

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

**STADT WAREN (MÜRITZ)  
Landkreis Müritz**

über den

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23  
"KIEBITZBERG II", 2. ÄNDERUNG**

für das Gebiet südlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9, nordöstlich des Regenwasserrückhaltebeckens und östlich des Bebauungsplanes Nr. 18.

**1. Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan Nr.23 "Kiebitzberg II" und die erste Änderung dieses Bebauungsplanes wurden nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II" ist am 10.12.1997 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr.23 "Kiebitzberg II" 1. Änderung ist am 28.9.1998 in Kraft getreten.

In der Stadt Waren besteht ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Eigenheimbau sowie in geringerem Maße an Standorten für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es, entsprechend dem Bedarf Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Teiles der Stadt Waren.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient im wesentlichen einer Anpassung der Planinhalte bezüglich der Art der Nutzung, um das o.g. städtebauliche Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen umsetzen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II" setzte für das Plangebiet als Art der Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Im Zuge der Umwandlung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen werden auch die Lage und die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsanlagen geändert und passive Lärmschutzanlagen

festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Waren. Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellung (Aufstellungsbeschluss: 26.04.2000). Die Stadt Waren beabsichtigt, für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kiebitzberg II" im Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbauflächen darzustellen.

## 2. Lage, Größe und Nutzung

Das Baugebiet liegt im ostwärtigen Bereich der Stadt Waren, südlich der Strelitzer Straße (B 192).

In der Übersichtskarte, die als Anlage beiliegt, ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha und teilt sich in:

2,31 ha allgemeines Wohngebiet  
mit 37 Grundstücken

0,45 ha Mischgebiet  
mit 7 Grundstücken

0,4 ha Verkehrsflächen (einschl. Lärmschutzwand)

0,03 ha öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

0,11 ha private Grünflächen (Lärmschutzwand)

0,09 ha Pflanzflächen (Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes)

Das Plangebiet ist in Bau-, Grün- und Verkehrsflächen gegliedert. Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO und als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das angestrebte Planungsziel der Stadt Waren für diesen Bereich ausgerichtet.

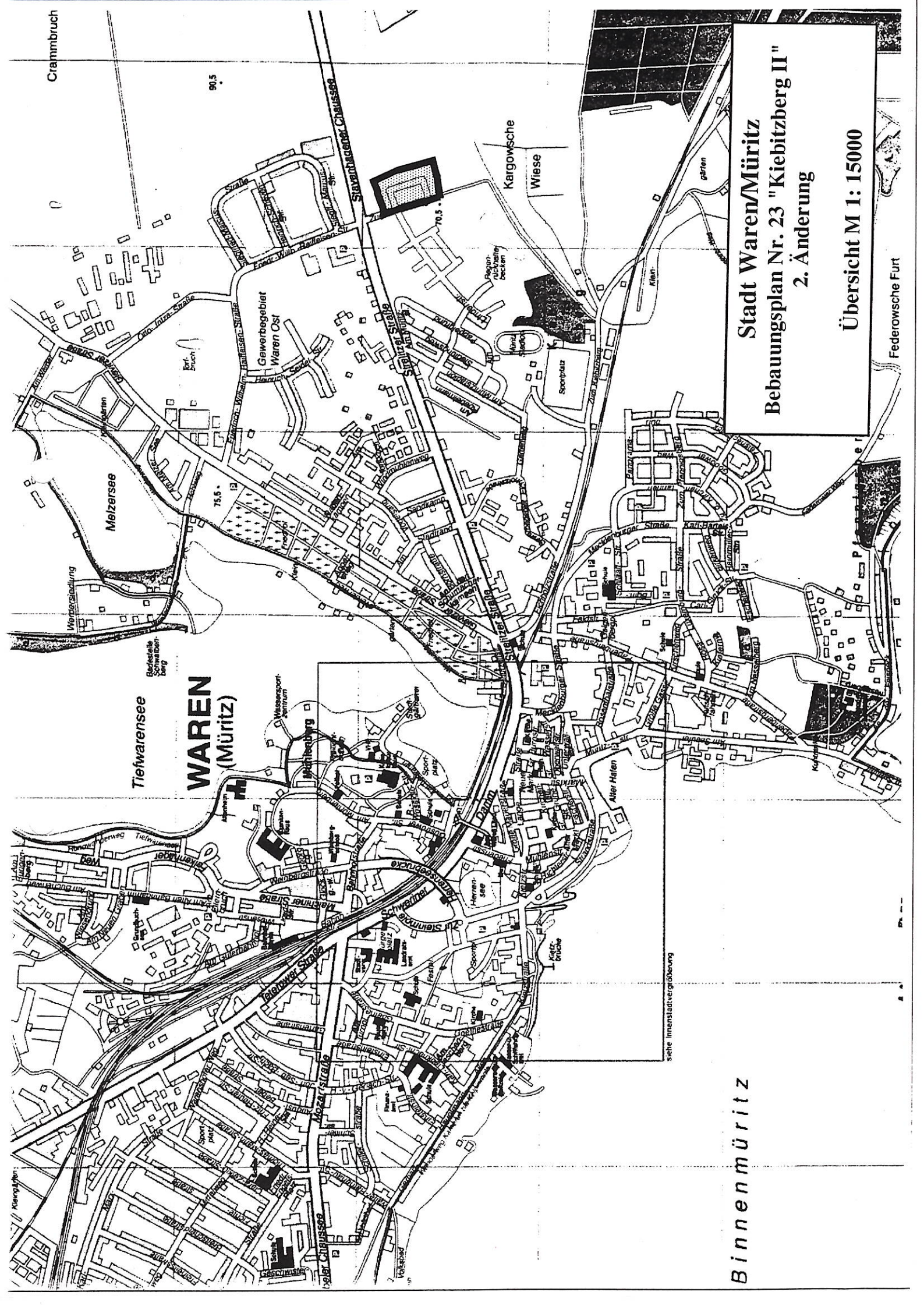
Übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung nach § 4 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Waren, diesen Bereich überwiegend für das Wohnen zu nutzen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde im Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II" auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass bestimmte Arten von den in § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Dies sind im einzelnen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO      Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO      Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO      Tankstellen





Crambruch

90.5

**Stadt Waren/Müritz**  
**Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II"**  
**2. Änderung**  
**Übersicht M 1: 15000**

Federowsche Furt

**Tiefwarensee**  
**WAREN**  
**(Müritz)**

siehe Innenstadtergänzung

**Binnenmüritz**



Das Mischgebiet im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kiebitzberg II", 2. Änderung soll übereinstimmend mit der allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dieser Bereich ist als Übergangsbereich vom geplanten allgemeinen Wohngebiet zum vorhandenen Mischgebiet und dem nördlich der Bundesstraße B 192 gelegenen Gewerbegebiet geplant.

Die Festsetzung eines Mischgebietes an der nördlichen Plangebietsgrenze entspricht der Schallsituation, die durch Schallimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen auf der Straße "Zum Kiebitzberg", der Bundesstraße B 192 und der vorhandenen, nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe bestimmt wird. Im Einwirkungsbereich der Schallemissionen der Straße "Zum Kiebitzberg" südlich der Straße "G" ist ebenfalls eine kleine Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt. Für die Ausweisung als Mischgebiet spricht auch die Lage am Eingangsbereich des geplanten Wohngebietes, damit gewerblicher Verkehr nicht zu sehr in die Tiefe des Wohnbaugebietes gezogen wird.

Aus städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass bestimmte Arten von in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind. Dies im einzelnen:

- § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten
- § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten

Von den Grundstückszuschnitten und den Nutzungen her wurde das Ziel verfolgt, von Norden nach Süden den Gesamtbereich abzustufen. Die uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nördlich der B 192 wird auf ein Mischgebiet mit großen Grundstücken südlich der B 192 reduziert, dass in ein Mischgebiet mit kleineren Grundstücken übergeht. Hieran schließt sich nach Süden das geplante allgemeine Wohngebiet an. Eine weitere Abstufung erfolgt dann im Hinblick auf die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und der engmaschigeren Erschließung sowie den damit einhergehenden kleineren Grundstücksgrößen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Grundflächenzahl sowie in der Zahl der Vollgeschosse für das allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet auf das planerische Ziel einer abgestuften, kleingliedrigen Stadtrandbebauung abgestimmt.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass ausreichend Freiraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gewährleistet ist.

### **3. Erschließung**

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II", 2. Änderung ist ein Teilbereich einer Gesamtplanung der Fläche südlich der Bebauung an der B 192, östlich des Müritz-Stadions, nördlich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens und westlich der Einmündung der bereits ausgebauten Straße "Zum Kiebitzberg" in die B 192.

### 3.1 Äußere Erschließung

Bei der Aufstellung des Rahmenplanes für den Gesamtbereich zwischen der B 192 im Norden und der Bahnlinie im Süden wurde ein Verkehrskonzept unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung des Ostteiles der Stadt Waren und der Entlastung der Bundesstraße B 192 aufgestellt. Um auch ohne Verlegung der B 192 eine Entlastung für den Abschnitt dieser Straße von der Gievitzer Straße bis zur Stadtgrenze zu erhalten, wurden im Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II" die planerischen Voraussetzungen für einen äußeren Ring von dem Knoten zum Gewerbegebiet bis zur Eichholzstraße und dann über die vorhandene Eichholzstraße bis zur Gievitzer Straße geschaffen. Durch diesen Ring ist die Möglichkeit gegeben, aus dem Gesamtgebiet an zwei Stellen auf die B 192 zu gelangen.

Durch die Festsetzung der Straße "Zum Kiebitzberg" mit ihren Anschlüssen an den Knoten mit der B 192, an die Eichholzstraße und an den Punkt einer späteren Unterführung der Eisenbahnlinie in Richtung Papenberg schaffte der Bebauungsplan Nr. 23 die rechtliche Grundlage für die durch die Bebauungspläne 18 und 23 notwendige äußere Erschließung.

### 3.2 Innere Erschließung

Der Gestaltungsplan für den Gesamtbereich Kiebitzberg sieht ein verästeltes Netz, ausgehend von der neuen Hauptsammelstraße "Zum Kiebitzberg" vor. Der Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II", 2. Änderung wird von der Sammelstraße "Zum Kiebitzberg" aus durch einen inneren Erschließungsring (Straße "G") erschlossen und ist nur einmal an die Straße "Zum Kiebitzberg" angebunden. Diese Anliegerstraße soll im Mischungsprinzip ausgebaut werden und Straßenquerschnitte erhalten, die das Planungsziel einer weitgehenden Geschwindigkeitsdämpfung innerhalb des Gebietes gewährleisten. Im Zufahrtsbereich zur Straße "Zum Kiebitzberg" wird die Fahrbahn gegenüber den anderen Abschnitten der Straße "G" auf 5,5 m verbreitert, um ein zügiges Ein- und Ausfahren und den Begegnungsfall PKW-LKW ohne Überfahren eines Randstreifens zu ermöglichen. Im nördlichen Abschnitt der Straße "G" ist ein 1,5 m breiter Gehwegstreifen geplant, um in diesem stärker- auch mit gewerblichem Verkehr- befahrenem Bereich die Verkehrssicherheit für Fußgänger zu erhöhen.

Zur Geschwindigkeitsdämpfung sind in den von Nord nach Süd verlaufenden Straßenabschnitten Verschwenkbereiche geplant. Zusätzlich werden zur Verkehrsberuhigung im Straßenraum vier Baumtore vorgesehen.

Diese Anliegerstraßen werden im Mischungsprinzip entsprechend der EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Durch die festgesetzten Seitenstreifen ist außerhalb der befestigten Fahrbahn innerhalb der Gesamttrasse der Anliegerstraßen ein Begegnungsfall größerer Fahrzeuge möglich.

Zur Vermeidung langer Wegstrecken für die zukünftigen Bewohner im südlichen Teil des Plangebietes ist im Südwesten des Plangebietes ein 3 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt, der einer zusätzlichen Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Straße "Zum Kiebitzberg" dient.

### 3.3 Ruhender Verkehr

Die festgesetzten Straßenquerschnitte der Erschließungsstraßen geben auf den Randstreifen ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr, so dass auf eine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden kann.



#### **4. Grünflächen**

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist eine ca. 0,03 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Der Spielplatz liegt an einem Fuß- und Radweg, der das Plangebiet mit der Straße "Zum Kiebitzberg" verbindet.

#### **5. Städtebauliche Ordnung**

Im allgemeinen Wohngebiet soll eine Bebauung entstehen, die in erster Linie dem Wohnen dient.

Um unterschiedliche Bauformen zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung zu sichern, wird in Teilbereichen die allgemeine offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Eine Differenzierung ist aus den genannten Gründen heraus auch hinsichtlich der Festsetzung der Vollgeschosse erfolgt.

Die gleichen Kriterien wurden bei der Festsetzung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung für das Mischgebiet angelegt, wobei die Gestaltung des zukünftigen Stadtrandes das maßgebliche Kriterium war.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V sind der ortstypischen Bauweise und den Festsetzungen in den anderen Bebauungsplänen der Stadt angepasst. Diese örtliche Bauvorschrift wird mit ihren bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung weitgehend übernommen. Es ist lediglich eine Anpassung an die geänderte Grundstücksnummerierung und eine Ergänzung bezüglich der Höhe von Stützmauern erfolgt. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden etwa von 71 m auf 69 m ab. Im östlichen Teil des Plangebietes beträgt der Abfall etwa 70 m bis 66,5 m.

Die Festsetzung Nr. 6.1 der örtlichen Bauvorschrift ist erforderlich, da das Gelände insbesondere im Bereich der an der südlichen Plangebietsgrenze liegenden Grundstücke stärker nach Süden abfällt. Es soll vermieden werden, dass in dem von Süden weit einsehbaren Teil des Plangebietes, das unmittelbar an den Landschaftsraum anschließt, zu hohe Abfangbauwerke entstehen. Auch aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 bestehen für die Bauherren in diesem Bereich verschiedene Möglichkeiten, den natürlichen Geländeabfall auszugleichen. Insbesondere wäre es vorteilhaft für die Berücksichtigung des Landschaftsbildes, wenn der Geländeabfall ohne weithin sichtbare Bauwerke etwa im Bereich des festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifens aufgefangen werden kann.

#### **6. Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **6.1 Natur und Landschaft**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kiebitzberg II" wird die innere Durchgrünung des Plangebietes gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert.

So werden die festgesetzten Pflanzflächen (Pflanzstreifen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen) beibehalten bzw. aufgrund geänderter Straßenführungen neu gefasst. Insgesamt sind rd. 925 m<sup>2</sup> Pflanzflächen festgesetzt.

Zur Abschirmung gegenüber den nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetrieben ist eine 8 m breite, private Grünfläche (rd. 1.104 m<sup>2</sup>) für die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalles festgesetzt. Dieser Wall ist landschaftsgerecht zu gestalten und flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, so dass er in vollem Umfang kompensationswirksam ist (textliche Festsetzung Nr. 1.4.4). Die Lärmschutzwand ist flächenhaft mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bepflanzung muss in Abstimmung mit den spezifischen standörtlichen Gegebenheiten einer Lärmschutzwand erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 1.4.3). Der Lärmschutzwand und die Lärmschutzwand werden durch den Erschließungsträger im Rahmen der Herstellung der Erschließung bepflanzt.

Insgesamt sind im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes rd. 2.029 m<sup>2</sup> Pflanzflächen festgesetzt. Damit wird die Gesamtfläche der im entsprechenden Geltungsbereich in der 1. Änderung festgesetzten Pflanzflächen (rd. 1536 m<sup>2</sup>) um rd. 502 m<sup>2</sup> übertroffen. Weiterhin sind in der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) ebenfalls abschirmende Bepflanzungen vorgesehen, die zusätzliche positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben werden.

Da auch sämtliche weiteren Pflanzfestsetzungen, wie z.B. auf den Privatgrundstücken und den privaten Stellplätze, in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten bzw. sogar verbessert werden (8 zusätzliche Baumstandorte mit jeweils 4 m<sup>2</sup> Baumscheiben innerhalb der Verkehrsflächen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"), ergeben sich gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Da die bebauungsplanbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bereits im Rahmen der 1. Änderung ausgeglichen waren, ergibt sich, dass sie auch durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kiebitzberg II" innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

## 6.2 Immissionen

In der unmittelbaren und weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich Verkehrsanlagen und gewerbliche Nutzungen, von denen Schallemissionen ausgehen. Zur Prüfung, inwieweit es zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und diesen Schallemissionen zu Immissionskonflikten kommt, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Bonk/Maire/Hoppmann 15.7.1999, 15.12.1999, 4.5.2000 und 25.5.2000). Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Folgenden dargestellt.

### 6.2.1 Gewerbelärmimmissionen

Die gewerblichen Emissionen wurden durch Betriebsbefragungen und durch stichprobenartige Geräuschmessungen ermittelt.

Im gesamten Bereich östlich der Straße "Zum Kiebitzberg" werden hinsichtlich des Gewerbelärms tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für



allgemeine Wohngebiete eingehalten. Dementsprechend hat das Schallgutachten lediglich die so genannte ungünstigste Nachtstunde als Beurteilungspegel ermittelt.

Ohne Lärmschutzmaßnahmen würden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 in einem Bereich von ca. 80 m östlich der Straße "Zum Kiebitzberg" und 50 m südlich der nördlichen Plangebietsgrenze um maximal 4 dB(A) überschritten. Um die Gebietsteile nördlich der Planstraße "G" gegenüber dem Gewerbelärm aus den angrenzenden Betrieben und auch teilweise gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen, wird daher an der Nordgrenze des Plangebietes eine 3 m hohe Lärmschutzanlage (Wall) festgesetzt. Der Lärmschutzwall würde für die Grundstücke 1-3 zu Pegelminderungen von 1-2 dB(A) des Gewerbelärms führen. Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 trotzdem um 1-2 dB(A) im Erdgeschossbereich überschritten. (Aufgrund der topographischen Situation ergibt sich durch einen Lärmschutzwall für das Obergeschoss keine schallmindernde Wirkung). Ohne Lärmschutzwall würde es bei weiteren 2 Grundstücken zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen, die 1-2 dB(A) betragen würden. Der Bereich zwischen der Straße "G" und der Plangebietsgrenze bleibt als Mischgebiet festgesetzt, da dann die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können und aus Sicht der Stadt Waren ein gewisser Anteil gewerblich zu nutzender Flächen im Plangebiet festgesetzt bleiben soll.

#### 6.2.2 Verkehrslärmimmissionen

Untersucht wurden zunächst die Emissionen der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken Waren-Malchow und Waren-Rostock. Beide Strecken zusammen verursachen einen Mittelungspegel von 68,67 dB(A) am Tag und 73,70 dB(A) in der Nacht.

Weiterhin in die Betrachtung einzustellen sind die Verkehrsgerausche der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 192 und der Straße "Zum Kiebitzberg". Zugrundegelegt wurden für die Bundesstraße B 192 Zahlen der Verkehrsmengenkarte 1995 und Zählungen des Straßenbauamtes Neustrelitz aus den Jahren 1997 und 1998. Mit einem Sicherheitszuschlag zur Berücksichtigung der Verkehrsmengenentwicklung wird für den Prognosefall 2010 von einem Tagesdurchschnittswert von ca. 20.440 Kfz/24 h (beide Richtungen mit einem Lkw-Anteil von 12 % am Tag und 17 % in der Nacht) ausgegangen.

Für die Straße "Zum Kiebitzberg" wurden die in der schalltechnischen Untersuchung des Büros PLANIVER vom 28.5.1995 verwendeten prognostischen Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt (3140 Kfz/24 h südlich der Einmündung der Straße "A"). Damit ergeben sich Mittelungspegel von 58,2 dB(A) am Tag und 46,4 dB(A) in der Nacht.

Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgerausche muss festgestellt werden, dass tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) bzw. 45 dB(A)) in weiten Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 3 dB(A) im Rahmen der Abwägung wird aus Sicht der Stadt Waren aufgrund der vorbelasteten und plangegebenen Situation als hinnehmbar angesehen. Gerade an bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten (Beiblatt zu DIN 18005, Teil 1, S.2). Auch unter Berücksichtigung eines solchen Abwägungsspielraumes wären entlang der Straße "Zum Kiebitzberg" in einem Abstand von 20-30 m darüber hinausgehende Überschreitungen festzustellen. Daher sind entlang der Straße "Zum Kiebitzberg" aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, damit das Plangebiet weitgehend als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann.



### 6.2.3 Erdgeschoss

Wenn östlich der Straße "Zum Kiebitzberg" eine 3,0 m hohe, begrünte Lärmschutzwand errichtet wird, so können tagsüber im Erdgeschoss die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete großflächig eingehalten werden. Wenn eine Immissionsbelastung von tags 58 dB(A) als hinnehmbar angesehen wird, ergeben sich lediglich im Bereich des Grundstückes 44 kleinflächige, weitere Überschreitungen.

Nachts werden im Erdgeschoss die Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet überschritten, im Mischgebiet jedoch weitgehend eingehalten. Die Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet beträgt großflächig 2-3 dB(A). Im Einmündungsbereich der Straße "G" verschlechtert sich die Situation aufgrund der erforderlichen Unterbrechung der Lärmschutzanlage, doch wird der o.g. Abwägungsspielraum nur auf sehr kleinen Flächen des Grundstückes 44 und im unmittelbaren Einmündungsbereich überschritten. Um die Problematik der Einstrahlung der Verkehrsgläusche der Straße "Zum Kiebitzberg" in das Plangebiet nur einmal auftreten zu lassen, wird die im Bebauungsplan Nr. 23 "Kiebitzberg II", 1. Änderung festgesetzte Straße "I" nicht mehr an die Straße "Zum Kiebitzberg" angebunden. Das innere Erschließungssystem ist entsprechend geändert worden.

### 6.2.4 Obergeschoss, Dachgeschoss

Für das Obergeschoss verschlechtert sich die Immissionssituation sowohl am Tag als auch in der Nacht. Im Bereich der Einmündung der Straße "G" (Mischgebiet) ergeben sich tags kleinflächig ebenfalls über den angesprochenen Abwägungsspielraum von 63 dB(A) tags für Mischgebiete hinausgehende Immissionsbelastungen. Im allgemeinen Wohngebiet ergeben sich in einem Streifen ab einer Tiefe von ca. 15 m entlang der Straße "Zum Kiebitzberg" über den zugrundegelegten Abwägungsspielraum von 58 dB(A) hinaus weitergehende Immissionsbelastungen. In einem Bereich von ca. 10 m Breite werden auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Dies ist jedoch hinnehmbar, da nachts keine schützenswerte Nutzung außerhalb der zulässigen Wohngebäude stattfindet. Die erforderliche Nachtruhe wird durch passiven Schallschutz sichergestellt (s. Kap. 6.2.3). Nachts verschlechtert sich die Immissionssituation nochmals. Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Nur in einem sehr schmalen Streifen im unmittelbaren Einmündungsbereich der Planstraße "G" wird der Abwägungsspielraum überschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet können die Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Bei Zugrundelegung des Abwägungsspielraumes sind jedoch nur noch auf kleineren Flächen darüber hinausgehende Überschreitungen festzustellen. Es ergeben sich in einem Streifen ab einer Tiefe von ca. 15-20 m entlang der Straße "Zum Kiebitzberg" über den zugrundegelegten Abwägungsspielraum von 58 dB(A) hinaus weitergehende Immissionsbelastungen. In einem Bereich von ca. 10 m Breite werden auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Dies wird jedoch aus den o.g. Gründen als hinnehmbar angesehen. Die erforderliche Nachtruhe wird durch passiven Schallschutz sichergestellt (s. Kap. 6.2.3).

### 6.2.5 Passiver Schallschutz

Aufgrund der dargestellten Überschreitungen des zugrundegelegten Abwägungsspielraumes von 58 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiet und von 63 dB(A) tags / 53 dB(A) nachts für Mischgebiete ist im Bebauungsplan passiver Schallschutz festgesetzt (textliche Festsetzungen 6.3 und 6.4). Die im Plangebiet anzutreffenden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (für das Obergeschoss) sind in einem Beiplan auf dem Bebauungsplan kenntlich gemacht.



Hier kann abgelesen werden, welche Schalldämmmaße das Gesamt-Außenwandbauteil in Abhängigkeit von dem jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen muss. Im Plangebiet werden weitestgehend die Lärmpegelbereiche I-III erreicht. In diesen Bereichen ist für die bauliche Ausführung zulässiger Gebäude in der Regel nicht von einem höheren Aufwand auszugehen. Lediglich entlang der Straße "Zum Kiebitzberg" wird in einem Streifen von 5-15 m Breite der Lärmpegelbereich IV erreicht. Die Baugrenzen sind dementsprechend so festgesetzt, dass Hauptgebäude lediglich auf zwei Grundstücken (1 und 44) ca. 3 m in den Lärmpegelbereich IV hineinragen können.

Um eine ungestörte Nachtruhe sicherstellen zu können, wird im Bebauungsplan für einen kleinen Bereich (Mittelungspegel tags höher als 59 dB(A) und nachts höher als 49 dB(A), Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) festgesetzt, dass Fenster von Kinder- und Schlafzimmern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen sind (textliche Festsetzung Nr. 6.5).

#### 6.2.6 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist als private Grünfläche festgesetzt. Die Wallfußbreite beträgt durchgehend 8 m. Damit ist der Wall nicht mehr als reiner Erdwall auszuführen und muss mit geeigneten Mitteln stabilisiert werden. Seine landschaftsgerechte Begrünung mit Gehölzen (Sträucher) wird dadurch nicht behindert. Damit im Mischgebiet größere baulich zu nutzende Flächen festgesetzt werden können, ist der Wall im Bereich der Flurstücke 300/4, 299/2 und dem unmittelbar östlich angrenzenden Flurstück um 3 m nach Norden verschoben worden. Damit befindet er sich mit einer Tiefe von 3 m im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 9 Gebiet "Waren-Ost in Richtung Müritzstadion", für den zur Zeit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt wird. Die Überplanung betrifft lediglich einen 3 m breiten Streifen eines festgesetzten Pflanzstreifens, der jetzt als private Grünfläche in Verbindung mit einem Lärmschutzwall festgesetzt wird.

#### 6.2.7 Lärmschutzwand

Als weiteres Element des aktiven Schallschutzes ist entlang der Straße "Zum Kiebitzberg" eine bepflanzbare Lärmschutzwand mit einer wirksamen Höhe von 3,0 m festgesetzt. Für den erforderlichen Wandfuß ist eine Breite von 2,0 m vorgesehen. Die Lärmschutzwand wird landschaftgerecht und bedarfsgerecht bepflanzt.

### 7. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 DSchG M-V). Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der 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 sein und eventuell auftretende Funde gem.



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

## 8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kiebitzberg II", 2. Änderung befinden sich in Privatbesitz. Die Stadt Waren bedient sich zur Erschließung des Gebietes eines Dritten. Auf der Grundlage des § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 24.02.1993 hat die Stadt Waren über einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und die Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahmen einem Dritten übertragen. Vertraglich wird auch die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen nach ihrer Herstellung auf die Stadt Waren geregelt.

## 9. Versorgungsmaßnahmen

Die Aussagen zu den Versorgungsmaßnahmen, die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 gemacht wurden, treffen trotz der jetzt geplanten Änderungen weiterhin zu.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.

Waren (Müritz), den 18.07.2001



Bürgermeister

