

**BEBAUUNGSPLAN NR. 32  
DER STADT WAREN (MÜRITZ)**

**MISCHGEBIET AN DER GIEVITZER STRASSE**

**- Begründung –  
Gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**20.01.1998**

**geändert 20.07.1998**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Bestandsaufnahme:
  - 2.1. Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Gebäudebestand
  - 2.3. Umliegende Nutzung
  - 2.4. Grundbesitz
3. Planungskonzept
  - 3.1. Grund für die Planung und Planungskonzept
  - 3.2. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben
    - 3.2.1. Art der baulichen Nutzung
    - 3.2.2. Maß der baulichen Nutzung
    - 3.2.3. Bauweise
    - 3.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen
    - 3.2.5. Verkehrsflächen
    - 3.2.6. Geh -, Fahr – und Leitungsrechte
    - 3.2.7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
    - 3.3.8. Grünordnerische Festsetzungen
    - 3.3.9. Sichtdreiecke
    - 3.2.10. Flächen für die Abfallentsorgung
4. Ziele und Zwecke der Planung
  - 4.1. Auswirkungen der Planung
5. Erschließung
  - 5.1. Straßen
  - 5.2. Ruhender Verkehr
6. Versorgung
  - 6.1. Wasser
  - 6.2. Abwasser
  - 6.3. Strom
  - 6.4. Gas
  - 6.5. Fernsprechleitung
  - 6.6. Brandschutz
  - 6.7. Öffentlicher Nahverkehr
7. Grünordnung
  - 7.1. Aufgabe der Grünordnung
  - 7.2. Auszug der Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen
  - 7.3. Bilanzierung/Flächenbewertung
  - 7.4. Ergebnis der Bilanzierung
  - 7.5. Planerische Maßnahmen
  - 7.6. Pflanzkataloge
8. Immissionsschutz
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Archäologische Funde
11. Bodenbeschaffenheit, Altlasten
12. Anlagen
  - Flächenbilanzierung Blatt 1 – 7
  - Schallschutzgutachten
  - Bodengutachten

## 1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.05.1997 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Stadt Waren (Müritz) verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Der mit Datum vom 31.03. 1998 wirksame Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) weist für den Geltungsbereich ein Mischgebiet aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus diesem Teil-Flächennutzungsplan.

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 32 „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“ liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Waren (Müritz) und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die nördlichen Grundstücksgrenzen; Grundstücke 132/1, 146/2 und 147/1 der Flur 35; Gemarkung Waren;
im Osten:	durch den Bebauungsplan Nr. 8; Gewerbegebiet Waren/Ost;
im Süden:	durch die Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße;
im Westen:	durch die Gievitzer Straße;

### 2.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Gebäudebestand

Das ca. 4,92 ha große Plangebiet weist folgende Nutzungsarten auf:

2,15 ha gewerblich genutzte Flächen
0,50 ha Wohnbauflächen
0,07 ha Verkehrsflächen (öffentlich)
2,20 ha Brachland mit Altlasten (Bauruinen)

Die **gewerblich genutzten** Flächen lassen sich aufsplitten in Flächen für Einzelhandelsbetriebe:

➤ Verbrauchermarkt Lidl, Schuhgeschäft, Imbiss	Grundstücksfläche:	8.271 m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche:	2.175 m <sup>2</sup>
➤ Fachgeschäft Motorrad	Grundstücksfläche:	838 m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche:	258 m <sup>2</sup>
➤ Fachmarkt Getränke	Grundstücksfläche:	939 m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche:	484 m <sup>2</sup>
➤ Gartenbaubetrieb:	Grundstücksfläche:	11.440 m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche:	1.445 m <sup>2</sup>

Die **Wohnbauflächen** sind gegliedert in:

➤ Betreutes Wohnen	41 WE
➤ Wohnungen	8 WE
➤ Sozialstation (Gewerbe)	
➤ Einfamilienhaus	1 WE

Die **Verkehrsflächen** sind – bis auf die Anbindungen des Plangebietes an den öffentlichen Straßenraum Gievitzer Straße und Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße – als private Anliegerstraßen ausgewiesen, werden aber in Verbindung mit dem Verbrauchermarkt öffentlich genutzt. Die Anliegerstraßen bleiben aber weiterhin private Straßen und werden nicht öffentlich gewidmet.

Die **unbebauten Flächen** stellen sich überwiegend als Brachland dar. Auf diesen Flächen befinden sich die Bauruinen eines ehemaligen Heizhauses und Kamin, ein Lagergebäude und eine Trafostation.

Zudem befinden sich hier Altlasten in Form von Kohleascheablagerungen, Bauschuttablagerungen sowie vollständig versiegelte Betonflächen des ehemaligen Heizhauses und den ehemaligen Gewächshäusern. Hierzu existiert ein Bodengutachten mit Bodenanalysen, welches als Anlage zur Begründung beigefügt ist.

### **2.3. Umliegende Nutzung:**

Nördlich des Plangebietes ist lt. Teil-Flächennutzungsplan ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier befindet sich in direkter Nachbarschaft ein Getränkemarkt.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein Gebiet mit brach liegendem Ackergelände und Regenwasserrückhaltebecken mit dem Charakter eines Feuchtbiotops an, welches im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 4 und Nr. 8 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Südöstlich zwischen Biotop und Wilhelm-Friedrich-Raiffeisen-Straße schließt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 an, diese Flächen sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Südlich der F.-W.-Raiffeisen-Straße weist der Teil-Flächennutzungsplan ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus.

Westlich der Gievitzer Straße paaren sich von Süden nach Norden:

Grünflächen als Vorhalteflächen Friedhof, im weiteren Verlauf Mischgebietsflächen des bereits genehmigten und in Kraft getretenen B-Planes Nr. 17 „Gievitzer Straße“ und nördlich Grünflächen, ausgewiesen im Teilflächennutzungsplan als Dauerkleingärten.

## **2.4. Grundbesitz**

Sämtliche Flächen befinden sich in privater Hand, bis auf die Anbindung zur F.-W.-Raiffeisen-Straße (öffentliche Verkehrsfläche Planstraße A).

## **3. Planungskonzept**

### **3.1. Grund für die Planung und Planungskonzept**

Teile des jetzigen B-Plangebietes waren Gegenstand der vorhergehenden Planung eines Vorhaben – und Erschließungsplanes. Hierzu erfolgten schon 2 ausführliche Beteiligungen Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Zeitraum 4.95 – 10.95, auf deren Erkenntnissen der jetzige B-Planentwurf basiert. Das V+E-Planverfahren des V+E-Planes Nr. 16 für das Gebiet „Wohn- und Gewerbepark Gievitzer Straße“ wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) beschloss deshalb am 28.05.1997 die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 32 für das Gebiet „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“ mit folgenden Planungsabsichten:

- Neuordnung des Gebietes durch die Gesamtlösung der verkehrlichen Erschließung;
- Untersuchung der Immissionsbelastung;
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Plangebietes;

Auf Grund des städtebaulichen Vertrags vom 08.10.1998 / 18.11.1999, in dem die Übernahme der Planungs –und Erschließungskosten geregelt sind, wurde ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

### **3.2. Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben**

#### **3.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Generell sind im Mischgebiet die unter § 6 BauNVO zugelassenen Arten der baulichen Nutzung zulässig. Die Mischgebietsflächen dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Art der baulichen Nutzung ist im Teil B – Text –festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebs;
- sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Gartenbaubetriebe;

Abweichend von § 6 BauNVO wurden im B-Plan Nr. 32 Ausnahmen und Unzulässigkeiten festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zugelassen:

- Vergnügungsstätten nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets,

- die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind;
- Einzelhandelsbetriebe nicht zentralrelevanter Branchen, wie z. B.: Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Teppiche, Bodenbeläge, Elektrogeräte, Badeinrichtungen, Werkzeuge, Eisenwaren, Beleuchtungskörper, Pflanzen und deren Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße, Fahrräder und Kfz-Zubehör, Farben, Lacke und Tapeten, Rolläden u.v.a.;

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen aus Gründen des Bestandsschutzes im Gebiet Mi-A1 ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis 1.800 m<sup>2</sup>, da Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe nicht zu erwarten sind;

Die Festsetzung des Gebiets Mi-A1 bezieht sich auf Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Betriebe (Lidl – Markt, Reno – Schuhladen, Textilgeschäft, Fleisch – und Wurstwaren, Bäcker, Geschenkartikel)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:

- Da das Gebiet bereits mit dem Lidl-Markt ausreichend versorgt wird sind weitere Einzelhandelsbetriebe zentralrelevanter Branchen nicht zulässig.
- Tankstellen haben sich bereits an Straßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen angesiedelt und es besteht weiterhin die Möglichkeit, in entsprechenden Bereichen Tankstellen anzusiedeln, so daß in diesem Bereich Tankstellen nicht zulässig sind.

### 3.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB im Einzelnen wie folgt festgesetzt:

Die im Mischgebiet gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die GFZ und GRZ werden übernommen, wobei die GRZ max. = 0,6 und GFZ max. = 1,2 betragen. Auf Grund der Charakteristik eines Mischgebietes, in dem sich das Wohnen und auch nicht wesentlich störendes Gewerbe ansiedeln darf, wird, um eine unnatürliche Höhenentwicklung sich möglicherweise ansiedelnder Gewerbeeinrichtungen, die Traufhöhe TH max. = 8,00 m, Die Firsthöhe FH max. = 13,00 m festgesetzt.

### 3.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Um den für das Mischgebiet prädestinierten Nutzungsmix zu ermöglichen, wurde in Teilbereichen die abweichende Bauweise gewählt. Damit sich unterschiedliche Nutzungen gegenseitig nicht beeinträchtigen, wurde als seitlicher Grenzabstand (Abstandsfläche) die Regelung der offenen Bauweise gewählt. Dementsprechend sind auch die Baugrenzen großzügig dimensioniert, um auch zukünftigen Planungsabsichten im Bestand nicht von vornherein einzuengen.

### 3.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Gievitzer Straße und der W.-F.-Raiffeisen-Straße entsprechen den Grenzwertisophonen Verkehrslärm (54 dB (A) Nachts, 64 dB (A) Tagsüber). Innerhalb des Plangebietes wurde ein Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche gewählt, zum Biotop 3,00 m als Entwicklungsflächen der Heckenpflanzung und am nördlichsten Planabschluss mit 2,00 m Abstand zur Randbepflanzung.

Für die Firstrichtung der Wohnhäuser wird eine Ost-West-Richtung favorisiert, um eine eventuelle spätere Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen. Dies ist ein Beitrag zum Klimaschutz.

### 3.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Zufahrt (Planstraße „D“) zur Landesstraße L 202 und über die Planstraße „A“ zur Stadtstraße „Friedrich – Wilhelm – Raiffeisenstraße“ vorgesehen. Die Zufahrt über die Planstraße „D“ ist derart zurück zu bauen, dass nur die Fahrbeziehung „Rechts rein“ und „Rechts raus“ möglich werden.

In der F.-W.- Raiffeisen- Straße befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes sind die Planstraßen A, B, C, D vorgesehen.

Die Planstraße A führt von der F.-W.-Raiffeisen-Straße von Süden her in das Plangebiet und ist bereits in einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebaut, die im Begegnungsfall Lastkraftwagen/ Lastkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit zulässt sowie mit einseitig angeordnetem 2,25 m breitem Gehweg,.

Im Bereich der inneren Erschließung ist durch die Anordnung von 2,00 m breiten Parkbuchten im Bereich der Planstraße B eine Rasenbegrünung bereits vorgesehen. Gem. EAE 85/95 definiert der Begriff Parkbuchten sowohl Flächen für Parkplätze, Ausweichmöglichkeiten als auch Flächen zur Anordnung von Verkehrsgrün und somit auch Baumanpflanzungen.

Planstraße C wird als Stichstraße auf einer Breite von 4,75 m vorgesehen. Der Wendehammer dient dem Wenden für Kfz. und schließt nach Westen an den vorhandenen Wohnweg. Von einer Ausbildung einer Wendeschleife wird hier abgesehen, da zum einen über die Wohnwege gewendet werden könnte, zum anderen bei der Länge der Stichstraße C Müllfahrzeuge auch rückwärts einfahren könnten.

Planstraße D führt zur Gievitzer Straße und ist - ausgebaut mit Mittelinsel - nur für den Verkehr mit der Regelung „rechts rein – rechts raus“, um somit den Verkehrsfluss auf der Gievitzer Straße nicht unnötig zu unterbrechen, da ein Erreichen des Plangebietes nur über die F.-W.-Raiffeisen-Straße (Ampelanlage) und die Planstraße A sowie über den inneren Ring erfolgen soll. Die jeweiligen inneren Erschließungen der Baugrundstücke erfolgen über private Zufahrten oder Wohnwege vom inneren Ring, Planstraße B, aus.

### 3.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sollten im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Leitungstrassen verlegt werden, so verschieben sich die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechend. Eine Verlegung der Leitungstrassen ist mit den örtlichen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Die entsprechenden Abstandsforderungen bzw. Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

### 3.2.7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen Mi-A1 und Mi-A2 wurden auf Grund der Auswertung des Lärmimmissionsgutachtens erforderlich.

Die Festsetzung Mi-A1 ergibt sich aus den Immissionen des Nachtbetriebs des nahe gelegenen Getränkefachmarktes.

Die Festsetzung Mi-A2 ist bedingt durch die Immissionen des Anlieferbetriebs des Lidl-Marktes. Hierbei entsprechen die Grenzen der Flächen innerhalb des Plangebietes den zulässigen Grenzwertisophonelinien gemäß Gutachten.

Sollten die Lärmquellen entfallen, so gelten auch diese Festsetzungen nicht mehr.

### 3.2.8. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Belange sind gemäß § 1 Abs. 1 a BauGB in der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich einzubeziehen.

#### 3.2.8.1. Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

##### (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen östlich an das Plangebiet angrenzend sind brach liegende Ackerflächen mit Regenrückhaltebecken, welche den Charakter eines Feuchtbiotops aufweisen. Die Verlandungszone des Regenrückhaltebeckens reicht bis an die östliche B-Plan-grenze heran.

Durch Aufschüttungen in Zeiten der LPG Gartenbau/Waren und in den Jahren nach der Wende sind im B-Planbereich diese wertvollen ufernahen Zonen verloren gegangen. Eine Beräumung von Müll und Unrat bzw. Aufschüttungen ist vorab durchzuführen.

Die noch vorhandenen und intakten Vegetationsflächen sind zu erhalten. Den Charakter und die Struktur verändernde Eingriffe sind unzulässig. Die übrigen Bereiche sind zu renaturieren. Dafür sind, im Anschluss an die vorhandenen Schilffluren, bereits am Rande des Regenrückhaltebeckens vorhandene Biotopstrukturen einzupflanzen. Zur Vermeidung der Austrocknung und der Verschattung diverser Niedermoorpflanzen ist von Baum- und Heckenpflanzungen in diesem Bereich abzusehen. Die festgesetzten Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft dienen als Sukzessionsflächen für das angrenzende Biotop

#### 3.2.8.2. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die an das Biotop heranreichenden Pflanzflächen dienen als Pufferzone zu der Bebauung, um eine ungestörte Entwicklung des angrenzenden Feuchtbiotops zu gewährleisten. Hier ist eine 7,00 m breite mehrreihige dichte Heckenanpflanzung vorzusehen (Pf 1). Entlang der nördlichen Grenze des B-Plangebietes läuft ein Weg zum Regenrückhaltebecken. Die Pflanzflächen dienen zur Eingrünung des Weges und als Abgrenzung zur späteren Bebauung.

Die Flächen sind auf einer Breite von 3,00 m locker mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Pflanzkatalog, zu bepflanzen (1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup>, 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup>), (Pf 2). Den südlichen B-Planabschluss bildet ein entlang der Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße verlaufender Pflanzstreifen zur Eingrünung des Straßenraumes und als Schutzgrünstreifen zur geplanten Bebauung (Sichtschutz). Hier sind die Flächen auf einer Breite von 6,00 m locker mit Bäumen und Sträuchern, gemäß Pflanzkatalog, zu bepflanzen (1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup>, 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup>), (Pf 3, 4).

Die gärtnerische Bodenpflege ist spätestens nach dem dritten Jahr einzustellen, um eine natürliche Entwicklung der Bodenvegetation zu ermöglichen.



Im Zuge des Ausbaues der Landesstraße L 202 Gievitzer Straße sind Pflanzflächen als Straßenbegleitgrün zwischen Rad-/Fußweg und Gievitzer Straße vorgesehen. Hier sind die vorhandenen Großbäume zu erhalten. Durch Altersabgang entstehende Lücken im Bestand sind mit Nachpflanzungen zu schließen.

### 3.2.8.2. Sonstige Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Um größere Stellplatzanlagen auf privaten Grundstücksflächen und innerhalb der Verkehrsflächen aufzulockern, sind sie einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Laubbaum, vorzugsweise Sandkirsch (PUNUS FRUTIKOSA) oder Ebersche (SORBUS AUKUPARIA), für 3 - 5 Stellplätze oder je 70 m<sup>2</sup> Parkplatzfläche zu pflanzen und zu unterhalten.

Um eine Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu reduzieren dürfen Stellplatzflächen nicht versiegelt werden (zulässig sind z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflasterflächen mit Rasenfugen), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

2. Großflächige ungegliederte Fassaden sind durch Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung erfolgt im direkten Fassadenbereich. Bei einer Flächenversiegelung bis unmittelbar an die Gebäudewand muss pro Kletterpflanze eine Pflanzfläche von mind. 50/50 cm offen gehalten werden. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen. Das Erfordernis einer Fassadenbegrünung ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, abzustimmen.

3.2.9. Sichtdreiecke in Verbindung mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Innerhalb der Sichtdreiecke sind die Flächen von der Bebauung freizuhalten, soweit dies nicht durch andere Bestimmungen geregelt wird, wie z. B. Alleenschutz (§ 4 NatSchG M-V).

### 3.2.10. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In dem Bebauungsplan ist eine Fläche für Wertstoffsammelbehälter ausgewiesen. Eine spätere Verlegung dieses Standortes für Wertstoffsammelbehälter ist nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zulässig.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

In direkter Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes liegt ein zum großen Teil bereits bebauter Gewerbegebiet mit Großhandelszentren, vielschichtigen handwerklichen Dienstleistungsangeboten und Gewerbeeinrichtungen, insbesondere für produzierendes Gewerbe. Mischgebiete mit ihrer engen Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe schaffen einen verträglichen Übergang von der Gewerbe- zur Wohnnutzung.

Die Stadt Waren (Müritz) beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 32 „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Mischgebietsstandortes, unter Berücksichtigung bereits in Planung befindlicher oder bereits realisierter Planungen

sowie von Standorten für Handwerks- und Gewerbebetriebe zu schaffen, unter Berücksichtigung sämtlicher möglicher Konflikte, insbesondere den Lärmimmissionen, der Erschließungsproblematik und den Erfordernissen zur Berücksichtigung von Umweltschutz und Umweltvorsorge.

#### **4.1. Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des B-Planes werden verschiedene städtebauliche Missstände beseitigt:

- Bislang wurde innerhalb des Plangebietes nach § 34 BauGB genehmigt. Ergebnis war ein geradezu städtebauliches Chaos; mehrgeschossige Wohnbauten in direkter Nähe zu Getränkegroßmärkten mit Nachtanlieferung, Einzelhandelsbetriebe ohne funktionierende Anlieferung (aufgrund der Straßenverhältnisse).
- Die neu überplanten Flächen wurden teilweise als nicht genehmigte Schuttabladepplätze genutzt.
- Die bisher brach liegenden Flächen werden einer geordneten Nutzung zugeführt.

Es sind keine Auswirkungen auf die Denkmalpflege abzusehen, da sich im Plangebiet keine Denkmäler befinden.

Durch die geplante Bebauung wird ein neuer Mischgebietsstandort mit guter Infrastruktur bzw. Versorgung geschaffen. Es wird die Ansiedlung von nutzungsverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen ermöglicht.

Durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird dem kommunalen Haushalt keine Kosten entstehen.

Die Verkehrssituation verbessert sich in ihrer Ordnung, dem Ausbau der Straßen sowie der Regelung von ruhendem und fließendem Verkehr.

Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die möglichen Nutzungen ist zu rechnen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird mit einer Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung Rechnung getragen. Der Eingriff ist nach Beendigung der Bauphase und Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das lokale Klima sind zu vernachlässigen.

Mit der Schaffung von neuen Biotopflächen ist mit einer Aufwertung der innerstädtischen Pflanzen- und Tierbestände zu rechnen. Gerade die Anpflanzung von mehrreihigen dichten Hecken geben bedrohten Tier- und Pflanzenarten ein neues Zuhause. Die Biotopflächen um das Regenwasserrückhaltebecken sind hierfür besonders prädestiniert.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Straßenverkehrsflächen**

Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes. Der Versatz der Straßenbegrenzungslinie (Anschluß Planstraße A an Raiffeisenstraße) in der Planzeichnung begründet sich darin, dass in dem Bereich des Versatzes bereits ein Gehweg gebaut wurde. Zurückliegende Planungen gingen von einer beidseitigen Fortführung des Gehwegs auf das Plangebiet aus; diese Absicht wurde jedoch nicht weiter verfolgt, der Versatz wird, um ein gefahrloses Überqueren der neuen Einmündung für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, jedoch nicht zurückgebaut.

### **5.2. Öffentliche und private Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken selbst innerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden, wobei sich die Anzahl nach Art und Umfang nach der vorgesehenen Nutzung gemäß Michgebiet § 6 BauNVO richtet.

Sollten sich auf Grund der Nutzung öffentliche Stellplätze ergeben, müssen diese ebenfalls nachgewiesen werden.

Innerhalb der Planstraße B sind Längsaufsteller im Seitenstreifen vorgesehen, sie sollten vorwiegend für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen.

## **6. Versorgung**

Bezüglich der Grundver- und Entsorgung wie Wasser, Gas, Strom, Schmutz- und Regenwasser bestehen günstige Voraussetzungen, da entlang der Gievitzer Straße ausreichend dimensionierte Leitungen vorhanden sind. In dem vorhergehenden Verfahren V+E-Plan Nr. 16 wurden die Anschlusspunkte bereits abgestimmt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über öffentliche Leitungen.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für Gas, Wasser und Strom werden durch die Stadtwerke geplant und ausgeführt. An den Erschließungskosten beteiligen sich der Erschließungsträger/die künftigen Bauherren über Baukostenzuschüsse gemäß den geltenden Vertragsversorgungsbedingungen.

Für nach § 38 LwaG erforderliche Genehmigungen ist das staatliche Amt für Umwelt und Naturschutz Lübz zuständig.

### **6.1. Wasser**

Die Wasserversorgung (Stadtwerke) ist durch eine neu verlegte Leitung entlang der Gievitzer Straße abgesichert. Von hier aus führt eine Stichleitung zum Baugebiet. Eine weitere Möglichkeit der Wasserversorgung besteht über die Wilhelm-Friedrich-Raiffeisen-Straße zum Plangebiet.

Eine normativgerechte Trinkwasserversorgung entsprechend Trinkwasserverordnung vom 05. Dezember 1990 und hygienische Abwasserentsorgung (hier: Anschluss an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage) sind zu gewährleisten.

Die innere Erschließung mit den Medien Wasser kann, ausgehend von den Versorgungsleitungen Gievitzer Straße im Bereich Getränkemarkt, über eine Ringverbindung entlang der geplanten Erschließungsstraße bis zur Raiffeisenstraße erfolgen.

## **6.2. Abwasser**

Das von der zukünftigen Bebauung anfallende Schmutzwasser wird in das zentrale öffentliche Abwassernetz (Stadtwerke) geleitet. Der Anschlussschacht befindet sich zwischen dem Baugebiet und dem Getränkemarkt nördlich des Plangebietes. Für Einzelbetriebe, insbesondere solche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind im Rahmen der Planungsphase gesonderte Stellungnahmen zu beantragen. Zudem ist die hydraulische Auskömmlichkeit der Abwasserleitung nachzuweisen. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist durch den Erschließungsträger mit dem Verbandstechniker des Wasser- und Bodenverbandes „Müritz“ die genaue örtliche Lage des Vorfluters abzustecken.

Die Vorfluter sind nicht zu überbauen, ansonsten sind sie in Absprache mit dem Wasser- und Bodenverband in geeigneter Weise so umzuverlegen, dass ihre Funktionsweise nicht negativ beeinflusst wird. Sollten bei Erdarbeiten (Vorflut) Rohrleitungen zerstört werden, sind diese ordnungsgemäß in Stand zu setzen.

Für die Regenwasserableitung bietet sich der zum Regenrückhaltebecken führende Regenwassersammler nördlich des Plangebietes an. Eine Überprüfung der ausreichend dimensionierten Rohrquerschnitte erfolgt während der Ausbauplanung.

Gegebenenfalls ist dieser Sammler als Voraussetzung für die zusätzliche Aufnahme von Regen zu verstärken und so umzuverlegen, dass die Leitungstrasse befahrbar und öffentlich zugänglich ist. Desweiteren sollte die Möglichkeit der Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers geprüft werden.

## **6.3. Strom**

Östlich des Lidl-Marktes ist bereits eine Trafostation vorhanden, von der aus die nordöstlichen Gebäude versorgt werden können. Im Bereich der Gievitzer und Wilhelm-Friedrich-Raiffeisen-Straße befinden sich ebenfalls Kabeltrassen, die eine Versorgung der Randgrundstücke des B-Plan-Gebietes sichern.

Die Stadtwerke betreiben im Plangebiet 20 KV-Kabel sowie zwei Trafostationen. Damit sind die Voraussetzungen für eine Erschließung im Mittelspannungsbereich gegeben. Niederspannungsseitig ist das Gebiet neu zu erschließen.

#### **6.4. Gas**

Im Bereich der Gievitzer Straße ist eine Anbindung an das öffentliche Gasnetz möglich. Die innere Erschließung mit den Medien Gas kann, ausgehend von den Versorgungsleitungen Gievitzer Straße, im Bereich Getränkefachmarkt über eine Ringverbindung entlang der geplanten Erschließungsstraße bis zur Raiffeisenstraße erfolgen.

#### **6.5. Fernsprechleitung**

Die bestehenden Leitungen innerhalb des Plangebiets können bei Neuplanungen weiter genutzt werden und können entsprechend erweitert werden. Über eine Verlegung von Breitbandkabel sollte im Rahmen der Ausbauplanung weiter nachgedacht werden. Neu zu verlegende Leitungen werden nach den Vorschriften der Telekom AG verlegt.

#### **6.6. Brandschutz**

In der Stadt Waren (Müritz) besteht eine „Freiwillige Feuerwehr“. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert.

#### **6.7. Öffentlicher Nahverkehr**

Im Bereich der F. – W. – Raiffeisen - Straße befindet sich die Haltestelle des Buslinienverkehrs.

### **7. Grünordnung**

Die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde unter der Vorgabe erstellt, dass möglichst sämtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen der verschiedenen Eigentümer folgen sollen. Dazu wurde zunächst der Bestand erfasst, d. h. Gebäude, Straßen, Wege, Grünanlagen u. a.. Dem gegenübergestellt wurde der theoretische maximale Wert der möglichen Planung entsprechend dem Mischgebietscharakter, welcher eine überbaute Grundstücksfläche von 0,6 x Grundstücksgröße zulässt. Dieser Wert wurde als voll versiegelter Wert angenommen, wobei anzunehmen ist, dass dieser Wert nicht erreicht werden wird. Dem gegenübergestellt wurden die restlichen zu begrünenden Flächen 0,4 x Grundstücksfläche, hier als Anlage Grünanlage. Zusätzlich wurden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Dabei sind bestehende oder nur teilweise erfüllte Pflanzgebote zurückliegender Planungen Gegenstand der Baugenehmigungen nach § 34 BauGB und müssen – unbeachtet der jetzigen Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung - separat ausgeglichen werden.

### 7.1. Aufgabe der Grünordnung

Primäre Aufgabe der Grünordnung ist die umfassende Darstellung aller erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb seines Geltungsbereiches, jedoch unter Berücksichtigung und Einbezug übergeordneter Biotopsysteme.

§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB definiert die Planungsziele und Leitlinien zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen.

Entsprechend § 8a BNatSchG ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden, ob geplante Vorhaben mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden sind und ob und in welcher Form Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Grünordnung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 32 „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“ der Stadt Waren (Müritz) definiert den Umfang sowie die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Eingriffe in die vorhandene Substanz sowie Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von natürlichen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und zum Schutz der Vegetation in 2 Arbeitsschritten:

- a) Gegenüberstellung (Bilanzierung) von Eingriff und Ausgleich (rechnerisch);
- b) Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen und planungsrechtlichen Festsetzungen im B-Plan;

Die Bewertung der Flächen sowie die Bilanzierung Eingriff/Ausgleich basiert auf den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“, dem sogenannten „Hessischen Modell“, veröffentlicht vom hessischen Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 26, vom 29.06.1992.

### 7.2. Auszug aus der Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen gemäß Hessischem Modell

Typ-Nr.	Standard – Biotop/Nutzungstyp	Biotopwert
02.000	<u>Gebüsche, Hecken, Säume:</u>	
02.400	<u>Hecken-/Gebüschpflanzung</u> (neu) (heimisch standortgerecht)	27
04.000	<u>Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze:</u>	
04.100	<u>Einzelbaum</u> einheimisch, standortgerecht	31
06.000	<u>Grasland:</u>	
06.100	<u>Feuchtwiesen</u>	
06.120	nährstoffreiche	47

9.000	<u>Ruderalfluren und Brachen:</u>	
9.100	<u>niederwüchsige/einjährige:</u>	
9.130	Wiesenbrachen, ruderale Wiesen	39
10.000	<u>Vegetationsarme und kahle Flächen:</u>	
10.400	<u>Geröll-, Schotter-, Kiesfluren</u>	
10.430 +	Schotter- bzw. Abraumhalde	14
10.500	<u>versiegelte Flächen</u>	
10.510 +	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3
10.530 +	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege	6
10.540 +	befestigte und begrünte Flächen, Rasengittersteine	7
10.700	<u>Überbaute Flächen</u>	
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3
(10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19)
(10.740	Fassadenbegrünung	19)
11.000	<u>Äcker und Gärten:</u>	
11.200	<u>Gärtnerisch gepflegte Anlagen und Hausgärten Kleingärten und Grabeland:</u>	
11.220	<u>Ziergärten:</u>	
11.221 +	Straßenbegleitgrün oder gärtnerisch ge- pflegte Anlagen kleine öffentliche Grünanlagen	14

#### Anmerkungen:

Bäume und Sträucher außerhalb von Biotopen, die ohnehin durch Bäume charakterisiert sind (z. B. Wald), bilden Sonderfälle in der Biotoptypenliste. Im Bereich ihrer Kronentraube wird die unter den Bäumen befindliche Fläche um eine bestimmte Punktzahl aufgewertet, jedoch nur solche Flächen, die lt. Wertliste mit + gekennzeichnet sind.

Diese Flächen sind in der nachfolgenden Bilanzierung in Klammern gesetzt.

### **7.3. Bilanzierung/Flächenbewertung**

Gemäß obiger Biotopwertliste erfolgte eine Bewertung der Flächen in ihrer derzeitigen Nutzung einerseits sowie in ihrem Zustand nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen andererseits. Aus Gründen der einfacheren Zuordbarkeit der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen wurde das B-Plangebiet in mehrere Abschnitte unterteilt und getrennt bilanziert (siehe Anlage 13.1). Dabei werden realisierte und in Bau befindliche Planungen bereits berücksichtigt. Der Ausbau der Erschließungsstraßen wurde getrennt bewertet.

Die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde unter der Vorgabe erstellt, dass möglichst sämtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksgrenzen der verschiedenen Eigentümer erfolgen sollen. Dazu wurde zunächst der Bestand erfasst, d. h. Gebäude, Straßen, Wege, Grünanlagen und anderes. Dem gegenübergestellt wurde der theoretische maximale Wert der möglichen Planung entsprechend dem Mischgebietscharakter, welcher eine überbaute Grundstücksfläche von 0,6 x Grundstücksgröße zulässt. Dieser Wert wurde als vollversiegelter Wert angenommen, wobei anzunehmen ist, dass dieser Wert nicht erreicht werden wird. Dem gegenübergestellt wurden die restlichen zu begrünenden Flächen 0,4 x Grundstücksfläche, hier als Anlage Grünanlage. Zusätzlich wurden Pflanzgebote für Freiräume festgesetzt. Dabei sind bestehende oder nur teilweise erfüllte Pflanzgebote zurückliegender Planungen Gegenstand der Baugenehmigungen nach § 34 BauGB und müssen, unbeachtet der jetzigen Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung separat ausgeglichen werden.

#### **7.4. Ergebnis der Bilanzierung**

Nach Addition der separat betrachteten Bereiche kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung der Maßnahmen die Eingriffe nicht nur ausgeglichen sein werden, sondern die Flächen werden insgesamt eine ökologische Aufwertung erfahren haben (Biotopwertdifferenz: - 22.577). Anzumerken ist hierbei, dass lediglich eine Bewertung der Flächen gemäß Wertliste erfolgte.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere die optischen, wie z. B. die weithin sichtbare Bauruine des ehemaligen Heizhauses samt Kamin, die Abraumhalden, welche als Grauzone für Sperrmüllablagerungen mißbraucht werden, die verschmutzten, da zu schmalen Straßen, sind von der Grundbewertung nach Wertliste nicht erfassbar. Nach der Planrealisierung sind hier doch erhebliche Verbesserungen der Wohnumfeldsituation zu erwarten. Blickt man noch weiter zurück auf den Bestand von 1990, so ist dieser Eindruck noch signifikanter.

Seinerzeit waren über 33 % der Flächen voll versiegelt durch alte Betonstraßen, großen baufälligen Gewächshäusern, Kohlehalden u.v.m. der ehemaligen LPG Gartenbau Waren. Noch bestehende oder nur teilweise erfüllte Pflanzgebote zurückliegender Planungen (Baugenehmigungen nach § 34 BauGB) müssen auf dem Plangebiet selbst realisiert werden.

#### **7.5. Planerische Maßnahmen**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32 „Mischgebiet an der Gievitzer Straße“ unterliegt im Sinne des Naturschutzrechts keinem Ressourcenschutzstatus gemäß §§ 13 – 18 BNatSchG. Auch befindet sich das Plangebiet nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Durch die Planung sind jedoch nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG zu erwarten. Zur Kompensation der geplanten Eingriffe sind Maßnahmen vorgesehen worden. Die sind in den textlichen Festsetzungen verankert worden.



## 7.6. Pflanzkatalog

Vorzugsweise ist bei der Wahl der zu pflanzenden Bäume und/oder Sträucher folgender Pflanzkatalog zu berücksichtigen:

### 7.6.1. Bäume:

QUERCUS ROBUR	Stieleiche
QUERCUS PETREA	Traubeneiche
FRAXINUS EXELSION	Esche
ULMUS MINOR	Feldulme
ACER PLATANOIDES	Spitzahorn
TILIA CORDATA	Winterlinde
CARPINUS BETULUS	Hainbuche
ACER CAMPESTRE	Feldahorn
PUNUS FRUTIKOSA	Sandkirsche
Qualität:	
Hochstamm, 3 x versetzt, Stammumfang 12 – 14 cm	mit Ballen

### 7.6.2. Sträucher:

CRATAEGUS MONOGYNA	Weißdorn
CORNUS SANGUINEA	Hartriegel
CORYLUS AVELLANA	Hasel
PRUNUS SPINOSA	Schlehe
SAMBUCUS NIGRA	Schwarzer Holunder
ROSA CANINA	Hunds-, Heckenrose
SYRINGA VULGARIS	Flieder
RIBES Alpinum	Wilde Johannisbeere
Qualität:	
Sträucher, 2 x versetzt, 60 – 100 cm	ohne Ballen

### 7.6.3. Einheimische Obstsorten

<u>Apfelsorten</u>	Altenländer Pfannkuchen	Purpurroter Cousinot
	Albrechtapfel	Pommerscher Krammstiel
	Blenheim	Roter Kardinal
	Bamanns Renette	Signe Tülisch
	Bohnapfel	Weißer Winter Calvül
	Boskoop, grün	Zucclamaglios Renette
	Boskoop, rot	James Grieve
	Cronceis	Kaiser Wilhelm
	Danziger Kantapfel	Ontario
	Dülmener Rosenapfel	Jacob Lebel
	Doberaner Renette	Ingried Mavie
	Fürst Blücher	Horneberger Pfannkuchen
	Gestreifter Römer	Hasenkopf
	Goldparmine	Gravensteiner
	Graue Renette	Geflammtter Cousinot
	Gelber Richard	
<u>Birnensorten</u>	Alexander Lucas	Präsident Drouard
	Blumenbacks Butterbirne	Poitenu

Boses Flaschenbirne  
Ceilixce Mignot  
Clapps Liebling

Lucius  
Konferenzbirne  
Konferenzbirne

Esperenz Herrenbirne  
Geilerts Butterbirne  
Gräfin von Paris

Köstliche von Charmen  
Josephin von Mecheln  
Gute Luise

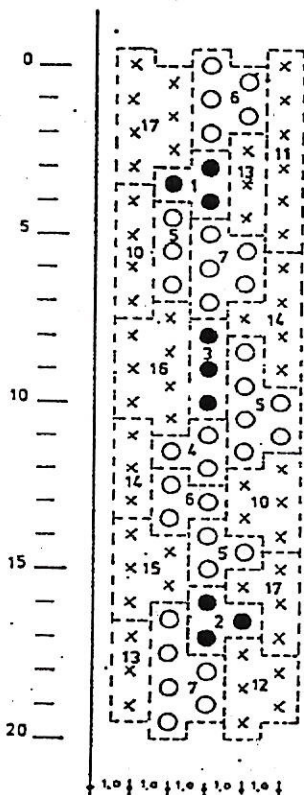
Pflaumensorten Wangenheim  
Anna Spit  
Erwinger Frühe

Königin Victoria  
Ontariopflaume  
Hauszwetsche

Kirschsornten Werdersche Braune  
Kordia  
From Schwarze Herzkirsche

Kaisers Kirsche  
Techners Schwarze Knorpel  
Schwarze Königin

### Beispiel für den Aufbau einer 5 – reihigen, freiwachsenden Hecke



Auf 20 lfdm. entfallen:

● Bäume I. Ordnung		
Nr. 1	Bergahorn	3 Stück
Nr. 2	Winterlinde	3 Stück
Nr. 3	Traubeneiche	3 Stück
		<u>9 Stück</u>
○ Bäume II. Ordnung		
Nr. 4	Roterle	3 Stück
Nr. 5	Hainbuche	12 Stück
Nr. 6	Traubenkirsche	8 Stück
Nr. 7	Eberesche	11 Stück
		<u>34 Stück</u>
X Sträucher		
Nr. 10	Hartriegel	9 Stück
Nr. 11	Heckenkirsche	6 Stück
Nr. 12	Haselnuß	5 Stück
Nr. 13	Heckenrose	6 Stück
Nr. 14	Weißdorn	8 Stück
Nr. 15	Schlehe	5 Stück
Nr. 16	Pfaffenhütchen	7 Stück
Nr. 17	Wasserschneeball	11 Stück
		<u>57 Stück</u>

## 8. Immissionsschutz

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (Baugebieten) Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Teilbereiche als Gebiet gekennzeichnet, in dem diese schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005 durch Verkehrs- und Gewerbelärm überschritten werden. Bei der Bebauung sind deshalb besondere Vorkehrungen gegen Lärm zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Durch die im Bebauungsplan genannten Anlagen dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Emissionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Mischgebiet entlang der Gievitzer Straße und der F.-W.-Raiffeisen-Strasse sind durch geeignete Grundrissgestaltungen die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen.

Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, müssen die Aussenbauteile so ausgebildet werden, dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise) eingehalten werden.

Gemäß Schallschutzgutachten vom 05.11.2012 der Firma Schallschutz Nord GmbH (Anlage der Begründung des B-Planes Nr. 32) sind folgende Luftschalldämmmaße der Aussenbauteile erforderlich:

Straßenfront der Wohnhäuser: 45 dB  
Seitenwände der Wohnhäuser: 40 dB

Die Anforderungen gelten ebenfalls für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten müssen zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

### **Festsetzung MI 1:**

Auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen dürfen Räume, aus deren Fenster Sichtverbindung zum Getränkemarkt besteht, nicht zum ständigen Aufenthalt von Personen während der Nacht bestimmt sein (z. B. keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern). Sollte der Nachtbetrieb des Getränkemarktes eingestellt werden, entfällt diese Festsetzung.

### **Festsetzung MI 2:**

Auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen dürfen Räume, aus deren Fenster Sichtverbindung zum Anlieferbetrieb des SB-Marktes besteht, nicht zum ständigen

Aufenthalt von Personen bestimmt sein (z. B. keine Fenster von Wohn- oder Schlaf-  
räumen).

Sollte der Anlieferbetrieb des SB-Marktes eingestellt werden oder werden bauliche  
Maßnahmen ergriffen, die eine Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsricht-  
werte garantieren, entfällt diese Festsetzung.

Die Festsetzung MI 1 und MI 2 wurden auf Grund einer möglichen heranrückenden  
Wohnbebauung an den Einwirkungsbereich einer bereits imitierenden Anlage ge-  
troffen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Anlieferung des Lidl-Marktes im  
Plangebiet selbst. Hierbei kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund ande-  
rer Bestimmungen eine Verschärfung des Immissionskonfliktes ausgeschlossen wer-  
den kann.

Zweiter Immissionsort ist der Getränkemarkt Bürger, nördlich des Plangebietes. Die-  
ser befindet sich lt. Teilflächennutzungsplan ebenfalls in einem Mischgebiet und wi-  
derspricht so dem eigentlichen Gebietscharakter. Längerfristig ist hier anzunehmen,  
dass eher eine Standortverlegung des Getränkemarktes als eine Vergrößerung des-  
sen und somit auch eine Verschlechterung der Immissionssituation durchgesetzt  
werden sollten. Zu erwartende Immissionskonflikte werden aus diesem Grunde die  
erforderlichen Grenzwerte nicht überschreiten.

Das östlich angrenzende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde im Gut-  
achten berücksichtigt.

## **9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Privatbesitz, bis auf die  
Verkehrsanbindung Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße, Planstraße A. Die privaten  
Straßen werden auch nach Abschluß der Bebauung nicht öffentlich gewidmet, sie  
bleiben Privatstraßen

## **10. Archäologische Funde**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen ent-  
deckt, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fund-  
stelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung  
urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

## **11. Bodenbeschaffenheit, Altlasten**

Ursprünglich war das Planungsgebiet Teil einer Niedermoorfläche, altes Kartenmate-  
riai verzeichnet im östlich angrenzenden Gebiet Torfbruchflächen.

Große Teile dieser ökologisch wertvollen Flächen wurden in der Vergangenheit zer-  
stört durch die ehemals ansässige LPG Gartenbau. Im Vorfeld zurück liegender,

nicht realisierter Planungen, liegen über die Bodenbeschaffenheit des Baugrundes detaillierte Gutachten vor.

Insgesamt wurden 16 Bohrungen mit einer Endtiefe von max. 4,00 m unter Geländeoberkante ausgeführt. Für besonders auffälliges Bohrgut, das eine Bodenkontamination vermuten ließ, erfolgte eine chemische Untersuchung vom Labor für Umwelttechnik BIOBAC GmbH. Die entsprechenden Proben wurden in der Originalsubstanz und nach der Klärschlammverordnung im ELUAT, d. h. bei Löslichkeit in Verbindung mit Wasser, untersucht. Zusätzlich erfolgte eine qualitative und quantitative Analytik der Erdstoffproben auf Arsen und Verbrennungsrückstände wie Asche usw..

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass die vorgesehene Nutzung möglich ist, die Flächen also nicht erheblich belastet sind.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Sanders unweit der pommerschen Hauptendmoräne. Die hier abgelagerten Schmelzwassersedimente bestehen aus gemischtkörnigen Sanden, die bis über 10,00 m Tiefe reichen und meist mitteldicht gelagert sind. Ihre Lagerung ist ungestört. Die sandigen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar.

Lediglich im östlichen Teil des Plangebiets, welches im Randbereich einer vertorften Niederung liegt, dem sogenannten „Torfbruch“, kann mit einer Verschlechterung der Baugrundbedingungen gerechnet werden (Zunahme der Mächtigkeit der humosen Schichten, höhere Grundwasserstände).

Mit Grundwasser muss ab ca. + 63,00 m über HN gerechnet werden, was einem Grundwasserstand von 2,00 – 6,00 m unter Gelände entspricht.

Östlich und südlich des alten Heizhauses wurden die befestigten und unbefestigten Flächen teilweise als Kohlelagerfläche genutzt. Die daraufhin durchgeführten Analysen zeigten jedoch keine relevanten Schadstoffgehalte. Eine Eluierbarkeit in der Braunkohleasche befindlicher Stoffe und damit eine Mobilisierung in tiefer liegende Bodenschichten und in das Grundwasser ist auszuschließen. Diese Materialien können ebenfalls bei Abtrag auf eine Bauschuttdeponie gelagert werden bzw. als Unterbaumaterial für gering belastete Flächen, z. B. Parkplätze, verwendet werden. Im Zuge der vorgesehenen Bauabschnitte werden diese Untersuchungen durch weitere Probenahmen verdichtet.

Die Ruine des alten Heizhauses samt Kamin und ein Lagergebäude der ehemaligen LPG werden im Zuge der Neubauten abgerissen.

Bei Abbruch der vorhandenen Gebäude sind die anfallenden Bauabfälle sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle werden gemäß dem § 18 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 04.08.1992, einer stofflichen Verwertung zugeführt. Unbelasteter, nicht verunreinigter Bauschutt kann in geringem Umfang durch Inhaltsstoffe verunreinigt sein, die ehemals zu festen Bestandteilen des Gebäudes gehören. Hierzu zählen z. B. Installationsteile. Verunreinigungen geringeren Umfangs liegen vor, wenn der Anteil an Fremdstoffen 5 Volumenprozent nicht überschreitet. Asbesthaltige Bestandteile, Weich- und Hartasbest dürfen nicht im unbelasteten Bauschutt enthalten sein.

Altlasten gemäß § 22 Abfallgesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem Vorhaben auf den benannten Flächen entgegen stehen würden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Altlasten sind Belastungen der Umwelt, vor allem des Bodens, des Wassers, wenn auf Grund einer Gefährdungsabschätzung feststeht, dass eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht. Die ehemaligen Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, sind als Verdachtsflächen zu betrachten. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlastenverdachtsflächen aufgefunden werden, ist dies dem Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, umgehend anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen. Die Fläche des Bebauungsplanes grenzt teilweise unmittelbar an Randbereiche der ehemaligen Deponie Waren/Ost. Daher lassen sich auch die aufgefundenen Bauschutt- und Ascheablagerungen erklären. Anhand der vorliegenden Gutachten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine akuten Gefährdungen für Umwelt und Allgemeinheit bekannt, inwiefern die ermittelten Aufschüttungen als Baugrund geeignet sind, ist unbeantwortet. Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Resten alter Ablagerungen oder auch Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc. können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden. Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten und unverzüglich zu informieren.

Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Waren (Müritz) vom 26.08.1998 gebilligt.

Waren (Müritz), den. 26.11.1999



*J. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister