

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 63  
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)



**STADT WAREN (MÜRITZ)**



## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

**Nr. 76**

### **„Wohnbebauung Am Volksbad“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB  
ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

**Satzungsexemplar**



**STADT WAREN (MÜRITZ)**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 76 "Wohnbebauung Am Volksbad"**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1) Plangebiet .....	3
1.1.1) Lage des Plangebiet .....	3
1.1.2) Plangrundlage .....	3
1.2) Grundlagen der Planung .....	3
1.2.1) Planungsziele .....	3
1.3) Übergeordnete Planungen .....	3
1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	3
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.4) Bestandsaufnahme .....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	4
1.4.2) Schutzgebiete / -objekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	5
1.4.3) Röbeler Chaussee / B 192 .....	5
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
2.4) Flächenbilanz.....	9
2.5) Erschließung.....	9
2.5.1) Verkehrliche Erschließung .....	9
2.5.2) Ver- und Entsorgung .....	11
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	12
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen .....	13
<b>ANHANG: VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS .....</b>	<b>16</b>
A.1) Allgemeines .....	16
A.2) Merkmale des Vorhabens .....	16
A.3) Standort des Vorhabens .....	17
A.4) Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	21
A.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	21
A.4.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens .....	22
A.5) Zusammenfassende Beurteilung .....	22

## ANHANG: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Plangebiet

### 1.1.1) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche im Westen der Stadt Waren (Müritz) südlich der *Röbler Chaussee*, bestehend aus den Flurstücken 64/6 (teilw.), 65/9 (teilw.), 65/11, 67/4 der Flur 13, Gemarkung Waren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gut 0,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden, Osten und Süden durch das bestehende Wohngebiet,
- im Westen durch die Gemeindestraße *Am Volksbad*.

### 1.1.2) Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine topographische Vermessung mit Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen vom April 2016 des Vermessungsbüros Boerner, Röbel, im Höhen Bezugssystem DHHN 92.

## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets durch Erschließung rückwärtiger Gartenbereiche für den Wohnungsbau.

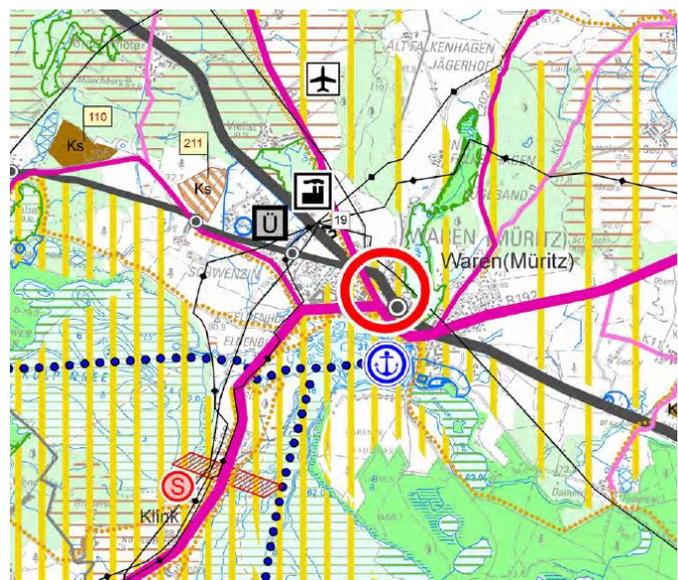
Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Waren (Müritz). Angesichts der baulichen Vorprägung durch die allseitig angrenzende Bestandsbebauung wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung dient der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets. Der Grenzwert nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm wird bei einer zulässigen Grundfläche von knapp 2.000 qm bei weitem unterschritten.

## 1.3) Übergeordnete Planungen

### 1.3.1) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Waren (Müritz) ist entsprechend dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) Mittelzentrum, das den zugewiesenen Mittelbereich mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgen soll. Die nah zur Müritz gelegenen Bereiche, damit auch das Plangebiet, sind überlagernd als Tourismusschwerpunkt festgelegt.

Nach 3.2 (1) sollen die zentralen Orte überörtliche Bündelfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte der allgemeinen Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Nach 4.1(4) ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu



**Abbildung 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm (Ausschnitt)**



konzentrieren. Dabei ist nach 4.1 (2) der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Begründend wird ausgeführt: „Die Siedlungstätigkeit ist schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale zu konzentrieren. Innen- vor Außenentwicklung zielt auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedlung entgegen. Darüber hinaus werden bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet und Investitionskosten für neue Infrastruktur eingespart.“

Angesichts der Festlegung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Abschnitt 1.3.2) ist der Belang des Fremdenverkehrs nicht betroffen.

### 1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) weist den Planbereich flächig als Wohnbaufläche aus. Die Straße *Am Volksbad* stellt die westliche Grenze der Siedlungsflächen südlich der *Röbeler Chaussee* dar.

Der Bebauungsplan entspricht mit der Flächendarstellung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist nach § 8 BauGB aus diesem entwickelt.

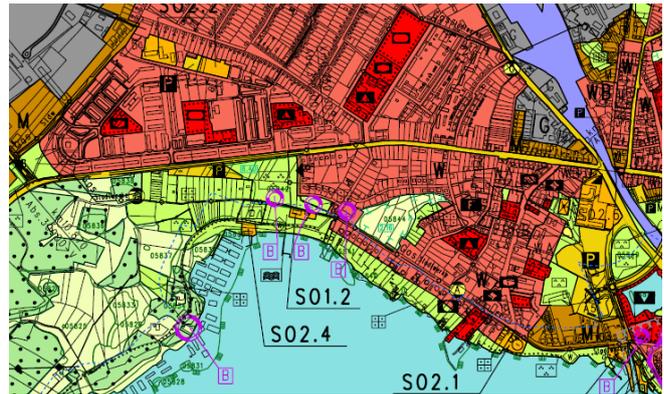


Abbildung 2 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) mit Lage des Plangebiets

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer weitgehend unbebauten Freifläche, die innerhalb des Straßengevierts aus *Röbeler Chaussee*, *Am Volksbad* und *Walther-Rathenau-Straße* liegt. Der westliche, an die Straße *Am Volksbad* angrenzende Abschnitt des Plangebiets sowie des Straßengevierts ist Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.

Die zum Teil siedlungsnah genutzte Freifläche (eingezäunter Garten mit Bungalow im Nordosten) weist vor allem randlich einen gewissen Gehölzbestand auf. Das Gelände fällt leicht um ca. 2,0 m nach Süden hin ab.



Abbildung 3 Luftbild

Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise jedoch auch um zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach oder mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Die nördlich anschließenden Gebäude an der stark befahrenen *Röbeler Chaussee* (B 192) werden ergänzend rückwärtig über einen nicht ausgebauten Weg erschlossen, der innerhalb des Plangebiets entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Müritz (Strandbad) sowie der Infrastrukturausstattung des Wohngebiets handelt es sich um eine gute Wohnlage.







## 2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die angestrebten Nutzungen entsprechen den in der unmittelbaren Umgebung ausgeübten Nutzungen.

Angesichts der Lage innerhalb eines Baublocks wird zur Vermeidung unnötiger Störungen der Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO eingeschränkt. Die nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen wären mit zusätzlichem Verkehr verbunden, was angesichts der Anbindung über *Am Volksbad* zu vermeiden ist. Gartenbaubetriebe und Tankstellen bleiben ausgeschlossen, da sich der Standort für diese Nutzungen nicht eignet. Während letztere auf die Lage an einer stark befahrenen Straße angewiesen sind, benötigen erstere größere Flächen, was der angestrebten Verdichtung im Wohngebiet zuwider laufen würde.

Regulär zulässig sind demnach Wohngebäude, wohngebietstypische und in Wohngebieten regelmäßig anzutreffende Versorgungseinrichtungen sowie nach § 13 BauNVO Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Als Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft. Durch die maßvolle Dichte wird der Charakter der aufgelockerten Einzelhausbebauung auch für das Plangebiet weitergeführt.

Angesichts der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen, die dezentral den einzelnen Gebäuden zugeordnet entstehen sollen, und daher vergleichsweise viel Fläche beanspruchen, ist der reguläre Zuschlag von § 19(4) BauNVO nicht ausreichend; die zulässige Überschreitung wird daher abweichend bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Nebenflächen (Stellplätze, etc. nach § 19(4) BauNVO) bleiben damit mindestens 50% der Flächen der privaten Baugrundstücke unversiegelt.

Der Charakter der Zweigeschossigkeit wird durch eine ergänzende Festlegung der Gebäudehöhe abgesichert, die die Errichtung eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss praktisch ausschließt. Für die würfelartigen Gebäude mit flachem oder flach geneigtem Dach wird eine Gebäudehöhe von ca. 6,5 m bis 7,0 m veranschlagt, die entsprechend der Geländehöhe abschnittsweise differenziert als absolute Höhe in DHHN 92 normiert wird. In absoluten Höhen gemessen bleibt die neue Bebauung mit 78,5 m DHHN im Norden bzw. 78,0 m DHHN im Süden deutlich unterhalb der Firsthöhen der umliegenden Bestandsbebauung (*Röbeler Chausee 7, 9* mit FH 81,5 m DHHN 92).

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der umliegenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem / rückwärtigem Grenzabstand anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind nur Doppelhäuser, die trotz der teilenden Grundstücksgrenze ähnlich wie Einzelhäuser wirken.

Die Lage der Wohngebäude wird durch die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt, die durch Baugrenzen angegeben wird. Die Baufenster sollen die räumliche Ordnung der Baukörper festlegen, aber für die Umsetzung einen gewissen Spielraum offen halten.

Um die optisch wirksame Bebauung zu konzentrieren und nicht zuletzt die randlichen Bereiche im Süden und Osten gänzlich von Gebäuden freizuhalten, wird die Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäude auf die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Die Garagen bzw. Nebengebäude sollen jeweils zwischen den Gebäuden (bzw. bei den südlichen auch im westlichen Grenzabstand) angeordnet werden.

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können nur Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. nicht überdachte Terrassen und Stellplätze), zugelassen werden, da solchen Anlagen städtebaulich in der Regel kein oder nur ein geringes Gewicht zuzu-



messen ist.

### Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung beschränken sich auf die Ausweisung von sieben Einzelbaumpflanzungen. Insgesamt ist der grüne Charakter durch die aufgelockerte Bebauung mit maßvoller Versiegelung gesichert; mindestens 50% der Flächen der privaten Baugrundstücke bleiben unversiegelt und sind nach § 8 (1) LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen.

### Immissionsschutz

Wesentlich geprägt wird das Plangebiet durch die im Norden angrenzende *Röbeler Chaussee* mit ihrem derzeit hohen Verkehrsaufkommen und den dadurch hervorgerufenen Immissionsbelastungen.

Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen ist sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die Beurteilungspegel sind getrennt für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zu ermitteln und zu beurteilen. Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Nach DIN 18005 sind als schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zugrunde zu legen:

55 dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)

40 dB(A) für Gewerbelärm bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

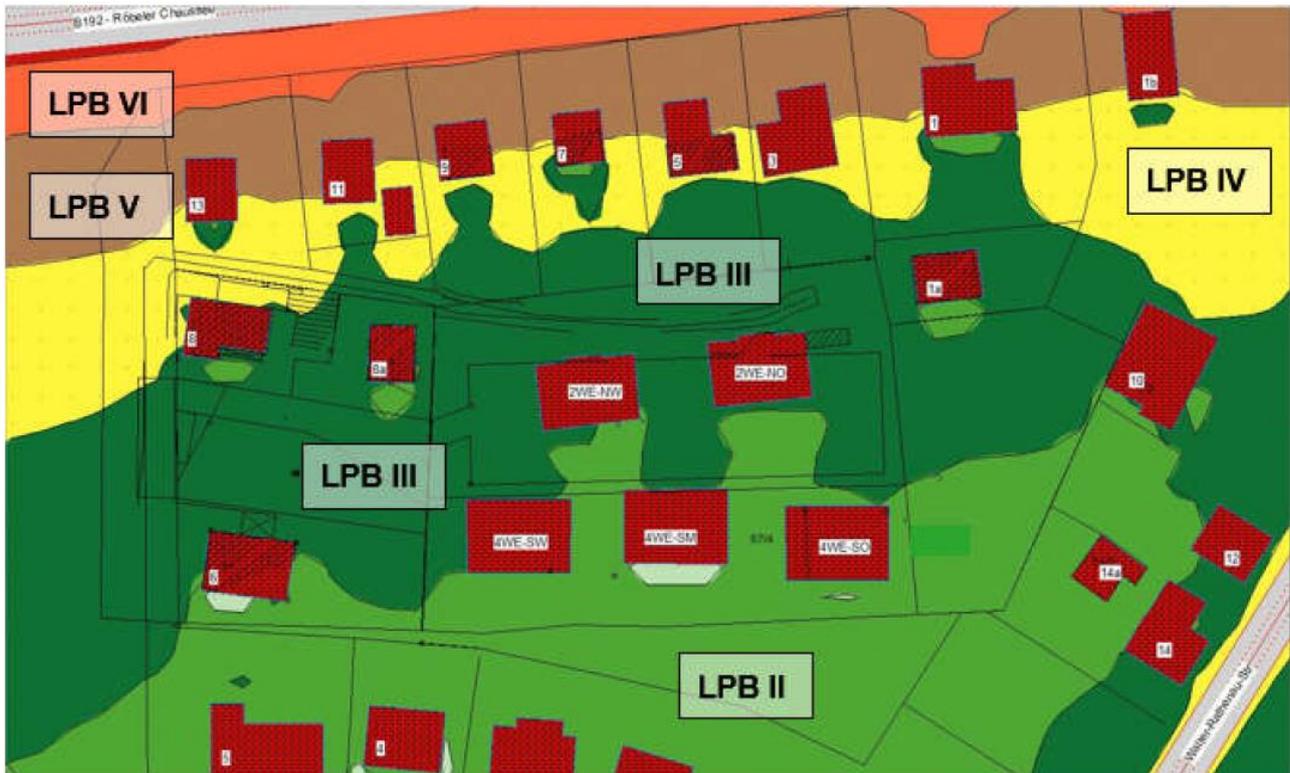
Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde der gem. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109 mit 3 dB beaufschlagte Straßenverkehrslärm herangezogen, da relevanter Gewerbelärm im Wohngebiet nicht vorhanden ist. Dabei wurde vom hinsichtlich der Bewertung ungünstigeren Nachtwert ausgegangen, der zuvor um 10 dB(A) erhöht wurde.

Die geplanten neuen Gebäude liegen im Lärmpegelbereich III (61 bis 65 dB(A)). Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

In der nachstehenden Abbildung sind die zu erwartenden Lärmpegelbereiche für die Berechnungshöhe  $h = 4,5$  m dargestellt.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis II gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei üblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden ( $\leq 40 / 30$  dB(A) tags / nachts).



**Abbildung 7 Berechnungsergebnis Lärmpegelbereich (LPB) für 1. Obergeschoss (Rasterhöhe 4,5 m) 16. BImSchV (Nacht-Beurteilungspegel + 3 dB + 10 dB)**

Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt allgemein unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

## 2.4) Flächenbilanz

	Flächengröße	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
WA	4.190 qm	1.257 qm	2.095 qm
Verkehrsfläche (privat)	1.100 qm		1.100 qm
<b>Gesamt</b>	<b>5.290 qm</b>		<b>3.190 qm</b>

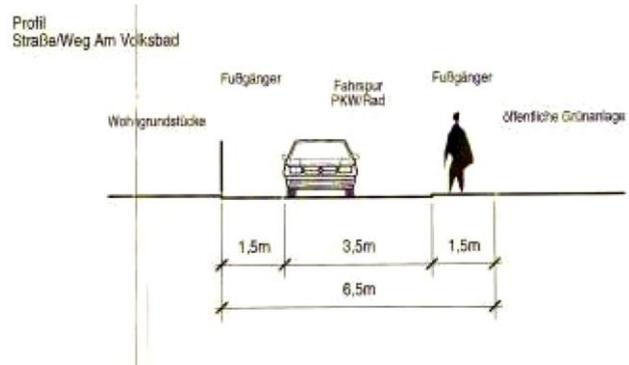
## 2.5) Erschließung

### 2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße *Am Volksbad* erschlossen, die den Verkehr über die *Walther-Rathenau-Straße* zur *Röbeler Chaussee* (B 192) führt. Ein direkter Anschluss der Gemeindestraße *Am Volksbad* an die Bundesstraße ist sowohl aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben (vgl. Bebauungsplan Nr. 19 „Am Volksbad“, Abbildung 4) als auch angesichts der örtlichen Verhältnisse (bereits nahe gelegene vorhandene lichtsignalisierte Knoten) aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen. Eine ergänzende Anbindung an den westlich gelegenen Parkplatz (Verlängerung *Carl-Moltmann-Straße*) scheidet aus naturschutzfachlichen Gründen aus, da die dazwischenliegende Freifläche ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt (vgl. Abbildung 4).

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche *Am Volksbad* besteht im Bereich des Flurstücks 65/9.

Ergänzend besteht über Flurstück 64/3 nördlich außerhalb des Plangebiets eine Zufahrt ins Plangebiet, die derzeit zur rückwärtigen Erschließung der nördlich angrenzenden Wohngebäude an der *Röbeler Chaussee* genutzt wird. Die Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Volksbad“ und ist dort als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, laut Bezeichnung (Profil Straße/Weg Am Volksbad, vgl. Abbildung 8) ist ein Ausbau auf 6,5 m Breite geplant.



**Abbildung 8 Querschnitt Am Volksbad gem. B-Plan Nr. 19, ohne Maßstab**

Die Straße *Am Volksbad* ist bisher nicht endgültig hergestellt; der Straßenausbau angesichts der für die Stadt hohen Unterhaltskosten aber auch unabhängig von der Planung beabsichtigt. Die Schäden entstehen durch die regelmäßige Befahrung durch das Müllfahrzeug.

Die Stadtverwaltung hatte den Ausbau der Straße bereits 2015 geplant, was aber aus haushaltstechnischen Gründen nicht umgesetzt werden konnte. Nach aktueller Investitionsplanung ist die Maßnahme für 2019 in Planung und die Umsetzung für 2020 vorgesehen, sofern die Maßnahme in den laufenden Haushalt aufgenommen wird.

Durch die Entwicklung wird das Verkehrsaufkommen *Am Volksbad* zunehmen, jedoch keine einen anderen Straßenquerschnitt bedingende Stärke erreichen.

Im Bestand sind 9 Wohngebäude mit rund 30 Einwohnern (einschließlich der nach § 34 BauGB bebaubaren Baulücke *Am Volksbad* 7). Zusätzlich besteht über *Am Volksbad* eine Zufahrmöglichkeit zu den Gebäuden an der *Röbeler Chaussee* (Nr. 3 bis 13) erschlossen. Bei einer Verkehrszählung Ende April 2017 wurde eine Verkehrsstärke von rund 74 Kfz/24 Stunden ermittelt.

Durch die Planung wird sich die Zahl auf 14 Wohngebäude mit vorr. rund 70 Einwohnern erhöhen<sup>1</sup>. Nach den *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006) kann für die Nutzungen damit zukünftig folgendes Verkehrsaufkommen erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezählung ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer mittleren Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der bis zu 70 Einwohner 259 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/ Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 233 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besuchsverkehr (5%) werden 12 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner zu addieren.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung trotz günstiger Lage zum Stadtzentrum sowie gut ausgebauter Radwegeinfrastruktur der Anteil der nichtmotorisierten Wege konservativ mit 40%, der ÖPNV-Anteil mit 10% angesetzt, so dass für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 50% der Wege verbleiben. Bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergibt sich:

Einwohnerverkehr: $233 \cdot 50\% / 1,2 =$	97 Kfz-Fahrten
Besucherverkehr: $12 \cdot 50\% / 1,2 =$	5 Kfz-Fahrten
Wirtschaftsverkehr: $70 \cdot 10\% =$	7 Kfz-Fahrten

Das für die Bewohner *Am Volksbad* zu erwartende tägliche Gesamtverkehrsaufkommen an der Einmündung *Am Volksbad* beträgt damit rund 109 Kfz/24 Stunden (bzw. nur unwesentlich über 15 Kfz/h in Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenord-

<sup>1</sup> zusätzlich 16 Wohneinheiten mit durchschnittlicher Haushaltsgröße von 2,5 Personen



nung. Aus der Rechnung ergibt sich für den Bestand *Am Volksbad* mit rund 30 Einwohnern 109 \* 30/70 eine zu erwartende Vorbelastung von rund 47 Kfz/24 h. Hinzu kommen die Fahrzeugbewegungen der nördlichen Nachbarn, die ihre Grundstücke rückwärtig über das Plangebiet anfahren können, sowie ergänzender Nutzungen (Ferienwohnungen).

Am 27.04.2017 wurde durch die Stadt eine Verkehrsbelastung im Einrichtungsverkehr von 37 Kfz/24h ermittelt, was grundsätzlich der Erwartung entspricht.

In Wohnwegen mit sehr geringer Verkehrsbelastung und offener Wohnbebauung ist die Anlage von gesonderten Gehwegen nicht erforderlich, so dass sich die Planung nicht auf die Ausbauforderungen auswirkt.

Zur inneren Erschließung der neuen Bebauung wird eine Privatstraße vorgesehen, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung aufschließt. Die Privatstraße wird ausschließlich durch die zukünftigen Anlieger genutzt und nicht von den Fahrzeugen der Entsorgungswirtschaft befahren werden. Die Bereitstellung der Müllbehälter erfolgt auf einer vom Vorhabenträger zur Verfügung zu stellenden Fläche *Am Volksbad*.

Im Sinne der nördlichen Nachbarn soll der im Norden des Plangebiets bestehende Weg als informelle Zufahrt beibehalten werden. Gleichzeitig dient die Fläche zumindest abschnittsweise den Versorgungsträgern als Leitungstrasse, so dass diese ebenfalls als Begünstigte berücksichtigt werden. Die Nutzungen werden durch Darstellung als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gesichert (GFLR 1).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

## **2.5.2) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Baugebiets (Baublock). Es handelt sich allgemein um ein bebautes und damit ortsüblich erschlossenes Wohngebiet. Die innere Erschließung ist neu aufzubauen. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Straße *Am Volksbad*.

### Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung ist durch das bestehende Leitungsnetz gesichert.

### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Kanalisation gesichert werden, das innere Leitungsnetz im Plangebiet ist neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

### Niederschlagswasserentsorgung

Niederschlagswasser kann angesichts günstiger Bodenverhältnisse (sickerwasserbestimmte Sande) versickert werden.

### Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über die anliegenden Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf im Plangebiet neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit



den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

### 3) Auswirkungen der Planung

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*, auch unter dem Aspekt der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen Kosten sparenden Bauens: Durch die Nachverdichtung des bestehenden Baublocks können rund 16 Wohneinheiten stadtnah auf vorgeprägten Flächen entstehen.
- Die Belange des *Umweltschutzes*, einschließlich des *Naturschutzes und der Landschaftspflege*: Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, allseitig umschlossen von bebauten Flächen, wird der Außenbereich geschont und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt [vgl. § 1a (2) BauGB: Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete]. Lokal entsteht durch Nachverdichtung zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und Erschließung und damit ein Verlust der derzeitigen Biotopausstattung. Bei Maßnahmen der Innenentwicklung gelten nach § 13 a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.

Die privaten Belange sind zu berücksichtigen. Da im Plangebiet derzeit weder Bebauung besteht noch mit Ausnahme des Flst. 65/9 zulässig ist, betrifft dies vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen des Wohngebiets (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind (auch wegen der deutlichen Einschränkung des Nutzungsartenkatalogs) nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden wären. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Durch die Nachverdichtung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der auf dem derzeit nur äußerst gering befahrenen Wohnweg *Am Volksbad* zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms führt (Zunahme >3 dB(A)). Im Bereich der *Walther-Rathenau-Straße* ist angesichts der dortigen Vorbelastung (rund 750 Kfz/24 Stunden) die Zunahme nur noch geringfügig. Als planbedingte Folge berührt die Verkehrszunahme bzw. die Zunahme des Verkehrslärms die Immissionsschutzbelange der bisherigen Anwohner. Bei der Abwägung zwischen den Immissionsschutzbelangen und dem Gebot einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung) sowie dem Bedarf an Flächen für einen innerstädtischen Wohnungsbau ist die Wahrung des Gebietscharakters maßgeblich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden angesichts der auch zukünftig noch sehr geringen Verkehrsbelastung bereits am Rand der Straße *Am Volksbad* eingehalten. Ein gemäß des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet ausreichender und angemessener Schallschutz ist gewahrt.

Die durch die neuen Anwohner erzeugte Verkehrszunahme erreicht auch verkehrstechnisch unter Beachtung der Vorbelastung keine kritische Größe. Das zu erwartende tägliche Gesamtverkehrs-



aufkommen an der Einmündung *Am Volksbad* in die *Walther-Rathenau-Straße* beträgt zukünftig voraussichtlich rund 110 Kfz/24 Stunden (bzw. eine maßgebende Verkehrsstärke M von knapp 7 Kfz/h) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege mit Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) üblichen sehr niedrigen Größenordnung. Angesichts der weiterhin sehr geringen Verkehrsbelastung wirkt sich die Planung nicht auf die Ausbauanforderungen (und damit auf eventuell durch die Anwohner zu tragenden Ausbaurkosten) aus.

Die Straße *Am Volksbad* ist bisher nicht endgültig hergestellt und abgerechnet; der Straßenausbau aber unabhängig von der Planung für die nächste Zeit beabsichtigt.

### 3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung. Im Folgenden soll daher im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalls übersichtlich geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Dabei sind übersichtlich folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Entwicklung eines Wohngebiets mit Gebäuden und Nebenflächen / Erschließungsanlagen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Auf der gut 0,5 ha großen Fläche werden 1.257 qm Gebäudegrundfläche bzw. 3.190 qm Gesamtversiegelung (incl. innerer privater Verkehrsfläche) zugelassen. Der bestehende Gehölzbestand wird im Zuge der Bebauung weitestgehend entfernt werden. Angesichts der Umschließung durch bestehende Siedlungsflächen werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen.  
Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer maßvollen Intensivierung der Wohnnutzung (ca. 16 Wohneinheiten im rückwärtigen Gartenbereich). Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind zu berücksichtigen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf rückwärtigen Gartenflächen nachverdichtet. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Eventuell würde die Baulücke (Flst 65/9) nach § 34 BauGB bebaut werden.

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.



Der Baumschutz ist konkurrierend durch NatSchAG M-V sowie die Satzung zum Schutze des Baumbestands in Waren (Müritz) festgelegt.

- Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgenommen vom gesetzlichen Baumschutz sind Obstbäume, Pappeln im Innenbereich.
- Die gemeindliche Baumschutzsatzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der Schutz erstreckt sich auf
  - alle Laub- und einheimische Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Für die Eibe gilt der Schutz bereits ab 0,4 m Stammumfang. Ausgenommen sind bewirtschaftete Obstbäume.

Der Baumbestand besteht vorwiegend aus Obstbäumen sowie Jungaufwuchs (Birke) und stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutzstatus
1	Robinia pseudoacacia	63,74	6	Zwiesel	R	-
2	Malus spec.	46,48	4	Zwiesel	außerhalb	-
3	Betula pendula	94	9		außerhalb	<b>S</b>
4	Malus spec.	63,65	7	Zwiesel	außerhalb	-
5	Betula pendula	129	8	offener Stamm im unteren Bereich, Loch am Stammfuß	außerhalb	<b>§, S</b>
6	Malus spec.	30,37,46	5	Triesel	R	-
7	Malus spec.	*60	6	ursprünglich mehrstämmig, viele der Stämme zurück geschnitten	R	-
8	Prunus spec.	44,43,46	1	Triesel	R	-
9	Prunus spec.	112	7		R	-
10	Prunus spec.	22,16,21,26	4,5	4-stämmig	R	-
11	Prunus spec.	24,28	1,5	Zwiesel	R	-
12	Aesculus hippocastanum	159	10	Zwiesel ab einer Höhe von 1,6m	R	<b>§, S</b>
13	Salix spec.	*20-60	8	mehrstämmig	R	-
14	Malus spec.	31,32	1,5	Zwiesel	R	-
15	Pyrus spec.	41,48	2	Zwiesel	R	-
16	Malus spec.	52	3	offener Stamm, große Teile ohne Rinde	R	-
17	Prunus spec.	34	3,5		R	-
18	Malus spec.	78	5		R	-
19	Fagus sylvatica f. purpurea	15-25	7	mehrstämmig	außerhalb	-
20	Salix spec.	*50	5		außerhalb	-
21	Malus spec.	24	1			-
22	Betula pendula	*25,45	5	Zwiesel	R	-
23	Betula pendula	*40,40	5	Zwiesel		-
24	Betula pendula	*20	1,5		R	-
25	Betula pendula	*30	2			-
26	Robinia pseudoacacia	*60	4			-
27	Picea spec.	63	5	im unteren Kronenbereich kahl		-
28	Prunus spec.	67	7			-
29	Prunus spec.	69	8			-
30	Picea spec.	68	3			-
31	Betula pendula	*80	7	Lage im Bereich der Grundstücksgrenze	<b>E</b>	<b>S</b>
32	Betula pendula	*55	5		außerhalb	-
33	Betula pendula	59	5		außerhalb	-
34	Prunus spec.	46,49,58	7	Triesel		-

Begehung am 02.06.2016, Kartierer: Luise Hückstädt;

**§** - Schutz nach gesetzlichem Baumschutz gem. § 18 NatSchAG M-V

**S** – Schutz nach gemeindlicher Baumschutzsatzung

**E** = Erhalt / **R** = Fällung

Der geschützte Baum Nr. 12 muss zur Verwirklichung der geplanten Nutzung gefällt werden. Nach § 6 der Baumschutzsatzung ist für jeden entfernten geschützten Baum als Ersatz ein neuer, standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten.



Baum Nr. 12: Stammumfang 159 cm Ersatzpflanzung ab 18 cm

Überlagernd besteht für Baum Nr. 12 gesetzlicher Baumschutz; nach Baumschutzkompensationserlass wäre als Ausgleich die Pflanzung von zwei Bäumen (150 bis 200 cm Stammumfang), d.h. insgesamt 2 Baumpflanzungen erforderlich. Die Kompensationsverpflichtung ist als Auflage in der Fällgenehmigung festzusetzen.

Die zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung mit Großgrün festgesetzten Pflanzverpflichtung für 7 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm decken hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Pflanzstandorte die im Rahmen der Fällung zu erwartenden Ersatzpflanzungen ab. Die auf anderer Grundlage (Kompensation als Auflage in Fällgenehmigung gem. Baumschutzsatzung bzw. gesetzlichem Baumschutz) für das Baugrundstück festgesetzten Pflanzungen sind auf die nach Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen anzurechnen.

Hinweise für die Umsetzung: Zum Schutz des Brutgeschehens ist es nach § 39 BNatSchG unzulässig, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Im Zuge artenschutzrechtlicher Kontrollen wurde ein Vorkommen der Zauneidechse v.a. auf unbewachsenen Flächen im Randbereich des Plangebiets festgestellt. Um dem Tötungsverbot während der Bauphase entgegenzuwirken, ist die Zeit, von der Eiablage bis zum Schlupf der Jungtiere (Mai bis August), von der Bautätigkeit auszunehmen. Um auch in den darüber hinausgehenden Zeiträumen eine Tötung von Tieren auszuschließen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Der günstigste Zeitpunkt zur Baufeldberäumung ist der September, da die Brutzeit der Vögel beendet ist und die Zauneidechsen noch aktiv sind und vergrämt bzw. abgefangen und umgesetzt werden können. Die Tiere finden auch in den Gärten im Umfeld Lebensraum. Dabei ist das Gebiet z.B. durch das Entfernen von Versteckmöglichkeiten wie Reisighaufen und Mahd (möglichst kurz) für die Tiere weitgehend unattraktiv zu machen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Der Erhalt der lokalen Zauneidechsenpopulation kann durch Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld unterstützt werden. Die sandige, südexponierte und besonnte Fläche um die Wetterstation bietet grundsätzlich gute Voraussetzung für die Zauneidechse. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt, gemäß Nutzungsvertrag zwischen der Stadt und der Wetterstation (Deutscher Wetterdienst) hat die Stadt eine regelmäßige Mahd der die Wetterstation umgebenden Fläche sowie das Kurzhalten / Schneiden der umgebenden Gehölze zu gewährleisten. Durch Ausbringen von Steinschüttungen und Totholzhaufen kann diese um die fehlenden Strukturelemente und Versteckmöglichkeiten ergänzt werden. Die detaillierte Maßnahmenplanung hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Die Fläche steht in einen räumlich funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Zauneidechsenpopulation und ist vor der Durchführung von Eingriffen herzurichten.

Fazit Vorprüfung des Einzelfalls: Durch die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets im Siedlungsbereich der Stadt Waren erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 19.07.2017 gebilligt.

Stadt Waren, Juli 2017

gez. Möller  
Bürgermeister

Siegel



## Anhang: Vorprüfung des Einzelfalls

### A.1) Allgemeines

Mit der Planung soll das bestehende Wohngebiet südlich der Röbbeler Chaussee nachverdichtet werden. Der Baublock (Straßengebiet *Röbbeler Chaussee, Am Volksbad, Walther-Rathenau-Straße*) weist im Inneren große unbebaute Gartenflächen auf, die durch die umliegende Wohnbebauung bereits vorgeprägt und durch die Umschließung durch das Siedlungsgebiet nicht mehr Teil der offenen Landschaft sind.

Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die das Plangebiet von *Am Volksbad* aus mittig aufschließt. Um sozial stabile Bewohnerstrukturen zu fördern, wird eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen angestrebt. Neben Einfamilienhäusern sollen auch hochwertige Geschosswohnungen als Alternative zum eigenen Haus mit Garten entstehen. Die medientechnische Erschließung des Standorts ist durch die bestehenden Leitungsnetze gesichert; das Leitungsnetz ist im Plangebiet zu ergänzen.

### A.2) Merkmale des Vorhabens

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<p><u>Größe des Vorhabens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geltungsbereich des Bebauungsplans gut 0,5 ha</li> <li>- Maß der baulichen Nutzung / GRZ 0,3, Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird bewusst nicht ausgeschöpft</li> <li>- zulässige Gebäudegrundfläche 1.257 qm; zulässige Versiegelung 3.190 qm (Baugebiet und innere Erschließung)</li> <li>- insg. vorr. 16 Wohneinheiten als Geschosswohnungen bzw. Einfamilienhäuser</li> </ul>	
<p><u>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p><b>Wasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- anlagebedingt keine Auswirkungen, Niederschlagswasser wird versickert, die lokale Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt</li> </ul>	<p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Auswirkungen</li> </ul> <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Auswirkungen, Schmutzwasserentsorgung über bestehende Kanalisation</li> </ul>
<p><b>Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung durch Gebäudegrundfläche (1.257 qm) und Nebenflächen (Gesamtversiegelung 3.190 qm in Baugebiet mit innerer Erschließung)</li> </ul>	<p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub)</li> <li>- Bodenabtrag und andere Erdbewegungen, unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist die untere Bodenschutzbehörde über den Verbleib des Bodens zu informieren.</li> <li>- Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr)</li> </ul> <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverluste durch Neuversiegelung</li> </ul>
<p><b>Natur und Landschaft:</b></p> <p><u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der derzeitigen Biotopausstattung, Total- oder Funktionsverlust auf Gesamtversiegelung 3.190 qm, neue gärtnerische Anlage auf 2.095 qm</li> <li>- Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und</li> </ul>	<p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb</li> <li>- mögliche Tötungen von nichtflügenden Jungvögeln (Bodenbrüter) und Reptilien insbesondere in den sensiblen Zeiträu-</li> </ul>



Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<p>Sträuchern mit Verlust von einzelnen Brutplätzen</p> <p><u>Abfallerzeugung</u> - anlagebedingt keine Auswirkungen</p> <p><u>Umweltverschmutzung und Belästigungen</u> - anlagebedingt keine Auswirkungen</p> <p><u>Unfallrisiko</u>, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien - anlagebedingt keine Auswirkungen</p>	<p>men,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entfernung von Vegetation und den Baubetrieb störenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen</li> </ul> <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dauerhaft wohngebietstypische Licht- und Lärmemissionen</li> </ul> <p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt</li> <li>- bei der Beräumung sowie beim Baubetrieb anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.</li> </ul> <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen</li> </ul> <p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb; die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten</li> </ul> <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erhebliche stoffliche oder akustische Emissionen werden nicht auftreten</li> <li>- Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, sind gem. Erster Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger auf ordnungsgemäßen Betrieb zu überwachen</li> </ul> <p><u>Bauphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht absehbar</li> </ul> <p><u>Betriebsphase:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht absehbar</li> </ul>

### A.3) Standort des Vorhabens

a) bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung



Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche im Westen der Stadt Waren südlich der *Röbeler Chaussee*. Der Baublock (Straßengebiet *Röbeler Chaussee, Am Volksbad, Walther-Rathenau-Straße*) weist im Inneren große unbebaute Gartenflächen auf, die durch die umliegende Wohnbebauung bereits vorgeprägt und durch die Umschließung durch das Siedlungsgebiet nicht mehr Teil der offenen Landschaft sind. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch das bestehende Wohngebiet und im Westen durch die Gemeindestraße *Am Volksbad* begrenzt.

**Oberflächenwasser:** Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einer Entfernung von etwa 190 m südlich des Untersuchungsgebietes liegt der See Binnenmüritz, der nördliche Teil der Müritz. Wasserschutzgebiete liegen in einer Entfernung von mehr als 1.500 m in nordwestlicher Richtung des Vorhabengebiets. Dabei handelt es sich um die Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Warenschhof/Waren (MV\_WSG\_2441\_06).

**Grundwasser:** Die Geschüttheit des Grundwassers im Plangebiet wird im Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V als gering bewertet. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt, die Mächtigkeit bindiger Schichten beträgt weniger als 5m. Das Grundwasserdargebot ist potenziell nutzbar, jedoch gibt es aufgrund von landwirtschaftlichem Einfluss (Nitrat) auch chemische Einschränkungen. Zusätzlich ist ein tieferer tertiärer Grundwasserleiter mit besserer Wasserqualität vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wird mit >2-5 m angegeben, die jährliche Grundwasserneubildung ist ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses mit 281,8 mm/a hoch.

**Boden:** Im Plangebiet herrschen laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie sickerwasserbestimmte Sande vor. Im Plangebiet liegen keine ungestörten Bodenverhältnisse vor. Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.

**Natur und Landschaft:** Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist das Plangebiet als Geophytenreichen Buchen-Eschen-Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Fläche aufgegeben würde.

Aktuell ist das Plangebiet durch großflächige, unbebaute Garten- und Rasenflächen geprägt. Der Baumbestand setzt sich hauptsächlich aus verschiedenen Obstsorten zusammen, vereinzelt kommen auch Birken (*Betula pendula*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und Fichten (*Picea spec.*) vor. Die zentrale Gartenfläche wird durch einen aktuell ungemähten Rasen geprägt. Im Nordosten sind zwei Gartengrundstücke vorhanden, beide sind als Nutzgärten angelegt, der eine ist jedoch verwildert und macht einen ungepflegten Eindruck. Im Osten des Plangebiets liegt ein Garten, in dem eine gepflegte, artenarme Rasenfläche dominiert, kleinflächig sind auch Nutzgartenstrukturen vorhanden. Die einzelnen Grundstücke werden durch Gebüsch oder Hecken aus heimischen Arten voneinander abgetrennt. Anzeichen wertgebender Naturraumausstattungen wurden nicht verzeichnet. Im Norden führt ein unbefestigter Weg in das Plangebiet. Dieser wird nach Norden zu den angrenzenden Grundstücken hin durch einen artenarmen Zierrasen abgetrennt.



**Abbildung 8 Überblick Baumkartierung mit Biotoptypen**

Legende Biotoptypen

- |     |   |     |   |
|-----|---|-----|---|
| PER | Artenarmer Zierrasen                      | PHX | Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten |
| PGN | Nutzgarten                                | PHZ | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen      |
| BRG | Geschlossene Baumreihe                    | PWX | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten    |
| OVU | Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt |     |   |

Der Baumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
1	Robinia pseudoacacia	63,74	6	Zwiesel	R	-
2	Malus spec.	46,48	4	Zwiesel	außerhalb	-
3	Betula pendula	94	9		außerhalb	<b>S</b>
4	Malus spec.	63,65	7	Zwiesel	außerhalb	-
5	Betula pendula	129	8	offener Stamm im unteren Bereich, Loch am Stammfuß	außerhalb	<b>§, S</b>
6	Malus spec.	30,37,46	5	Triesel	R	-
7	Malus spec.	*60	6	ursprünglich mehrstämmig, viele der Stämme zurück geschnitten	R	-
8	Prunus spec.	44,43,46	1	Triesel	R	-
9	Prunus spec.	112	7		R	-
10	Prunus spec.	22,16,21,26	4,5	4-stämmig	R	-
11	Prunus spec.	24,28	1,5	Zwiesel	R	-
12	Aesculus hippocastanum	159	10	Zwiesel ab einer Höhe von 1,6m	R	<b>§, S</b>
13	Salix spec.	*20-60	8	mehrstämmig	R	-
14	Malus spec.	31,32	1,5	Zwiesel	R	-
15	Pyrus spec.	41,48	2	Zwiesel	R	-
16	Malus spec.	52	3	offener Stamm, große Teile ohne Rinde	R	-
17	Prunus spec.	34	3,5		R	-
18	Malus spec.	78	5		R	-
19	Fagus sylvatica f. purpurea	15-25	7	mehrstämmig	außerhalb	-
20	Salix spec.	*50	5		außerhalb	-
21	Malus spec.	24	1			-
22	Betula pendula	*25,45	5	Zwiesel	R	-
23	Betula pendula	*40,40	5	Zwiesel		-



Nr.	Baumart	StU in cm	Kronen Ø in m	Bemerkung (Nummer)	gepl. Umgang	Schutz- status
24	Betula pendula	*20	1,5		R	-
25	Betula pendula	*30	2			-
26	Robinia pseudoacacia	*60	4			-
27	Picea spec.	63	5	im unteren Kronenbereich kahl		-
28	Prunus spec.	67	7			-
29	Prunus spec.	69	8			-
30	Picea spec.	68	3			-
31	Betula pendula	*80	7		<b>E</b>	<b>S</b>
32	Betula pendula	*55	5		außerhalb	-
33	Betula pendula	59	5		außerhalb	-
34	Prunus spec.	46,49,58	7	Triesel		-

Begehung am 02.06.2016, Kartierer: Luise Hückstädt;  
 § - Schutz durch gesetzlichen Baumschutz gem. §18NatSchAG M-V  
 S – Schutz durch gemeindliche Baumschutzsatzung

Die Umweltkarten M-V (LUNG) weisen für das Plangebiet das Vorkommen von Fischotter (*Lutra lutra*), Eremit (*Osmoderma eremita*), Kranich (*Grus grus*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Fischadler (*Pandion haliaetus*) im Messtischblattquadranten 2442-3 nach. Für keine dieser fünf Arten gibt es potenzielle Lebens- oder Teillebensräume innerhalb des Plangebiets.

Im Zuge artenschutzrechtlicher Kontrollen wurde ein Vorkommen der Zauneidechse v.a. auf unbewachsenen Flächen im Randbereich des Plangebiets festgestellt. Um dem Tötungsverbot während der Bauphase entgegenzuwirken, ist die Zeit, von der Eiablage bis zum Schlupf der Jungtiere (Mai bis August), von der Bautätigkeit auszunehmen. Um auch in den darüber hinausgehenden Zeiträumen eine Tötung von Tieren auszuschließen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich (mit entsprechenden bauvorbereitenden Maßnahmen wie Vergrämen und Absammeln).

Im Süden des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 120 m ein Gewässer-Rastgebiet der Stufe 3 (stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch) mit einer Größe von 7.422 ha.

Das Landschaftsbild wird gemäß Umweltkartenportal M-V nicht bewertet, da das Plangebiet zum urbanen Raum gehört.

*b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes*

- Innerhalb des Plangebietes sind keine wertgebenden Elemente vorhanden.

*c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes*

aa) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

bb) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

cc) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

dd) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- Landschaftsschutzgebiet Mecklenburger Großseenland (L 41a); Fläche: 41.344 ha; Entfernung: südlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 160 m; angesichts der zwischen Vorhabenstandort und Schutzgebiet liegenden Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.



- ee) Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.
- ff) geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,
- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.
- gg) einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,
- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.
- hh) gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes
- MUE05842 Ruderalisierter Sandmagerrasen nordöstlich v. Kamerun, mit dem Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen und einer Fläche von 3,2778 ha; Entfernung: westlich direkt angrenzend an das Plangebiet;
  - MUE05844 Nasswiese zwischen Rathenau- und Einstein-Str. in Waren, mit dem Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen und einer Fläche von 2,0931 ha; Entfernung: südöstlich ca. 120 m entfernt;
  - MUE05841 See; Phragmites-Röhricht mit dem Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede und einer Fläche von 0,1093 ha; Entfernung: südlich in ca. 225 m;
  - MUE05834 Erlenbruch am nordwestlichen Ufer der Müritz mit dem Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede und einer Fläche von 8,9326 ha; Entfernung: südwestlich in ca. 170 m.
- ii) Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.
- jj) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.
- kk) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
- Gemäß RREP ist die Stadt Waren Mittelzentrum.
- ll) in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden

Abfrage [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

## A.4) Merkmale der möglichen Auswirkungen

### A.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für das Vorhaben sind aufgrund des geringen Umfangs und der unerheblichen Auswirkungen nur kleinere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausweisbar. Grundsätzlich wird eine moderate bauliche Dichte angestrebt; die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden nicht ausgeschöpft. Insgesamt ist der grüne Charakter durch die aufgelockerte Bebauung mit maßvoller Versiegelung gesichert; mindestens 50% der Flächen der privaten Baugrundstücke bleiben unversiegelt und sind nach § 8 (1) LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung mit Großgrün wird eine Pflanzverpflichtung für 7 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm berücksichtigt. Die vorgesehenen Pflanzungen decken die im Rahmen der Fällung zu er-



wartenden Ersatzpflanzungen ab.

Grundsätzlich sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Bauzeiteneinschränkungen gem. § 39 BNatSchG, Schutz des Mutterbodens gem. BodSchG, etc.) zu beachten.

#### A.4.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität *
Mensch	- die zugelassenen neuen Nutzungen entsprechen den in der unmittelbaren Umgebung ausgeübten Nutzungen, Lärm- und Schadstoffbelastung entsprechen damit dem wohngebietsüblichen Umfang und sind hinzunehmen	-
Wasser	- anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht abzusehen; keine Veränderung des Wasserhaushalts der Umgebung aufgrund Versickerung des Niederschlagswassers - unter Beachtung der allgemeinen Bestimmungen zum Grundwasserschutz ist die Planung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen	-
Boden	- keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden - zusätzliche Versiegelung in vergleichsweise geringem Umfang (weit unter 20.000 qm)	-
Klima / Luft	- keine erheblichen Emissionen - angesichts Lage im Siedlungsbereich keine Veränderungen des Klimas absehbar	-
Tiere / Pflanzen	- zusätzliche Versiegelung in vergleichsweise geringem Umfang (weit unter 20.000 qm) - keine wertgebenden Biotoptypen / keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden	-
Landschaft	- nicht betroffen, Lage vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs, Gebäudehöhen der Bestandsbebauung im Umfeld werden nicht überschritten	-
Kultur- und Sachgüter	- nicht betroffen, keine Bau- bzw. Bodendenkmale sowie sonstige Kulturgüter am unmittelbaren Standort vorhanden.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen		Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

\* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

#### A.5) Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets im Siedlungsbereich der Stadt Waren erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.



Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geringen Größe und dementsprechend auch geringen Auswirkungen des Vorhabens ist es nicht möglich, neben den festgesetzten Pflanzungen weitere umfassende Minimierungsmaßnahmen auszuweisen.

Stralsund, Juni 2017