

Begründung

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

zur Satzung der Stadt Waren (Müritz) über den

Bebauungsplan Nr. 51

„Gewerbepark Rothegrund an der Teterower Straße / B108“

1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58);
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Stadt Waren (Müritz) an der Teterower Straße. Es wird im Süden durch die Flurstücke 19/3, 20/4, 21/3, 21/5, 21/6 und 21/7 (alle Flur 15), im Osten durch die Bundesstraße 108, im Norden durch die geplante Umgehungsstraße und im Westen durch die Bahnlinie Berlin - Rostock begrenzt.

Der Plangeltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Vorplanung erweitert und umfasst jetzt auch die Flurstücke 19/1, 19/2, 19/4, 20/1, 20/2, 20/3, 20/5, 21/2, einen Teil von 21/3 sowie einen Abschnitt der B 108, um die verkehrliche Erschließung des Gebietes vollständig regeln zu können.

Die Gesamtgröße beträgt aktuell 15,7 ha.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplanes.

3. Situation

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Bis auf die einbezogenen Flächen des ÜAZ ist das Plangebiet gegenwärtig nicht bebaut und wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Waren; einzelne Flurstücke wurden verpachtet. Die Pachtverträge sind so gefasst, dass die Stadt jederzeit mit den Erschließungsarbeiten beginnen kann.

In den Pachtverträgen der neu verpachteten, vorhandenen Gewerbeflächen wurden bereits die Planungen zu diesem B-Plan berücksichtigt.

Die topographische Situation ist von einer leichten Hügellandschaft geprägt. Der tiefste Punkt befindet sich bei ca. 72 m ü. HN, der höchste bei ca. 78,5 m ü. HN. Westlich entlang der Bundesstraße wurden junge Laubbäume gepflanzt und ein Radweg angelegt.

Parallel zur Bundesstraße verläuft im Abstand von ca. 35 m eine 20 kV-Freileitung der e.dis.

4. Übergeordnetes Planungsziel

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) ist das Plangebiet als Gewerbefläche (G) ausgewiesen.

Entsprechend der Flächennutzungsplanung füllt diese Gewerbefläche den Raum bis zur geplanten Umgehungsstraßenvariante "Westspange" und bildet mit dieser den nördlichen Abschluss des bebauten Stadtgebietes.

Weiter nördlich sind landwirtschaftliche Flächen sowie eine Fläche für Windkraftanlagen ausgewiesen.

Im Süden und Westen, einer Restfläche zwischen den Bahnlinien Berlin - Rostock und Waren - Malchow, befindet sich eine Brachlandfläche, die entsprechend der F-Planung ebenfalls für eine Gewerbenutzung vorgesehen ist.

Südlich des Plangebietes befindet sich das ÜAZ-Gelände, welches Teil der im F-Plan ausgewiesenen Gewerbefläche ist sowie darüber hinaus eine Kleingartenanlage.

Im Osten, jenseits der Bundesstraße 108, befindet sich eine kleinere Gewerbefläche, derzeit durch Autohandel, Energieversorgung, Metallbauunternehmen genutzt.

Die in den vorhandenen bzw. in rechtskräftigen B-Plänen ausgewiesenen Gewerbegebieten im Stadtgebiet sind kleingegliedert und geben Gewerbe mit großräumigen Flächenbedarf keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Um einem solchen Bedarf entgegen zu kommen, ist für das Plangebiet eine großzügige Gliederung vorgesehen.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über keine eigenen großflächigen Ansiedlungsflächen. Die städtischen Gewerbeflächen sind bis zu ca. 90 % ausgelastet, so dass zur Zeit keine Angebotsflächen für mögliche Investoren existieren.

Die B-Planung strebt die planerische Vorbereitung von Gewerbeflächen an, um im konkreten Bedarfsfall möglichst kurzfristig entsprechende Flächen zur Verfügung stellen zu können.

Insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung ist ein besonderes Ziel der Stadt Waren (Müritz) die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies könnte auch zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen führen.

Im Zuge der Erarbeitung des F-Planes und dieses B-Planes hat sich die Stadt auch mit der Möglichkeit der Ausweisung von Industriegebieten beschäftigt; unter dem Gesichtspunkt der Gesamtentwicklung der Stadt zum Sole-Heilbad jedoch von dieser Entwicklungsmöglichkeit Abstand genommen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für die Bebauung wird die Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ohne grundsätzliche Einschränkung festgesetzt, um eine GE-typische Entwicklung zu bestimmen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, in einem Teilbereich an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze reagiert auf das Schutzbedürfnis der südlich außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Wohnnutzungen und Kleingartenanlage.

Diese eingeschränkte Gewerbegebietsfläche wird als Pufferfläche eingesetzt. Aufgrund der Geometrie und besonders attraktiven Lage dieser Teilgebietsfläche eignet es sich gleichzeitig besonders für Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Die Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen folgt den Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Waren (Müritz), aufgrund des inzwischen erreichten Angebotes innerhalb des Stadtgebietes keine weitere Konkurrenz zu vorhandenen einzelhandelstypischen Einrichtungen im Stadtzentrum/Altstadt zu schaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 und der Geschossflächenzahl von 1,6 nimmt die nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für Gewerbegebiete auf.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt mit Bezug auf die Oberkante von baulichen Anlagen über der vorhandenen natürlichen Geländehöhe.

Diese Regelung korrespondiert mit den Festsetzungen über zulässige Dachneigungen.

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel der Festsetzungen zur Gebäudehöhe ist es, auch nach der Bebauung die ursprüngliche, natürlich gewachsene Topographie des Plangebietes erkennbar zu machen. Gleichzeitig soll die Vorgabe von geneigten Dachflächen in den Randbereichen des Plangebietes entlang der Bundes- und zukünftigen Umgehungsstraße den eher ländlichen Siedlungscharakter der Stadt Waren (Müritz) unterstreichen und einen sanften Übergang in die freie Landschaft schaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gefasst, die lediglich einen nicht überbaubaren Streifen von 2,5 bzw. 5 m zur angrenzenden Er-

schließungsstraße regeln. Die damit sehr freie Lageplanentwicklung ist ausdrücklich von der Stadt Waren (Müritz) gewünscht, um formale Einschränkungen und damit zusätzliche finanzielle Aufwendungen für Gewerbeansiedlungen möglichst auszuschließen.

Am Einfahrtsbereich in das Gewerbegebiet von der Teterower Straße her wurde eine Baulinie festgesetzt mit der Absicht, eine markante Stadtraumkante im Übergangsbereich vom unbebauten zum bebauten Stadtgebiet zu setzen. Um diese Absicht nachzuvollziehen, ist insbesondere die durch die F-Planung fixierte Stadtrandbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Teterower Straße zu berücksichtigen.

Gleichzeitig wird durch die Baulinie und der daraus folgenden Raumkante der Einfahrtsbereich in das Gewerbegebiet städtebaulich markiert.

Die hier ursprünglich geplante separate Werbeanlage in der öffentlichen Grünfläche direkt an der Teterower Straße ist unter Berücksichtigung die Bauverbotszonen entlang von Bundesstraßen wieder zurückgenommen worden.

Unabhängig davon besteht jedoch weiterhin die Absicht, in diesem Einfahrtsbereich eine Werbeanlage zu installieren, wobei dies nun im Zusammenhang mit den Gebäuden (Fassadenfläche zur Teterower Straße) realisiert werden soll. Diese Absicht muss bereits im Rahmen von Vergabe bzw. Verkauf der Grundstücke durch die Stadt Waren (Müritz) z.B. als Auflage berücksichtigt werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 7 m begrenzt. Damit wird sich eine bis zu zweigeschossige Bebauung entwickeln können, die der gewachsenen, typischen Siedlungsstruktur Waren (Müritz) entspricht.

Für das Baugebiet am Einfahrtsbereich wird eine Mindestgebäudehöhe von 5 m vorgegeben um sicherzustellen, dass die städtebaulich gewünschte Raumkante auch die erforderliche Höhe erhält.

Da aus wirtschaftlichen Gründen insbesondere produzierende Gewerbebetriebe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen, wurde für Hallenbauwerke ausnahmsweise eine Überschreitung der 7 m bis auf 10 m geregelt.

Innerhalb der 10 m Gebäudehöhe sind gängige Hallentypen mit flachgeneigtem Dach und Kranbahn möglich. Um die sensiblen Randbereiche des Plangebietes entlang der Bundes- und zukünftigen Umgehungsstraße nicht unnötig zu stören, sollten Hallenbauwerke möglichst im Innern bzw. entlang der Bahntrasse angeordnet werden.

Die Einbeziehung von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Flächenbegrenzung von Einzelhandelsbetrieben zielt insbesondere auf die Beschränkung der Gesamtgröße dieser Betriebe. Durch die Einbeziehung dieser Flächen wird der Anteil der effektiven Nutzfläche als Verkaufsfläche klar begrenzt.

Die Stadt Waren (Müritz) strebt mit dieser Festsetzung die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben im Stadtzentrum an, zur Erhaltung und Belebung deren wirtschaftlicher und sozialen Qualität.

Flächen für Nebenanlagen

Um die bauliche Entwicklung von Nebenanlagen an die Hauptgebäude zu binden, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

Gleichzeitig soll durch diese Festsetzung verhindert werden, dass die Grundstücksränder bis direkt an den öffentlichen Erschließungsbereich heran baulich genutzt werden.

Verkehrsflächen

Ausgehend von der übergeordneten Verkehrserschließung über die Bundesstraße wurden frühzeitig Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Neustrelitz vorgenommen. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wird für die Führung der Umgehungsstraße von der so genannten "Westspange" ausgegangen und die Ausbildung eines 3-armigen plangleichen Bundesstraßen-Knotenpunktes angenommen. Die Ausbildung des Knotenpunktes steht noch nicht fest, alternativ zu der in der Planzeichnung dargestellten Ausführung ist derzeit auch eine rechtwinklige Anbindung an die B 108 möglich.

Bei der Umgehungsführung "Westspange" wird die Anbindung des Gewerbegebietes an die Teterower Straße über einen 4-armigen Knotenpunkt mit Abbiegespuren und Aufstellstrecken von mind. 20 m erfolgen.

Dieser Knotenpunkt wird genau im Anbindepunkt des Verbindungsweges aus Richtung Osten, Baumarkt Cassens/Ellernbruch, angelegt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens muss im Rahmen der Ausführungsplanung nachgewiesen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bis zur Realisierung der "Westspange" der Knoten ohne LSA (Lichtsignalanlage) ausreichend flüssig funktioniert.

Mit Erstellung der "Westspange" wird eine LSA zwingend erforderlich. Die LSA soll deshalb beim Ausbau des Knotenpunktes Anschluss Gewerbegebiet mit vorgeübt werden.

Unabhängig von den Knotenpunktgestaltungen wird ein straßenbegleitender Radweg entlang der B 108 berücksichtigt, der inzwischen realisiert wurde.

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale Stichstraße mit Wendepplatz. Sie schafft eine großräumige Gliederung gleichberechtigter, relativ großräumiger Grundstücke; der Verkehrsflächenanteil ist gering.

Bei einem entsprechendem Bedarf an kleineren Gewerbeflächen besteht die Möglichkeit, an die zentrale Erschließungsachse weitere kurze Stichstraßen anzulegen und damit kleinflächige Grundstücke anzubieten.

Diese Option soll bei der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen sowie bei der Vergabe der Grundstücksflächen berücksichtigt werden.

Die innere Erschließungsstraße nimmt in ihrem Verlauf sowohl die topografische Situation als auch die Linienführung der geplanten Umgehungsstraße auf.

Bei einer rechtwinkligen Anbindung der Umgehung an die B 108 sollte geprüft werden, ob die Linienführung der inneren Erschließung nicht eher parallel zur B 108 zu führen ist, um möglichst optimale rechtwinklige Grundstückszuschnitte zu erhalten.

Die Anbindung an die Teterower Straße erfolgt in senkrechter Linienführung. Diese schafft eine akzeptable Baufläche im Bereich der ÜAZ-Baracken und berücksichtigt die dort vorhandenen Verkehrsflächen.

Die gegenwärtige direkte verkehrliche Anbindung des ÜAZ-Bereiches an die Teterower Straße wird nach Realisierung der neuen Anbindung im Plangebiet rückgebaut.

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund fehlender Haupt-Entsorgungsleitungen für Regenwasser in diesem Stadtgebiet sowie zum Ausgleich der verminderten Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet soll das anfallende Regenwasser vor Ort versickert bzw. verdunstet werden.

Bei der Regelung über Niederschlagswasser wird unterschieden in unverschmutztes und belastetes Oberflächenwasser.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Gehwegen soll nach Möglichkeit direkt vor Ort über offene Sickergräben, Rigolen o.ä. zur Versickerung gebracht werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere von Fahrbahnen, Zufahrten und Stellplätzen, wird aufgefangen und über zentrale Grundleitungen einem Regenrückhaltebecken am topographischen Tiefpunkt des Plangebietes zugeleitet.

Für die konkrete Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ein Baugrundgutachten erforderlich, welches spätestens im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung erstellt wird.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Die geplante Anlage für die Rückhaltung und Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf der Genehmigung gem. § 38 Abs. 1 LWaG.

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 2 WHG.

Die zuständige Erlaubnis- und Genehmigungsbehörde ist der Landrat als Untere Wasserbehörde.

Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers sind im Rahmen der Erschließungsplanung räumlich genau zu fixieren. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Leitungen das Baugebiet queren. Die festgesetzten Rechte sind zur Sicherung der Versorgung und Unterhaltung der Anlagen erforderlich.

Das o.g. Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers wird gekoppelt mit einem Fahrrecht für den Bewirtschafter der öffentlichen Grünflächen. Für die Pflege der Grünfläche entlang der Bahnlinie sowie des Regenrückhaltebeckens muss die erforderliche Zuwegung berücksichtigt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundlage für die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bilden die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 17 LNatG M-V sowie die Grünordnerischen Festsetzungen der Freischaffenden Landschaftsarchitektin Carola Sailer (Anlage 1).

Das Anlegen von Schutzpflanzungen als Abgrenzung des Plangebietes und zur Ausbildung bzw. Gestaltung des Ortsrandes sowie das Anpflanzen von Einzelbäumen als Straßenbegleitgrün werden als grundlegende Maßnahmen gefordert.

Die Stadt Waren (Müritz) ist sowohl Grundstückseigentümer der Flächen im B-Plangebiet als auch Träger der Maßnahme "Biotopverbund Gievitzer Straße". Die im B-Plangebiet festgesetzten Eingriffsmaßnahmen werden durch die Stadt im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgeglichen. Die Finanzierung der gesamten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt schrittweise im Zusammenhang mit dem Verkauf der Gewerbeflächen als Bestandteil des Verkaufspreises. Der für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderliche Anteil des Verkaufspreises wird unter dem Ökokonto der Ersatzmaßnahme "Biotopverbund Gievitzer Straße" zugeführt.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes, hier Lärm

Grundlage für die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bildet das Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH vom 22. Okt. 2005 (Anlage 2).

In dem vorliegenden Gutachten wurden die vorhandenen bzw. prognostizierten Werte für den Verkehrslärm entlang der Bundesstraße 108 und der Bahnlinie Berlin - Rostock erfasst und dargestellt.

Dementsprechend ergeben sich für das Plangebiet verschiedene Lärmpegelbereiche, die für die im Nutzungskatalog des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude, insbesondere aber für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen, Schallschutzmaßnahmen erfordern.

Ein Teil der Schallschutzanforderungen wird bereits durch übliche Außenwandkonstruktionen erfüllt. Für die besonders schutzbedürftigen Schlafräume von Wohnnutzungen werden besondere Anforderungen hinsichtlich ihrer Orientierung zu Lärmereichen und an Lüftungsbauteile gestellt.

Die südlich außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene Wohn- und Kleingartennutzung wird durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) berücksichtigt. Das "Eingeschränkte Gewerbegebiet" dient als Übergangs- bzw. Pufferzone.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten nicht dargestellten zukünftigen internen Lärmquellen (Erschließungsverkehr, Gewerbebetriebe) sowie des zu erwartenden Verkehrslärmes von der zukünftigen Umgehungsstraße wird empfohlen, den gesamten inneren Plangeltungsbereich als Lärmpegelbereich II (LPB II) zu betrachten und die damit verbundenen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen auch innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V orientieren auf eine landschaftsbezogene ländliche Gestaltung, die dem gewünschten Image der Stadt Waren (Müritz) entspricht.

Stark reflektierende Fassadenmaterialien werden ausgeschlossen, um davon ausgehende störende Wirkungen auf Mensch und Tier auszuschließen.

Die zulässigen Materialien für die Dach- und die Fassadengestaltung umfassen die gängigen, ortsüblichen Baustoffe. Dabei sind sowohl traditionelle (z.B. Ziegel, Putz) als auch moderne (Glas, Blech, Beton) Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

Auf eine harmonische Gesamtgestaltung des Gewerbegebietes wird orientiert. Kontrastierende Gestaltungen sollen auf einzelne, räumlich deutlich begrenzte Akzente begrenzt werden.

Aufgrund konstruktiver Besonderheiten von Hallenbauwerken wird für diese ein etwas größerer Gestaltungsfreiraum zugelassen, wobei hier das technisch-konstruktive Erfordernis vor einem überzogenen Gestaltungswillen Vorrang haben soll.

Die Festlegung von Hellbezugswerten für Farbgebungen und Anstriche orientiert auf eine bodenständige, nicht zu helle Erscheinung. Gedeckte Farben (mit Grauteilen) sollten gegenüber reinen Farben flächenmäßig eindeutig den Vorrang bilden.

Werbeanlagen sollen im direkten Zusammenhang mit Gebäuden angeordnet und gestaltet werden. Sie sollen Information und Präsentation nur bis in den direkt angrenzenden öffentlichen Bereich (Gehweg, Straße) bieten.

Eine Werbewirksamkeit über das Plangebiet hinaus ist der angestrebten Werbeanlage am Einfahrtsbereich in den Gewerbepark vorbehalten.

Um die gewünschten gestalterischen Festsetzungen auch rechtlich konsequent umsetzen zu können, wurde die Nicht-Beachtung der wesentlichen gestalterischen Regelungen als Tatbestände für eine Ordnungswidrigkeit gem. § 84 LBauO M-V geregelt.

6. Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Das bisher vollständig als Ackerfläche genutzte Gebiet wird durch die Planung dem Natur- und Landschaftsraum weitestgehend entzogen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zum Ausgleich dieser Auswirkungen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert dargestellt.

Verkehr und Lärm

Die mit dieser Planung verbundenen Auswirkungen hinsichtlich Verkehr und Lärm sind wesentlich den in Vorbereitung befindlichen großräumigen Umstrukturierung im Zusammenhang mit der Planung von Umgehungsstraßen geschuldet und müssen in diesem Kontext bewertet und berücksichtigt werden.

Bei der Anordnung der Gewerbebetriebe ist darauf zu achten, dass gegenseitige Lärm- und Staubemissionen und -immissionen vermieden werden.

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wird in den konkreten Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Im Rahmen der Erarbeitung des B-Planes wurde durch das Fachbüro "Schallschutz Nord GmbH" ein Schallgutachten erarbeitet. Dabei wurden die Prognosezahlen der B 108 berücksichtigt. Inwieweit Schallschutzmaßnahmen durch die "B 192 - neu" erforderlich sind, muss im Planfeststellungsverfahren der Umgehungsstraße geklärt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen noch keine rechtsverbindlichen Planunterlagen vor.

7. Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird von mehreren Hauptversorgungsleitungen gequert. Die genaue Lage der vorhandenen Anlagen der Stadtwerke Waren muss in der Erschließungsplanung noch verbindlich festgestellt werden.

Der sich abzeichnende Abstimmungsbedarf zwischen den Stadtwerken und der Stadt wegen der vorhandenen Anlagen und dem Ver- und Entsorgungsbedarf des neuen Gewerbegebietes ist umfangreich und muss möglichst frühzeitig abgeglichen werden.

Die parallel zur B 108 verlaufende 20-kV Freileitung der e.dis soll im Plangebiet zurückgebaut werden.

Eine 400 AZ Trinkwasserleitung der Stadtwerke Waren quert das Plangebiet von West nach Ost und kann für die Versorgung des Gewerbegebietes verwendet werden. Die genaue Lage dieser Leitung muss noch festgestellt, der weitere Umgang mit dieser Leitung noch abgestimmt werden.

Zwei 20-kV-Erdkabel mit Steuerleitung (SWW) queren entlang des unbefestigten Erschließungsweges hinter dem ÜAZ das Plangebiet von West nach Ost.

Es wird geplant, diese Freileitung in Verbindung mit Leitungsum- bzw. -neuerlegungen zurück zu bauen.

Für den Anschluss des Gewerbegebietes wird eine eigene Trafostation erforderlich.

Im Anschlussbereich an die Teterower Straße quert eine 150 PE Hochdruck-Gasleitung (SWW) die Straße. Für den Anschluss des Plangebietes an die Versorgung mit Gas ist die Installation einer Druckminderungsstation erforderlich.

Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung existiert für das Plangebiet nicht. Der nächste mögliche Anschluss befindet sich in der Teterower Straße in Höhe des Bahnüberganges.

Für den Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation favorisieren die Stadtwerke eine Druckrohrleitung, die im Zusammenhang mit dem Bau der Westspange nördlich des Plangebietes direkt in Richtung Warenschhof und Kläranlage geführt werden kann.

Eine zentrale Regenwasserentsorgung existiert nicht. Die Stadtwerke orientieren auf eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers direkt vor Ort (Regenwasserrückhaltebecken, Rigolen usw.).

Die EON e.dis plant die Verlegung von Mittelspannungskabeln (MSK) vom Umspannwerk Waren entlang der Teterower Straße bis Ecke Witzleben - Karl-Marx-Straße und dann weiterführend entlang der Bahnstrecke Waren-Malchow bis Warenschhof. Die Stadtwerke Waren planen zusätzlich eigene MSK sowie ein Steuerkabel in gleicher Trasse mit zu verlegen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand würden die Leitungen entlang der Planstraße B verlaufen und dann den südlichsten Plangeltungsbereich innerhalb der überbaubaren Flächen (Flurstück 17) queren.

Die ausführungsfähige Erschließungsplanung soll erst mit Vorliegen eines konkreten Flächenbedarfs ausgelöst werden.

Entsprechend der aktuellen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern sind in der Planzeichnung Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese sind entsprechend der beim Verkauf der Grundstücke vorliegenden Erschließungsplanung zu beachten.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch neu zu errichtende Hydranten im Gebiet sichergestellt.

Altlastverdächtige Flächen und Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V, sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind diese dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

Aussagen zu den Kosten der Erschließung sind im Moment noch nicht möglich.

8. Denkmalschutz

Zum Umgang mit archäologischen Funden und Fundstellen bei den Bau- und Erschließungsarbeiten ist insbesondere § 11 DSchG M-V zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. ÖPNV

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Abstimmung mit der Personenverkehr GmbH Müritz vorgesehen. Haltestellen und die ÖPNV-Anbindung werden in dem Konzept "Stadt-Bus 2007" mit untersucht.

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am 16.05.2006.

Waren (Müritz), 6.06.2006.....



J. Rhein
(Rhein) Der Bürgermeister