der begrenzten Größenordnung, nicht in der Lage, sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadtangebote auszuwirken.

Durch die Betriebsstättenverlagerung der Fa. SPAR handelt es sich im Wesentlichen um eine Standortbereinigung, der zur Zeit dort vorhandene Missstand des fehlenden Parkplatznachweises kann gleichzeitig behoben werden. Die geplanten ergänzenden innenstadtrelevanten Warengruppen sind ebenfalls bereits am jetzigen Sparmarkt vorhandene Einrichtungen, die umverlagert werden.

Der zusätzliche Flächenbedarf für das Wohngebiet entspricht dem zusätzlichen Verkaufsflächenangebot. Es sind insgesamt 1.703 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 1.342 m<sup>2</sup> für Lebensmittel, vorgesehen:

- 595 m<sup>2</sup> Supermarkt ( NETTO )
- 747 m<sup>2</sup> Supermarkt ( SPAR ) sowie Fleischwaren mit Imbiss und Backwaren im Eingangsbereich;
- 51 m<sup>2</sup> Blumen
- 50 m<sup>2</sup> Geschenkartikel, Bürowaren, Zeitschriften, Lotto/Toto
- 85 m<sup>2</sup> Textilartikel
- 175 m<sup>2</sup> Drogeriemarkt.

Des Weiteren ist eine 140 m<sup>2</sup> große Gaststätte mit bis zu 50 Sitzplätzen sowie 16 Terrassenplätzen festgesetzt sowie ein 50 m<sup>2</sup> großes Friseurgeschäft und ein 60 m<sup>2</sup> großes Solarium.

Durch den geplanten Branchenmix wird das "Weststadtcenter" die Funktion eines Kommunikations- und Treffpunktes übernehmen.

Den Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen ist ein Parkplatz mit 144 (davon sind 4 Stellplätze für die Einkaufswagen vorbehalten) Stellplätzen zugeordnet. Die Parkzeit auf den Kundenparkplätzen wird tagsüber während der Öffnungszeiten auf 2 Stunden begrenzt.

Es ist vorgesehen, die Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtungen der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Abends heimkehrende Anwohner, die sonst nur schwierig einen Parkplatz finden, können das Fahrzeug nachts und am Wochenende dort abstellen.  
Mit dieser Regelung kann die in Waren-West vorhandene Situation fehlender Parkplätze positiv beeinflusst werden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes "Weststadtcenter" wird die Wohnqualität im Neubaugebiet Waren-West insgesamt erhöht.  
Die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere der nichtmobilen Bevölkerung, kann erheblich verbessert werden.

Der Geltungsbereich ist entsprechend dem Baugesetzbuch und der Planzeichenverordnung in den Planunterlagen zeichnerisch dargestellt.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens müssen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Das Verfahren wird nach § 244 Abs. 2 BauGB nach dem BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

### **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

#### **3.1 Räumliche Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 "Weststadtcenter" liegt im Stadtteil „Waren -West“, etwa 3 km westlich des Altstadtzentrums.

Es befindet sich am westlichen Ende der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Nördlich grenzt ein Wohngebiet an, das vorwiegend mit Einfamilienhäusern aus den 30er Jahren bebaut ist, südöstlich erstreckt sich ein Neubauwohngebiet mit Geschossflächenbau.

Westlich befindet sich noch die Betriebsberufsschule, östlich grenzt das Gelände der Deutschen Telekom mit einem Betriebsgebäude an den Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt in der Flur 66 der Gemarkung Waren und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden : durch die nördliche Grenze der Flurstücke 9/4, 9/6 und 9/7 der Flur 66, Gemarkung Waren
- im Osten : durch die östliche Grenze des Flurstücks 9/7 der Flur 66
- im Süden : durch die Dietrich-Bonhoeffer-Straße (diese befindet sich mit Teilflächen innerhalb des Plangebietes)
- im Westen : durch die westliche Grenze der Flurstücke 9/7 und 9/4 der Flur 66.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Weststadtcenter" umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha.

Im Geltungsbereich enthalten ist das Flurstück 9/7, Teile der Flurstücke 9/4, 9/6 und 13/2 der Flur 66, Gemarkung Waren.

Die angrenzende D.-Bonhoeffer-Straße wurde in diesem Bereich wegen der nur komplex zu betrachtenden Anlage der Zu- und Abfahrt ebenfalls mit in den Geltungsbereich einbezogen.

#### **3.2 Nutzung und Nutzungseinschränkungen**

Die Eigentumsrechte des Vorhabenträgers des für die Bebauung einschließlich der Nebenanlagen vorgesehenen Grundstückes sind grundbuchrechtlich gesichert.

Die später mit dem westlich gelegenen Nachbargrundstück gemeinschaftlich genutzten Überfahrtbereiche sind durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

Das Planungsgebiet befindet sich auf dem Gelände ehemaliger Verwaltungsgebäude, die abgerissen werden. Es sind noch diverse Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse vorhanden, die entweder weiter genutzt oder – so weit wie nötig – beseitigt werden.

Die das Plangebiet durchquerende Fernwärmeleitung wurde entlang der D.- Bonhoeffer - Str. auf dem Privatgrundstück verlegt. Hierfür werden Leitungsrechte vereinbart.

### 3.3 Baugrund

Es liegt für das Planungsgebiet eine Ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung des Büros für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe vom 17. September 1999 vor.

Unter einer Mutterbodenschicht (0,10 bis 0,30 m dick) oder einer Auffüllungsschicht (0,10 bis 1,40 m dick) stehen jeweils weitgestufte Sande mit einem Kiesanteil bis zur Endteufe (3,00 bis 5,00 m) an. Bei den Aufschlussbohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Lediglich bei der Bohrung BS 8 ist in der Tiefe von 4,60 bis 5,00 m der Ansatz von Grundwasser festgestellt worden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen gegen eine Bebauung des Untersuchungsgebietes keine ingenieurgeologischen Bedenken. Die vorkommenden mineralischen Böden, weitgestufte Sande mit einem Kiesanteil, sind für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet.

Die Deckschicht aus Aufschüttungen und Mutterboden ist für die Aufnahme von Bauwerks- und Verkehrslasten ungeeignet. Sie sollte vor Beginn vollständig abgetragen werden.

Im Rückbaubereich des vorherigen Gebäudekomplexes mit den Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben sich unterschiedliche Gründungsvoraussetzungen, die beim Neubau beachtet werden müssen.

Das Baugrundgutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

### 3.4 Nachrichtliche Übernahme

Folgende nachrichtliche Übernahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- umverlegte Fernwärmeleitung
- vorh. Gasleitung
- vorh. Schmutzwasserleitung
- vorh. Regenwasserleitung
- vorh. Wasserversorgungsleitung
- vorh. Elektrokabel
- vorh. Lagefestpunkte

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### 3.5 Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 H) 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 der 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.

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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## 4. Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB). Die maßgeblichen Planungsinstrumente sind das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) und das regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (PROP).

Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern schreibt die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum fest. Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. Sie bilden nach Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, dass sie dazu beitragen, auch in ländlichen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.

Bei dem Planungsvorhaben handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort in einem Wohngebiet, in dem fast 50 % der Einwohner des Mittelzentrums Waren leben. Die gutachterliche Untersuchung des Einzelhandels für die Stadt Waren (Müritz) ergab für den Bereich des Wohngebietes Waren-West, unter Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsbetriebe, ein Angebotsdefizit an der Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarf.

Mit dem geplanten „Weststadtcenter“ kann die verbrauchernahe Wohngebietsversorgung verbessert werden.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Teilflächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) (genehmigt am 2. Juni 1997 und wirksam seit dem 31. März 1998), ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Weststadtcenter“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Darstellungen im Teilflächennutzungsplan weichen in Art und Umfang von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Festsetzungen i. S. eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsbetriebe nach § 11 BauNVO ab, so dass dieser Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt ist.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind aber Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da durch die Neufassung des Baugesetzbuches die Gesetzesgrundlage für Teilflächennutzungspläne entfallen ist, kann dieser auch nicht mehr im Parallelverfahren geändert werden.

Die Stadt stellt für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan auf. Mit dem Grundsatzbeschluss zum erarbeiteten Einzelhandelsgutachten der Stadt, zukünftig keine neuen Sondergebietsflächen für den Einzelhandel auszuweisen und in zukünftigen Gewerbegebieten Einzelhandel auszuschließen bzw. einzuschränken, kann die Parallelität für diesen Bebauungsplan anerkannt werden. Dazu fand am 1. März 2000 eine Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit und Bau, Frau Büniger, statt.

Das Vorhaben „Weststadtcenter“ ist keine reine Neuausweisung von Einzelhandelsflächen, sondern teilweise eine Umverlagerung und Aufgabe des jetzigen Standortes SPAR mit seinen angegliederten Verkaufseinrichtungen in diesem Gebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan (seit 6. Februar 2006 wirksam) stellt nunmehr für die Flächen des Plangebietes ein *Sonstiges Sondergebiet* nach § 11 BauNVO dar. Als Zweckbestimmung wird „Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt.

### 4.3 Umsetzung der Maßnahme

Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist die Voranbringung der Bauleitplanung.

Es wird angestrebt, nach der Planreife des Bebauungsplanes gem. § 33 BauGB zügig mit den Abbrucharbeiten zu beginnen und schnellstmöglich die Baumaßnahmen zu realisieren. Voraussichtlich kann das Vorhaben im Laufe des Jahres 2000 verwirklicht werden.

Die Gesamtkosten sind mit etwa 5,5 Millionen DM veranschlagt.

Die Durchführung der äußeren Erschließung (bauliche Maßnahmen im Bereich der Dietrich-Bonhoeffer - Straße sowie grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger EBB und der Stadt Waren (Müritz) geregelt.

#### **4.4 Lärmschutz - Schallemission -**

Für die zu erwartende Lärmbeeinflussung durch das Vorhaben „Weststadtcenter“ wurde eine Schallimmissionsprognose von der Fa. PLANIVER, Fachbereich Lärmschutz aus Neubrandenburg, erstellt.

In die Berechnung sind als wesentliche Geräuschquellen einbezogen:

- der Parkplatzverkehr
- die Ein- und Ausfahrt der Anlieferzone mit Rangierverkehr
- Lüftungsanlagen.

Die der Untersuchung zu Grunde gelegten Richtwerte der aneinander grenzenden Gebietsnutzungen unterscheiden sich um mindestens 5 dB (A).

Bei Nutzungsangrenzungen von gewerblich genutzten Gebieten mit Wohngebieten ist in der Regel eine Einhaltung der Richtwerte nur selten möglich. Für Fälle der Überschreitung verweist die TA Lärm auf die Möglichkeit einer Anhebung des Richtwertes von Wohngebieten von 55 dB (A)/40 dB(A) tags/nachts bis max. 60 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts oder auf einen verträglichen Zwischenwert.

Bis auf den Ausgang Nr. 1 des Wohnblockes Schleswiger Straße Nr. 1 – 3 werden an allen anderen Wohngebäuden die Richtwerte unterschritten.

Die am Ausgang Nr. 1 ermittelten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum lassen im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm nur geringfügige Überschreitungen von bis zu 0,5 dB (A) erwarten.

Wird die der Prognose zu Grunde gelegte Belegungshäufigkeit pro Stellplatz und Stunde von  $N = 1,6$  nur um 0,1 bis 0,2 Bewegungen unterschritten (6 bzw. 12 Kunden pro Stunde weniger), kann davon ausgegangen werden, dass der Richtwert von 55 dB(A) bereits unterschritten wird.

Während dem Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) wird der Orientierungswert von 40 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass die Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtungen der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung stehen sollen, also die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete selbst einen Vorteil aus dem Bau des Parkplatzes erhalten.

Lärmindernde Maßnahmen sind planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt

Die Schallimmissionsprognose ist als Anlage der Begründung beigelegt.

#### **4.5 Abfallentsorgung**

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegen stehen, sind dem Umweltamt derzeit nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlastenverdachtsflächen aufgefunden werden, sind diese dem Umweltamt des Landkreises umgehend anzuzeigen.

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

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen.

Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt. Die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen unbelasteten Abfällen hat ausschließlich zur Umschlagstation Freidorf bzw. auf die Deponie Rosenow zu erfolgen.

Vor Beginn von Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich.

Gegebenenfalls zu deponierende Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.

Die Forderungen der TRGS (Techn. Regeln für Gefahrstoffe) 519 sind strikt einzuhalten.

## Teil B: Städtebauliche Planung

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO

Das gesamte Plangebiet wird als *Sonstiges Sondergebiet* „Einzelhandel“ SO<sub>Einzelhandel</sub> nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im *Sonstigen Sondergebiet* „Einzelhandel“ sind auf den jeweils genannten Flächen folgende Sortimente mit den genannten Verkaufsflächen zulässig:

- 595 m<sup>2</sup> Supermarkt ( NETTO ) mit 95 % Lebensmittelvollsortiment und  
5 % branchenübliche Rand- und Nebensortimente
- 747 m<sup>2</sup> Supermarkt ( SPAR ) mit 95 % Lebensmittelvollsortiment und  
5 % branchenübliche Rand- und Nebensortimente  
sowie im Eingangsbereich Fleischwaren mit Imbiss  
und Backwaren
- 51 m<sup>2</sup> Blumen
- 50 m<sup>2</sup> Geschenkartikel, Bürowaren, Zeitschriften, Lotto/Toto
- 85 m<sup>2</sup> Textilartikel
- 175 m<sup>2</sup> Drogeriemarkt

Als gewerbliche Einrichtungen sind zulässig:

- 140 m<sup>2</sup> Gaststätte mit bis zu 50 Sitzplätzen und 16 Terrassenplätzen
- 50 m<sup>2</sup> Friseur
- 60 m<sup>2</sup> Solarium

Das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz) ist eine Standortbereinigung im Bereich der Einzelhandelsstandorte im Stadtteil Waren-West, verbunden mit einer erheblichen Verbesserung der gegenwärtigen Situation auch im Hinblick auf die angebotenen Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten. Insbesondere soll die verbrauchernahe Versorgung der nichtmobilen Bevölkerung abgesichert werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Sondergebietes zur vorhandenen Wohnbebauung stellt eine Mischung dar, die in der Vergangenheit auch schon im weiter östlich gelegenen Einzelhandelsstandort (PENNY-Markt) städtebaulich gewachsen ist.

Bei der immissionsschutzrechtlich vorbelasteten Situation gilt für beide Nutzungen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die am Haus 1 betroffene Wohnnutzung hat den lt. Schallschutzgutachten geringfügig höheren Schalleistungspegel hinzunehmen, die gewerbliche Nutzung wird durch die Festsetzung von lärm mindernden Maßnahmen und den Ausschluss von sonstigen das Wohnen negativ beeinflussenden Anlagen eingeschränkt.

Im Einzelnen sind das:

- die Fahrgassen im Bereich der Kundenparkplätze werden zur Geräuschminderung bituminös ausgeführt;
- im Rangierbereich der LKW und im Bereich der Laderampen sind keine größeren Schwellen zulässig;
- der Lieferverkehr darf nur in der Zeit zwischen 8:00 und 20:00 Uhr erfolgen;
- es dürfen nur Einkaufswagen mit gummiummantelten Rädern zum Einsatz kommen;
- der Eingangsbereich der Gaststätte ist mit einer Doppeltür (Vorraum) zu versehen;
- der Terrassenbetrieb (16 Plätze) wird auf eine max. Betriebszeit von 8:00 bis 22:00 Uhr beschränkt;
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farbtönen sowie jegliche Art von Schallwerbung sind unzulässig.

Diese Maßnahmen ermöglichen ein verträgliches Nebeneinander von der vorhandenen Wohnnutzung mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung.

## 1.2 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine funktionsgerechte gewerbliche Nutzung auf der großflächig überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 ff BauNVO

In Anpassung an die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Vollgeschosse mit I begrenzt, die Geschossflächenzahl ist auf 0,5 bestimmt.

Als weiteres Instrumentarium der Gebäudehöhenfestsetzung wurden die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenfläche Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) mit 79,00 m ü. HN und die Firsthöhe mit 79,50 m ü. HN festgelegt.

Die geringe Abweichung der Höhen ergibt sich aus den gewählten Flach- und Pultdachkonstruktionen. Die OK Fertigfußbodenhöhe wurde nach den örtlichen topographischen Gegebenheiten unter dem Gesichtspunkt des Einfügens des Gebäudes in die Umgebung und der möglichen verkehrlichen und leitungsmäßigen Anbindung mit 70,50 m ü. HN festgelegt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,84 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete beträgt 0,8.

Nach § 17 Abs. 2 der BauNVO können die in Abs. 1 festgelegten Obergrenzen überschritten werden, wenn „1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern“.

Die Festsetzung der um 0,04 erhöhten Grundflächenzahl ist notwendig, da auf Grund der vorgesehenen Nutzung ein hoher Bedarf an Grundfläche für die baulichen Außenanlagen, wie die Befestigung der notwendigen Stellplatzanlage, besteht.

Im Folgenden soll dieser Tatbestand durch die getrennte Ermittlung der Grundfläche nach Gebäudefläche und Verkehrsflächen (Stellplatzanlage) verdeutlicht werden:

### A. Gebäude

|   |                      |
|---|----------------------|
| Grundstücksgröße                                  | 7.425 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche des Gebäudes mit Rampen               | 2.900 m <sup>2</sup> |
| GFZ = 2.900 m <sup>2</sup> / 7.425 m <sup>2</sup> | =0,39                |

### B. Verkehrsflächen

|   |                      |
|---|----------------------|
| Grundstücksgröße                                  | 7.425 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche bituminöse Befestigung                | 3.038 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche Rasengittersteine                     | 325 m <sup>2</sup>   |
| GFZ = 3.363 m <sup>2</sup> / 7.425 m <sup>2</sup> | =0,45                |

**C. Gesamtfläche**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Grundstücksgröße                                  | 7.425 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche Gebäude und Verkehrsanlage            | 6.263 m <sup>2</sup> |
| GFZ = 6.263 m <sup>2</sup> / 7.425 m <sup>2</sup> | =0,84                |

Die reine Gebäudefläche ist kleiner als die befestigten Außenanlagen.

„2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden“

Unter dem Gesichtspunkt der möglichen ökologischen Beeinträchtigung wird die Grundfläche nach dem Grad der Versiegelung betrachtet. Die Fläche der Rasengitterbefestigung ist auf Grund der vollen Versickerung in diesem Bereich auf 0 gesetzt. Es ergibt sich eine Grundflächenzahl von genau 0,8.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Grundstücksgröße                                  | 7.425 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche Gebäude und Verkehrsanlage o. Ras.    | 5.938 m <sup>2</sup> |
| GFZ = 5.938 m <sup>2</sup> / 7.425 m <sup>2</sup> | =0,80                |

Da diese GFZ noch im Bereich der nach BauNVO zulässigen Obergrenze liegen, ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung auf die Umwelt auszugehen, zumal auf dem Grundstück noch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen.

„3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen“.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl keine negativen Auswirkungen haben wird.

Eine Reduzierung der in Anspruch genommenen Grundfläche würde die Funktionsfähigkeit des geplanten Vorhabens als Kommunikations- und Treffpunkt mit seinem Branchenmix in Frage stellen.

## **2. Baugestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V**

### **2.1 Baukörper und Fassaden**

Die benachbarte Bebauung lässt keine einheitlichen Gestaltungselemente erkennen.

Der neue Gebäudekomplex soll eigenständige Gestaltungselemente erhalten, die der vorgesehenen Nutzung Rechnung tragen und sich so in die Umgebung einfügen.

### **2.2 Dächer**

Als Dachformen sind Pultdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten höchst zulässigen Dachneigung von 15 Grad und Flachdächer zulässig.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Die Pultdächer (gefaltetes Pultdach) sind mit einem hellgrauen Belag zu versehen.

### **2.3 Fassaden**

Als Material darf nur Putz, Eternit und Glas verwendet werden.

Für den Arkadenbereich ist eine Metallkonstruktion mit Glaselementen inklusive Werbung in den oberen Feldern vorgeschrieben.

Als Farben dürfen nur nicht reflektierende Farbtöne verwendet werden:

- Bereich Netto ockergelb (ALPINA COLOR Cognac 11 – 12)
- Bereich SPAR rot/weiß (RAL 3020)
- Bereich Gaststätte graugrün (Eternit-Color-line /Aquamann B 6)

## 2.4 Werbeanlagen

Um eine übermäßige Dominanz der Werbeanlagen zu verhindern, werden diese im Einzelnen festgesetzt:

- Direkte Werbung ist nur am zentralen Arkadengang als in die oberen Felder gesetztes, durchlaufendes Werbeträgerband in einer Höhe von 1,00 m gestattet.
- Gesonderte Werbeträger sind nur als aus den tragenden Stahlsäulen des Vordaches aufragende Fahnenmasten (12 Stück) in einer Höhe von 12 m ab OK Fußboden (OKF = 70,50 m ü. HN) erlaubt. Um eine eventuelle Schallbelastigung zu minimieren, sind die Seilkonstruktionen innen liegend, d. h. in den Masten auszuführen.
- Wegen der Wohngebietsnähe sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen (Helligkeitsstufe max. 85 %, Sättigungsgrad der Farben max. 70 %) als unzulässig festgesetzt.
- Jegliche Art von Schallwerbung ist ausgeschlossen.

Weitere Einzelheiten zu den Werbeanlagen sind vom Vorhabenträger in einem gemeinschaftlichen Werbekonzept der einzelnen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erarbeitet. Das Konzept ist dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt.

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird getrennt nach Lieferverkehr und Kundenverkehr erschlossen.

Der Anschluss der Zufahrt für den Lieferverkehr erfolgt in der Springer Straße. Da das Grundstück des Zufahrtbereiches nicht Eigentum des Vorhabenträgers ist, wurde für diesen Bereich ein Überfahrtsrecht vereinbart.

Die Zufahrt wird als zweispurige 5,50 m breite Straße ausgebaut, der Lieferverkehr wendet auf der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wendeanlage. Zum Be- und Entladen sind an der Nordseite des Gebäudes in den einzelnen Bereichen Rampen vorgesehen.

Der Kundenverkehr wird über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße zum Parkplatz geführt.

Da der Zufahrtbereich, eine zweispurige 5,50 m breite Straße, später auch als Zufahrt für das westlich gelegene Grundstück dienen soll, wurde anteilig die halbe Zufahrtbreite auf dem Nachbargrundstück eingeordnet. Hierfür ist ebenfalls ein Überfahrtsrecht vereinbart.

Für eine günstige und gefahrlose fußläufige Erreichbarkeit des „Weststadtcenters“ wird, in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und der Wohnumfeldverbesserung des gesamten Wohngebietes Waren- West, ein Fahrbahnteiler mit Fußgängerübergang zwischen der Einmündung Carl-Moltmann-Straße und der Kundenzufahrt vorgesehen. Von dort aus führt der Zugang zu den Verkaufsstellen geradlinig über den Stellplatzbereich.

Die Dietrich-Bonhoeffer-Straße ist bereits zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Carl-Moltmann-Str. als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Im Zuge der weiteren schrittweisen Maßnahmen ist auch die Ausweisung des verkehrsberuhigten Bereiches im Straßenabschnitt der PKW-Zufahrt geplant.

Eine zweite Fußgängeranbindung befindet sich gegenüber der Einmündung C.-Moltmann-Str. für die aus östlicher Richtung kommenden Kunden. Dieser Zugang führt über den Stellplatzbereich zur geplanten Gaststätte.

Zur verkehrlichen Erschließung wurde ein Gutachten von der Planiver Planungsbüro für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen GmbH erstellt, das der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Im Rahmen der verkehrlichen Neuordnung des Bereiches wird die rechtwinklige Anbindung der C.-Moltmann-Straße an die D.-Bonhoeffer-Straße vorgesehen.

### 3.1.1 Ruhender Verkehr

Stellplatzflächen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.

Der Stellplatzbedarf für das *Sonstige Sondergebiet* „Einzelhandel“ wird über eine gesondert festgesetzte Stellplatzanlage mit 144 Stellplätzen (abzüglich 4 Stellplätze für die Einkaufswagenhäuser) abgedeckt. Die Ermittlung des Bedarfes erfolgte unter Berücksichtigung der LBauO M-V und der von den Mietern erfahrungsgemäß geforderten Anzahl der Stellplätze nach der Verkaufsnutzfläche.

Nach der LBauO M-V wurde folgender Stellplatzbedarf ermittelt:

#### Ansatz:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Verkaufsstätten | (1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche) |
| Gaststätte      | (1 Stellplatz je 8 Sitzplätze)                     |
| Gewerbefläche   | (mind. 2 Stellplätze)                              |

#### Ermittlung:

|                          |                     |                        |
|--------------------------|---------------------|------------------------|
| Verkaufsstätten →        | 1703 m <sup>2</sup> | ≈ 114 Stellplätze      |
| Gaststätte →             | 50 Pl. + 16 Pl.     | ≈ 8 Stellplätze        |
| Gewerbefläche Friseur →  | 50 m <sup>2</sup>   | ≈ 2 Stellplätze        |
| Gewerbefläche Solarium → | 60 m <sup>2</sup>   | ≈ 2 Stellplätze        |
|                          | <u>gesamt</u>       | <u>126 Stellplätze</u> |

Die Maximalforderung an Stellplätzen stellt der Netto- Markt mit 160 Plätzen.  
Es erfolgte eine Reduzierung auf 140 Plätze.

Um die Abstellung der Fahrräder der Nahversorgungskunden abzusichern, ist die Anzahl von 34 Fahrradständer festgesetzt.

Die Parkzeit auf den Kundenparkplätzen wird über eine ordnungsrechtliche Regelung tagsüber während der Öffnungszeiten auf 2 Stunden begrenzt, außerhalb der Öffnungszeiten der Einrichtungen steht der Parkplatz der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung. Für die öffentliche Nutzung erfolgt eine Baulasteintragung.

### 3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Stadtteil Waren-West ist in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Im Planbereich befindet sich eine Haltestelle der bestehenden Stadtbuslinien, die besonders für die nicht mobile Bevölkerung eingerichtet wurde und vorwiegend von den hier lebenden Rentnern angenommen wird.

Im Rahmen der Vorabstimmungen mit dem Personennahverkehrsunternehmen zur Verkehrsplanung im Weststadtgebiet und zum B-Planverfahren wurde die Haltestelle auf der Fahrbahn aus Richtung Springer Straße in die neue Konzeption mit aufgenommen. Sie ist vor dem Fahrbahnteiler eingeordnet.

Die zur Zeit auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandene Haltestelle soll in die Carl-Moltmann - Straße vor den Einmündungsbereich in die D.- Bonhoeffer-Str. verlegt werden.

Während den Ein- und Aussteigphasen der Busse muss der Nachfolgeverkehr warten, da das Überholen aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist.

Dieser Zeitraum dauert auf Grund von Erfahrungswerten des Busunternehmens nur etwa 10 Sekunden. Im an dieser Stelle vorhandenen verkehrsberuhigten Bereich ist diese Wartezeit zumutbar, zugleich dient sie der weiteren Verkehrsberuhigung.

Die Sichtdreiecke der Zu- und Abfahrten sind nach EAE 85 für die Anfahrtsicht bemessen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB dürfen Anpflanzungen auf diesen Flächen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume.

## **3.2 Versorgung**

Im Plangebiet vorhandene öffentliche Leitungen und Kabel müssen während der Bauarbeiten vor Beschädigungen entsprechend geschützt werden.

### **3.2.1 Strom**

Durch das Bebauungsgebiet führen Elektroanschlusskabel von den ehemaligen Verwaltungsgebäuden, die teilweise für den Neuanschluss weiter genutzt werden sollen.

### **3.2.2 Wasser**

Die Wasserversorgung des neuen Bebauungsgebietes wird durch die Stadtwerke Waren sichergestellt. Der Anschluss erfolgt an der vorhandenen Trinkwasserleitung (vorherige Anschlussleitung) im Plangebiet.

### **3.2.3 Wärme**

Die ursprünglich quer durch das Plangebiet verlaufende Fernwärmeleitung wurde neben die D.-Bonhoeffer-Str. im zukünftigen Stellplatzbereich und auf das westlich gelegenen Grundstück verlegt. Ein Anschluss des B-Plangebietes an dieses Netz ist geplant, für die Wärmeversorgung sind vertragliche Vereinbarungen getroffen.

### **3.2.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über das noch vorhandene Anschlusskabel durch die TELEKOM.

Es findet eine Koordinierung zwischen dem Ausbau der Verkehrsanlagen und den Arbeiten am Telekom-Netz statt.

### **3.2.5 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird über vorhandene Hydranten in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße sichergestellt.

## **3.3 Entsorgung**

### **3.3.1 Schmutzwasser**

Eine Schmutzwassersammelleitung verläuft parallel zur D.-Bonhoeffer-Str. durch das Plangebiet. An dieser Leitung erfolgt der Anschluss.

Die Abwässer aus dem Bereich Fleischerei und Gaststätte werden mittels eines Fettabscheiders vorgereinigt. Das Kanalisationssystem führt über Pumpenanlagen zur Kläranlage der Stadt Waren. Die geplante Bebauung ist durch die Kapazität der Kläranlage (nach Einwohnergleichwerten) abgesichert.

### 3.3.2 Regenwasser

Der Regenwasseranschluss erfolgt an die auf dem Grundstück vorhandene Leitung mit Anschluss an die örtliche Regenwassersammelleitung zur Vorflut.  
Im Rahmen der Ausführungsplanung ist hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ein hydraulischer Nachweis zu führen.

### 3.3.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die entsprechende Entsorgungsfirma.  
Die Flächen für die Beseitigung von Abfallstoffen sind im B-Plan festgesetzt worden.

## Teil C: Grünflächenplanung

### 1. Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist gem. § 1a des BauGB die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung gefordert, die in Form eines Grünordnungsplanes der Begründung als Anlage beiliegt.

Durch die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen werden:

1. die lufthygienische und mikroklimatische Situation im Plangebiet positiv beeinflusst;
2. die Wohnumfeldqualität verbessert;
3. ein Lebensraum für bestimmte Artengruppen bereitgestellt sowie
4. erforderliche Infrastruktureinrichtungen des besiedelten Raumes grüngestalterisch integriert.

Die festgesetzten Pflanzungen entsprechend des GOP bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Weststadtcenter“ der Stadt Waren (Müritz) sollten durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde als Auflage zur Baugenehmigung angeordnet und bei der Bauabnahme kontrolliert werden.

In den textlichen Festsetzungen sind die folgenden Maßnahmen erfasst:

### 2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Hier werden Maßnahmen zusammengefasst, die der Begrünung einzelner Flächen dienen. Die Wahl der anzupflanzenden Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzlisten 1, 2, 3, 4 und 5.

- Die Teilfläche A ist als dichte Heckenpflanzung anzulegen. Innerhalb dieser Pflanzfläche sind 18 Laubbäume der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 12 cm, 3 x v.) und pro m<sup>2</sup> ein Strauch der Pflanzliste 2 (Mindesthöhe 60 – 100 cm) versetzt zu pflanzen. Es sind mindestens drei verschiedene Laubbaumarten und fünf verschiedene Straucharten zu verwenden.
- Die Teilfläche B ist im Böschungsbereich mit Sträuchern (1 Strauch/m<sup>2</sup>, Mindesthöhe 60 – 100 cm) oder Kleinsträuchern (3 – 5 Stck./m<sup>2</sup>) der Pflanzliste 2 oder 4 zu begrünen. Südlich der Stützmauer sind im Randbereich zwei Laubbäume der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 16 cm, 3 x v.) neu zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher sind diese zu ersetzen.
- Die Teilfläche C ist im Böschungsbereich mit Sträuchern (1 Strauch pro m<sup>2</sup>, Mindesthöhe 60 – 100 cm) oder Kleinsträuchern (3 – 5 Stck./m<sup>2</sup>) der Pflanzliste 2 oder 4 zu begrünen. Die übrigen Freiflächen sind als Gehölzstreifen anzulegen. Hier sind 4 Ahornpflanzungen des ehemaligen Parkplatzes umzupflanzen und durch 5 weitere Laubbäume der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 12 cm, 3 x v.) sowie Sträucher (1 Strauch/m<sup>2</sup>, Mindesthöhe 60 – 100 cm) der Pflanzliste 2 zu ergänzen. Es sind mindestens zwei verschiedene Laubbaumarten und fünf verschiedene Straucharten zu verwenden.

- Die Teilflächen D im Bereich der Stellplätze und parallel der Dietrich-Bonhoeffer-Straße sind mit insgesamt 18 Bäumen der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 16 cm, 3 x v.) gem. zeichnerischer Darstellung zu begrünen und mit Kleinsträuchern, Stauden und Gräsern (Pflanzliste 4, 3 – 5 Stck./m<sup>2</sup>) zu unterpflanzen. Alle sonstigen Grünflächen ohne Baumpflanzungen sind ebenfalls mit Kleinsträuchern, Stauden und Gräsern (Pflanzliste 4, 3 – 5 Stck./m<sup>2</sup>) zu begrünen.
- Im Zentrum des Wendekreises ist ein großkroniger Einzelbaum der Pflanzliste 1 (Mindeststammumfang 18 cm, 3 x v.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Dachfläche des Gebäudes (Teilfläche E) ist im gekennzeichneten Bereich auf 653 m<sup>2</sup> dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen (z. B. gem. Pflanzliste 5) zu begrünen.
- Das Gebäude ist mit Rankhilfen zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> ist je 1,5 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (Pflanzliste 3, 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 – 100 cm).
- Große Abfallbehälter und -anlagen sind mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 (2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 – 100 cm) zu begrünen.
- Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Die Grünflächen und Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Erstellung der Gebäude und Stellflächen fachgerecht anzulegen.
- Es sind Arten der folgenden Listen zu verwenden:

#### Pflanzliste 1 – Laubbäume

Es sind Bäume in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu pflanzen.

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                  |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn                 |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn                  |
| <i>Betula pendula</i>      | Hänge-Birke                |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                  |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rot-Buche                  |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Gemeine Esche              |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogelkirsche               |
| <i>Quercus petraea</i>     | Trauben-Eiche              |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche                  |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde               |
| <i>Ulmus minor</i>         | Feldulme (resistente Form) |

#### Pflanzliste 2 – Sträucher

Es sind Sträucher in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu pflanzen.

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuß                |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffiger Weißdorn  |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffiger Weißdorn   |
| <i>Frangula alnus</i>      | Faulbaum                |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                 |
| <i>Ribes rubrum</i>        | Rote Johannisbeere      |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose               |
| <i>Salix caprea</i>        | Sal-Weide               |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder      |
| <i>Syringia vulgaris</i>   | Gewöhnlicher Flieder    |
| <i>Viburnum opulus</i>     | Gewöhnlicher Schneeball |

**Pflanzliste 3 – Kletterpflanzen (halbschattig-schattig)**

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| <i>Aristolochia spec.</i>   | Pfeifenwinde           |
| <i>Clematis spec.</i>       | Waldrebe – Hybriden    |
| <i>Clematis vitalba</i>     | Gemeine Waldrebe       |
| <i>Humulus lupulus</i>      | Hopfen                 |
| <i>Parthenocissus spec.</i> | Zaunreben – Hybriden   |
| <i>Polygonum spec.</i>      | Knöterich              |
| <i>Rosa spec.</i>           | Kletterrosen in Sorten |

**Pflanzliste 4 – Kleinsträucher, Stauden, Gräser z.B.**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <i>Alchemilla mollis</i>                  | Frauenmantel               |
| <i>Aster tongolensis</i>                  | Frühlings-Aster            |
| <i>Avena sempervirens</i>                 | Blaustrahlhafer            |
| <i>Bergenia cordifolia</i>                | Altai-Bergenie             |
| <i>Festuca glauca</i>                     | Blauschwingel              |
| <i>Hypericum calycinum</i>                | Niedriges Johanniskraut    |
| <i>Lavendula angustifolium</i>            | Lavendel                   |
| <i>Pennisetum compressum</i>              | Federborstengras           |
| <i>Potentilla fruticosa „mandshurica“</i> | Weißblütiger Fingerstrauch |
| <i>Vinca minor</i>                        | Immergrün                  |

**Pflanzliste 5 – Gras-Kraut-Gehölzgesellschaft für eine extensive Dachbegrünung,  
Substratstärke 10 – 15 cm –**

|  |                      |
|--|----------------------|
| <i>Anthemis tinctoria</i>              | <i>Färberkamille</i> |
| <i>Bromus erectus</i>                  | Aufrechte Trespe     |
| <i>Leucanthemum vulgare</i>            | Wiesen-Margerite     |
| <i>Cytisus decumbens</i>               | Geißklee             |
| <i>Festuca ovina</i>                   | Schafschwingel       |
| <i>Genista tinctoria</i>               | Färber-Ginster       |
| <i>Juniperus sabina</i>                | Sadebaum             |
| <i>Poa pratensis ssp. Angustifolia</i> | Wiesen-Rispengras    |
| <i>Prunus pumila depressa</i>          | Sandkirsche          |
| <i>Prunus tenella</i>                  | Zwergmandel          |
| <i>Salix rosmarinifolia</i>            | Rosmarin-Weide       |

**Hinweis:**

Einige der aufgeführten Arten in den Pflanzenlisten haben unverträgliche bzw. giftige Pflanzenteile. Nähere Angaben hierzu sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Gartenpflanzen mit giftigen bzw. unverträglichen Pflanzenteilen

Die Gruppe A enthält Gehölze und Stauden, die stark giftige Pflanzenteile aufweisen oder durch ihre an Beerenobst erinnernden Früchte auf Kinder anziehend wirken.

|     |                 |
|-----|-----------------|
| +   | giftig          |
| ++  | gefährlich      |
| +++ | sehr gefährlich |

**A) Gehölze**

|     |                                 |                                       |
|-----|---------------------------------|---------------------------------------|
| +   | Andromeda Arten (Lavendelheide) | Früchte                               |
| ++  | Buxus sempervirens (Buxbaum)    | alle Pflanzenteile                    |
| +++ | Daphne Arten (Seidelbast)       | alle Pflanzenteile, besondere Früchte |
| ++  | Euonymus Arten (Pfaffenhütchen) | Früchte                               |
| +   | Hedera nelix (Efeu)             | Früchte                               |
| ++  | Ilex Arten (Stechpalme)         | Früchte                               |

|     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| +++ | Laburnum Arten (Goldregen)                | alle Pflanzenteile |
| ++  | Ligustrum Arten (Liguster)                | Früchte            |
| ++  | Lonicera Arten (Heckenkirsche)            | Früchte            |
| +   | Parthenocyssus quinquefolia (Wilder Wein) | Früchte            |
| +   | Rhododendron Arten – Azaleen              | alle Pflanzenteile |
| +   | Robinia Arten (Robinie – Akazie)          | Rinde, Samen       |
| +++ | Sambucus racemosa (Traubenholunder)       | Früchte, rot       |
| +   | Taxus baccala (Eibe)                      | Samen              |
| +   | Viburnum Arten (Schneeball)               | Früchte            |
| +   | Wistena sinensis (Glyzine)                | alle Pflanzenteile |

**A) Stauden**

|    |                                   |                    |
|----|-----------------------------------|--------------------|
| +  | Aconitum Arten (Eisenhut)         | alle Pflanzenteile |
| +  | Cochicum Arten (Herbstzeitlose)   | alle Pflanzenteile |
| ++ | Convallariamajalis (Maiglöckchen) | alle Pflanzenteile |
| +  | Digitalis Arten (Fingerhut)       | alle Pflanzenteile |
| +  | Helleborus Arten (Nieswurz)       | alle Pflanzenteile |
| ++ | Sambucus ebulus (Allich)          | Früchte            |

**A) Unkräuter**

|     |                                |                                       |
|-----|--------------------------------|---------------------------------------|
| +++ | Arum maculatum (Aronstab)      | alle Pflanzenteile, besonders Früchte |
| +   | Bryonia Arten (Zaunrübe)       | Wurzel, Beere                         |
| +   | Solanum nigrum (Nachtschatten) | alle Pflanzenteile, besonders Früchte |
| +   | Taraxacum Arten (Löwenzahn)    | Milchsaft                             |

Die Gruppe B enthält Gehölze und Stauden, deren unverträgliche Pflanzenteile nicht besonders anziehend für Kinder wirken und nur eichte Reaktionen hervorrufen.

**B) Gehölze**

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| + | Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)                   | grüne Fruchtschale     |
| + | Ailanthus Arten (Götterbaum)                           | Rinde                  |
| + | Cotoneaster Arten (Felsenmispel)                       | Samen                  |
| + | Crataegus Arten (Weiß- und Rotdorn)                    | Samen                  |
| + | Cytisus Arten (Ginster)                                | alle Pflanzenteile     |
| + | Fagus sylvatica (Rotbuche)                             | Bucheckern             |
| + | Genista Arten (Ginster)                                | alle Pflanzenteile     |
| + | Juniperus communis und<br>Juniperus sabina (Wacholder) | Früchte, Triebe        |
| + | Kalmia Arten (Berglorbeer, Lorbeerrose)                | Samen, Triebe, Blätter |
| + | Ledum Arten (Porst)                                    | Blätter                |
| + | Lycium Arten (Bockshorn)                               | alle Pflanzenteile     |
| + | Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer)                    | alle Pflanzenteile     |
| + | Rhamnus Arten (Faulbaum, Kreuzdorn)                    | Früchte                |
| + | Rhus Arten (Essigbaum)                                 | alle Pflanzenteile     |
| + | Sambucus nigra (Holunder)                              | Rinde                  |
| + | Sorbus Arten (Vogelbeerbaum)                           | Samen                  |
| + | Symphoricarpos Arten (Schneebeere)                     | Früchte                |
| + | Thuja Arten (Lebensbaum)                               | Triebe                 |

**B) Stauden**

|   |                           |       |
|---|---------------------------|-------|
| + | Sedum acre (Mauerpfeffer) | Kraut |
|---|---------------------------|-------|

Aufstellung aus: TÜV PRODUKT SERVICE GmbH (1990):

Sicherheit auf Kinderspielpätzen

Anforderungen an besondere Einrichtungen – Bepflanzung / Gartenpflanzen

Trotz dieser Vorsichtsmaßnahmen muss als Regel Nummer Eins gelten: „Keine Blumen, Zweige, Gräser und unbekannte Früchte in den Mund nehmen! – Dies bereits dem Kleinkind beigebracht, ist das wirksamste Mittel gegen Vergiftungen resp. Der Schutz vor Vergiftungen!

### 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Flächige Grünbestände oder Einzelgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Bodenfunktion bei und bieten Lebensraum für verschiedene Tiergruppen.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Stellplatzbereich ein Baum dauerhaft zu erhalten.
- Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu angepflanzte heimische Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Falls durch die Erhaltung einzelner Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt. Bei Junggehölzen erfolgt der Ersatz im Verhältnis 1 : 1, bei älteren Gehölzen, Großsträucher ab 3 m Höhe und Bäume ab 0,50 m Stammumfang, im Verhältnis 1 : 2.

### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Unter Berücksichtigung aller Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleiben Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden müssen. Der Bedarf ergibt sich durch die insgesamt hohe Versiegelung und den überwiegend schmalen Pflanzstreifen, teilweise mit unterirdischen Leitungstrassen, auf denen nur begrenzt Großgehölze gepflanzt werden können.

Gemäß Bilanzierungsstand vom 14.03.2000 stehen dafür 48.478 Wertpunkte zur Verfügung, was einem Geldbetrag von 30.060 DM entspricht. Diesen Betrag zahlt der Vorhabenträger nach Anforderung bei Beginn der Renaturierungsarbeiten an die Stadt, die diese Kompensationsmaßnahmen durchführt.

Als Kompensationsmaßnahme ist Folgendes vorgesehen:

- a) In der Gemarkung Waren, Flur 44, ist ein Teilabschnitt des Fließgewässers zwischen Waupack und Feisneck verrohrt. Von der Verrohrung sind folgende Flurstücke teilweise betroffen:

| Flurstück | Eigentümer           | Nutzung                           |
|-----------|----------------------|-----------------------------------|
| 32/4      | Stadt Waren (Müritz) | Brachland, nicht verpachtet       |
| 36/1      | Stadt Waren (Müritz) | ehem. Ackerland, nicht verpachtet |
| 31        | Stadt Waren (Müritz) | ehem. Weg                         |

Die Verrohrung soll durch ein offenes Bachbett ersetzt werden.

- b) Neben der oben beschriebenen Renaturierungsmaßnahme ist weiterhin die Planungserarbeitung für die Entrohrungsmaßnahme Stadtgraben in der Gemarkung Jägerhof, Flur 2, Flurstück 34, vorgesehen.
- c) Die Maßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen.
- d) Soweit die oben angeführten Ersatzmaßnahmen aus unvorhersehbaren Gründen nicht durchgeführt werden können, stellt die Stadt Waren (Müritz) ein anderes Grundstück zur Verfügung, auf dem Ersatzmaßnahmen in der Höhe der ermittelten Wertpunkte (Stand 14.03.2000) durchgeführt werden können. Hierüber ist ein gesonderter Vertrag zu schließen, der die dann geänderte Maßnahme und die Fläche näher bestimmt und beschreibt.

Nach Durchführung einer Maßnahme in der Größe der ermittelten Wertpunkte gilt der Eingriff als kompensiert (100 %).

## 5. Hinweise

### 5.1 Maßnahmen zur Sicherung von Oberboden

Festsetzungen zum Bodenschutz ergeben sich aus den Forderungen nach schonendem und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie in § 1a (1) BauGB gefordert.

- Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

### 5.2 Verwendung von Baustoffen

Es sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme örtlich anstehende und produzierte Baustoffe ggf. Recyclingmaterial bevorzugt werden. Bei der Ausführung der Objekte sind energiesparende Baustoffe und -methoden anzuwenden.

### 5.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Grünbeständen

Fachgerecht gepflanzte und gepflegte Gehölzbestände sowie die extensive Unterhaltung aller Grünflächen führen zu einer schnellen und dauerhaften Begrünung des Plangebietes.

- Alle Pflanzungen sind extensiv und ohne Zuhilfenahme chemischer Mittel (Dünger, Pestizide etc.) zu unterhalten und zu pflegen.
- Alle Neuanpflanzungen sind fachgerecht und gemäß DIN 18916 zu pflanzen. Die Bäume sind als ballierte Ware zu setzen. Der Erdaustausch erfolgt in der Pflanzgrube. Nach Pflanzung ist die Fläche mit Mulchmaterial abzudecken. Die Sicherung des Baumes erfolgt mit einer Dreibock-Anbindung und einem Stammschutz. Der Zustand der Pflanzung ist jährlich durch einen Fachmann zu überprüfen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Der Baubestand ist nach DIN 18920 vor Schäden zu schützen. Insbesondere das Überfahren der Baumscheiben ist durch das Aufstellen von Schutzbügeln oder Holzpflocken zu verhindern.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 5. April 2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den 18. April 2006



*Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister