

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL. I. S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBL. I. S. 1359) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz**

über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58
* Medizinisch- pflegerisches Versorgungszentrum am Tiefwareensee ***

für das Gebiet

südlich und westlich des Wanderweges am Tiefwareensee und nördlich und ostwärts
der Kleingärten zwischen dem Krankenhaus und dem Tiefwareensee

Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes.....	3
1.2	Lage des Plangebietes.....	3
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes	4
1.4	Ziele des Bauleitplanes	6
1.5	Inhalt des Bauleitplanes	6
1.6	Zweck des Bauleitplanes.....	7
1.7	Auswirkungen des Bauleitplanes.....	7
1.7.1	Erschließung	7
1.7.2	Städtebauliche Ordnung	8
1.7.3	Ver- und Entsorgung	9
1.7.4	Brandschutz	10
1.7.5	Denkmalschutz.....	10
1.7.6	Kosten der Maßnahme.....	11
2.	Umweltbericht.....	11
2.1	Einleitung	11
2.1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplanes	11
2.1.2	Geplante Nutzung	11
2.1.3	Ziele des Umweltschutzes.....	12
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	13
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
2.2.2.1	Durchführung der Planung.....	14
2.2.2.2	Nichtdurchführung der Planung	15
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
2.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	16
3.	Zusätzliche Angaben.....	16
3.1	Verwendete technische Verfahren	16
3.2	Maßnahmen des Monitoring.....	17
3.3	Zusammenfassung.....	17

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 * Medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum am Tiefwareensee * wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.04.2005 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Waren (Müritz) stellt zurzeit einen Flächennutzungsplan auf. Er ist am 20.06.2005 bei der Genehmigungsbehörde eingegangen. Er wird nicht vor Abschluss dieses Verfahrens wirksam werden.

Der Flächennutzungsplan enthält die Zielvorstellungen des Rahmenplanes *Nördliche Innenstadt* Waren (Müritz). Er stellt das Gelände als Grünfläche, Parkanlage dar.

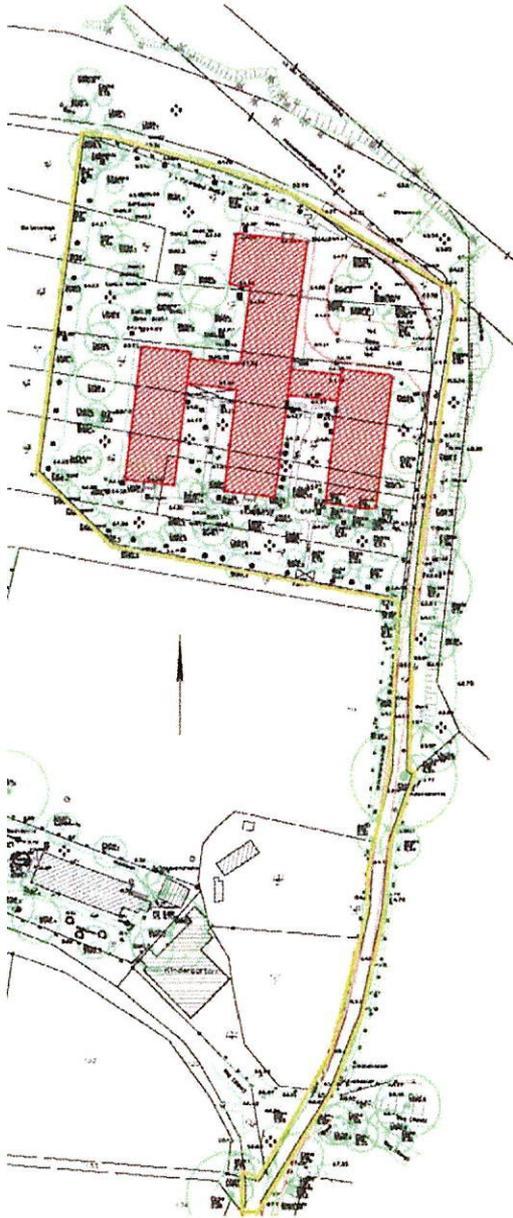
Der Rahmenplan wurde am 15.11.2000 durch die Stadtvertretung beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt sollte das bestehende Alten- und Pflegeheim langfristig durch eine neue Anlage im Stadtgebiet ersetzt werden.

Durch das *Integrierte Stadtentwicklungskonzept* vom 03.07.2002 wurden die Folgen der demographischen Entwicklung für die Stadt Waren (Müritz) aufgezeigt. Im Hinblick auf die zukünftige Altersstruktur werden Einrichtungen nach dem angestrebten Konzept zur medizinisch-pflegerischen Versorgung alter Menschen dringend benötigt.

Diese neue Erkenntnis führte zu der Änderung der bisherigen Planungsziele der Stadt Waren. Die Einheitlichkeit der Planung wird durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes hergestellt werden.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 58 * Medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum am Tiefwareensee * liegt am Nordrand der nördlichen Altstadt am Tiefwareensee.



Bestand März 2005

Das gesamte Gelände hat den Charakter einer naturnahen Parkanlage und fügt sich in den in diesem Abschnitt naturnahen Uferbereich des Tiefwareensees ein.

Neben dem Baugrundstück befindet sich auch die Zufahrt im Geltungsbereich des Planes.

Das Alten- und Pflegeheim ist derzeit über das Gelände der Müritz-Klinikum GmbH mit der Ver- und Entsorgung erschlossen. Aus rechtlichen Gründen muss die Ver- und Entsorgung in den öffentlichen Straßenraum umgelegt werden. Hierfür wird die Zuwegung von *Am Mühlenberg* mit überplant. Ihre, durch Betongroßplatten versiegelte Fläche beträgt 1.015 m².

Das Grundstück der AWO ist mit 3 parallelen eingeschossigen Baukörpern, die durch einen Verbindungsgang zusammengefügt sind, bebaut.

Die Erschließung erfolgt vom *Am Mühlenberg*. Der Straßenabschnitt bis zum Grundstück ist durch Betonplatten befestigt und dient gleichzeitig als Teilstück des Wanderweges um den Tiefwareensee.

Im Straßenbereich stehen Großgehölze, die im Bestandsplan entsprechend ihrer Größe dargestellt sind.

Das Gelände des Pflegeheimes ist gleichfalls mit Großgehölzen bestanden. Auch sie sind in ihren Größen dargestellt.

Durch die bestehende Bebauung sind 1.908 m² voll versiegelt. Hinzu kommen 839 m² versiegelte Flächen durch Wege und Nebenanlagen auf dem Grundstück. Mit 0,229 als Grundflächenzahl, GRZ, ohne Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, ist die Bebauung auf dem Grundstück gering.

1.4 Ziele des Bauleitplanes

Durch die abgewirtschaftete Bausubstanz und die gesetzlichen Mindestanforderungen an Alten- und Pflegeheime sah sich die AWO gezwungen, die Anlage zu sanieren. Die geänderten rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen im Pflegebereich haben die AWO, als Träger der Anlage, dazu veranlasst, ihr bisheriges Pflegeangebot zu überdenken und ein neues Konzept zu entwickeln.

Durch den demographischen Wandel und die zukünftig geringeren finanziellen Mittel sind die sozialen Träger gezwungen, multifunktionale Pflegezentren mit verschiedenen Spezialisierungen anzubieten. Dieses soll auf diesem Standort geschehen. Es sind Bereiche der Pflege, für chronisch schwer erkrankte Patienten, für demente Patienten und für konventionelle Pflege geplant.

Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, die geplante Anpassung der Nutzung des Geländes an die geänderten demographischen, sozial-politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse der heutigen Zeit zu ermöglichen und gleichzeitig die besonderen Umweltansprüche des Standortes nachhaltig zu sichern.

1.5 Inhalt des Bauleitplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 * Medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum am Tiefwareensee * ist 10.264 m² groß und teilt sich in:

8.299 m ²	Sonstiges Sondergebiet, Pflege mit 850 m ² Grundfläche und 850 m ² Geschossfläche für eine eingeschossige Bebauung und 1.700 m ² Grundfläche und 3.400 m ² Geschossfläche für eine zweigeschossige Bebauung,	80,86 %
26 m ²	Versorgungsflächen für eine Abwasserpumpstation	0,25 %
1.722 m ²	Straßenverkehrsfläche mit 978 m ² versiegelter Fläche und	16,78 %
217 m ²	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, dem Uferwanderweg	2,11 %

Er definiert die Art und das Maß der zukünftigen baulichen Nutzung, die Bauweise, die Verkehrsflächen, die Versorgungsflächen und das Erhaltungsgebot des Baumbestandes und trifft örtliche Bauvorschriften zu Sichtflächen der Außenwände, Dächer, Energiegewinnung und Grundstückseinfriedigungen.

1.6 Zweck des Bauleitplanes

Er schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der Umwandlung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes in ein medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum. Obwohl das Gelände bereits bebaut und erschlossen ist, können die Belange und Auswirkungen des Vorhabens ohne Bauleitplanverfahren nicht abschließend beurteilt werden. Die landschaftlich exponierte Lage des Gebietes und ihre Anbindung an den bebauten Bereich stellen besondere Anforderungen, die nicht ohne Bauleitplanverfahren erfasst und abgewägt werden können.

1.7 Auswirkungen des Bauleitplanes

1.7.1 Erschließung

- **Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Stadtstraße *Am Mühlenberg* an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Sie wickelt bereits heute den Verkehr zum Gebiet ab. Durch das Vorhaben entsteht keine größere Verkehrsbelastung der Stadtstraßen.

- **Innere Erschließung**

Der Zuweg führt von *Am Mühlenberg* zum Grundstück der AWO. Er ist mit großformatigen Betonplatten befestigt. Sein Zustand ist sanierungsbedürftig.

Der Zuweg stellt gleichzeitig einen Abschnitt des Uferwanderweges um den Tiefwareensee dar.

Aufgrund der weiterhin geringen Verkehrsbelastung wird die Fahrbahn nach der EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Rad bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Die Verkehrsfläche wird als Mischfläche mit kleinformatigem Betonpflaster belegt.

Die bestehende Einfassung durch Hochborde wird aufgenommen und durch Grünstreifen ersetzt. Sie werden so ausgebildet, dass sie größere Begegnungsfälle aufnehmen können. Gleichzeitig wird das Oberflächenwasser abgeleitet und versickert.

Eine Wendemöglichkeit wird auf dem Grundstück geschaffen. Gleiches gilt für die Stellplätze.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Dieser Bereich der nördlichen Altstadt wird nicht vom öffentlichen Personennahverkehr bedient. Die nächste Bushaltestelle ist rd. 750 m entfernt. Der Bahnhof ist nach rd. 600 m erreicht.

1.7.2 Städtebauliche Ordnung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Höhenlage baulicher Anlagen sind auf das Vorhaben und das Grundstück ausgerichtet. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dem Einfügen in das Landschaftsbild.

- **Art der baulichen Nutzung**

Bei dem Sondergebiet Pflege handelt es sich um ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Zweckbestimmung und Art der Nutzung sind vorhabenbezogen festgesetzt worden. Die Zulässigkeiten zeigen das künftige Spektrum der Pflegedienste auf.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist vorhabenbezogen mit Grund- und Geschossfläche festgesetzt worden. Sie liegen deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzungen der Traufhöhen verfolgt das Ziel, den Baukörper möglichst schonend in das Landschaftsbild einzubinden.

- **Bauweise**

Entsprechend dem Vorhaben ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie entspricht der offenen Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist vorhabenbezogen mit Baugrenzen festgesetzt worden. Die Festsetzung ermöglicht noch geringe Abweichungen vom vorliegenden Entwurf, um in einem städtebaulich vertretbarem Maß auf Änderungen reagieren zu können.

- **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht dem Vorhaben und dem relativ ebenen Grundstück.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Durch die exponierte Lage zum landschaftlichen Freiraum werden gestalterische Festsetzungen nötig.

- **Sichtflächen der Außenwände**

Die Festsetzungen beziehen sich auf das Vorhaben und beschränken in erster Linie die Wirkungen der Baustoffe auf das Landschaftsbild.

- *Dächer*
Vorhabenbezogen werden Dachneigung und Art der Dachdeckung festgesetzt. Sie gewährleisten eine gute Einbindung in das natürliche Umfeld.
- *Energiegewinnung*
Eine Nutzung ist beim Vorhaben derzeit nicht geplant. Die Festsetzung dient als Option.
- *Grundstückseinfriedigung*
Die Festsetzung dient einer natürlichen Abgrenzung und Einbindung in das landschaftliche Umfeld.

1.7.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wurde bisher über das Gelände der Müritz-Klinikum GmbH ver- und entsorgt. Aus rechtlichen Gründen sollen die Medien in den öffentlichen Verkehrsraum umgelegt werden. Hierfür ist eine Trasse von 2,00 m Breite auf der Westseite des Zufahrtweges festgelegt worden, um den Eingriff in den Baumbestand zu minimieren.

- **Wasser**

Die Stadtwerke Waren GmbH werden das Vorhaben mit Trink- und Brauchwasser versorgen.

- **Abwasser**

Das Abwasser des medizinisch-pflegerischen Versorgungszentrums wird über auf dem Grundstück festgesetzten Pumpstation zugeführt. Von dort wird es in das Kanalnetz in *Am Mühlenberg* gepumpt.

- **Regenwasser**

Das Regenwasser der Zuwegung und von den befestigten Flächen des Grundstücks wird versickert.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswassers über Rohrleitungen und/oder Sickerschächten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Landrat als untere Wasserbehörde.

- **Elektrische Energie**

Die Stadtwerke Waren GmbH werden das Vorhaben mit elektrischer Energie versorgen.

Die Freileitung der e.dis im Norden des Gebietes wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- **Gas**

Als Heizenergie soll Erdgas von den Stadtwerken Waren bezogen werden.

- **Telekommunikation**

Nach Auskunft der Deutschen Telekom AG sind im Planbereich Telekommunikationslinien vorhanden. Sie müssen gesichert und umgelegt werden.

Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG werden mit in die vorgesehene Trasse der Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Der Baubeginn ist mindestens 2 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf anzuzeigen.

Die bauausführenden Firmen haben sich 2 Wochen vor Baubeginn über die vorhandenen TK-Linien bei der T-Com, TI, NL Nordost, Ressort PTI 21 zu informieren.

- **Breitbandkommunikation**

Im Planbereich befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland.

Die vorhandenen Anlagen sind bei den Bauarbeiten zu schützen und zu sichern.

Für eine Umverlegung der Breitbandkommunikationslinien ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81, 19061 Schwerin mindestens 3 Monate vor Baubeginn einzuschalten. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netzdokumentation, Tel. 0385-592 66 31, Fax 0385-592 66 39 zu informieren.

- **Abfallbeseitigung**

Der Landkreis Müritz entsorgt entsprechend seiner Satzung den anfallenden Abfall.

1.7.4 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung ist durch den Tiefwareensee 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 Kosten der Maßnahme

Die Stadt Waren (Müritz) schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB ab. Er regelt die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger und den Durchführungszeitraum. Das Vorhaben soll 2005 bis 2007 realisiert werden. Der Stadt Waren (Müritz) entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten.

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

2.1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 58 *Medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum am Tiefwareensee* soll die planungsrechtliche Grundlage zur Umwandlung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes in ein medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum schaffen.

Er beinhaltet das bestehende Gelände des Alten- und Pflegeheimes und seine Zuwegung von *Am Mühlenberg* als Erschließungs- und Ver- und Entsorgungstrasse.

Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, die geplante Anpassung der Nutzung des Geländes an die geänderten demographischen, sozial-politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse der heutigen Zeit zu ermöglichen und gleichzeitig die besonderen Umweltansprüche des Standortes nachhaltig zu sichern.

2.1.2 Geplante Nutzung

Es ist vorgesehen, die Gebäudeflächen von derzeit 1.908 m² auf 2.550 m² und die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 839 m² auf 1.275 m² zu erweitern.

Der bauliche Bestand ist eingeschossig. Zur Absicherung des notwendigen Raumprogrammes ist für den Neubau ein weiteres Geschoss geplant, dass die Geschossfläche auf 4.250 m² erhöht, ohne zu einer weitergehenden Versiegelung des Grundstückes zu führen.

Bezogen auf das ganze Grundstück erhöht sich die GRZ von 0,229 auf 0,307 und die GFZ auf 0,512.

Der schlechte Baugrund auf dem Gelände lässt mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln nur den Abbruch des bestehenden Alten- und Pflegeheimes und den Neubau des medizinisch-pflegerischen Zentrums auf dem Bereich mit tragfähigem Baugrund zu.

Für die Zuwegung ist eine Reduzierung der versiegelten Flächen von derzeit 1.015 m² Beton-großplattenweg auf 978 m² Pflasterflächen vorgesehen.

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:

- **Gewässerschutzstreifen**

Der Planbereich liegt teilweise im Gewässerschutzstreifen.

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und für die geplanten Maßnahmen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wird eine Ausnahme nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatSchG beantragt.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Der Planbereich grenzt an das Ufer des Tiefwareensees. In diesem Bereich befindet sich das Biotop 05888, *Röhrichtbestände mit Riede*, aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Müritz. Es handelt sich um den mit Weiden verbuschten Uferbereich und das anschließende Phragmites-Röhricht. Der Abstand zum Plangebiet beträgt 15,00 - 30,00 m.

- **Naturschutzgebiete**

Das Naturschutzgebiet *Ostufer Tiefwareensee-Falkenhäger Bruch* beginnt in 500 m Entfernung am gegenüberliegenden Ufer des Tiefwareensees. Die geplante Maßnahme steht dem Erhaltungsziel und dem Schutzzweck nicht entgegen.

- **Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet *Torgelower See* beinhaltet den Tiefwareensee und beginnt an der Uferlinie. Schutzzweck und Erhaltungsziel stehen der geplanten Maßnahme nicht entgegen.

- **Nationalpark**

Der Müritz-Nationalpark ist durch die Maßnahme nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Die Eiche auf der Ostseite der Straße ist ein Teil der unter Nr. 2 für die Stadt Waren (Müritz) in die Denkmalliste des Landkreises Müritz eingetragenen Eichen der Straße *Am Mühlenberg*.

- **FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete**

Diese Gebiete sind wegen der großen räumlichen Entfernung durch die Planung nicht betroffen.

- **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.

Durch die Verlagerung des Baukörpers auf tragfähigen Baugrund müssen ein Teil der Bäume auf dem Grundstück gefällt werden. Diese Bäume werden in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit einbezogen und nach den Regelungen der städtischen Satzung ausgeglichen.

In der Umweltprüfung wurden neben den vorstehenden Schutzgütern die

- umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Wechselbeziehungen zwischen einzelnen Auswirkungen

betrachtet und ihre Auswirkungen geprüft. Das Ergebnis ist 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 untersucht worden.

Der Eingriff erfolgt in erster Linie auf dem Baugrundstück. Die Versiegelung wird erhöht und hat Auswirkungen auf Boden, Wasser und die vorhandene Vegetation.

Der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung wird durch die Renaturierung eines direkt an das Plangebiet angrenzenden Feuchtgebüsches ausgeglichen. Der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand wird durch Neupflanzung von ausschließlich Laubbäumen auf dem Baugrundstück ebenfalls ausgeglichen.

Durch die notwendige Umverlegung der Erschließung wird die Bodenversiegelung der Zufahrt reduziert. Der jetzige Belag mit Großplatten wird durch Verbundpflaster mit geringerer Fläche ersetzt.

Im Bereich der als Naturdenkmal geschützten Eiche wird der Fahrbahnabstand von derzeit 0,63 m vom Stamm auf 1,50 m erhöht. Die neuen Versorgungsleitungen werden auf der Westseite der Zufahrt verlegt, so dass sie das Naturdenkmal nur gering beeinträchtigen. Insgesamt wird der Umweltzustand im Zufahrtsbereich nicht verschlechtert und ausgeglichen.

Die zukünftig größere Baumasse und Gebäudehöhe wirken sich auf das Landschaftsbild aus. Wie in Zif. 2.5 der Anlage 2 untersucht, kann der Eingriff durch die Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeglichen werden.

Von den geplanten Maßnahmen sind das gesetzlich geschützte Biotop des mit Weiden verbuschten Uferbereiches mit dem anschließenden Phragmatis-Röhricht, das Naturschutzgebiet *Ostufer Tiefwareensee-Falkenhäger Bruch* und das Landschaftsschutzgebiet *Torgelower See* betroffen.

Durch den Uferwanderweg und das bestehende Alten- und Pflegeheim sind die betroffenen Gebiete vorbelastet. Für das medizinisch-pflegerische Versorgungszentrum wird mit keinem Belastungszuwachs gerechnet. Er verringert sich eher, da die Patienten zukünftig immobil sind.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Während der Bauarbeiten wird das Gebiet sowie die zuvor beschriebenen Gebiete durch Lärm und Staub beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung erfolgt über 1 Jahr. Sie ist mit der einer üblichen Baustelle gleichzusetzen und zeitlich begrenzt. Sie hat keine nachhaltigen Auswirkungen.

Durch die Maßnahme wird in den Boden, den Wasserkreislauf und die Flora des Gebietes eingegriffen. Durch die Ausgleichspflanzungen auf dem Grundstück bleibt der Parkcharakter erhalten. Die als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung vorgesehene Renaturierung des westlichen Feuchtgebüsches wirkt sich positiv auf die Umwelt aus. Als temporäres Gewässer steht es zukünftig wieder als Laichgewässer für Amphibien zur Verfügung und wird die Artenvielfalt erhöhen.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Auch bei der Nichtdurchführung der Planung muss der vorhandene Gebäudebestand grundinstandgesetzt werden. Die Sanierung betrifft alle Bauteile und wird sich über 6 Monate erstrecken. Die Beeinträchtigung durch Bauarbeiten wird sich von der Zeit halbieren.

Die Eingriffe in den Boden und Wasserkreislauf entfallen bei der *Nullvariante*. Eingriffe in den Baumbestand müssen aber ebenfalls vorgenommen werden, da die Bäume teilweise zu dicht stehen und vor allem bei den Pappeln auf dem Grundstück die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist.

Der Eingriff in die Zuwegung fällt etwas größer aus, da dann nur die notwendige Umverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt und die befestigte Fläche nicht wie beim Neubau verringert werden kann.

Zusätzlich entfällt die Ausgleichmaßnahme und somit ihre positive Auswirkungen auf die Umwelt.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- **Vermeidung**

Durch die Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstückes wird die Inanspruchnahme von landschaftlichem Freiraum für das Baugrundstück und die Erschließung vermieden.

- **Verringerung**

Die Reduzierung der befestigten Zuwegungsfläche führt zu einer Verringerung der Versiegelung dieses ufernahen Bereiches.

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 Bereiche zu verringern.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Begrenzung des Baukörpers auf maximal 2 Geschosse und den Einsatz angepasster Materialien verringert.

Die als Naturdenkmal registrierte Eiche ist durch den mit Betongroßplatten versiegelten Zufahrtsweg beeinträchtigt. Die Planung sieht vor, die Versiegelung weiter vom Stamm weg zu verlegen. Die Verlegung der Versorgungsleitungen tangiert den Kronenbereich. Der Eingriff wird durch baumschonende technische Maßnahmen minimiert.

Das Niederschlagswasser der Zufahrt und der befestigten Flächen wird derzeit abgeleitet. Es wird zukünftig versickert. 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, auch die Nadelbäume, werden Laubbäume auf dem Grundstück gepflanzt. Den Hauptpunkt des Ausgleiches bildet die Renaturierung des Feuchtbüsches mit seinen positiven Auswirkungen auf das Grundstück, den umgebenden Bereich und die Umwelt.

2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ursprungsplanung sah die Nutzung des baulichen Bestandes auf dem Grundstück mit einer Aufstockung vor. Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass der Bestand auf einer Moorlinie bis zu einer Tiefe von 5,50 m unter Geländeoberfläche errichtet wurde.

Diese geologischen Gegebenheiten lassen die Durchführung dieser Alternative zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zu. Hierfür müsste sowohl der Bestand als auch die Aufstockung durch eine aufwendige Pfahlgründung neu gegründet werden.

Bei dem notwendigen Neubau wäre die Errichtung des Baukörpers entlang der West- und Südgrenze des Grundstückes eine Alternative zum festgesetzten Bereich. Sie hätte den Vorteil einer besseren Abschirmung des zukünftigen Baukörpers zum Ufer des Tiefwareensees.

Auch diese Alternative scheitert an den geologischen Gegebenheiten des Grundstückes. Die Moorlinie hat in diesem Bereich ihre größte Ausdehnung und Tiefe. Das Bauwerk wäre nicht zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten realisierbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit vertretbaren Aufwendungen nur der festgesetzte Bereich mit ausreichend tragfähigem Baugrund genutzt werden kann.

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 für das Naturschutzgebiet *Ostufer Tiefwareensee-Falkenhäger Bruch* und das Landschaftsschutzgebiet *Torgelower See*
- Liste der Naturdenkmale des Landkreises Müritz
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 17.03.2005

Es wurde eine Plausibilitätskontrolle zu den Grundlagen vor Ort durchgeführt. Wesentliche Abweichungen wurden nicht festgestellt.

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 medizinisch-pflegerischen Versorgungszentrum gehen nur 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 Baumaßnahme 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 des Planes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 58 * Medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum am Tiefwareensee * soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umwandlung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes der Arbeiterwohlfahrt (AWO) am Tiefwareensee in ein medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum schaffen. Desweiteren wird durch ihn die Zuwegung mit überplant, um die rechtlich notwendige Umverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern.

Das Grundstück ist mit einem 1-geschossigen Gebäude bebaut. Die Grundfläche beträgt 1.908 m². Zusätzlich sind 839 m² des Grundstücks versiegelt. Die versiegelte Fläche der Zufahrt beträgt 1.015 m².

Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass das bestehende Gebäude auf einer Moorlinie mit einer Mächtigkeit bis zu 5,50 m unter Gelände gebaut wurde. Durch diese geologische Gegebenheit kann der bauliche Bestand nicht umgebaut und erweitert werden. Es ist eine neue überbaubare Fläche auf ausreichend tragfähigem Baugrund neu festgesetzt worden.

Die Grundfläche erhöht sich um 642 m² auf 2.550 m². Die versiegelten Flächen auf dem Grundstück steigen um 436 m² auf 1.275 m². Durch die Festsetzung einer teilweise 2-Geschossigkeit kann die Geschossfläche auf 4.250 m² ohne weitere Grundstücksversiegelung erhöht werden. Die versiegelte Fläche der Zufahrt wird durch die Festsetzungen um 37 m² auf 978 m² verringert.

• **Ziele des Umweltschutzes**

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

Hierzu wurden Auswirkungen auf folgende gesetzlich und fachplanerisch geschützten Bereiche untersucht::

- Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatSchG M-V
- Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 LNatSchG M-V
- Naturschutzgebiete nach § 22 LNatSchG M-V
- Landschaftsschutzgebiete nach § 23 LNatSchG M-V
- Naturparke nach § 24 LNatSchG M-V
- Naturdenkmale nach § 25 LNatSchG M-V
- FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete nach § 28 LNatSchG M-V
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)

• **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes der betroffenen Gebiete.**

Die Bestandsaufnahme ergab folgendes Bild:

- Gewässerschutzstreifen

Das Grundstück ist bereits innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Tiefwarenses bebaut.

- Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
Am Ufer des Tiefwareensees befindet sich das Biotop 05888 *-Röhrichtbestände mit Riede-*. Es ist durch den Uferwanderweg um den Tiefwareensee und die bestehende Nutzung des Alten- und Pflegeheimes vorbelastet.
- Naturschutzgebiet *Ostufer Tiefwareensee-Falkenhäger Bruch*
Der Tiefwareensee ist Nahrungsgebiet für Arten im Naturschutzgebiet.
- Landschaftsschutzgebiet *Torgelower See*
Es beinhaltet den Tiefwareensee und grenzt an das Plangebiet.
- Naturdenkmale
Eine Eiche auf der Ostseite der Zufahrt liegt im Plangebiet.
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
Im neuen Baufeld stehen durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Es handelt sich überwiegend um Nadelgehölze und Birken. Beim Baumbestand ist teilweise die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben.
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
Der Landschaftsplan steht im Einklang mit der Planung.

Der Nationalpark Müritz, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind aufgrund der großen räumlichen Entfernungen nicht betroffen.

- **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**

Es erfolgt ein Eingriff in den Baumbestand. Er wird nach den Regeln der städtischen Baumschutzsatzung ausgeglichen. Die als Naturdenkmal registrierte Eiche ist durch den mit Betongroßplatten versiegelten Zufahrtsweg beeinträchtigt. Die Planung sieht vor, die Versiegelung weiter vom Stamm weg zu verlegen.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen tangiert den Kronenbereich. Der Eingriff wird durch baumschonende technische Maßnahmen minimiert. Insgesamt tritt keine Verschlechterung ein.

- **Boden und Wasser**

Die zusätzliche Versiegelung beseitigt Kulturboden und beeinträchtigt den Wasserkreislauf. Durch die zukünftige Versickerung des Niederschlagswasser wird der Eingriff in den Wasserkreislauf minimiert. Der Eingriff wird nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* ausgeglichen.

- **Landschaftsbild**

Die größere Baumasse wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Die Auswirkungen werden durch die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften ausgeglichen.

Auswirkungen auf Tiere, Luft und Klima, die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten:

- **Gewässerschutzstreifen**

Der Schutzzweck ist durch den Bestand bereits beeinträchtigt. Die geringe zusätzliche Bebauung verändert den Status nicht negativ.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Der mit Weiden verbuschte Uferbereich und das anschließende Phragmites Röhricht sind durch den Uferwanderweg und die bisherige Nutzung des Alten- und Pflegeheimes vorbelastet. Auf die Nutzung des Uferwanderweges durch die Allgemeinheit hat die städtebauliche Planung keinen Einfluss.

Durch das medizinisch-pflegerische Versorgungszentrum geht der Druck auf diesen Bereich zurück, da die zukünftigen Patienten immobiler sind. Der Zustand wird nicht negativ verändert.

- **Naturschutzgebiet Ostufer Tiefwareensee-Falkenhäger Bruch**

Das Naturschutzgebiet beginnt in ca. 500 m Entfernung am gegenüber liegenden Ufer des Tiefwareensee. Da er nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt wird, ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet.

- **Landschaftsschutzgebiet Torgelower See**

Der Tiefwareensee wird durch das Vorhaben nicht weitergehend beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten, da keine schädlichen Emissionen durch das Vorhaben freigesetzt werden. Gleiches gilt für umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die geplante Beheizung mit Erdgas vermeidet Emissionen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser ist sichergestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energie.

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens vermindern sich die Auswirkungen auf die Umwelt nur minimal, da dann das bestehende Gebäude und das Gelände aufwendig saniert werden müssen. Es entfallen jedoch die positiven Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahme.

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

- **Vermeidung**

Die Nachverdichtung eines genutzten Grundstückes vermeidet die Inanspruchnahme von landschaftlichem Freiraum.

- **Verringerung**

Die Reduzierung der Zufahrtsbefestigung und der Befestigung im Kronenbereich des Naturdenkmals verringern den Eingriff.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch örtliche Bauvorschriften verringert. Durch die zukünftige Versickerung des Niederschlagswasser wird der Eingriff in den Wasserkreislauf verringert.

- **Ausgleich**

Der Eingriff in Boden und Wasser wird durch die Renaturierung des westlich anschließenden Feuchtgebüsches ausgeglichen. Der Unrat wird entfernt, die Verfüllmengen beseitigt und die vorhandenen Weiden auf den Stock gesetzt.

Durch die Wiederherstellung des natürlichen Wasserstandes entsteht im Zusammenspiel mit dem Tiefwareensee ein Laichgewässer. Es erhält und erhöht die Artenvielfalt.

Auf dem Baugrundstück müssen Bäume für das Vorhaben gefällt werden. Der Eingriff wird durch die Neuanpflanzung von 17 Laubbäumen ausgeglichen.

- **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die geologischen Verhältnisse ist ausreichend tragfähiger Baugrund nur im Bereich des festgesetzten Baufeldes vorhanden. Denkbare Alternativen sind mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen nicht realisierbar.

- **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 Vorhabens 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.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.10.2005 gebilligt.

Waren (Müritz), den 3.11.2005


Rhein
Bürgermeister

