

Stadt Waren (Müritz)

Bebauungsplan Nr. 16 - Campingplatz Ecktannen-

Begründung

Anlage: Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Rechtsgrundlage	4
2. Lage des Plangebiets	4
3. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
4. Übersicht über das Aufstellungsverfahren	5 - 6
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6. Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebiets	6 - 8
7. Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9 - 10
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	11
7.5 Verkehrsflächen	11
7.5.1 Öffentliche Parkfläche	11
7.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	11
7.5.3 Private Straßenverkehrsfläche	11
7.6 Grünflächen	11 - 12
7.6.1 Parkanlagen	12
7.6.2 Sportplatz	12
7.6.3 Spielplätze	12 - 13
7.6.4 Badeplatz	13
7.6.5 Surfschule mit Kanustation	13
7.6.6 Private Grünflächen	13
7.6.7 Streichelzoo	14
7.7 Wasserflächen	14
7.8 Wald	14
7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15

8.	Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften	15
8.1	Fassaden und Dächer	15
8.2	Sonstige bauliche Anlagen	15 - 16
8.3	Einfriedungen und Begrünung baulicher Anlagen	16
9.	Versorgung und Entsorgung	16
9.1	Niederschlagswasser	16
9.2	Abwasser	16 - 17
9.3	Wasser	17
9.4	Gas	17
9.5	Strom	17
9.6	Heizung	17
9.7	Telefon	17
10.	Hinweise zur Durchführung des Bebauungsplanes	17
10.1	Altlasten	17 - 18
10.2	Bodendenkmalpflege	18
10.3	Hinweise des Geologischen Landesamtes	18 - 19
10.4	Gewässerschutzstreifen	19
10.5	Hinweise des Wasser –und Schifffahrtsamtes	19
10.6	Gehölzschutzverordnung	19
10.7	Hinweise des Forstamtes	20
10.8	Insektenfauna	20
10.9	Lagefestpunkte	21

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.10.1991 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 weist für den Bereich Sondergebiet „Campingplatz“ aus. Im Zuge der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden die nun im Bebauungsplan auch festgesetzten Wald - und Grünflächen im Teil-Flächennutzungsplan dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 16 „Campingplatz Ecktannen“ aus dem Teil-Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage des Plangebiets

Der Campingplatz „Ecktannen“ liegt am südwestlichen Rand der Stadt Waren (Müritz) in Verlängerung der Fontanestraße und erstreckt sich parallel zum Ostufer der Seeenge zwischen der Binnenmüritz und der Müritz, unmittelbar oberhalb der zum Uferbereich überleitenden Steilhangzone.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Campingplatz Ecktannen“ beinhaltet neben dem Camping – und Zeltplatzbereich auch angrenzende Waldflächen, die in Richtung der Müritz vorgelagerte Steilhangzone sowie die Uferterrasse der Müritz und einen Streifen der Müritz – Wasserfläche. Das langgestreckte, von Norden nach Süden ausgerichtete Planungsgebiet ist etwa 1,3 km lang und 200 – 350 m breit. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 40 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches werden ca. 12 ha als Sondergebietsflächen ausgewiesen. Weiterhin werden ca. 15 ha als Waldflächen und ca. 13 ha als Grünfläche, Wasserfläche und Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts ausgewiesen.

Während sich im Norden das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Fontanestraße“ anschließt, wird das Planungsgebiet im Westen durch die offene Wasserfläche der Müritz und nach Osten durch die Forstflächen des Warener Stadtforstes „Tannen“ begrenzt. In südöstlicher Richtung folgt in einer Entfernung von über 500 m der Müritz – Nationalpark. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland“.

3. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Urlaubs- und Freizeitform „Camping“ hat in Mecklenburg-Vorpommern eine große Bedeutung, denn jede dritte Übernachtung im Land erfolgt auf Camping- und Wochenendplätzen. Der Bedarf an Campingplätzen mit attraktiven Angeboten steigt zunehmend.

Der bestehende Campingplatz „Ecktannen“ am Südrand der Stadt Waren (Müritz) soll zur Entwicklung des Fremdenverkehrs saniert, städtebaulich neu geordnet und ausgebaut werden. Mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.1991 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Campingplatz Ecktannen“ eingeleitet.

4. Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.10.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 „Campingplatz Ecktannen“ aufzustellen und die städtebaulichen Ziele und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären, um Grundzüge und Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung im Bereich des Campingplatzes im südwestlichen Stadtrand von Waren planungsrechtlich festlegen zu können.

Die Stadt Waren (Müritz) hat die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle am 11.06.1992 unter Angabe ihrer allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB mitgeteilt und angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Ebenfalls hat die Stadt Waren (Müritz) vorab den Landkreis (Müritz) als Träger öffentlicher Belange über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, unterrichtet.

Die Stadt hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 18.06.1992 durchgeführt. Neben den Mitarbeitern des Bauamtes waren nur zwei Bürger anwesend. Ihnen wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die vorgesehene Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen verfolgt werden sowie die Grundzüge der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets erläutert.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 03.06.1992 die auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele erarbeiteten Planungsergebnisse beraten, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Die Stadtverwaltung beteiligte die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.06.1992 sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.06.1992.

Die öffentliche Auslegung ist am 08.07.1992 im „Warener Wochenblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Sie fand vom 13.07.1992 bis 14.08.1992 statt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden eine Vielzahl von Anregungen und Bedenken gegeben. Die Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben dazu geführt, daß die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.06.1993 beschlossen hat, den Bebauungsplan noch einmal öffentlich auszulegen.

Die zweite öffentliche Auslegung ist am 14.07.1993 im „Warener Wochenblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Sie fand vom 22.07.1993 bis 23.08.1993 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.1993 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Auch während der zweiten öffentlichen Auslegung sind eine Vielzahl von Anregungen und Bedenken von Bürgern sowie Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 26.01.1994 über die eingegangenen Anregungen und Bedenken während der zwei öffentlichen Auslegungen und Trägerbeteiligungen

beraten und die Abwägung beschlossen. Gleichzeitig wurde eine dritte Auslegung beschlossen.

Die dritte öffentliche Auslegung wurde vom 04.04.1996 bis 06.05.1996 durchgeführt, die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 26.03.1996 im „Warener Wochenblatt“. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die wiederum zahlreich eingegangenen Stellungnahmen wurden am 27.05.1998 in der Stadtvertretersitzung beraten und der Abwägungsbeschuß gefaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde aufgrund des Abwägungsergebnisses sowie des erarbeiteten Grünordnungsplanes nochmals überarbeitet.

Die Stadtvertretung hat am 27.08.1998 die vierte Auslegung beschlossen.

Die vierte öffentliche Auslegung wurde vom 01.12.1998 bis 04.01.1999 durchgeführt, die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 23.11.1998 im „Warener Wochenblatt“. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 02.06.1999 in der Stadtvertretersitzung beraten und der Abwägungsbeschuß gefaßt gleichzeitig wurde der Satzungsbeschuß gefaßt.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Zuge der Planungsanzeige vom 11.06.1992 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 05.08.1998 festgestellt:

„Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 16 soll der bestehende Campingplatz in Ecktannen städtebaulich neu geordnet werden. Die Stadt Waren liegt entsprechend dem Entwurf des Landesraumordnungsprogrammes im Fremdenverkehrsraum „Mecklenburgische Seenplatte“. Erforderliche infrastrukturelle Fremdenverkehrseinrichtungen sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die qualitative Aufwertung des Campingplatzes Ecktannen wird aus raumordnerischer Sicht sehr befürwortet. Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden nicht erhoben. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.“

6. Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebiets (aus GOP Abs. 2.10 übernommen)

Im „Verkürzten Grünordnungsplan Zum Bebauungsplan Nr. 16“, der der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden der Zustand von Natur und Landschaft sowie die zur Milderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen beschrieben.

Das Planungsgebiet ist im Ersten Landesraumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg – Vorpommern (ELROP) als „Vorsorgeaum Naturschutz und Landschaftspflege“ und „Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet läßt sich naturräumlich in die „Sanderhochfläche des Warener Stadforstes Tannen“, die „Steilhangzone“, die „Uferterrasse der Müritz sowie in die „Offene Wasserfläche der Müritz“ untergliedern.

Im Bereich der Sanderhochfläche sind überwiegend anthropogen bestimmte Biotope geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit verbreitet. Der potentiell natürlichen Vegetation entsprechende Waldbestände existieren weder innerhalb des Planungsgebietes, noch in den angrenzenden Forstgebieten. Es dominieren dagegen strukturarme Kiefer – Forsten und intensive Nutzflächen des Campingplatzes „Ecktannen“. Im Süden breitet sich der weiträumige, relativ gehölzarme Camping- und Zeltplatzbereich aus. Nördlich des Camping- und Zeltplatzbereiches liegen inmitten mehr oder weniger umfangreicher Kiefern-Bestände der Parkplatz des Campingplatzes, die Fontanestraße mit angrenzenden Verkehrs- und Freiflächen sowie mehrere Einzelgebäude.

Als besonders wertvolles und daher schutzwürdiges Biotop ist auf der Sanderhochfläche lediglich der umfangreiche lichte Birken – Eichen – Mischwald westlich der Fontanestraße anzusehen, welcher auf dem Gelände eines aufgelassenen, ehemaligen Zeltplatzbereiches natürlich aufgewachsen ist. Bei fortschreitender natürlicher Waldentwicklung wird sich der Birken – Eichen – Mischwald langfristig in einen naturnahen Eichen – Buchen – Hauptwald umwandeln. Gemäß § 20 LNatG M-V geschützte Biotope existieren im Bereich der Sanderhochfläche nur in Form von kleinflächigen, in der Regel artenarmen und / oder ruderalisierten Magerrasenflächen.

Die Sanderhochfläche des Plangebietes beinhaltet mit dem Campingplatz „Ecktannen“ ein Zentrum des Fremdenverkehrs im Raum Waren. Während der Camping- und Zeltplatzbereich durch eine intensive touristische Nutzung gekennzeichnet ist, spielt das nördlich des Camping- und Zeltplatzbereiches gelegene Teilgebiet, insbesondere auf Grund der dort bestehenden Parkplätze, eine wichtige Rolle für die Naherholung. Der besondere Erholungswert des Campingplatzes „Ecktannen“ basiert auf der ruhigen, in die umliegenden Wälder und Forsten integrierten Lage abseits der städtischen Siedlungsgebiete, mit Zugang zur öffentlichen Badestelle an der Müritz. Der ursprüngliche Waldcharakter des Campingplatzes ging jedoch mit der Rodung des geschlossenen Baumbestandes des Camping- und Zeltplatzbereiches in den 1980-er Jahren teilweise verloren.

Die Steilhangzone enthält in beispielhafter Ausprägung den seltenen, geomorphologisch – geologisch wertvollen Formenschatz eines subrezentem Kliffs der Müritz. Entlang der Steilhänge stocken mit dem Buchen – Kiefern – Hang(fuß)wald sowie dem relativ kleinflächigen Buchen – Ahorn – Hangwald naturschutzfachlich wertvolle naturnahe Zwischenwaldbestände, aus denen bei fortlaufender natürlicher Waldentwicklung langfristig voraussichtlich der potentiell natürlichen Vegetation ähnelnde Hauptwälder entstehen werden. Eine Vielzahl deutlich erkennbarer wilder Fußpfade an den Steilhängen, vor allem oberhalb der öffentlichen Badestelle, der Gaststätte „Seebad“ und der Surfschule, veranschaulichen die Störung der Hangwälder durch die Erholungsnutzung.

Auf der Uferterrasse bestimmt zwischen der öffentlichen Badestelle im Süden und der Surfschule im Norden die landschaftsgebundene Erholungsnutzung den aktuellen Biotopbestand. In südlicher und nördlicher Richtung schließen sich dagegen naturnahe, störungsarme Wälder und Uferbereiche ohne jegliche bauliche Anlagen an.

Nördlich der Surfschule verläuft der Wanderweg im Übergangsbereich zwischen Steilhang und Uferterrasse. Die Uferterrasse wird von einem struktur- und totholzreichen Erlen – Bruchweiden – Ufergehölz eingenommen, dem ein geschlossener Schilf – Röhrichtgürtel vorgelagert ist. Sowohl das Erlen – Bruchweiden – Ufergehölz als auch der Schilf – Röhrichtgürtel entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation der nahezu ungestörten Uferzone und gehören zu den gemäß § 20 LNatG M-V geschützten Biotopen.

Zwischen der Surfschule und der öffentlichen Badestelle bestimmen durch Tourismus und Naherholung gestörte Uferbereiche das Landschaftsbild. Der von der öffentlichen Badestelle, der Gaststätte „Seebad“, der Surfschule und dem Wander-/Radweg ausgehende Nutzungsdruck ließ die natürliche Vegetation (vor allem Erlen – Bruchweiden – Ufergehölze und Schilf – Röhrichtgürtel) zu kleinen Restbeständen schrumpfen. Statt dessen dominieren anthropogen geprägte Biotope geringen naturschutzfachlichen Wertes (Wiesenflächen der öffentlichen Badestelle und der Surfschule, Gaststätte „Seebad“, verbuschende Freiflächen).

Südlich der öffentlichen Badestelle sind auf der dort ausgesprochen breiten Uferterrasse und der flachen Hangzone umfangreiche naturnahe, struktur – und totholzreiche Mischwälder hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit verbreitet. Während auf mäßig trockenen bis frischen Standorten der Eiche – Kiefern – Mischwald stockt, trifft man auf mäßig feuchten Standorten den gemäß § 20 LNatG M-V geschützten Eichen – Ulmen – Mischwald und auf stark feuchten Standorten den Kiefern – Eschen – Mischwald an. Bei fortdauernder natürlicher Waldentwicklung ohne nennenswerte forstliche Eingriffe werden aus den Mischwaldbeständen langfristig der potentiell natürlichen Vegetation ähnliche Waldgesellschaften entstehen.

Dem Mischwaldgebiet seeseitig vorgelagert ist die naturnahe, nahezu unbeeinflusste Uferzone der Müritz mit den nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotopen der Erlen – Bruchweiden – Ufergehölze, Großseggen – Erlen – Bruchwälder, Grauweiden – Feuchtgebüsche und dem geschlossenen Schilf – Röhrichtgürtel. Die genannten Biotope entsprechen in etwa der auf diesen Standorten zu erwartenden potentiell natürlichen Vegetation. Eine geomorphologisch – geologische Besonderheit stellen die dem eigentlichen Müritzufer vorgelagerten Strandwälle dar, die zum Teil als flache, über der Mittelwasserlinie der Müritz liegende Höhenzüge mit Baumbestand ausgebildet sind.

Die naturnahen und störungsarmen Biotope der Uferterrasse sind wichtige Habitate störungsfähiger Tier-, insbesondere Vogelarten. Avifaunistisch besonders wertvoll ist das naturnahe Seeufer mit der mehr oder weniger breiten Verlandungs- und Flachwasserzone im Übergangsbereich von offener Wasserfläche, Röhrichtgürtel und Ufergehölzen.

Die Uferterrasse einschließlich der Steilhangzone besitzt infolge ihrer großen landschaftlichen Schönheit eine besondere Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus. Die Erholungseinrichtungen (öffentliche Badestelle, Gaststätte „Seebad“, Surfschule, Wander- und Radweg) liegen eingebettet inmitten einer urwüchsigen Waldlandschaft mit naturnahen Seeufern. Um den auf der besonderen Naturausstattung beruhenden hohen Erholungswert der Uferterrasse dauerhaft zu erhalten, muß die Ausweitung des intensiv genutzten Uferabschnittes unterbunden werden.

7. Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden nach § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen sowie nach § 11 BauNVO sonstige Sondergebiete festgesetzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden 4 Sondergebiete ausgewiesen.

Das Sondergebiet 1 wird als sonstiges Sondergebiet „Fitneßhalle“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Nutzungen für sportliche Zwecke. Die geplante Halle soll für die Sportarten Badminton, Tennis und Squash sowie für eine gastronomische Versorgung der Hallennutzer errichtet werden. Die Gastronomie ist nur für die Versorgung der Hallennutzer angedacht und nicht als öffentliche Gaststätte.

Das Sondergebiet 2 wird als Sondergebiet „Service“ nach § 10 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Nutzungen zur Versorgung des Gebiets. Die einzelnen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen aufgezählt. Das Sondergebiet 2 bildet den Eingang zum Campingplatz und wird durch zwei Gebäude beidseitig der Straße gebildet. Sie liegen vor der Schranke, um auch für die Öffentlichkeit zugänglich zu sein. Hier sind zentral die Räume für die gemeinschaftliche Nutzung eingeordnet sowie der Eingangsbereich mit Rezeption und Anmeldung. In einem der Gebäude ist eine Verwalterwohnung zulässig.

Das Sondergebiet 3 ist als Campingplatzgebiet festgesetzt. Das Campingwesen hat sich – ausgehend von der ursprünglichen Form des Zeltens – im Laufe der Zeit zu einer häufig sehr komfortablen Freizeitwohnform entwickelt. Camping ist ein zum Zweck der Erholung im Freien geführtes Leben mit zeitweiligem Aufenthalt in einer transportablen und vom Benutzer selbst mitgeführten Unterkunft. Aus der Natur der Sache ergibt sich, daß dem Begriff des Camping Anlagen entsprechen, die frei beweglich sind und eine mühelose Veränderung ihres Standortes ermöglichen. Als solche Anlagen sind demnach nur Zelte und im Straßenverkehr zugelassene Wohnanhänger bzw. Wohnwagen anzusehen.

Das gesamte Sondergebiet 3 ist wiederum in drei Teilgebiete untergliedert.

Im Gebiet I und II sind ca. 420 Standplätze ausgewiesen. Davon sind ca. 200 Standplätze für Dauercamper angedacht, die ihren Standplatz in dem Campingplatzgebiet I und II im 2-Jahres-Rhythmus wechseln müssen. Auch die Freizeitunterkünfte der Dauercamper müssen so beschaffen und aufgestellt sein, daß sie jederzeit ortsveränderlich sind. An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überbauungen, Vorlauben, selbständige Schutzdächer und ähnliche Anlagen widersprechen den mobilen Unterkünften und dürfen nicht errichtet werden.

Das Gebiet III ist als Jugendzeltplatz geplant und wird nur für den Sommerbetrieb ausgelegt. Hier können 140 Standplätze angelegt werden. Diese sind nur für Zelte zulässig, Wohnwagen und ähnliche Anlagen sind nicht zulässig.

Im Sondergebiet 3 sind vier Baufelder für die Sanitärgebäude festgesetzt. Das Sanitärgebäude in der Nähe des öffentlichen Bades nimmt die WC – Anlage und einen Kiosk für den Badebetrieb an der Müritz auf.

Das Sondergebiet 4 wird als sonstiges Sondergebiet „Restaurant“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Im Sondergebiet 4 ist nur eine Schank – und Speisewirtschaft zulässig. Hier handelt es sich um das vorhandene Restaurant „Seebad“ am Ufer der Müritz.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und die höchstens zulässige Gebäudehöhe - hier die Höhe der Traufe - bestimmt. Die gleichzeitig vorgenommene Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) verliert durch die Festsetzung zur höchstens zulässigen Traufhöhe an Bedeutung, erleichtert jedoch die Lesbarkeit des Bebauungsplans.

(1) Maximal zulässige Grundfläche

Unabhängig von der Größe des Grundstücks wurde hier die Größe der Grundfläche (GR) als maximale Fläche angegeben. Auf die zulässige Grundfläche werden nicht nur Flächen von Gebäuden, sondern auch von sonstigen baulichen Anlagen angerechnet. Die Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen wird in die Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche einbezogen, für diese Anlagen wird eine Überschreitung der Grundfläche um maximal 50 von Hundert zugelassen.

Im Sondergebiet SO₁ wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO überschritten. Die Sondergebietsfläche wurde nur so groß festgesetzt wie es unbedingt notwendig ist. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen wurden hier als Grünflächen mit der Zusatzfestsetzung „Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und nicht in die Sondergebietsausweisung mit einbezogen. Bei einer Einbeziehung dieser Flächen in die Sondergebietsausweisung würden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht überschritten. Da diese Fläche nicht anderweitig bebaut werden darf, ist sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht auftreten.

(2) Gebäudehöhe

Entscheidend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes ist die Höhe der Traufe und die Dachneigung. Wegen der Lage des Plangebiets wird eine geländebezogene Art der Festsetzung gewählt. Es soll erreicht werden, daß Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in das Landschaftsbild einfügen. Im gesamten Plangebiet wird für die neu zu errichtenden Gebäude eine maximal zulässige Traufhöhe von 4 m festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei das vorhandene Gelände.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die neu zu errichtenden Gebäude sowie für das vorhandene Gebäude des Restaurants wurden Baugrenzen festgesetzt, diese Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Aufgrund des teilweise dichten Baumbestandes konnten innerhalb der Baufelder vorhandene Bäume nicht alle dargestellt werden. Im Grünordnungsplan ist der geschützte Gehölzbestand für die Baufenster „Tennishalle / Parkplatz“, „Eingangsgebäude“ sowie „südl-

ches Sanitärgebäude“ unter Punkt 2.7 dargestellt. Unabhängig davon gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises und ist bei den entsprechenden Bauanträgen zu prüfen.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Anlage der zulässigen Stellplätze ist beschränkt auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf die für Stellplätze ausgewiesenen Flächen. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

7.5.1 Öffentliche Parkfläche

Um eine unnötige Verkehrsbelastung im Bereich des Campingplatzes zu vermeiden, wird ein öffentlicher Parkplatz vor dem Eingangsbereich des Campingplatzes ausgewiesen. Er dient für die Badegäste des öffentlichen Badeplatzes, für Angestellte und Gäste des Restaurants „Seebad“ und der Surfschule und weiterhin für die Nutzer der Sporthalle. Ebenfalls ist dieser Parkplatz als Nachtparkplatz für den Campingplatz zu nutzen, um Verkehrsbelastungen während der Ruhestunden auszuschließen.

7.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Entlang der Straße werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes Parkplätze angelegt. Die Straße soll verkehrsberuhigend gebaut werden.

7.5.3 Private Straßenverkehrsfläche

Der weitmögliche Erhalt der vorhandenen Vegetation war Bedingung bei der Wahl des inneren Erschließungssystems. Die zweispurigen Fahrwege sind 5,50 m breit und werden zum größten Teil durch einspurige Fahrwege miteinander verbunden, dabei sind Ausweich- und Wendemöglichkeiten vorzusehen. Mit diesem Erschließungssystem soll eine so gering wie mögliche Belastung der Urlauber erreicht werden.

Die Geschwindigkeit wird im gesamten Campingplatzgebiet auf 10 km/h begrenzt. Um den natürlichen Charakter zu erhalten, wird die Oberfläche der Wege nicht versiegelt, sie wird in Rasenschotter bzw. in kleinen Teilbereichen (Anschlußstücke) in Naturpflaster ausgebildet.

7.6 Grünflächen

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Im Grünordnungsplan wurde die bestehende naturräumliche Situation untersucht und bewertet und im Sinne des Zielkonzeptes Maßnahmen vorgeschlagen. Diese wurden, sofern sie im Rahmen des § 9 BauGB zulässig sind, vollständig übernommen.

Die Ausführungen zu den Grünflächen wurden im wesentlichen aus dem Grünordnungsplan, Punkt 5.4, übernommen.

Das Plangebiet erhält eine Vielzahl von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Die Grünflächen außerhalb des Campingplatzes sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen alle anderen als private Grünflächen. Grundsätzlich sind die Grünflächen, dem Landschaftscharakter des Planungsgebietes entsprechend, naturnah zu gestalten. Der vorhandene Vegetationsbestand der Grünflächen sollte, wenn nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, erhalten und lediglich ergänzt werden.

7.6.1 Parkanlagen

Im Nordteil des Plangebietes gehören die südlich an die Fontanestraße angrenzenden Kiefern – Bestände zu den als private Parkanlagen ausgewiesenen Grünflächen. Die Baumbestände dieser Flächen sind zu erhalten sowie mit Hilfe einer fachgerechten Pflegennutzung zu stabilisieren und die Naturverjüngung zu fördern. Die Fläche der alten Zufahrt zum Parkplatz ist zu entsiegeln und mit Stiel – Eiche, Trauben – Eiche und Rot – Buche aufzuforsten

7.6.2 Sportplatz

Zwischen dem Parkplatz, der Tennis – Squash – Halle und dem östlichen Eingangsgebäude sollen auf einer Rasenfläche mit Einzelbäumen Kleinspielfelder unter Erhalt des geschützten Gehölzbestandes angelegt werden.

7.6.3 Spielplätze

Für Kleinkinder (Altersgruppe bis 6 Jahre) sind Sandkasten und einige kleinere Geräte zur Erprobung von Mut und Geschicklichkeit (wie Rutsche und Wippe) ausreichend. Ruhebänke (mit Rückenlehne) für die beaufsichtigenden Erwachsenen sollten aufgestellt werden. Für Kinder mittleren Alters (Altersgruppe 7 bis 10 Jahre) ist der Spielplatz eine elementare Freizeiteinrichtung und sollte ihnen Gelegenheit geben, etwas kreativ zu gestalten, Geschicklichkeit und Bewegungsabläufe zu erproben und mit anderen Kindern in fröhlichen Kontakt und Wettbewerb zu treten. Bei den größeren Kindern (Altersgruppe 11 bis 13 Jahre) steht vor allem die Muterprobung im Vordergrund. Die Geräte müssen stabil sein und absolute Sicherheit bieten. Holz ist als Material für Spielgeräte besonders geeignet, vor allem bei der Anlage von Abenteuerspielplätzen.

Da die Interessen der einzelnen Altersgruppen unterschiedlich sind, müssen auch die Spieleinrichtungen räumlich voneinander abgegrenzt sein.

Auf größeren Plätzen empfiehlt sich eine räumliche Trennung, wobei sich über das Platzgelände verteilte „Spielinseln“ mit einigen wenigen Geräten anbieten.

Zur Ausstattung von Kinderspielplätzen und zur Prüfung der Gerätesicherheit gelten verschiedene Normen, so z.B. DIN 18034 „Spielplätze und Freiflächen zum Spielen“.

Die Abnahme der Spielgeräte durch den TÜV wird empfohlen.

Der Bebauungsplan weist innerhalb des Camping- und Zeltplatzbereiches zahlreiche private Grünflächen als Spielplätze aus. Es handelt sich um Rasenflächen überwiegend geringer Flächengröße, auf denen jeweils etwa 2 Spielgeräte (zum Beispiel Schaukel, Wippe, Sandkasten) aufgestellt werden sollen. Ein größerer Spielplatz ist lediglich südlich des ausgedehnten Grünflächen – Parkanlagen – Komplexes oberhalb der öffentlichen Badestelle geplant. Dort soll eine große Spielwiese mit Kletterturm, Tischtennis-Platten, Beachvolleyball, Grillplätzen usw. entstehen.

Die Spielplätze sind auf dem vorhandenen Untergrund, ohne zusätzliche Bodenbefestigung, unter Einbeziehung des Gehölzbestandes, einzurichten. Gemäß der Gehölzschutzverordnung geschützte Gehölze dürfen nicht beseitigt werden. Als räumliche Abgrenzung der Spielflächen und Sichtschutz für die Nachbarn sind die Spielplätze mit schattenspendenden Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu umpflanzen.

Die Vielzahl der vorgesehenen Spielplätze erspart Kindern wie Eltern weite Wege und erhöht somit die Erreichbarkeit. Eine geeignete Ergänzung würden an den Spielplätzen Holzbänke für die Eltern darstellen.

7.6.4 *Badeplatz*

Die eindeutige Abgrenzung und der Verzicht sowohl auf eine Ausweitung als auch auf einen Ausbau der öffentlichen Badestelle stellt die notwendige Grundlage für den Schutz der angrenzenden, ökologisch wertvollen Uferbereiche und Mischwälder der Uferterrasse und der Steilhangzone dar.

Ein Bedarf für Maßnahmen zur Abgrenzung der öffentlichen Badestelle besteht bezüglich der Röhrichtbestände, die am Müritzufer nördlich und südlich der Badestelle wachsen. Nördlich der Badestelle erstreckt sich ein schmaler Sandstrand entlang des Ufers bis zum Beginn des Schilf – Röhrichts. Dort ist eine Zurückdrängung des Röhrichtbestandes durch die Badenutzung zu vermuten, weshalb ein Holzgeländer, welches bis in eine Wassertiefe von 1 m reicht, zum Schutz des Röhrichtbestandes angebracht werden sollte.

7.6.5 *Surfschule mit Kanustation*

An der Surfschule Kaminski werden auch Kanus verliehen. Das Gebäude der Surfschule paßt sich gut in die Landschaft ein. Es ist nur eine Leichtbauweise von max. 24 m² Grundfläche und einem Geschoß zulässig. Weitere zusätzliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Wiese mit dem mächtigen Baumbestand soll in ihrem jetzigen Zustand erhalten werden.

7.6.6 *Private Grünflächen*

Die sich entlang der westlichen und östlichen Außengrenzen des Camping- und Zeltplatzbereiches erstreckenden schmalen Randstreifen sind als private Grünflächen ausgewiesen.

Sie sollen als Pufferbereiche zu den angrenzenden Wald- und Forstbeständen dienen, wobei der vorhandene Vegetationsbestand erhalten bleiben soll. Die Grünflächen innerhalb des Campingplatzes sind ebenfalls als private Grünflächen ausgewiesen und zusätzlich mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.6.7 Streichelzoo

Auf der Grünfläche östlich des Eingansgebäudes soll ein Streichelzoo eingerichtet werden. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind auch Kleintierställe zulässig. Während der Genehmigungsphase werden mit den Veterinärbehörden die bestimmten Voraussetzungen für die dann ausgewählten Tiere abgestimmt, damit eine artgerechte Haltung der Tiere gesichert wird.

7.7 Wasserflächen

Im Geltungsbereich wurden Teile der offenen Wasserfläche der Müritz dargestellt.

7.8 Wald

Für stadteigene Waldflächen wurde durch die Stadtvertretung am 28.02.1996 das „Bewirtschaftungskonzept Stadtwald Waren“ beschlossen. Das Bewirtschaftungskonzept stellt die forstpolitische Zielstellung und Richtungsweisung für die Maßnahmen kommunaler Forstwirtschaft in den stadteigenen Wäldern dar.

Wald als eine der letzten erhaltenen naturnahen Lebensgemeinschaft von Flora und Fauna hat für die Erhaltung einer gesunden und stabilen natürlichen Umwelt zunehmende Bedeutung. Im Rahmen unserer Kulturlandschaft kann die Multifunktionalität des Waldes am besten durch den ordnungsgemäß bewirtschafteten Wirtschaftswald erfüllt werden, in dem die Nutz-, Schutz- und Erholungsaufgaben gleichwertig miteinander verknüpft werden. Dies schließt nicht aus, daß in besonderen Gebieten eine Funktion Prioritätsstellung hat.

Für den Bereich Ecktannen wurde die Erholungs- und Schutzfunktion als hervorgehobene Funktion eingestuft. Diese Erholungswaldgebiete werden intensiv für forstliche Öffentlichkeitsarbeit genutzt, mit dem Ziel der Information der Waldbesucher über den Inhalt multifunktionaler naturnaher Waldwirtschaft. Der unmittelbare Seerand der Müritz in den „Ecktannen“ wird als Schutzwaldteil eingeordnet. Schutzaufgabe ist hier der Windschutz, Verhinderung der Aushagerung des Bodens und Schaffung eines waldgünstigen Klimas.

Zu den verschiedenen Waldbeständen innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Grünordnungsplan unter Punkt 5.6 Aussagen getroffen.

Für das südliche Sanitärgebäude wurde von der Forstbehörde am 18.12.1997 der Ausnahmeantrag zur Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 30 m genehmigt.

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

Die Begründungen für die Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Bindungen für Bepflanzungen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan, der der Begründung beigelegt ist.

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Um die Erreichbarkeit des vorhandenen Restaurants abzusichern, wurde für das Restaurant „Seebad“ für den Besitzer und den Pächter des Flurstücks 1/3 aus der Flur 62 ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht festgesetzt. Während der Öffnungszeiten des Campingplatzes dient dieses Recht (GF „A“) zur Ver- und Entsorgung des Restaurants die bezeichnete Straße bzw. Weg zu nutzen. Rettungsfahrzeuge sind an die Öffnungszeiten des Campingplatzes nicht gebunden. Das festgesetzte Leitungsrecht (L „C“) zum Flurstück 1/3 der Flur 62 gilt für alle Versorgungsträger, die die Ver- und Entsorgung des Flurstücks sicherstellen. Die Leitungen sind unterirdisch zu führen.

Für die Surfschule auf dem Flurstück ¼ aus der Flur 62 wurde für den An- und Abtransport der für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Ausrüstungen während der Öffnungszeiten des Campingplatzes ein Geh- und Fahrrecht (GF „B“) festgesetzt.

Diese festgesetzten Rechte sind in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer, Pächter des Campingplatzes, Betreiber des Restaurants sowie Betreiber der Surfschule zu regeln.

8. Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Der Erlaß örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist erforderlich, um die geplante Bebauung und die vorgesehenen Freiflächen möglichst unauffällig in die vorhandene Natursituation zu integrieren.

8.1 Fassaden und Dächer

Um die Nähe zum Nationalpark zum Ausdruck zu bringen, wurde die typische Bebauung im Bereich der Dörfer des Nationalparks zum Vorbild genommen. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan soll erreicht werden, daß die Neubebauung sich harmonisch in die vorhandene Natursituation einfügt. Deshalb sind die Fassaden zu mindestens 50 % als Sichtmauerwerk herzustellen, wobei nur Materialien aus gebranntem Ton zu verwenden sind. Die Außenwandflächen, die nicht als Sichtmauerwerk hergestellt werden, sind nur in Holz, Putz oder Glas zulässig. Als Dachformen werden für die Hauptdächer nur geneigte Dächer mit einer geringen Dachneigung von mind. 20° bis höchstens 35° als Satteldach oder Walmdach zugelassen. Eingangsüberdachungen und Vordächer, die in weniger als 20° Dachneigung ausgebildet werden, sind zu begrünen.

8.2 *Sonstige bauliche Anlagen*

Mülltonnenstandplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter sollen durch ihre Anordnung und Materialwahl in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einbezogen werden. Dadurch treten sie entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung weniger in Erscheinung. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie für die Gestaltung von Gebäuden, damit sie sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung möglichst wenig auffallend einfügen können.

8.3 *Einfriedungen und Begrünung baulicher Anlagen*

Die Begründungen für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, von Einfriedungen und für die Begrünung baulicher Anlagen ergibt sich aus dem Grünordnungsplan.

9. *Versorgung und Entsorgung*

Die vorhandenen Leitungstrassen sind frei und für den Betreiber zugänglich zu halten. Die vorhandenen Leitungstrassen sind von Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und Abtragungen freizuhalten.

9.1 *Niederschlagswasser*

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte vorrangig auf den Grundstücken beseitigt werden (Brauchwassernutzung und / oder Versickerung über die belebte Bodenzone bzw. Verdunstung). Bedingung ist, daß dies die Bodenverhältnisse zulassen.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächenwasser erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Müritz als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die Gewässer bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) in Verbindung mit den §§ 5 und 8 des LWaG (Wassergesetz d. Landes M-V) durch die zuständige Wasserbehörde. Für Einleitungen in die Müritz ist das StAUN Lübz zuständige Erlaubnisbehörde. Für Einleitungen in Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 48 LWaG und in das Grundwasser ist der Landrat des Landkreises Müritz als untere Wasserbehörde zuständige Erlaubnisbehörde. Die Abwasserverordnung und die Indirekteinleiterverordnung M-V sind zu beachten.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

9.2 Abwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über das Druckentwässerungssystem der Fontane-straße. Die Abstimmungen dazu sind mit dem MÜRITZ Wasser - / Abwasserzweckverband zu führen. Die Forderungen der Abwasserbeseitigungssatzung des Müritz – Wasser - / Abwasserzweckverbandes sind einzuhalten. Bei Nichteinhaltung der Einleitwerte für die öffentliche Abwasseranlage sind Vorbehandlungsanlagen (z.B. Fettabscheider) zu nutzen, das trifft u.a. für Küchen – und Gaststättenbetrieb zu. Die Entsorgung der Chemietoiletten hat nicht über das öffentliche Netz zu erfolgen, sondern es sind dafür entsprechende Möglichkeiten zu schaffen. Die Chemietoiletteninhalte fallen unter den Abfallbegriff.

9.3 Wasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke mit Trinkwasser versorgt.

9.4 Gas

Eine Versorgung mit dem Energieträger Gas ist grundsätzlich möglich, hier sind ebenfalls die Abstimmungen mit den Stadtwerken zu treffen.

9.5 Strom

Das Gebiet wird mit elektrischer Energie durch die Stadtwerke versorgt.

9.6 Heizung

Für die Beheizung der Gebäude ist auf emissionsarme Energieträger (Heizöl EL, Erdgas) zu orientieren.

9.7 Telefon

Das vorhandene Pförtnergebäude ist an Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Veränderung der Lage bedarf der Abstimmung mit der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der

Deutschen Telekom AG
Niederlassung Neubrandenburg
BZN 61 Tel. (03991) 623-210
Otto – Inze - Straße 3
17192 Waren (Müritz)

eine Aufgrabegenehmigung einholen. Eine Einweisung mit Ortung der Fernmeldekabel vor Ort ist kostenpflichtig.

10. Hinweise zur Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Altlasten

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen lassen sich keine Erkenntnisse ableiten, daß im Planungsgebiet Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Altlasten sind Belastungen der Umwelt, vor allem des Bodens und des Wassers, wenn aufgrund einer Gefährdungsabschätzung feststeht, daß eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht. Es ist zu berücksichtigen, daß ehemalige Betriebsanlagen und Tankanlagen, in denen mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsfläche zu betrachten sind.

Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß es im Plangebiet derartige Flächen gibt. Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

ist dem Antragsteller aufzugeben, dieses anzuzeigen und Auskünfte darüber an den Landrat als zuständige Behörde zugeben.

Der Antragsteller ist darauf hinzuweisen, daß, sofern Abfälle oder belasteter Boden ausgehoben werden, er als Abfallbesitzer zur Überlassung an den Landkreis als entsorgungspflichtige Körperschaft oder selbst zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet ist, sofern die entsorgungspflichtige Körperschaft diese Abfälle von der Entsorgung ausgeschlossen hat.

Gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze sind Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Sanitär- und Küchenabwässer herzustellen. Für Inhalte von Chemietoiletten müssen gesonderte Sammelbehälter vorhanden sein.

Abfall- und Wertstoffbehälter sind in ausreichender Anzahl und Größe zweckmäßig verteilt aufzustellen. Abfallgruben sind nicht zulässig. Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter müssen zu Standplätzen oder Aufstellplätzen mindestens sechs Meter Abstand haben und gegen die übrigen Platzanlagen abgeschirmt sein.

10.2 Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Campingplatzes keine Bodendenkmale bekannt, doch können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Vertretern oder Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der

Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

10.3 Hinweise des Geologischen Landesamtes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich mächtiger Sanderablagerungen. Diese aus gemischt-körnigen und zum Teil schwach kiesigen Sanden bestehenden Schmelzwasserbildungen sind grundsätzlich tragfähig und als Baugrund gut geeignet. Der Ufersaum der Müritz wird durch holozänen Sand (Anschwemmsand, holozän umgelagerter Sandersand) gebildet. Er stellt wegen der geringen Lagerungsdichte und der möglichen humosen Ein- bzw. Überlagerungen einen nur bedingt geeigneten Baugrund dar. Die Oberflächengrenze zwischen diesen beiden Sandkomplexen wird wahrscheinlich durch die im Bebauungsplan dargestellte Böschung gebildet.

Die Ablagerungen des Sanders und der holozänen Sande bilden den oberen unbedeckten Grundwasserleiter. Die Grundwasserflurabstände liegen je nach Geländehöhe im Bereich < 2 m (unmittelbare Uferzone), > 2 bis 5 m (oberhalb der vorhandenen Böschung) bzw. > 5 bis 10 m. Das Grundwasser, das mit dem Wasser der Müritz korrespondiert, ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

Im Regionalarchiv der Außenstelle Neubrandenburg des Geologischen Landesamtes liegen für den Bereich des Campingplatzes die Ergebnisse mehrerer ingenieurgeologischer Sondierungen vor, in die Einsicht genommen werden kann.

10.4 Gewässerschutzstreifen

Die westlichen und nördlichen Grundstücke liegen teilweise im 100-m-Gewässerschutzstreifen. Entsprechend dem Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaftspflege im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz LNatG M-V vom 21. Juli 1998) § 19 Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) von bis zu 100 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen davon können nach § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V für bauliche Anlagen erteilt werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planungsunterlagen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Diese ist gesondert für die jeweiligen Bauvorhaben bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

10.5 Hinweise des Wasser – und Schiffsamtes (WSA)

In den Grenzen des Bebauungsplanes sind Wasserflächen der Bundeswasserstraße Müritz – Elde – Wasserstraße (MEW) enthalten. Sollten zukünftig in diesem Bereich Maßnahmen geplant werden, sind entsprechende Anträge auf ggf. erforderliche strom – und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung –SSG`en- beim WSA Lauenburg zu stellen.

Eventuell später geplante Maßnahmen auf den dem Bund gehörenden Landflächen bedürfen des Abschlusses eines privatrechtlichen Nutzungsvertrages mit dem WSA Lauenburg.

10.6 Gehölzschutzverordnung

Das Plangebiet mit seinem waldähnlichen Charakter weist einen hohen Bestand von Altbäumen auf.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand unterliegt der „Verordnung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz der Bäume, Sträucher, freiwachsenden Hecken und sonstigen Gehölze im Landkreis Müritz (Gehölzschutzverordnung Landkreis Müritz)“ vom 25.10.1995. Gemäß § 4 der Gehölzschutzverordnung ist die Beseitigung oder Schädigung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 m (gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden), von Sträuchern mit einer Höhe von mindestens 3,00 m, von freiwachsenden Hecken ab 10,00 m Länge sowie von sonstigen Gehölzen außerhalb des Waldes (im Sinne des Bundeswaldgesetzes) verboten. Auf Antrag kann von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gemäß § 6 der Gehölzschutzverordnung eine Befreiung von den Verboten erteilt werden.

Der Schutz der Gehölze ist durch diese Verordnung sichergestellt, weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

10.7 Hinweise des Forstamtes

Der Weg am Bestandsrand des Zeltplatzes muß als Waldbrandschutzriegel genutzt werden.

Die Grill – und Lagerfeuerstellen sind mindestens 50 m vom Bestandsrand entfernt einzurichten.

Zufahrtswege für Feuerwehr, Forst und sonstige Einsatzkräfte müssen befahrbar bleiben.

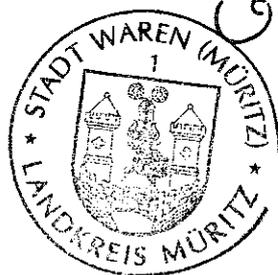
10.8 Insektenfauna

Um die Insektenfauna zu schonen, sollte die nächtliche Beleuchtung gegen 22:00 – 23:00 Uhr abgeschaltet werden. Ist eine ständige Beleuchtung unbedingt notwendig, müssen Kaltlichtleuchten installiert werden (Hinweis Grüne Liga)

10.9 Lagefestpunkte

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Lagefestpunkte sind zu erhalten.

Waren (Müritz), den 21.12.1999



Rhein
Rhein
Bürgermeister

LAGE DES PLANGEBIETES

