

Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz

Bebauungsplan Nr. 37
*** Kaufpark Waren-Ost ***

B E G R Ü N D U N G

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Ausgearbeitet:


ingenieurgesellschaft nord 
siegfried-marcus-str. 45 (Müritz) - 0 39 91 / 6 40 90
waldemarsweg 1 - 24837 Schleswig - 0 46 21 / 3 40 21

Waren, den 08.09.1999

1.	Rechtsgrundlage	Seite 1
2.	Lage, Größe, Nutzung	2
3.	Erschließung	2
3.1	Außere Erschließung	2-3
3.2	Innere Erschließung	3-4
4.	Städtebauliche Ordnung	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4-5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5-8
4.3	Bauweise	8
4.4	Stellplätze	8-9
5.	Örtliche Bauvorschriften	9
6.	Auswirkungen der städtebaulichen Planung	10
6.1	Allgemeine Auswirkungen	10
6.2	Natur und Landschaft	10
6.2.1	Schutzausweisungen	10
6.2.2	Eingriff/Ausgleich	10-11
6.3	Immissionen	11
7.	Baugrund	11
8.	Altlasten	11-12
9.	Bodendenkmäler	12
10.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund - und Bodens	12
11.	Ver- und Entsorgung	13
11.1	Wasser	13
11.2	Abwasser	13
11.2.1	Schmutzwasser	13
11.2.2	Regenwasser	13
11.3	Strom	13
11.4	Gas	13
11.5	Telekommunikation	13-14
11.6	Abfallbeseitigung	14
11.7	Brandschutz	14
12.	Kosten der städtebaulichen Maßnahmen	14

Anlagen:

Übersichtskarte	Anlage 1
Eingriffs-Ausgleichsregelung	Anlage 2
Verträglichkeitsanalyse	Anlage 3

STADT WAREN (MÜRITZ)

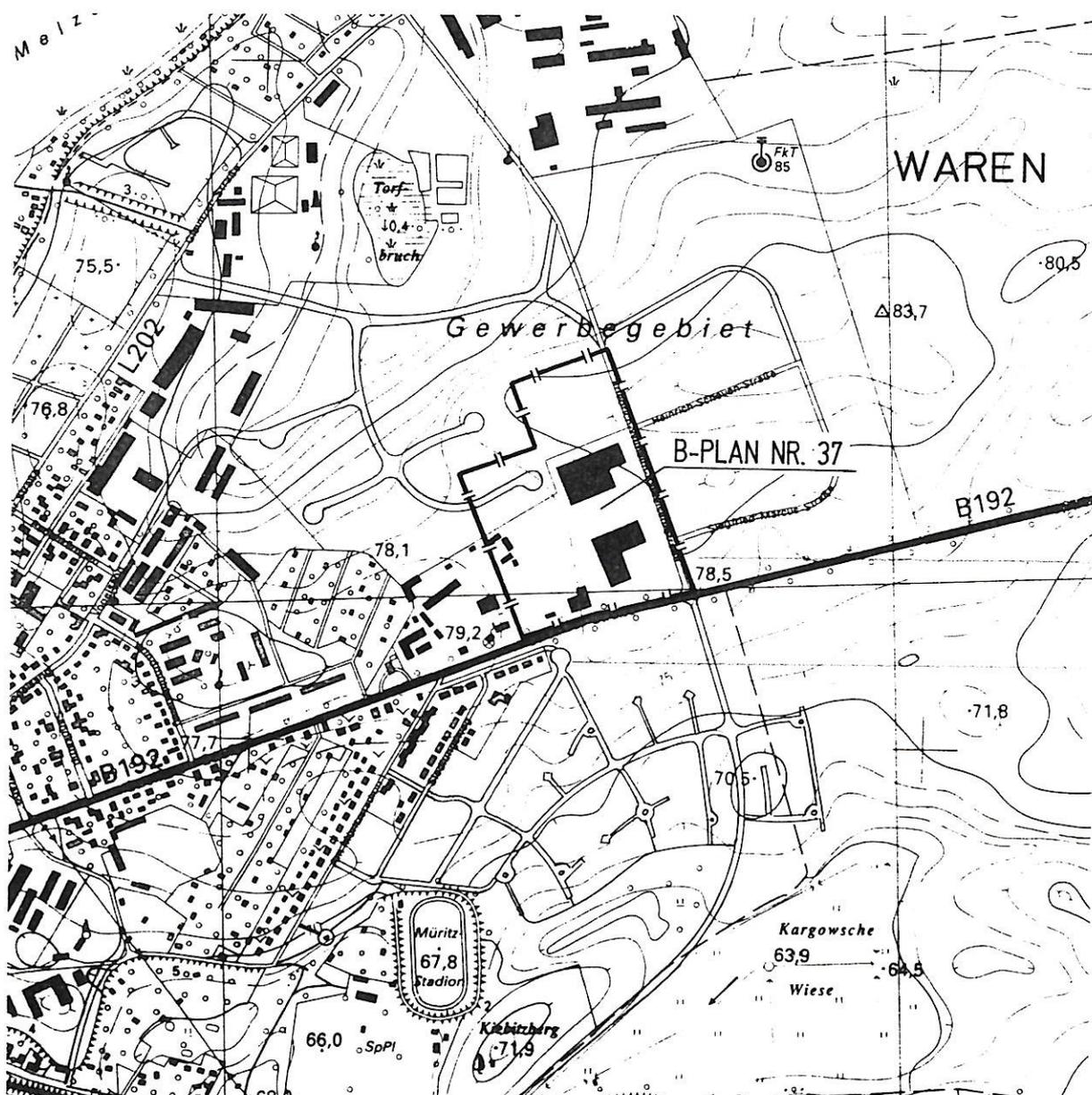
LANDKREIS MÜRITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

KAUFPARK WAREN-OST

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000



BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz) Landkreis Müritz

über den

Bebauungsplan Nr. 37 * Kaufpark Waren-Ost *

für das Gebiet nördlich der *Strelitzer Straße* (B 192) und westlich der *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* bis zur Einmündung *Heinrich-Scheven-Straße* im Norden sowie der südlichen *Heinrich-Seidel-Straße* im Westen.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.01.1999 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* ersetzt den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 für das Gebiet Waren-Ost. Gleichzeitig wird die Gebietserweiterung des *Kaufparkes Waren-Ost* nach Westen mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* bildet die Grundlage zur Festsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz). Die Planungsabsichten stimmen im wesentlichen mit dem wirksamen Teilflächennutzungsplan überein.

Die Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes weichen jedoch in Teilbereichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Die Stadt Waren (Müritz) wird dieses bei dem in Aufstellung befindlichen Teilflächennutzungsplan berücksichtigen und den Bereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernehmen und darstellen.

2. Lage, Größe und Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* liegt am ostwärtigen Rand der Stadt Waren (Müritz) nördlich der *Strelitzer Straße* (B 192). Er wird im Westen von der *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* bis zur Einmündung *Heinrich-Scheven-Straße* in die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* begrenzt. Im Norden stößt der Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08 *Gewerbegebiet Waren-Ost*. Im Westen grenzt er zwischen dem südlichen Teil der *Heinrich-Seidel-Straße* und der *Strelitzer Straße* (B 192) an das Gelände des Betriebshofes des Personenverkehrs Müritz.

Das Plangebiet ist 8,14 ha groß und teilt sich in 7,39 ha Bauflächen als sonstige Sondergebiete (90,8 %) und 0,75 ha Verkehrsflächen (9,2 %).

Der *Kaufpark Waren-Ost* ist 1990 als erste Maßnahme nach der Wiedervereinigung entstanden. Zu dieser Zeit war die endgültige Entwicklung des Gebietes noch nicht absehbar, so daß es zu den notwendigen Änderungen und Erweiterungen gekommen ist, die die Grundlagen für den jetzigen Bauleitplan bilden.

Das Gelände ist bis auf einen Teil von 7.807 m² bereits bebaut. Die letzten 9,6 % des Planbereiches sollen der Erweiterung des Baumarktes für den Handel mit ökologischen Baumaterialien und ökologischen Fertigprodukten dienen.

Das Plangebiet ist entsprechend der bestehenden Nutzung in Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen *großflächiger Einzelhandel* und *Autohof* sowie Straßenverkehrsflächen gegliedert.

3. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist vorhanden. Die äußere Erschließung wird durch die *Strelitzer Straße* (B 192), die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* und die *Heinrich-Seidel-Straße* sichergestellt. Die innere Erschließung soll der vorgesehenen abschließenden Bebauung des Gebietes angepaßt werden.

Die Einfahrtsbereiche von der öffentlichen äußeren Erschließung zu der privaten Erschließung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.1 Äußere Erschließung

Strelitzer Straße (B 192)

Für den Autohof sind zwei Zufahrten zur *Strelitzer Straße* (B 192) vorhanden, von denen die westliche mit einer Linksabbiegespur ausgebaut ist.

Die vorhandene Erschließung entspricht den an sie zu stellenden Anforderungen und soll nicht verändert werden.

Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße

Die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* ist mit einem Lichtsignalgesteuerten Knoten mit der *Strelitzer Straße* (B 192) verbunden. Sie ist die Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes Waren-Ost.

Von der *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* aus sind die Sondergebiete großflächiger Einzelhandel an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* besitzt im Anbindungspunkt eine Linksabbiegespur und ist so in der Lage, den anfallenden Abbiegeverkehr zu bewältigen.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Feuerwehrezufahrt zu dem Baustoffgroß- und Einzelhandel. Die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* wird nur im Einsatzfall benutzt.

Die vorhandene Erschließung entspricht den an sie zu stellenden Anforderungen und soll nicht verändert werden.

Heinrich-Seidel-Straße

Die *Heinrich-Seidel-Straße* erschließt von Norden her einen großen Teil des Gewerbegebietes Waren-Ost. Ihr südliches Ende führt in den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* und erschließt den Baumarkt und den Baustoffgroß- und Einzelhandel zusätzlich von der Rückseite. Über diese Anbindung wird der Lieferverkehr und ein großer Teil des Kundenverkehrs abgewickelt.

Die vorhandene Erschließung entspricht den an sie zu stellenden Anforderungen und soll nicht verändert werden.

3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches stellt sich durch die Stellplatzanlage des *Kaufparkes Waren-Ost* dar.

Die Gesamtstellplatzanlage ist, wie zuvor beschrieben, mit zwei Zufahrten an die *Strelitzer Straße* (B 192) angebunden. Diese Anbindungen sind endgültig ausgebaut und erfüllen die an sie gestellten Anforderungen.

Bei der dritten Anbindung, der an die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße*, haben sich in der Vergangenheit bereits innerhalb des Stellplatzbereiches Probleme ergeben. In einem kurzen Abstand zur Einmündung in die *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* wird der Verkehr aus drei Hauptfahrgassen auf die Zu- und Abfahrt geführt.

Durch den Umbau des Baustoffgroß- und -einzelhandels und des Baumarktes ist es möglich, die Einmündungen der Hauptfahrgassen in eine größere Entfernung zur Zu- und Abfahrt zu verlegen. Durch diese Maßnahme kann auch der zusätzliche Verkehr, der durch die Vergrößerung des Baumarktes entstehen wird, aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Baumarktes wird weiterhin eine neue leistungsfähige Anbindung des gesamten Stellplatzbereiches an die *Heinrich-Seidel-Straße* geschaffen. Diese vierte Anbindung und der geplante Umbau der Zu- und Abfahrt zur *Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße* stellen einen gleichmäßigen Zu- und Abfluß des Verkehrs zum *Kaufpark Waren-Ost* sicher.

4. Städtebauliche Ordnung

Der *Kaufpark Waren-Ost* ist aus einer Tankstelle, einem Ladengebiet und einem Baustoffhandel mit integriertem Baumarkt entstanden.

Die Nachfrage und der verkehrsgünstige Standort führten zu einer Erweiterung der Tankstelle in einen Autohof und einer kleinen Erweiterung des Ladengebietes. Der Baumarkt hat sich im Laufe der Zeit in einen Baustoffgroß- und -einzelhandel und einen Baumarkt aufgegliedert.

Während der Autohof und der Bereich des Verbrauchermarktes mit Dienstleistungen ihre abschließende Größe gefunden haben, muß sich der nördliche Teil des Gebietes auf Grund der durch die Teilung entstandenen Flächenansprüche noch einmal erweitern. Der Baustoffgroß- und -einzelhandel wird sich endgültig auf den ostwärtigen Teil der bestehenden baulichen Anlagen beschränken und die Lagerflächen auf einen Teil der Fläche nördlich der *Heinrich-Seidel-Straße* ausweiten. Der Baumarkt plant eine Erweiterung nach Westen, um sein Angebot in Bezug auf ökologische Baumaterialien und ökologische Fertigprodukte ausweiten zu können.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 37 **Kaufpark Waren-Ost** ist in drei sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO gegliedert. Sie haben folgende Zweckbestimmungen:

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel B/B

Baumarkt/Baustoffhandel als Groß- und Einzelhandel

Dieser Bereich des Sondergebietes umfaßt den OBI-Baumarkt und das vorhandene Team-Baucenter.

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Zif. 1.1 des Textes festgesetzt worden und entspricht der derzeitigen Nutzung sowie den zukünftigen Nutzungen.

Innerhalb der baulichen Anlagen befinden sich auch die Verwaltung sowie Räume für den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese bereits vorhandenen Nutzungen sind gleichfalls in die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung eingegangen.

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel V/D

Verbrauchermarkt/Dienstleistungen

Der südostwärtige Teil des Plangebietes beinhaltet den Famila-Verbrauchermarkt mit zwei weiteren Läden innerhalb des Marktes, einen Aldi-Markt und die Raiffeisenbank.

Die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich des Sondergebietes ist in der Zif. 1.2 des Textes festgesetzt worden.

Neben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist die Bank als Dienstleistungsunternehmen festgesetzt worden. Die gleichfalls vorhandenen Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe sowie die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind entsprechend dem Bestand mit in die Festsetzungen eingeflossen.

Sondergebiet Autohof

Die Teamtankstelle hat sich im Laufe der Zeit zu einem Autohof entwickelt. Neben der von Anfang an vorhandenen Tankstelle mit Verkaufseinrichtungen für den Reisebedarf und einem Imbis ist eine neue große Autowaschanlage für Lkw und Pkw sowie die dazugehörigen Standplätze für Lkw und Pkw entstanden. Ein Mc Donald-Restaurant hat das Angebot des Autohofes vervollständigt.

Die Art der baulichen Nutzung ist in Zif. 1.3 des Textes definiert, wobei neben den vorbeschriebenen einzelnen Anlagen auch Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der jeweiligen Betriebe vorhanden sind und somit in die Festsetzung Eingang gefunden haben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Sondergebiet Autohof und das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel V/D *Verbrauchermarkt/Dienstleistungen* an Hand des Bestandes festgesetzt worden. Die in den Ziff. 2.1.2 und 2.1.3 festgesetzten Grundflächen lassen nur noch einen sehr geringen Spielraum für kleine funktionelle Erweiterungen in einzelnen Bereichen zu.

Für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel V/D sind zusätzlich die Verkaufsflächen, differenziert nach Lebensmitteln und Randsortiment mit festgesetzt worden, um einer möglichen Umstrukturierung in diesem Bereich entgegenzuwirken. Bei einer anderen Verteilung der Verkaufsflächen besteht die Gefahr, daß innenstadtrelevante Sortimentsanteile hinzukommen oder sich die Sortimentsanteile so verändern, daß negative Auswirkungen auf die Geschäfte der Innenstadt zu befürchten sind. Die jetzige Verteilung der Sortimentsanteile hat gezeigt, daß keine gravierenden Auswirkungen auf die Geschäfte der Innenstadt aufgetreten sind.

Für den Bereich des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel B/B *Baumarkt/Baustoffgroßhandel und Baustoffeinzelhandel* wurde als Maß der baulichen Nutzung gleichfalls die Grundfläche festgesetzt. Hierbei wurde unterschieden zwischen den Grundflächen des Baumarktes und des Baustoffhandels. Zusätzlich sind auch hier die Verkaufsflächen für den Baumarkt mit in die Festsetzungen eingeflossen, um einer möglichen Umwandlung von anders genutzten Flächen in Verkaufsflächen vorzubeugen.

Der Baustoffgroß- und Einzelhandel hat keine Verkaufsflächen, so daß eine weitere Gliederung, analog zum Baumarkt, entfällt.

Die Größe der geplanten Flächenerweiterung des Baumarktes ist entsprechend der Forderung der Raumordnung stadtverträglich. Hierfür wurde von der BBE - Unternehmensberatung GmbH, Kiel eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben angesichts des vorhandenen Umsatzpotentiales und auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Wettbewerb vertretbar ist.

Es sind jedoch die innenstadtrelevanten Randsortimente qualitativ und quantitativ auf ein bau- und gartenmarkttypisches Randsortiment zu beschränken. Desweiteren wird empfohlen, die restlichen innenstadtrelevanten Sortimente auszuschließen.

Die Verträglichkeitsstudie liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

Die Begrenzung der innenstadtrelevanten Artikel wurde auf der Grundlage der Verträglichkeitsanalyse qualitativ und quantitativ im Bebauungsplan festgesetzt.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 für das Gebiet Waren-Ost ist das Gelände des heutigen *Kaufparkes Waren-Ost* erschlossen und bebaut worden. Er war die erste Maßnahme nach der Wiedervereinigung und so war seine endgültige Entwicklung zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Seine Bebauung erfolgte auf der Grundlage von Baugenehmigungen, nach deren Realisierung sich schon innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 ein Defizit an unbefestigten Flächen auftat. Dieses Defizit kann nicht ohne Aufgabe des OBI-Baumarktes durch die im B-Plan 37 vorgenommene Geltungsbereichserweiterung ausgeglichen werden. Der OBI-Baumarkt kann nur nach Westen in die bislang unversiegelten Flächen erweitert werden. Hierfür müssen zusätzlich zu den vorhandenen Stellplätzen noch neue Stellplätze für die Erweiterung geschaffen werden.

Aus diesen Gründen ergibt sich aus dem Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Situation:

Größe des Plangebietes	81.418 m ²
abzüglich Verkehrsflächen	<u>7.541 m²</u>
Bauflächen	73.877 m ²
maximale Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	
73.877 m ² x 0,8	59.102 m ²
unbefestigte Flächen Soll	14.775 m ²
unbefestigte Flächen Ist	<u>6.655 m²</u>
fehlende unbefestigte Flächen	8.120 m ²

Die Berechnung zeigt auf, daß nach der bestehenden und der geplanten Bebauung 8.120 m² zu viel befestigt sein werden.

§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO gibt die Rechtsgrundlage, aus städtebaulichen Gründen diese Überschreitung zu ermöglichen. Davon ist in der Zif. 2.2 des Textes Gebrauch gemacht worden. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen hat die Stadt Waren (Müritz) bestimmt, daß diese Überschreitung jedoch an *Ersatzflächen* außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* gebunden werden.

Diese *Ersatzflächen* sind vorhanden. Der Investor wird sich über einen städtebaulichen Vertrag verpflichten, die direkt westlich und nördlich an den Baustoffhandel anschließenden Flurstücke 39/42 und 39/53, die sich gleichfalls in seinem Eigentum befinden, als *Ersatzfläche* festzuschreiben. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 und sind vor kurzem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 bepflanzt worden. Der städtebauliche Vertrag soll zudem sicherstellen, daß die Flächen somit rechtlich an die Baumaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* gebunden sind. In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wird ein Hinweis auf diesen Sachverhalt aufgenommen.

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Zif. 2.3 des Textes getroffenen Festsetzungen entsprechen für den südlichen Bereich dem Bestand und für das nördliche Sondergebiet dem Bestand und den vorliegenden Planungen.

4.3 Bauweise

Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel B/B *Baumarkt/Baustoffgroß- und -einzelhandel* ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie beinhaltet die offene Bauweise ohne die Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbauten Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt worden.

Im nördlichen Bereich sind bereits Bauwerke teils im Bebauungsplan 37 und teils im Bebauungsplan 08 errichtet worden. Die Baugrenzen wurden somit bis an die Geltungsbereichsgrenze geführt und finden im Bebauungsplan 08 ihre Fortsetzung.

In den Sondergebieten Großflächiger Einzelhandel V/D *Verbrauchermarkt/Dienstleistungen* und Sondergebiet Autohof ist gleichfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie bezieht sich jedoch entsprechend den Gegebenheiten auf die zwischenzeitlich vollzogenen Grenzbebauungen. So ist durch die Teilung des Grundstückes der Raiffeisenbank eine Grenzbebauung an zwei Seiten und durch die Erweiterung des Famila-Marktes um einen Getränkemarkt eine einseitige Grenzbebauung entstanden. Im Sondergebiet Autohof ist die Autowaschanlage ebenfalls an einer Seite an die Grenze gebaut worden.

Die Festsetzungen zu 3.2 und 3.3 haben diese Gegebenheiten berücksichtigt.

4.4 Stellplätze

Im Bebauungsplan sind die Stellplätze festgesetzt.

Aus den erteilten Baugenehmigungen ergibt sich folgende Anforderung:

So Großflächiger Einzelhandel V/D	191 St.
So Autohof	75 St.

Aus der Erweiterungsplanung ergibt sich folgende Anforderung:

So Großflächiger Einzelhandel	<u>445 St.</u>
Insgesamt:	711 St.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 671 Stellplätze festgesetzt worden. Somit fehlen 40 Stellplätze.

Das Flurstück 39/68 befindet sich im Eigentum des Investors. Es befindet sich sowohl im Bebauungsplan Nr. 37 als auch im Bebauungsplan Nr. 8. Es ist bereits auf der gesamten Fläche als Stellplatz ausgebaut worden. Der Teil des Stellplatzes, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 befindet, nimmt die fehlenden Stellplätze auf.

Für die der Erweiterung des Baumarktes dienenden Stellplätze ist eine versickerungsfähige Oberflächenbefestigung festgesetzt worden, um das anfallende Regenwasser direkt dem Grundwasser zuzuführen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach den Fassadenflächen, den Dächern und den Werbeanlagen gegliedert. Die Fassadenflächen beziehen sich in Anlehnung an den Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 auf das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel V/D * Verbrauchermarkt/Dienstleistungen *, da dieses Gebäude ein einheitlich gestaltetes Erscheinungsbild hat. Die übrigen Bereiche des Sondergebietes beinhalten Zweckbauten, die entsprechend ihrer Funktion und ihrer Konstruktion aus verschiedenen Materialien im Fassadenbereich bestehen und durch ihre rückwärtige Lage keinen dominierenden Einfluß auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes haben. Sie passen sich im übrigen den Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet Waren-Ost an.

Bei den Dächern ist vom Bestand und von der vorliegenden Planung zur Erweiterung des nördlichen Bereiches ausgegangen worden. Hier ist für einen Teilbereich auch ein Grasdach vorgesehen.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen entspricht ebenfalls dem Bestand. Sie entsprechen auch den gebietstypischen Werbeanlagen des angrenzenden Gewerbegebietes.

Hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten hat die Stadt Waren (Müritz) Sanktionen nur für die Rechtspflichten festgesetzt, deren Nichterfüllung erhebliche Nachteile für wichtige Gemeinschaftsinteressen ergeben.

6. Auswirkungen der städtebaulichen Planung

6.1 Allgemeine Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* ist überwiegend bebaut. Die Bebauung erfolgte auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 für das Gebiet Waren-Ost.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* wird das Gebiet nach Westen erweitert. Durch die Erweiterung wird dem bestehenden Baumarkt die Möglichkeit gegeben, seine baulichen Anlagen zu vergrößern.

Durch die differenzierten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind keine negativen Auswirkungen durch die Erweiterung der Bauflächen in diesem Bereich auf die Struktur der Innenstadt zu erwarten.

6.2 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* stellt generell keinen Eingriff dar, bereitet aber als verbindlicher Bauleitplan einen solchen vor. Erst die Realisierung des Bebauungsplanes stellt den eigentlichen Eingriff dar. Die Abwägung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach § 1 BauGB erfordert auch die Belange des Umweltschutzes.

6.2.1 Schutzausweisungen

Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* sind keine Schutzausweisungen vorhanden.

6.2.2 Eingriff/Ausgleich

Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege sind in der Anlage 2, Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft, Eingriffs- und Ausgleichsregelung abgehandelt.

Die bestehende Bodenversiegelung ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 für das Gebiet Waren-Ost und für den darüber hinausgehenden Bereich auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung vorgenommen worden. Sie konnten für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nicht mehr in Ansatz gebracht werden.

Entsprechend Zif. 3.5.2 der Anlage 2 zur Begründung kann der Eingriff nicht innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB kann der Ersatz auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB wird der Ausgleich auf einer von der Stadt Waren (Müritz) bereitgestellten Fläche erfolgen. Es ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant.

Für den Ersatz wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB abgeschlossen.

6.3 Immissionen

Auf das Gebiet wirken Immissionen der B 192 und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes ein.

Von der Art der baulichen Nutzung sind die Sondergebiete unter dem Aspekt der Immissionen den angrenzenden Gewerbegebieten gleichzusetzen. Somit ergeben sich aus dem Gebiet heraus und für das Gebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

7. Baugrund

aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M 1:100.000 stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Sandersand bis > 5 m Tiefe) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Das regional verbreitete Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrologischen Karte, Karte der Grundwassergefährdung, M 1:50.000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der Hydrologischen Karte, Karte der Grundwasserisohypsen, M 1:50.000 überwiegend > 10 m.

8. Altlasten

Erkenntnisse, aus denen sich Altlasten ableiten ließen, daß in diesem Bereich Flächen und Böden vorhanden sind, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen nicht vor.

Im Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch
- abnormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des Materiales fortgeführt werden.

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

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle, § 1 BestbÜAbfV.

Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. § 3 ff NachwV zu führen.

Beim Abriß von Gebäuden anfallende Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gem. § 18 Abs. 1 S. 1 AbfM-V einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt und befördert werden, § 49 Krw-/AbfG, § 8 TgV.

9. Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale direkt betroffen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn eventueller Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund - und Bodens

Das gesamte Gelände befindet sich im Besitz der einzelnen Eigentümer. Die Erschließung ist gesichert und hergestellt.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird von den Stadtwerken Waren mit Trinkwasser versorgt. Durch das Gebiet verläuft innerhalb der privaten Stellplätze eine Wasserleitung der Stadtwerke Waren. Ihre Trasse ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan abgesichert.

11.2 Abwasser

Das Plangebiet ist an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Umverlegung des Netzes ist gem. § 38 LWaG genehmigungspflichtig.

11.2.1 Schmutzwasser

Entsprechend den topographischen Verhältnissen wird das Schmutzwasser in Freigefällekanälen innerhalb des Gebietes gesammelt und der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

In das Gebiet reicht die öffentliche Schmutzwasserleitung des Abwasserzweckverbandes hinein. Auch diese Leitung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes im Bebauungsplan gesichert worden.

11.2.2 Regenwasser

Innerhalb des Planbereiches wird das Regenwasser in Freigefällekanälen gesammelt und den öffentlichen Kanälen zugeführt.

Ein Teil der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze soll ein offenfugiges Pflaster erhalten, um das Regenwasser im Interesse der Grundwasserneubildung weitgehend zu versickern.

11.3. Strom

Die Stadtwerke Waren versorgen das Gebiet mit elektrischer Energie

11.4 Gas

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke Waren mit Gas versorgt.

11.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden.

Es ist deshalb erforderlich, daß die Bauausführenden vor Baubeginn bei der

Deutschen Telekom AG 03991/623201
Niederlassung Neubrandenburg
BZN 61
Otto-Intze-Straße 3
17192 Waren (Müritz)

eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Fernmeldekabel vor Ort ist kostenpflichtig.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen notwendig.

11.6 Abfallbeseitigung

In der Stadt Waren (Müritz) werden alle Grundstücke durch eine öffentliche Müllabfuhr von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften zur Müllabfuhr wird hingewiesen.

11.7 Brandschutz

In der Stadt Waren (Müritz) besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung ist durch ein Tanklöschfahrzeug für den ersten Einsatz sowie Hydranten und Wasserentnahmestellen sichergestellt.

12. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 *Kaufpark Waren-Ost* ist erschlossen. Somit entstehen der Stadt Waren (Müritz) durch den Bauleitplan keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 15.12.1999 gebilligt.

Waren, den 15.12.1999


.....
Bürgermeister

