STADT WAREN (MÜRITZ)

BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52
" EINKAUFSZENTRUM OCHSENKRUG "

für das Gebiet – gelegen in der Flur 6 der Gemarkung Waren – das wie folgt begrenzt wird: Im Norden durch Teilflächen des Schweriner Damms (B 192), im Osten und Süden durch den offenen Bachlauf (Bäke) – als Verbindung zwischen Tiefwarensee und Herrensee – bis an die Friedensstraße, wo dieser dann unterirdisch weiterverläuft bis zum Herrensee, im Westen durch die Friedensstraße sowie die hintere Grundstücksgrenze der Grundstücke Friedensstraße 11 - 13

ÜBERSICHTSPLAN M: ca. 1: 35.000
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT WAREN (MÜRITZ)

für das Gebiet – gelegen in der Flur 6 der Gemarkung Waren – das wie folgt begrenzt wird: Im Norden durch Teilflächen des Schweriner Damms (B 192), im Osten und Süden durch den offenen Bachlauf (Bäke) – als Verbindung zwischen Tiefwarensee und Herrensee – bis an die Friedensstraße, wo dieser dann unterirdisch weiterverläuft bis zum Herrensee, im Westen durch die Friedensstraße sowie die hintere Grundstücksgrenze der Grundstücke Friedensstraße 11 - 13

- Einkaufszentrum Ochsenkrug -

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt Waren (Müritz) vorgenommene Abwägung wieder.

1. ALLGEMEINES

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 52 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert am 16. Dezember 2003, aufgestellt.

Die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, festgesetzt. Die Satzung der Stadt Waren (Müritz) über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des historischen Stadtkerns vom 20.12.1991, zuletzt geändert am 29.11.2001, ist zu beachten, soweit in diesem B-Plan keine anderweitigen Festsetzungen enthalten sind (§ 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung). Das gleiche gilt für die örtliche Bauvorschrift der Stadt Waren (Müritz) über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung) vom 30.10.1991, zuletzt geändert am 13.12.2001, und die Baumschutzsatzung vom 6.10.2003.

Als Plangrundlage diente die amtliche Liegenschaftskarte (ALK). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 44/4, 44/5, 45/3, 45/4, 46/4, 46/5, 46/7, 47/9, 47/10, 48/13, 48/18, 48/21, 50/11, 50/13, 50/14 der Flur 6, Gemarkung Waren.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (bekannt gegeben am 6.2.2006) entwickelt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) beschloss am 8.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 für das oben genannte Gebiet.

1.2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Waren (Müritz), südlich des Schweriner Dammes, zwischen Tiefwarensee und Binnenmüritz. Westlich angrenzend verläuft die Friedensstraße. Südlich und östlich grenzt ein Bach (die Bäke) an das Plangebiet, der den Tiefwarensee mit dem östlich der Friedensstraße gelegenen Herrensee verbindet. Weitgehend parallel zu diesem Bach verläuft die Große Mauerstraße. Die genaue Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Der Plangeltungsbereich umfasst 10.158 m² und befindet sich, im Privateigentum und im öffentlichen Eigentum.

2. PLANUNGSERFORDERNISSE UND ZIELVORSTELLUNGEN

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 52 soll die Ansiedlung eines Kaufhauses bzw. eines Einkaufszentrums ermöglicht werden, da derartige Einkaufsmöglichkeiten in diesem Teil der Stadt Waren fehlen. Das an der Friedensstraße vorhandene Kaufhaus wird nicht mehr betrieben. Das Gebäude ist für heutige Verkaufskonzeptionen nicht attraktiv. Es ist außerdem erforderlich, in Anbindung an die Verkaufsstätten ausreichend Parkraum zu schaffen. Das optische Erscheinungsbild und die Funktion der Friedensstraße innerhalb der Stadt sollen dabei so weit wie möglich erhalten bleiben bzw. gestärkt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (1998) ist die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nach dem Raumordnungsprogramm (Tz. 5.5.1) "... nur dann zulässig, wenn sie insbesondere

- die Funktionsfähigkeit von integrierten Einzelhandelsstandorten der berührten zentralen Orte nicht gefährden,
- nach Größe und Sortiment in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und zentralörtlichen Bedeutung des Standortes und seines Verflechtungsbereichs stehen,
- sowohl verkehrlich als auch städtebaulich integriert sind,
- die Innenstadt in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinflussen."

Der Bebauungsplan Nr. 52 wird in einem zentralen Bereich der Stadt Waren (Müritz) ausgewiesen. Das städtebauliche Ziel ist die Stärkung des Einzelhandels in der Stadt. Die verkehrliche Integration erfolgt über den Schweriner Damm.

Die Stadt Waren (Müritz) kommt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 52 ihrer Verpflichtung als Mittelzentrum nach, "... die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Ober- und Mittelbereichs mit Waren des gehobenen und spezialisierten Bedarfs ..." zu ermöglichen (Tz. 6.5.1 des Raumordnungsprogramms).

Die Ausweisung eines bereits genutzten Standortes entspricht dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

3. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN

Die Art der Nutzung für die bebaubaren Flächen im Plangeltungsbereich wird als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Das Gebiet soll mit einem Einkaufszentrum bebaut werden. Möglich ist ein Kaufhaus oder ein sonstiger größerer Anbieter und mehrere kleinere Einzelhandelseinrichtungen. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über den Schweriner Damm und zusätzlich über die Friedensstraße, von der aus die Planstraße "A" am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft. Diese Bereiche werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Es soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangeltungsbereiches erstellt werden.

Mit der Aufstellung dieses B-Planes soll die Altstadt gestärkt und Kaufkraft nach Waren (Müritz) gezogen werden. Die Stadt Waren (Müritz) wird damit auch ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht, das die umliegenden Gemeinden mit ansprechen und den dortigen Bedarf decken soll.

4. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

4.1 Sondergebiet Einzelhandel

Der gesamte Plangeltungsbereich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen (Schweriner Damm, Planstraße "A" und Brücke am Bachplatz) und der Bäke, wird als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt (§ 11 BauNVO), mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe". Der Sortimentsschwerpunkt soll vorzugsweise im Bereich der klassischen innenstadtrelevanten Anbieter liegen (groß- und kleinflächige Anbieter im Bereich Bekleidung / Textilien / Hausrat). Zulässig ist auch ein Vollsortimenter. Ein Vollsortimenter ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Zulässig sind die Betriebsformen Supermarkt, Verbrauchermarkt, Selbstbedienungswarenhaus oder Discounter. Außerdem sind Schank-

und Speisewirtschaften zulässig, da sie in einem Einkaufszentrum üblicherweise mit angesiedelt sind.

Büroräume, nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nicht den hauptsächlichen Flächenanteil im Gebiet einnehmen und können deshalb ausnahmsweise zugelassen werden. Das gleiche gilt für Vergnügungsstätten, die aber zum Schutz der Innenstadt nicht mehr als 6 aufgestellte Automaten umfassen dürfen. Da das Erdgeschoss in Verbindung mit der Friedensstraße und dem Bachplatz stehen soll, soll dieser Bereich den Verkaufseinrichtungen vorbehalten bleiben. Vergnügungsstätten dürfen deshalb erst ab dem 1. Obergeschoss angesiedelt werden.

In der Umgebung des Plangeltungsbereiches ist die Unterbringung von PKW nicht möglich, sie muss innerhalb des Sondergebietes erfolgen. Näheres ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.1.1 Vollgeschosse

Aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur in der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches und der städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Waren (Müritz) werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einheitlich Gebäude mit max. **3 Vollgeschossen** festgesetzt. Dies soll u.a. die Unterbringung der Stellplätze innerhalb des Gebäudekomplexes ermöglichen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im **Sondergebiet** wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8** festgesetzt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche gewährleistet sein. Die Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Ausnutzung von 90 % zulässig. Damit ist die optimale Ausnutzung dieses innerstädtischen Grundstückes möglich.

Im Bebauungsplan ist mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 und der 3- Geschossigkeit als Höchstmaß auch die Einhaltung der Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO von 2,4 für ein Sondergebiet gewährleistet.

In Anlehnung an den Rahmenplan südliche Innenstadt und unter Berücksichtigung des Einzelhandelsgutachtens wird die Summe der Verkaufsflächen auf 3.000 m² begrenzt. Da vorzugsweise ein Einkaufszentrum entstehen soll und nicht ein einzelner großflächiger Einzelhandel, darf der Anteil eines Vollsortimenters (siehe Kap. 4.1) an dieser Verkaufsfläche nicht mehr als 2.000 m² betragen.

4.1.3 Gebäudehöhe

Aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur in der Umgebung des Plangeltungsbereiches und der zu erwartenden baulichen Entwicklung wird für das gesamte Plangebiet die **maximale Höhe der baulichen Anlagen** mit **13 m** festgesetzt. Da der Anschluss an die Friedensstraße aus städtebaulicher Sicht der entscheidende Punkt ist, ist die Bezugshöhe für die Gebäudehöhe die Oberkante des Straßenbelages der Friedensstraße (Mitte der Plangebietsgrenze an der Friedensstraße).

4.1.4 Bauweise

In der Friedensstraße ist eine weitgehend geschlossene Gebäudefront vorhanden. Zur städtebaulichen Einpassung des geplanten Objektes wird deshalb die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudefront wird unterbrochen durch die Planstraße "A".

4.1.5 Baulinien und Baugrenzen

Die historische Bebauung an der Friedensstraße grenzt genau an den Straßenverlauf. Die einzelnen Gebäude sind überwiegend unmittelbar aneinander gebaut. Um dieses Straßenbild weitgehend zu erhalten, wird mit Hilfe der Baulinie festgelegt, dass der Gebäudekomplex unmittelbar an die Straßenbegrenzung der Friedensstraße anschließen muss. Ferner ist ein Anbau an das südlich vorhandene Gebäude vorzunehmen. Ein Anschluss an das nördlich gelegene Gebäude ist aufgrund der dort vorhandenen Abstände und Fassadengestaltung in Richtung Süden (mit Fenstern) nicht möglich. Ferner soll hier die Planstraße "A" als Zufahrt zu den nördlich gelegenen Grundstücken (Friedensstraße 11 – 13) und Verbindung zum Schweriner Damm vorgesehen werden.

In den übrigen Bereichen ist die Baugrenze überwiegend in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. An der südlichen Grenze sind 2 m vorgesehen. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden. Die südlich an das Grundstück angrenzende Bäke wird dadurch nicht beeinträchtigt, da die Grabenböschung in diesem Bereich zum Teil bereits bebaut ist, zum Teil Flächenversiegelungen noch näher an die Böschung heranreichen.

Die festgesetzten Baulinien dürfen in kleinen Teilbereichen um bis zu 1,50 m über- bzw. unterschritten werden, soweit dabei die Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Dies soll eine attraktive architektonische Gestaltung ermöglichen.

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche, Gehrecht

Der Straßenverlauf des Schweriner Dammes wird mit seiner jetzigen Straßenbegrenzung und dem Zufahrtsbereich zum Sondergebiet Einzelhandel als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der genaue Verlauf der Straßenbegrenzungslinie und die konkrete Zufahrtssituation ergeben sich aus der in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz erstellten Planung des Büros MIV.

Ferner wird die Planstraße "A", die von der Friedensstraße entlang der rückwärtigen Grenze der Flurstücke 46/8, 47/8 und 48/14 verläuft, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Anbindung der Friedensstraße an den Schweriner Damm und der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücknummern 46/8, 47/8 und 48/14. Die Erschließung des Flurstückes 47/7 erfolgt über das Flurstück 47/8, das sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz) befindet. Die Planstraße "A" soll als Einbahnstraße von der Friedensstraße aus in Richtung Schweriner Damm befahrbar sein. Ein Begegnungsverkehr soll aufgrund der gegebenen Platzverhältnisse in der Friedensstraße nicht erfolgen.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat im Zuge der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes Bedenken gegenüber der geplanten Verkehrsführung auf der Planstraße "A" geäußert. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass erheblicher Verkehr von der Friedensstraße dem Verkehrsknoten "Ochsenkrug" zufließt. In einem Gespräch am 29.5.2006 zwischen dem Straßenbauamt und dem Bau- und Wirtschaftsförderungsamt der Stadt Waren (Müritz) wurde dargelegt, dass über die Planstraße "A" vernachlässigbar geringer Verkehr den Verkehrsknoten "Ochsenkrug" ansteuern wird, da dies nur sinnvoll ist für Anlieger der Kietzstraße und der Friedensstraße. Es wurde ferner vereinbart, dass die konkrete Ausführungsplanung mit der Anbindung der Stellplatzanlagen des Einkaufszentrums, des Amtes Seenlandschaft und der Müritz –Sparkasse sowie der Verbindungsstraße Friedensstraße – Knoten „Ochsenkrug“ mit dem Straßenbauamt abgestimmt wird.

Die Brücke über den Bach soll als fußläufige Verbindung zwischen der Friedensstraße und dem Bachplatz dienen. Innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel wird sie als Gehrecht bis zur Baugrenze fortgesetzt, um die Anbindung zu dokumentieren. Von dieser Stelle aus soll die Verbindung im Erdgeschoss ebenerdig durch das Sondergebiet zur Friedensstraße verlaufen. Innerhalb des Sondergebietes wird kein Gehrecht festgesetzt, weil die Gebäudeplanung noch nicht feststeht. Sinn dieser Festsetzung und der textlichen Festsetzung Nr. 5 (Gehrecht innerhalb der Baufläche) ist die Schaffung einer Verbindung der Friedensstraße zur Langen Straße, über den Bachplatz, zur Belebung der Altstadt. Diese Verbindung muss innerhalb der Öffnungszeiten der Einzelhandelsgeschäfte öffentlich zugänglich sein.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der städtebaulichen Erfordernisse werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende gestalterischen Maßnahmen im Sinne des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) festgesetzt, die zusätzlich zur oder abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Waren (siehe Kapitel 1.1, Rechtsgrundlagen) gelten:

5.1. Gestaltung von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Altstadt und zur Einpassung in die vorhandene städtebauliche Struktur sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Traufkante des Gebäudekomplexes zulässig. Im übrigen gilt die Werbesatzung der Stadt Waren (Müritz) (siehe Kap. 1.1, Rechtsgrundlagen).

5.2. Gestaltung von Einfriedigungen

An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze schließt die Pufferzone am Bach (Bereich mit Anbau- und Nutzungsverbot) an die überbaubare Grundstücksfläche an. Auf der gegenüberliegenden Seite des Baches befindet sich eine kleine Grünanlage. Eine Einfriedigung mit geschlossenem Erscheinungsbild, wie z.B. eine Mauer, würde den Eindruck der Grünanlage und des Baches stören. Eine Hecke würde Konflikte mit am Bach stehenden Bäumen mit sich bringen, deshalb ist auch sie hier ausgeschlossen.

5.3. Umweltfreundliche Bauweisen, ressourcenschonende Energiegewinnung

Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen sind zulässig, wenn dadurch umweltfreundliche Bauweisen und ressourcenschonende Energiegewinnungstechniken eingesetzt werden können. Das betrifft sowohl die Dach- als auch die Wandgestaltung der Gebäude und Nebenanlagen, allerdings mit Rücksicht auf das historische Stadtbild nicht die Höhe der baulichen Anlagen. Wenn Fassadenflächen ohne Wandöffnungen z.B. für die Anbringung von Sonnenkollektoren genutzt werden sollen, entfällt dafür die Verpflichtung zur Anpflanzung von Fassadenbegrünung. Auch andere, hier nicht benannte Möglichkeiten sollen offen bleiben, um die Verwendung innovativer Techniken zu ermöglichen. Zu beachten ist dabei aber der Erhalt des Altstadtcharakters und die Einhaltung der vorgeschriebenen Lärmrichtwerte.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Bäume am Bachufer (innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft) sollen erhalten bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Bäume am Bach prägen das Stadtbild wesentlich und schirmen den Gebäudekomplex des Einkaufszentrums zur dortigen Wohnbebauung hin ab.

Der Bach und seine Ufer, soweit sie nicht bereits bebaut sind, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, da nicht nur die Gehölze erhalten werden sollen. Nach § 2 der Baumschutzsatzung gehören Maßnahmenflächen nicht zu deren Geltungsbereich. Daher wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 festgelegt, dass die Baumschutzsatzung auch für diesen Bereich gilt.

6.2 Anbau- und Nutzungsverbot

Entlang der Böschung des Baches an der südlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist ein Anbau- und Nutzungsverbot festgesetzt (§ 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Die Festsetzung einer Pufferzone zum Bach ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich. Durch das Anbau- und Nutzungsverbot soll verhindert werden, dass die Böschung des Baches und der Gehölzsaum (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) beeinträchtigt werden. Um eine der Lage des Grundstückes in der Innenstadt angemessene Nutzung zu ermöglichen, wird im nördlichen Teil der Bäke auf das Anbau- und Nutzungsverbot verzichtet. Hier wird der Graben auf andere Weise geschützt (siehe Teil B Text, Nr. 11).

6.3 Begrünung baulicher Anlagen

Das Sondergebiet eröffnet die Möglichkeit, ein Einkaufszentrum mit groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben zu errichten. Es ist daher ein zusammenhängender Gebäudekomplex zu erwarten. Schaufenster sind in Richtung Friedensstraße zu erwarten, zu den anderen Seite eher nicht. Auch zum Schweriner Damm sind sie eher unwahrscheinlich, da sich dort die Ein- und Ausfahrten befinden, also vermutlich die Anlieferung stattfindet. Es müssen ausreichend Stellplätze errichtet werden. Wahrscheinlich ist also der Bau einer Parkpalette entweder über ganze Geschosse oder über einen Teilbereich der beiden Obergeschosse. Daraus resultiert die Festsetzung, Fassadenbegrünung entweder punktuell oder flächig vorzunehmen. Punktuell bietet sie sich für Pfeiler oder Säulen an der Parkpalette an, flächig im rückwärtigen Bereich des Gebäudekomplexes, an Wandflächen ohne Öffnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Anteile der Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind (§ 8 LBauO M-V). An der südlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sollen Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen nicht innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, um die Pufferzone zum Bach (Bereich mit Anbau- und Nutzungsverbot) nicht zu beeinträchtigen.

7. ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehört zu dem im Zusammenhang bebauten Teil der Stadt Waren (Müritz) und kann über vorhandene Straßen erschlossen werden.

7.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 findet über den Schweriner Damm (B 192) und die Friedensstraße statt. Der Schweriner Damm soll umgebaut werden, die Planung dafür wird zur Zeit erarbeitet. Im Zuge dieser Umgestaltung werden die Ein- und Ausfahrten für den Plangeltungsbereich ausgebaut.

7.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes entspricht in diesem Falle der äußeren Erschließung. Die Planstraße "A" von der Friedensstraße aus dient der Anbindung an den Schweriner Damm und der Erschließung westlich benachbarter Grundstücke. Die Verkehrsfläche an der südlichen Plangebietsgrenze (Brücke am Bachplatz) dient der Gewährleistung einer fußläufigen Verbindung zur Friedensstraße. Sie ist verbunden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit. Die Gleichstellungsbeauftragte der Stadt Waren (Müritz) bat im Rahmen der öffentlichen Auslegung um Berücksichtigung eines barrierefreien Zugangs und die Einrichtung öffentlicher Toiletten mit Wickelraum.

7.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist innerhalb des Sondergebietes unterzubringen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit der textlichen Festsetzungen Nr. 11 soll die Möglichkeit geschaffen werden, Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zusätzlich zu errichten. Dies könnte erforderlich werden, da die Einzelhandelsanbieter eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen ebenerdig fordern und das Plangebiet nur ein begrenztes Flächenpotential zur Verfügung stellt. Rechtsgrundlage hierfür ist § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (besonderer Nutzungszweck von Flächen) bilden. Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die konkrete Flächenaufteilung steht noch nicht fest. Aus dem Grunde werden dort nicht verbindlich Stellplätze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Ausweichmöglichkeit geschaffen, falls der vorhandene Platz nicht ausreicht, die jedoch an die im Text genannten Voraussetzungen gebunden ist.

8. IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHMEN

Unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich im Norden der Straßenzug des Schweriner Dammes. Im Westen, Süden und Norden grenzt Innenstadtbebauung an, die im Rahmenplan südliche Innenstadt als Besondere Wohngebiete (WB) dargestellt sind. Diese Darstellung kennzeichnet Gebiete, in denen sich eine Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in Form von vorwiegend Ladengeschäften befindet.

In diesem B-Plan werden keine Lärmrichtwerte für das Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt, da zu erwarten ist, dass der Verkehrslärm vom Schweriner Damm die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen überdecken wird. Bei dieser Einschätzung ist zu berücksichtigen, dass der Plangeltungsbereich zur Zeit als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Der konkrete Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte erfolgt, soweit erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren.

9. GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Grundwasserstand liegt im Plangeltungsbereich zwischen 1,60 m und 3,0 m unter GOK. Ein Tiefgeschoss hat eine Tiefe von bis zu 3,50 m. Während der Bauphase ist also eine Wasserhaltung notwendig. Es ist davon auszugehen, dass eine vorübergehende Grundwasserabsenkung den in ca. 100 m Entfernung liegenden Tiefwarensee nicht beeinträchtigen wird. Ob davon auch bei einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ausgegangen werden kann, ist nicht bekannt. Um mögliche Auswirkungen auf den See mit Sicherheit zu vermeiden, ist eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unzulässig. Abweichungen davon können zugelassen werden, wenn durch ein hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben können.

10. BODENSCHUTZ

Das Relief ist im Plangebiet im wesentlichen eben. Es bestehen aber geringe Höhenunterschiede, die zur Errichtung des Baukörpers ausgeglichen werden müssen. Dabei müssen die Straßenanschlüsse hergestellt werden. Zumindest am Schweriner Damm sind dafür voraussichtlich Aufschüttungen nötig. Um schädliche Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden, wird festgesetzt, dass nur Boden aufgefüllt werden darf, der nach den LAGA – Mitteilungen (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) der Klasse bis Z 1.1 mit den dort aufgeführten Zuordnungswerten für Feststoff und Eluat für Boden zuzuordnen ist. Die Notwendigkeit, Böden der Zuordnungsklasse Z 1.1 auszuschließen, besteht hier nicht, da der Boden im gesamten Plangeltungsbereich bereits vorgeschädigt ist. Hinzukommt, dass Boden der Zuordnungsklasse Z 0 praktisch nicht zur Verfügung steht.

11. Ur- und Frühgeschichte

Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Fundstellen liegen nicht vor.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes wurde vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege angemerkt, dass folgender Hinweis zu beachten ist:

Wenn während der 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

12. VER- UND ENTSORGUNGSMAßNAHMEN

12.1. Trinkwasser, Gas, Strom

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Waren (Müritz).

12.2. Oberflächenentwässerung, Abwasserbeseitigung

Für die Oberflächenentwässerung und die Abwasserbeseitigung ist in Waren (Müritz) der Wasser – Abwasser – Zweckverband zuständig.

12.3. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Müritz.

12.4. Telefon

Der Telefonanschluss unterliegt dem freien Markt. Es kann daher kein konkreter Anbieter benannt werden.

12.5 Brandschutz

In der Friedensstraße ist ein Hydrantensystem installiert, das eine ausreichende Löschwasserbereitstellung gewährleistet. Verantwortlich für den Brandschutz ist die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Waren (Müritz).

13. SOZIALE MAßNAHMEN

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangeltungsbereich oder in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Deshalb kann auf die Darlegung von Sozialmaßnahmen verzichtet werden.

14. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Bodenordnende Maßnahmen nach Teil IV BauGB sind nicht erforderlich.

15. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen der Stadt keine Kosten.

16. FLÄCHENBILANZIERUNG

Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	10.158 m²
davon Sondergebiet	6.048 m²
davon Verkehrsfläche (einschl. 10,5 m² Trafostation mit Umpflasterung)	3.934 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	176 m²

17. UMWELTBERICHT

Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, da die zulässige Geschossfläche für das Einkaufszentrum unter Berücksichtigung des Stellplatzanteils unter 5.000 m² liegt. Da diese Begründung einen Umweltbericht enthält, erübrigt sich die Feststellung, ob nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

17.1 Beschreibung der Festsetzungen des B-Planes

Mit der Aufstellung des B-Planes soll die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einem Kaufhaus oder einem anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, sowie mehreren kleineren Betrieben ermöglicht werden. Die Festsetzungen ermöglichen den Bau eines dreistöckigen Gebäudekomplexes, in dem PKW-Stellplätze mit untergebracht sind. Die Bebauung schließt an die Häuserzeile entlang der Friedensstraße an und soll in geschlossener Bauweise (mit Ausnahme der Planstraße "A") in die vorhandene Bebauung integriert werden. Die Zu- und Abfahrt sowohl des Publikums- wie auch des Zulieferverkehrs erfolgt hauptsächlich über den Schweriner Damm und zusätzlich über die Planstraße "A". Die fußläufige Verbindung von der Friedensstraße zum Bachplatz soll über eine vorhandene Brücke über den Bach erfolgen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.158 m². Der Schweriner Damm und die Planstraße "A" nehmen eine Fläche von 3.934 m² ein. Das Grundstück, auf dem das Einkaufszentrum errichtet werden soll (Sondergebiet Einzelhandel), umfasst 6.048 m², die Maßnahmenfläche 176 m². Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt, mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 im Interesse einer optimalen Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks. Flächenversiegelungen sind also bis zu einer Gesamtgröße von 5.443 m² zulässig.

Für die Festsetzungen im Einzelnen wird auf die Kapitel 4 – 6 der Begründung verwiesen.

17.2 Methodik

Der Aufbau und der Untersuchungsumfang richten sich nach dem Erlass "Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung" des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27.9.2001 (Amtsblatt M-V S. 1.111). Für die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Boden liegen Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen vor. Soweit der Grünordnungsplan die einzelnen Themenbereiche behandelt, sind die Daten und Aussagen daraus übernommen.

17.3 Beschreibung der Umwelt - Bestand und Bewertung

17.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils als öffentlicher Parkplatz genutzt. Im wesentlichen handelt es sich um nicht überdachte Stellplätze, in einem kleinen Teilbereich sind Überdachungen vorhanden.

Im Südwesten grenzt das Gebiet direkt an die Friedensstraße, eine Fußgängerzone der Altstadt. Hier steht das alte Kaufhaus JOLA, das abgerissen werden soll. Im Westen grenzt die Bebauung der Friedensstraße an das Plangebiet, unter anderem das Gebäude der Müritz-Sparkasse. Die Gebäude beherbergen eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Den nördlichen Teil des Plangebietes bildet ein Teil des Schweriner Dammes (B 192). Etwas weiter nördlich verläuft parallel zur B 192 die Bahnlinie Rostock – Berlin. Im Osten und Süden des Plangebietes stehen mehrstöckige Wohngebäude sehr eng aneinander. Zwischen den Gebäuden und dem Bach befindet sich im Süden eine kleine Grünanlage mit Kinderspielgeräten.

BEWERTUNG:
Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Waren (Müritz). Die Nutzung stellt eine Mischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung da. Letztere besteht zu einem großen Teil aus Ladengeschäften.

Vorbelastungen bestehen durch die Lage am Schweriner Damm, einer stark befahrenen Hauptstraße innerhalb der Stadt. Das Wohnen in der Innenstadt ist durch die kurzen Wege attraktiv, aufgrund der Lage an einer Hauptstraße und einer Bahnlinie und der teilweise gewerblichen Prägung der Umgebung handelt es sich aber nicht um eine ruhige Wohnlage.

17.3.2 Schutzgut Tiere

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Biotopausstattung des Plangebietes wurde auf faunistische Erhebungen verzichtet. Die durchgeführte Biotoptypenkartierung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass entsprechende Erhebungen notwendig gewesen wären.

17.3.3 Schutzgut Pflanzen

Bei den floristischen Erhebungen wurden 7 Biotoptypen unterschieden (siehe Grünordnungsplan). Es wurden keine Biotope gefunden, die dem gesetzlichen Schutz nach § 20 LNatG M-V unterliegen. Die vorhandenen Baumreihen unterliegen nicht dem Schutz des § 27 LNatG M-V, da sie jeweils unter 100 m lang sind. Es wurden keine Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie, Anhang I nachgewiesen. In den Biotopen 1, 2 und 5 wurde als gefährdete Art (Kategorie 3 der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern) die Laubholzmistel mit mehreren Exemplaren gefunden.

Den größten Teil der Fläche nimmt der Parkplatz ein, der zum Teil mit Beton versiegelt ist, und zum Teil so stark verdichtet, dass es einer Versiegelung gleichkommt. Die Fläche ist zum größten Teil vegetationslos. Im südwestlichen Bereich stehen 3 ältere, ca. 15 m hohe Hainbuchen dicht zusammen. Im Kronenbereich dieser Bäume kommen mehrere Exemplare der Laubholz-Mistel vor.

Nördlich des Parkplatzes, an der südlichen Begrenzung des Schweriner Dammes, befindet sich eine lückige Baumreihe aus bis zu 8 m hohen Eschen-Ahornen und einer kleinen Schwarzkiefer. Im unteren Bereich des Hanges stehen lückig einige bis zu 20 m hohe Pyramiden-Pappeln. Am westlichen Ende des Hanges steht eine Grau-Pappel und am östlichen Ende ein Feld-Ahorn. In der Grau-Pappel am westlichen Ende der Baumreihe kommt ebenfalls die Laubholzmistel vor.

Etwa mittig im Parkplatz verläuft in West-Ost-Richtung eine lückige Baumreihe aus angepflanzten Eschen-Ahornen, die jeweils eine Höhe von ca. 13 m erreichen. Zwischen dem östlichen Ende der Baumreihe und dem Bach an der südlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches besteht ein Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Zier- und Nutzgehölzarten.

Der Bach, der den Tiefwarensee mit dem Herrensee verbindet, ist ein Fließgewässer natürlichen Ursprungs, das durch Verrohrungen und Verbau zu einem großen Teil in seiner natürlichen Funktion geschädigt ist. Der Bachlauf hat ein rechteckiges Profil und weist steile Ufer auf, die durch Befestigungen aus Holz oder Betonpalisaden gesichert sind. An der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei Brücken über dem Bach. Das Wasser fließt langsam. Beiderseits des Gewässers wachsen im Uferbereich in unregelmäßigen Abständen und in heterogener Zusammensetzung verschiedene Gehölze unterschiedlichen Alters, die zum Teil angepflanzt wurden und zum Teil durch natürliche Ansamung hier wachsen. Alle vorhandenen Gehölze sind typisch für Auenbereiche. In der Krone einer Hohen Weide kommt auch hier die Laubholzmistel vor.

Im westlichen Bereich, an dem zur Friedensstraße führenden Weg, befindet sich ein Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzen. Es ist ein 2-3 m breiter Streifen mit Ziergehölzen. Auf der anderen Seite dieses Weges befindet sich artenarmer Zierrasen, der regelmäßig gemäht wird. In der Friedensstraße wurden parallel zum Straßenverlauf und zu den Gebäuden Straßenbäume gepflanzt (außerhalb des Plangeltungsbereiches).

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Tiefwarensees nach § 19 LNatG M-V. Durch den innerhalb dieses Schutzstreifens verlaufenden Schweriner Damm hat diese Tatsache auf die biotische Ausstattung des entsprechenden Teilbereiches keinen Einfluss.

BEWERTUNG:

Insgesamt handelt es sich um eine versiegelte, stark verdichtete und intensiv genutzte und dadurch durchgehend eher artenarme Fläche. Die Gehölze sind zu einem großen Teil nicht heimische und angepflanzte Zierarten. Einige Gehölze treten aus den übrigen hervor. Das sind die 3 Hainbuchen im westlichen Teil des Parkplatzes und die großen Weiden am Bach. Das Vorkommen der Laubholzmistel ist zwar bemerkenswert, da sie auf der Roten Liste steht. Sie schädigt aber die Wirtspflanzen. Insgesamt hat die Plangebietsfläche einen sehr geringen Wert für den Naturhaushalt.

Der Bach ist durch Verbau und Überbauung in seiner Struktur stark geschädigt und hat dadurch in seinem jetzigen Zustand nur einen geringen Wert für den Naturhaushalt. Es ist jedoch ein Entwicklungspotential erkennbar, das sich allerdings nur durch biotopgestaltende Maßnahmen entfalten kann. Dieser Bach ist der einzige Bereich im Plangebiet, der aufgrund des vorhandenen Potentials, bei entsprechender Aufwertung, als Biotopverbundachse fungieren kann.

Der Gewässerschutzstreifen des Tiefwarensees ist durch den Verlauf des Schweriner Dammes innerhalb der Schutzzone kein naturnaher Bereich. Der Teil, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, unterscheidet sich nicht von der übrigen Fläche. Da der Straßenverlauf diesen Teil der Schutzzone von dem Gewässer abtrennt, gibt es keine geeigneten Maßnahmen, die die Schutzfunktion an dieser Stelle herstellen könnten.

Vorbelastungen des Schutzgutes Pflanzen bestehen durch die bereits beschriebenen nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Lebensräume.

17.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem pleistozänen Sandkern (Friedensstraße) und dem holozänen Verlandungsgebiet zwischen Müritz und Tiefwarensee, der heute noch durch den Bachlauf gekennzeichnet ist. In Niederungen sind i.d.R. Abschlämmassen vorzufinden bzw. haben sich organogene Böden gebildet. Darunter stellen Sandersande das Liegende dar bzw. ist in größeren Tiefen Geschiebemergel zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsbereich stehen oberflächig Auffüllungen mit Schichtdicken von 1,10 – 2,70 m an. Die Auffüllungen bestehen im westlichen und östlichen Bereich aus mehr oder weniger humosen Sanden, die z.T. kiesig und mit Ziegelresten vermengt sind. Unter diesen Auffüllungen steht dann bis 5,10 m Tiefe gering zersetzter Torf an. Darunter folgen bis 6,20 m Tiefe humose bzw. mit Pflanzenresten

durchsetzte Sande. Im Westen stehen diese holozänen Sande direkt unterhalb der Auffüllungen bis in Tiefen zwischen 4,60 und 6,90 m an.

Das Liegende wird, soweit die Untersuchungen reichten, aus Fein- und Mittelsanden gebildet, die z.T. schluffstreifig bzw. im Osten ab 10,60 m Tiefe auch grobsandig sind. Auch andere Aufschlüsse brachten ähnliche Ergebnisse. Z.T. wurde eine Unterlagerung durch Faulschlamm (Mudde) festgestellt.

Der Boden ist innerhalb des Plangebietes zum größten Teil versiegelt (Betonflächen und –platten) bzw. so verdichtet, dass es einer Versiegelung gleichkommt. Davon ausgenommen sind nur die wenigen mit Vegetation bestandenen Bereiche.

BEWERTUNG:
Das Baugrundvorgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden als Baugrund im wesentlichen nicht geeignet ist. Es ist erhöhter Gründungsaufwand erforderlich. Für den Naturhaushalt ist diese Tatsache aufgrund der vorhandenen Auffüllungen und Flächenversiegelungen nur von geringer Bedeutung. Diese Vorbelastungen führen dazu, dass der Boden keine Reinigungsfunktion für das Grundwasser übernehmen kann. Der Sauerstoffaustausch mit der Luft ist weitgehend unterbunden. Bodenleben findet unterhalb der Versiegelungen nicht statt. Eine biotische Ertragsfunktion haben versiegelte und stark verdichtete Böden nicht.

Hinweise auf Bodendenkmäler oder historische Fundstellen sind nicht bekannt.

17.3.5 Schutzgut Wasser

Nordöstlich des Plangebietes, nördlich des Schweriner Dammes und der parallel dazu verlaufenden Bahnlinie, befindet sich in etwa 100 m Entfernung der Tiefwarensee. Westlich der Friedensstraße und der daran befindlichen Bebauung liegt der Herrensee, ca. 150 m vom Plangebiet entfernt. Der Bach an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verbindet diese beiden Seen. Er ist zum Teil verrohrt. Ca. 300 m südlich des Gebietes liegt das nördliche Ufer der Binnenmüritz.

Der Grundwasserstand liegt nach den Ergebnissen des o.a. Baugrundvorgutachtens zwischen 1,60 m und 3,0 m unter GOK.

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Waren (Müritz) liegt es mit seinem nördlichen Teil im 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V) des Tiefwarensees.

BEWERTUNG:
Die genannten Gewässer werden von dem nach den Festsetzungen des B-Planes zulässigen Vorhaben nicht berührt. Der direkt am Plangebiet verlaufende Bach soll durch die mögliche Bebauung nicht verändert werden. Da Einleitungen in diese Gewässer unzulässig sind, hat die Realisierung des B-Planes auch auf die Wasserqualität keinen Einfluss.

Die Grundwasserstände zeigen, dass unterirdische Geschosse nur mit grundwasserschützenden Maßnahmen gebaut werden können. Grundwasserabsenkungen sollten im Hinblick auf die nahegelegenen Gewässer vermieden werden.

Für die Lage innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens des Tiefwarensees gilt die Ausnahmeregelung des § 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V.

17.3.6 Schutzgut Luft

Die Luftqualität kann aus den Messwerten des Landesmessnetzes ermittelt werden. Die Station Gülzow ist repräsentativ für einen Raum mit geringem, die Stadt Neubrandenburg für einen Raum mit hohem urbanem Einfluss. Die Messwerte für die Stadt Waren (Müritz) liegen zwischen den Werten dieser beiden Städte. Die wichtigsten Emittenten für Luftschadstoffe sind die Siedlungen (Staub, SO_2), die Landwirtschaft (Ammoniak, Methan- und Geruchsemission, Staub und CO_2-Emission aus entwässerten Mooren) und der Straßenverkehr. Es wird vermutet, dass in Mecklenburg-Vorpommern die CO_2-Emissionen aus den Mooren erheblich über denen des Straßenverkehrs liegen.

Quelle: Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz), SALIX – Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung Waren.

BEWERTUNG:

Die Luftqualität ist in Waren (Müritz) grundsätzlich gut, das zeigt auch die Funktion der Stadt als Luftkurort. Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich, hier ist die Schadstoffbelastung der Luft durch Siedlungs- und Verkehrsimmissionen höher als im außerstädtischen Bereich. Dennoch kann die Luftqualität auch hier, unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, als gut bezeichnet werden.

17.3.7 Schutzgut Klima

Das Klima in Waren (Müritz) ist wesentlich geprägt durch die Lage innerhalb der Mecklenburgischen Seenplatte. Es ist ein Übergangsbereich zwischen ozeanisch geprägtem und kontinental getöntem Klima. Die Lufttemperaturen werden in der Umgebung der großen Seen vom Sommerbeginn bis in den Winter hinein durch die erwärmten Wassermassen positiv beeinflusst und die Vegetationsperiode verlängert. Das im Winter abgekühlte Wasser wirkt aber im Frühjahr verzögernd auf die Lufterwärmung. Daraus resultiert für das Müritzgebiet ein relativ warmer Sommer, ein kalter Spätwinter und ein recht kühles Frühjahr. Die Anzahl der Eistage liegt über denen der angrenzenden Gebiete.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 °C. Die mittlere Jahres – Niederschlagsmenge beträgt 586 mm. Die Monate Juli und August weisen die höchsten Niederschläge auf. Nebellagen treten insbesondere im Winterhalbjahr auf. Besonders gefährdet sind hierbei die Seerandzonen und die sonstigen Niederungsgebiete. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest.

Das Meso- und das Mikroklima wird außer durch die Gewässer auch durch die Ausprägung des Oberflächenreliefs, die vorhandenen Vegetationsstrukturen und durch die Bebauung beeinflusst. Größere dicht bebaute Flächen innerhalb der Stadt weisen ein besonderes Stadtklima auf. Dazu gehört eine geringere Sonneneinstrahlung, höhere Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten, und eine höhere Schadstoffkonzentration.

Quelle: Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz), SALIX – Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung Waren.

BEWERTUNG:
Das Plangebiet liegt innerhalb geschlossener Bebauung und dem Straßenverlauf des Schweriner Dammes (B 192). Evt. früher vorhandene Luftaustauschbahnen können aufgrund dieser Tatsache nicht mehr vorhanden sein. Es ist kein Gebiet mit luftverbessernder Wirkung, da der Gehölzbestand dafür nicht ausreicht. Der Bachlauf ist kein Niederungsbereich mit Kaltluftentstehung. Für das Plangebiet ist von dem Klimat Stadtklima auszugehen. Die Höhenlage und Höhenausdehnung der umgebenden Bebauung und des Straßenverlaufes lässt einen funktionierenden Luftaustausch mit der Umgebung, auch mit dem Bereich um den Tiefwarensee, kaum zu.

17.3.8 Schutzgut Landschaft

Vom Landschaftsbild kann innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht gesprochen werden, eher vom Ortsbild. Das Plangebiet ist geprägt durch den höher liegenden Verlauf des Schweriner Dammes und die 2 – 3-geschossige, zum Teil dichte Bebauung in der Umgebung. Der Bachlauf mit den begleitenden Gehölzen bringt Auflockerung in das Bild, ebenso die kleine Grünanlage im Südosten. Von den Gehölzen innerhalb des Gebietes sind die 3 Hainbuchen im Westen die größten.

Der Schweriner Damm und die Lange Straße liegen höher als das Plangebiet, im Westen und Osten ist enge, bis zu 3-geschossige Bebauung vorhanden. Dadurch ist die Fläche von außen nur bedingt einsehbar. Auch die Fernwirkung der Gehölze ist dadurch begrenzt.

In Richtung Norden, zum Tiefwarensee, ist das Siedlungs- und Landschaftsbild durch die Masten und Drähte der Fahrleitung über der Bahnlinie und durch die über den Südteil des Sees verlaufende Energiefreileitung beeinträchtigt.

BEWERTUNG:

Insgesamt sorgen die Gehölze dafür, dass der Eindruck einer weniger intensiven Nutzung entsteht. Ortsbildprägend ist der Bachlauf mit den begleitenden Gehölzen. Einen naturnahen Eindruck vermittelt aufgrund der Ufersicherungen auch er nicht. Die Hainbuchen im Westen stehen zu dicht an Gebäuden und haben dadurch keine hervorzuhebende Wirkung auf das Ortsbild. Der anthropogene Einfluss überwiegt im Plangebiet deutlich naturnahe Elemente. Dennoch hat das Gebiet, hauptsächlich durch den Bewuchs am Bachlauf, einen mittleren Wert für das Ortsbild.

17.3.9 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Plangeltungsbereich liegt in der Warener Altstadt. Das typische Erscheinungsbild der Bebauung zeigt sich im Verlauf der Friedensstraße. Der Flächennutzungsplan, der Rahmenplan südliche Innenstadt und der Landschaftsplan verweisen darauf, dass dieses Erscheinungsbild erhalten werden sollte. Neue Bebauung sollte sich in die vorhandene einfügen.

Sonstige Sachgüter sind die Gebäude, die Verkehrsflächen und die Grünanlage, ferner der Bach, der der Ableitung von Wasser aus dem Tiefwarensee in den Herrensee dient.

BEWERTUNG:
Der Schutz der Altstadt hat einen hohen Stellenwert. Es handelt sich um historisch gewachsene Strukturen, die einen wesentlichen Teil des Charakter der Stadt Waren (Müritz) ausmachen.

Gebäude und Verkehrsflächen haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung. Das gleiche gilt für die Grünanlage, besonders da sie innerhalb eines dicht bebauten Bereiches liegt. Der Bach hat eine hohe Bedeutung für die Wasserstandsregulierung im Tiefwarensee.

17.4 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden.

Daneben ist für die Bauleitplanung das Leitbild des Landschaftsplanes der Stadt Waren (Müritz) von Bedeutung (Kap. 4.4 des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan).

Für **Pflanzen und Tiere** liegen die Ziele in dem Schutz wertvoller Bereiche, landschaftlicher Freiräume mit geringer Störungshäufigkeit und naturräumlich typischer Landschaftsstrukturen. "Neue Standorte sind unter Beachtung der spezifischen Siedlungsform und –funktion sowie unter ökologischen Aspekten behutsam in bzw. an den Bestand zu integrieren." Auch innerstädtisch soll der Biotopverbund gefördert

werden. Dem wird im B-Plan Rechnung getragen durch die Inanspruchnahme eines bereits genutzten Standortes und die Ausgleichsmaßnahmen im gleichen Gebiet.

Für das Schutzgut **Boden** wird darauf hingewiesen, dass "mit dem nicht vermehrbaren Bodenfonds sehr sparsam umzugehen und die Flächeninanspruchnahme für Verkehrstrassen und Bebauungen so gering wie möglich zu halten" ist. Die Umnutzung eines bereits versiegelten Bereiches entspricht dieser Zielsetzung.
Zu den wichtigsten Umweltqualitätszielen für das Schutzgut **Wasser** gehört es u.a., "alle vorhandenen Oberflächengewässer einschließlich der Uferzonen in möglichst naturnaher Form zu erhalten bzw. als solche wieder herzustellen und zu schützen, ..., Unterhaltungsmaßnahmen an Fließ- und Standgewässern zu unterlassen oder nur biotopschonend auszuführen sowie durch die Schaffung geeigneter Strukturen das Selbstreinigungsvermögen zu erhöhen". Zum Schutz des Tiefwarensees soll, wenn nicht dessen Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann, keine dauerhafte Grundwasserabsenkung erfolgen. Ferner wird als Ausgleichsmaßnahme die ökologische Aufwertung des Baches festgelegt.

Für die Schutzgüter **Luft und Klima** wird als Ziel die Begrünung des Siedlungsbereiches genannt, und der Erhalt vorhandener Grünflächen. Die Begrünung erfolgt durch die Bepflanzung von Teilen der Fassaden. Die Grünfläche am Bach und der gewässerbegleitende Gehölzsaum bleiben erhalten.

Das **Landschaftsbild** soll innerstädtisch u.a. durch den Erhalt der historisch gewachsenen Ortsansichten geschützt werden. Dem dient die Festsetzung von Baulinien an der Friedensstraße, um die Bauflucht und die Straßenansicht zu erhalten.

Für die im Landschaftsplan nicht genannten Schutzgüter **Mensch** und **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind die gesetzlich formulierten Umweltqualitätsziele maßgebend. Der Erhalt der Altstadt in ihrer historischen Form betrifft auch die Wohnumfeldqualität und damit das Schutzgut Mensch, sowie zu erhaltende Kulturgüter.

17.5 Auswirkungen durch die Realisierung des B-Planes Nr. 52

17.5.1 Schutzgut Mensch

Die derzeitige Nutzung als öffentlicher Parkplatz ist bei Realisierung des B-Planes so nicht mehr möglich. Im Zuge der Errichtung eines Einkaufszentrums ist jedoch eine Stellplatzanlage zu bauen, so dass mehr Stellplätze vorhanden sein werden als im derzeitigen Zustand. Engpässe können während der Bauphase auftreten, die jedoch unvermeidlich sind.

Lärmimmissionen, die auf die Wohnbereiche einwirken, entstehen während der Bauphase und während des Betriebes des Einkaufszentrums. Die Bauphase ist von vorübergehender Natur. Die Baumaschinen müssen den heutigen Qualitätsstandards entsprechen und sind entsprechend geräuschgedämmt. Schutzmaßnahmen gegenüber dem Baulärm sind, auch wegen der beengten Platzverhältnisse, nicht möglich.

Der Betrieb des Einkaufszentrums wird gegenüber der jetzigen Situation keine erheblichen Änderungen mit sich bringen. Der Eingangsbereich des Einkaufszentrums wird an der Friedensstraße liegen, wie auch der Eingang des Kaufhauses JOLA. Der Anlieferungsbereich kann funktionsgerecht nur am Schweriner Damm liegen. Der Geräuschemissionen werden gegenüber dem Straßenlärm von untergeordneter Bedeutung sein.

Insgesamt werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben.

17.5.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Abgesehen von den Gehölzen konnten sich innerhalb des Plangebietes nur in geringer Anzahl Pflanzen ansiedeln. Gräser und Kräuter sind nur auf kleinen Flächen inselartig vorhanden. Auf diese Pflanzenarten hat die Bebauung nur sehr geringe Auswirkungen.

Die einzige geschützte Art ist die Laubholzmistel, die in der Grau-Pappel am Schweriner Damm und in einer Hohen Weide am Bachlauf mit je einem Exemplar, und in den Hainbuchen im Westen mit mehreren Exemplaren vorkommt.

Die Gehölze am Bachlauf bleiben bestehen, hier hat die Realisierung des B-Planes keine Auswirkungen. Die übrigen Gehölze müssen für die Bebauung entfernt werden. Auch die 3 Hainbuchen im Westen sind nicht zu erhalten. Hier hat die sinnvolle Nutzung eines innerstädtischen Grundstückes Vorrang. Der Bestand der Laubholzmistel in dem Gebiet ist dennoch nicht gefährdet, da sie noch in einer Hohen Weide am Bach vorkommt. Die drei Hainbuchen gehören zu den größten Bäumen im Gebiet, sind aber bereits geschädigt. Die übrigen Gehölze sind weit überwiegend nicht heimische oder Zierarten, die außer am Schweriner Damm und am Bach beengte Standorte haben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind daher insgesamt gering. Die Bäume unterliegen zum Teil der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) und sind gesondert zu betrachten. An der Einschätzung der Auswirkungen ändert das jedoch nichts.

In der Friedensstraße muss für den Bau der Planstraße "A" in deren Einmündung ein Straßenbaum entfernt werden (außerhalb des Plangeltungsbereiches). Da der Pflanzzeitpunkt nicht lange zurückliegt, kann er möglicherweise an einen geeigneten Standort umgepflanzt werden.

Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze zu schützen.

17.5.3 Schutzgut Boden

Da es sich nach dem Baugrundvorgutachten um nicht idealen Baugrund handelt, ist mit erhöhtem Gründungsaufwand zu rechnen. Ein Bodenaustausch scheidet angesichts der dabei zu bewegenden Bodenmengen aus. Eine Pfahlgründung ist wahrscheinlicher. Diese hat lediglich punktuell Auswirkungen auf das Bodengefüge, nicht aber insgesamt. Erhebliche Auswirkungen entstehen nicht.

Für den Boden ist Flächenversiegelung einer der massivsten Eingriffe. Die Bodenstruktur wird verändert, der Luftaustausch mit der Umgebung wird unterbunden, Eintrag von Niederschlagswasser findet nicht mehr statt. Die Auswirkungen von Baumaßnahmen sind umso schwerwiegender, je naturnäher und seltener die Bodenverhältnisse sind und je höher das biotische Entwicklungspotential des Bodens ist.

Im Plangebiet sind natürliche oder naturnahe Bodenverhältnisse nicht vorhanden. Der gewachsene Boden ist durch Aufschüttungen überdeckt, die zwischen 0,80 und 2,30 m dick sind. Für den gewachsenen Boden hat das bereits ähnliche Auswirkungen wie eine Flächenversiegelung. Hinzukommt, dass umfangreiche Flächenversiegelungen bzw. starke Bodenverdichtungen vorhanden sind. Die Auswirkungen auf den Boden sind deshalb gering, auch wenn ein Kellergeschoss errichtet wird. Das gilt auch für die Bauphase. Der Boden ist bereits erheblich in seiner Struktur geschädigt, so dass die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge und auch Bodenaushub oder zusätzliche Aufschüttungen dies kaum verstärken können.

17.5.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes ist der Boden zum Teil versiegelt, zum Teil so stark verdichtet, dass es einer Versiegelung gleichkommt. Niederschlagswasser versickert nur an den Gehölzstandorten, im übrigen fließt es ab. Durch die Realisierung des B-Planes würde die Versickerung innerhalb des Plangebietes noch etwas mehr unterbunden als in der gegebenen Situation. Aufgrund der Vorbelastungen sind die Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt jedoch gering.

Ein Gewässer wird durch die Realisierung des B-Planes weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Der Bach bleibt mit seinen Ufergehölzen bestehen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird sein Zustand verbessert.

Während der Bauphase müssen das Bachufer und die dort stehenden Gehölze vor Beschädigungen geschützt werden.

Da der B-Plan die Möglichkeit eröffnet, ein Kellergeschoss zu bauen, ist dies hier mit zu betrachten. Aufgrund der Nähe zu den Seen ist eine dauerhafte Grundwasserabsenkung auszuschließen. Eine Wasserhaltung während der Bauphase begegnet keinen Bedenken. Angesichts der Größe des bebaubaren Areals ist mit einer Bauphase des Kellergeschosses von ca. 2 Monaten zu rechnen. Die Entfernung zu den Seen reicht aus, um von keinen Auswirkungen auf den Wasserstand der Gewässer auszugehen. Auch auf den Bach wird die zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkung keine Auswirkungen haben. Der Bach ist ca. 0,5 m tief, das Grundwasser beginnt bei

einer Tiefe von 1,60 m. Es besteht also kein Kontakt zwischen dem Bach und dem Grundwasser.

17.5.5 Schutzgut Luft

Das Plangebiet dient zur Zeit als öffentlicher Parkplatz, es wird also bereits von Fahrzeugen angefahren. Die Anzahl der Fahrzeuge wird sich durch den Betrieb eines Einkaufszentrums erhöhen. Es wird zusätzlich durch die Anlieferung LKW-Verkehr geben. Während der Bauphase wird der Bereich durch Baufahrzeuge angefahren werden. Die Zunahme des Verkehrs ist nicht genau zu beziffern. Aufgrund des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf dem Schweriner Damm ist jedoch davon auszugehen, dass diese Verkehrszunahme sich nicht erheblich auf die Luftqualität auswirken wird.

17.5.6 Schutzgut Klima

Innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 52 sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden. Es ist bereits jetzt von dem Klimat Stadtklima auszugehen. Der Luftaustausch mit der Umgebung ist bereits beeinträchtigt. Daran wird sich durch die Realisierung des B-Planes nichts ändern.

17.5.7 Schutzgut Landschaft

Der Teil der Gehölze, der ortsbildprägende Wirkung hat, bleibt erhalten. Im übrigen Bereich werden die Gehölze entfernt. Das Ortsbild wird dadurch aus landschaftspflegerischer Sicht beeinträchtigt, aufgrund der geringen Wirkung der Gehölze auf das Ortsbild aber nicht erheblich. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sollten durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Der in dreigeschossiger Bauweise zulässige Gebäudekomplex wird den Schweriner Damm überragen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Gebäude vom südlichen Ufer des Tiefwarensees zu sehen sein wird. Genauso sind allerdings auch der Straßenverlauf mit dem darauf stattfindenden Verkehr und die nördlich der Straße verlaufende Bahnlinie mit den Masten und Drähten der Fahrleitung zu sehen. Da der zulässige Gebäudekomplex sich in die Innenstadtbebauung einfügt, sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

Von der östlichen Seite aus ist ebenfalls von einer geringen Beeinträchtigung des Ortsbildes auszugehen, da der zulässige Gebäudekomplex von den Bäumen am Bach größtenteils verdeckt wird. Von der südlichen Seite ist zur Zeit das alte Kaufhaus und die Parkplatzfläche zu sehen. Dieser städtische Eindruck wird durch einen anderen städtischen Eindruck ersetzt. Als Beeinträchtigung ist das nicht zu sehen.

17.5.8 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das zu schützende Kulturgut ist hier das Erscheinungsbild der Altstadt. Dem dient das Einpassen in die Gebäudestruktur der Friedensstraße. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter ist dadurch gering. Auswirkungen auf die sonstigen Sachgüter sind nicht erkennbar.

17.5.9 Wechselwirkungen

Es gibt eine Vielzahl von Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Es wird jedoch von allgemeingültigen Ausführungen dazu abgesehen. Es werden die Wechselbeziehungen erwähnt, auf die die Realisierung des B-Planes Auswirkungen haben kann und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen eingeschätzt.

Für das **Schutzgut Mensch** ist der Wohnort und das Wohnumfeld von besonderer Bedeutung. Beides hängt mit dem Landschafts- / Ortsbild zusammen. Dazu gehört auch das Erscheinungsbild der Altstadt, das als Kulturgut berücksichtigt wurde. In dem Zusammenhang sind Auswirkungen festgestellt worden, aber keine erheblichen. Auch die Auswirkungen auf diese Wechselbeziehung wird deshalb als nicht erheblich eingestuft. Das Wohnumfeld wird nicht verschlechtert.

Die **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** hängen indirekt von dem Maß der Beeinträchtigung bzw. der Naturnähe des Bodens ab. Die bestehenden Beeinträchtigungen des Bodens korrespondieren hier mit dem Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen. Es ist kaum vorhanden. Die Auswirkungen auf diese Wechselbeziehung ist deshalb nicht erheblich.

Das **Schutzgut Boden** hängt wiederum eng mit dem Schutzgut Wasser zusammen. Der Boden im Plangebiet ist durch massive Aufschüttungen und umfangreiche Flächenversiegelungen und –verdichtungen bereits in einem solchen Maße geschädigt, dass er keine Schutzfunktion für das Grundwasser mehr wahrnehmen kann. Der Umfang der Flächenversiegelung wird im Zuge der Realisierung des B-Planes erhöht, der derzeitige Zustand führt allerdings zu der Einschätzung sehr geringer Auswirkungen. Auch an der Grundwasserschutzfunktion ändert sich nichts Wesentliches.

Das **Schutzgut Wasser** ist durch die Wechselbeziehung zwischen Grundwasser und Oberflächengewässern betroffen. Um erhebliche Auswirkungen auf diese Wechselbeziehung zu verhindern, wurde das Verbot der dauerhaften Grundwasserabsenkung festgesetzt, wenn nicht nachgewiesen wird, das nachteilige Auswirkungen auf den Tiefwarensee ausgeschlossen sind.

Das **Schutzgut Luft** hängt eng mit dem Schutzgut Mensch zusammen. Die Luftqualität ist ein entscheidender Faktor für die Qualität des Wohnumfeldes. Da nicht mit einer merklichen Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen ist, ergeben sich daraus auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld.

Zwischen dem **Schutzgut Klima** und den Schutzgütern Boden und Pflanzen bestehen Wechselbeziehungen. Umfangreiche Flächenversiegelungen bewirken eine Erwärmung der Luft durch geringe Verdunstung, was für das Klimat Stadtklima wesentlich ist. Pflanzen sorgen durch Transpiration für eine Abkühlung der Luft. Umfangreiche Flächenversiegelungen sorgen aber wiederum dafür, dass sich nur wenige Pflanzen ansiedeln können. Da diese Auswirkungen bereits vorhanden sind, hat die Realisierung des B-Planes auch auf dieser Wechselwirkungen keine erheblichen Auswirkungen.

Zum **Schutzgut Landschaft** steht das Schutzgut Pflanzen in enger Beziehung, innerstädtisch außerdem das Schutzgut Kulturgüter. Der Erhalt des Gehölzsaumes am Bach und dessen ökologische Aufwertung kommen sowohl dem Schutzgut Pflanzen als auch dem Schutzgut Landschaft zugute. Hier entstehen positive Auswirkungen, auch auf die Wechselbeziehung. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird dadurch erhalten, dass das Kulturgut Altstadt in seinem Erscheinungsbild erhalten wird. Erhebliche nachteilige Auswirkungen entstehen nicht.

Die **Zusammenfassung** der Wechselwirkungen ergibt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

17.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

17.6.1 Prognose des Umweltzustands bei Realisierung des B-Planes

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Realisierung des B-Planes festgestellt. Die Flächenversiegelungen sind zu einem großen Teil bereits vorhanden. Die geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie Landschaft können durch eingriffsminimierende und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. kompensiert werden. Für die zu entfernenden Bäume wird Ersatz geleistet, zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches. Lediglich während der Bauphase wird es Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaft geben, die unvermeidlich, aber vorübergehender Natur sind.

17.6.2 Prognose des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des B-Planes

Es gibt keine Hinweise darauf, dass sich die Nutzung des Plangebietes bei Nichtaufstellung des B-Planes ändern würde. Die vorhandenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden weiter bestehen bleiben. Von den Bäumen sind einige geschädigt und hätten ohne bestandsverbessernde Maßnahmen eine eingeschränkte Lebensdauer. Der Bach würde in seinem jetzigen Zustand bleiben und seinen geringen Wert für den Naturhaushalt behalten. Die Nichtaufstellung des B-Planes würde den Umweltzustand des Plangebietes gegenüber der Realisierung des B-Planes nicht verbessern.

17.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Wahl eines innerstädtischen Standortes für ein Einkaufszentrum ist bereits eine eingriffsminimierende Maßnahme. Es handelt sich um einen stark anthropogen geprägten, hinsichtlich der natürlichen Faktoren erheblich vorbelasteten Bereich. Die Auswirkungen einer Bebauung sind hier erheblich geringer als auf einer Fläche am Stadtrand oder in der freien Landschaft.

Der Bach bleibt von baulicher Beanspruchung frei und ist im Planteil A als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die uferbegleitenden Gehölzen bleiben erhalten. Damit bleibt das einzige naturnahe, ortsbildprägende Element bestehen. Zum Schutz der an der Bachböschung stehenden Bäume ist die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) innerhalb der Maßnahmenfläche anwendbar (Text Teil B, Nr. 9).

Für die Beseitigung von Bäumen, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, wird Ersatz geleistet, soweit möglich innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Kompensation für die (geringen) flächigen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch aufwertende Maßnahmen am Bach. Zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes ist teilweise Fassadenbegrünung vorgesehen. Für nicht durchführbare Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist ein äquivalenter Ausgleichsbetrag auf das Ökokonto der Stadt Waren (Müritz) zu zahlen. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

17.8 Prüfung anderweitiges Planungsmöglichkeiten

Nach dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden hat die Umnutzung eines innerörtlichen Standortes Vorrang vor der Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Stadtrand. Aus diesem Grunde kann die Prüfung eines Alternativstandortes entfallen.

17.9 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die grundsätzliche Schwierigkeit bei der Beurteilung der Auswirkungen der Realisierung des B-Planes auf die einzelnen Umweltfaktoren liegt in der fehlenden Vergleichbarkeit der Daten. Für spezielle Problemstellungen beim Arten- und Biotopschutz gibt es keine Grenzwerte oder allumfassende Berechnungsverfahren.

In diesem Umweltbericht wurde die Bewertung verbal-argumentativ vorgenommen, ausschließlich an dem hier zu bewertenden B-Plan orientiert. Es handelt sich dabei natürlich nicht um ein allgemeingültiges Verfahren.

Zum Schutzgut Wasser konnte keine abschließende Aussage getroffen werden, da nicht feststeht, ob eine Grundwasserabsenkung überhaupt Auswirkungen auf den Tiefwarensee haben könnte. Da aber noch nicht feststeht, ob überhaupt ein Keller-

geschoss gebaut werden wird, wäre die Forderung nach detaillierten Untersuchungen in diesem Verfahrensstand unverhältnismäßig.
In Ermangelung gebietsspezifischer Daten wurde besonders bei den Schutzgütern Klima und Luft auf allgemeingültige Daten und Prognosen der Entwicklung zurückgegriffen. Die Auswirkungen erfordern auch aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes keine detaillierten Untersuchungen, da es hier sehr unwahrscheinlich ist, dass die Ergebnisse zu anderen Folgerungen führen würden.

17.10 allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 soll die Ansiedlung eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und mehrerer kleinerer Betriebe ermöglicht werden. Die Fläche wurde bisher als Parkplatz genutzt, an der Friedensstraße befand sich das Kaufhaus Jola.

Erreichbar ist das Einkaufszentrum vom Schweriner Damm aus. Die als "Planstraße A" bezeichnete Verbindung von der Friedensstraße zum Schweriner Damm ist als Einbahnstraße in Richtung Schweriner Damm vorgesehen und dient vorwiegend dem Anliegerverkehr. Vom Bachplatz aus soll eine fußläufige Verbindung über die vorhandene Brücke und durch das geplante Gebäude zur Friedensstraße geschaffen werden. Der vorhandene Bach soll mit seinen Böschungen und den daran stehenden Bäumen erhalten bleiben und aufgewertet werden.

Zulässig ist die Bebauung des Gebietes mit einem dreigeschossigen Gebäudekomplex, der die Höhe von 13 m nicht überschreiten darf. Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt, ferner eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis 0,9. Das bedeutet, dass insgesamt max. 90 % des Grundstückes überbaut und als Stellplatzfläche genutzt werden darf. Das ist der Lage des Grundstücks in der Innenstadtbereich angemessen.

Der vorhandene Parkplatz ist teilweise mit Bäumen und Sträuchern bestanden, die für die Errichtung des Gebäudes entfernt werden müssen. Die Bäume am Bach bleiben erhalten. Bis auf die vorhandenen Bäume ist das Gebiet für den Naturhaushalt zur Zeit von geringer Bedeutung. Für die Bewohner der umliegenden Häuser besteht eine Vorbelastung durch den starken Verkehr auf dem Schweriner Damm.

Im gesamten Gebiet ist der Boden aufgefüllt und durch die Nutzung als Parkplatz befestigt oder stark verdichtet, natürliche Bodenverhältnisse sind nicht vorhanden. Dadurch ergeben sich nur geringe nachteilige Auswirkungen auf den Boden und den Grundwasserhaushalt. Auch Pflanzen und Tiere werden nur in geringem Maße beeinträchtigt. Die Bäume, die gefällt werden müssen werden, soweit sie unter die Baumschutzsatzung fallen, ersetzt. Das geschieht zu einem großen Teil durch eine Ersatzzahlung, die für Baumpflanzungen an anderer Stelle verwendet wird. Das Ortsbild wird gering beeinträchtigt, da die Bäume am Bach den Gebäudekörper zum großen Teil abschirmen. Für die in der Umgebung wohnenden Menschen ergeben sich kaum Auswirkungen, da das Gebiet bereits als Parkplatz genutzt wird und der Straßenlärm vom Schweriner Damm unverändert bleibt. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen vorgesehen, die die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt in ihrer

Wirkung weiter abschwächen. Dazu gehört die Fassadenbegrünung und der Erhalt der Bäume am Bach.

Nach der Realisierung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungs-, sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 5.07.2006 gebilligt.

Stadt Waren (Müritz), den 6.07.2006

Rhein
Bürgermeister

Der Bürgermeister

STADT WAREN (MÜRITZ) 1 LANDKREIS MÜRITZ