

# **Stadt Waren (Müritz)**

## **Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 19 - Volksbad -**

### **Begründung**

(in der Fassung zum Satzungsbeschluß der Stadtvertretung vom 06.11.1996)

## Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen .....	3
1.	Lage und Ausdehnung des Plangebietes .....	4
	Übersichtskarte .....	5
2.	Vorhandene Situation .....	6
2.1	Flächennutzung und Funktionsfüge .....	6
2.2	Verkehr .....	7
2.3	Bebauung .....	8
2.4	Naturraum .....	9
2.5	Technische Ver- und Entsorgung .....	10
2.6	Eigentümer .....	11
3.	Bewertung der vorhandenen Situation .....	12
4.	Zielstellung .....	13
4.1	Städtebauliches Konzept .....	13
5.	Festsetzungen .....	15
5.1	Naturbadgebiet .....	15
5.2	Rudersportgebiet .....	16
5.3	Nebenanlagen .....	16
5.4	Verkehrsflächen .....	17
5.5	Sonstige Wege .....	18
5.6	Grünflächen .....	19
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	20
6.	Hinweise .....	21
7.	Auswirkungen der Planung .....	23

## 0. Vorbemerkungen

Spekulationen privater Grundstückseigentümer und interessierter Käufer über eine Bebauung und Vermarktung der Freiflächen oberhalb des Warener "Volksbades" machten im Jahre 1991 die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens für dieses Gebiet erforderlich.

Die anfänglichen Unklarheiten über die Lage des Gebietes im planungsrechtlichen Innen- bzw. Außenbereich verschärften diese Spekulationen.

Im Rahmen der Bearbeitung eines konkreten Bauantrages wurde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde das Gebiet als Außenbereich anerkannt - die Gefahr einer "ungeordneten" baulichen Entwicklung des Gebietes war vorerst ausgeräumt.

Am 19.12.1991 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waren der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 19 - Volksbad - gefaßt.

Im September 1994 beauftragte die Stadt Waren das Architekturbüro Thomas Schindler - Klink, die Vermessung des Gebietes abzustimmen und nach dem Vorliegen der amtlichen Lagepläne den Bebauungsplan zu erarbeiten.

Der Landschaftsarchitekt Stefan Pulkenat - Gielow wurde beauftragt, den Grünordnungsplan für das Plangebiet zu erstellen.

Die allgemeinen Entwicklungsvorstellungen aus dem Flächennutzungsplan wurden im Lauf der Zeit durch verschiedene Investorenanfragen wie Wohnungsbau auf der Freifläche, Umnutzung der Kleingärten für Wohnzwecke, Gastronomie in ökologisch autarkem Gebäude, Umbau bzw. Ausbau der vorhandenen Strandgastronomie, Neubau eines Hallenbades, Einrichtung eines Sportboot- und Ruderbootverleihs, Erstellung von Beherbergungs- und Gastromomie-Einrichtungen sowie die Ansiedlung eines Rudersportvereins untersetzt .

Die Entwicklungsziele und -chancen für dieses Gebiet unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen der Stadt Waren als Ganzes wurden in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Zur Schaffung einer Infrastruktur, die dem Anliegen des Kur- und Erholungstandortes Waren Rechnung trägt, wurden planungsrechtliche Vorgaben für das Gebiet um das Volksbad definiert, um die Umsetzung konkreter Vorhaben zu fördern.

## 1. Lage und Ausdehnung des Plangebietes

Das Volksbad stellt den südwestlichen Anschluß des bebauten Stadtgebiets an die Müritz und den angrenzenden naturnahen Naherholungsbereich dar.

Die Lage des Volksbades an Wasser und Wald einerseits und dem Wohngebiet Waren-West mit einer starken Bevölkerungsdichte andererseits macht das Gebiet insbesondere für Naherholungsfunktionen interessant.

Kleingartenanlagen, private Gärten, ausgedehnte Freiflächen, Freibad mit Gastronomie, Sportbootgemeinschaften bis zu weiter entfernten Hundesportplätzen eingebettet in Wald, Wiesen, Trockenrasen und feuchten Auen- und Bruchwäldern sind hier zu finden.

Der freie Blick aus den angrenzenden Wohnblöcken auf Wasser und Wald sowie die weitestgehend freiverfügbare Grünfläche oberhalb des Freibades werden von den Anwohnern, insbesondere Kindern geschätzt.

Das Plangebiet umfaßt gemäß Aufstellungsbeschluß der Stadtverordneten die am Hang gelegene Freifläche einschließlich der derzeit als Parkplätze genutzte Flächen, sämtliche Kleingärten, das Freibad "Volksbad" und Teile der ufernahen Bruch- und Feuchtwiesenbereiche.

Nach Abstimmung zwischen dem Bauamt und den Planern wurden u.a. die Kleingärten südlich des Weges Am Volksbad und die Anbindung an die Gerhard-Hauptmann-Allee mit in den Bearbeitungsbereich aufgenommen.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der TÖB wurde ein Teil der B 192 in den Planbereich aufgenommen und Flächen im Bereich der Anbindung an die Gerhard-Hauptmann-Allee ausgegliedert.

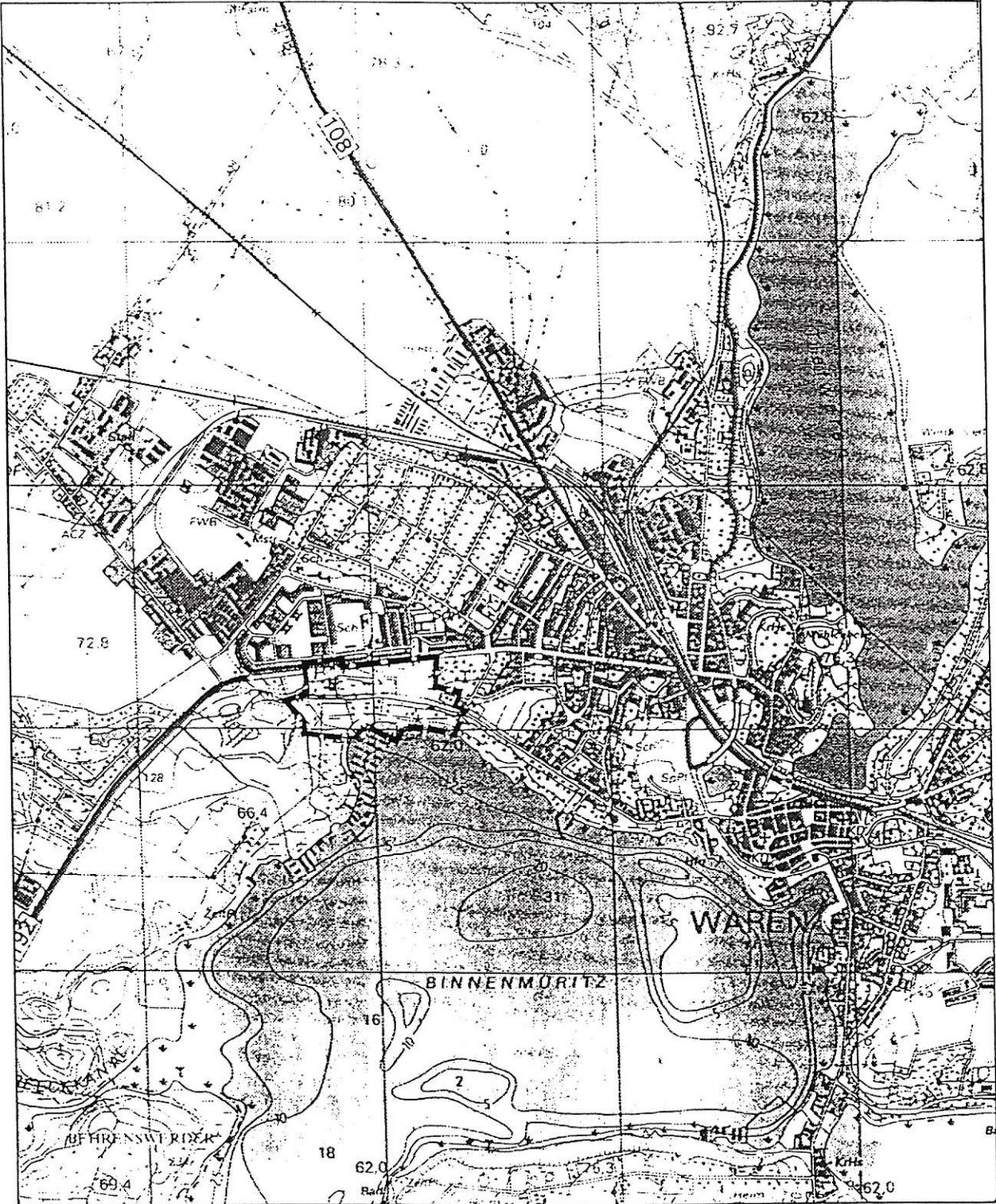
Danach befinden sich folgende Flurstücke im Plangeltungsbe-  
reich :

Gemeinde Waren, Gemarkung Waren, Flur 13, Flurstücke :

32 34 35 36 37 38 39 Teilfläche von 40 51  
Teilfläche von 52/2 53 54 55 56 57 58 59 60 61  
62 63 64/1 64/4 Teilfläche von 79/8 79/9 79/12 80/1  
80/5 80/6 80/7 80/8 80/9 80/10 80/11 80/12 80/13  
80/14 80/15 80/16 80/17 80/18 80/19 80/20 80/21  
80/22 80/23 80/24 80/25 80/26 80/27 80/28 80/29  
80/30 80/31 80/32 80/33 81/1 81/2 81/3 81/4 81/5  
81/6 81/7 81/8 81/9 81/10 81/11 82 83 84 85 86  
87 88 89 90 91 Teilfläche von der Müritz.

Das Plangebiet der beschlossenen Satzung umfaßt ca. 17,5 ha.

Übersichtskarte im M. 1:25.000



## **2. Vorhandene Situation**

### **2.1 Flächennutzung und Funktionsgefüge**

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus Grünflächen unterschiedlichster Nutzungen wie Kleingärten, Badestelle, Brachen, gering bewirtschaftete Feuchtwiesen und Bruchwaldflächen im Uferbereich der Müritz.

Etwa die Hälfte der Gesamtgrünfläche wird als Kleingärten genutzt, die zu einem sehr geringen Anteil als Kleingartenanlage (Sonneneck e.V.) organisiert sind.

Die vorhandene Bebauung der Flurstücke 80/8, 80/9 und 80/10 innerhalb der Kleingartenflächen erfordert eine Bewertung der Grundstücke als Wohngebiet im baurechtlichen Sinne mit dem damit verbundenen baurechtlichen Bestandsschutz. Diese Grundstücke werden derzeit über einen Weg erschlossen, der kein eigenes Grundstück darstellt und über mehrere private Flurstücke führt. Diese verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ist für die Zukunft rechtlich nicht gesichert bzw. zulässig.

Wohnnutzungen sind aufgrund des allgemeinen Ausbaugrades der "Gartenlauben" auf fast allen Kleingartenparzellen praktisch möglich.

Bis auf einige Parzellen an der Bundesstraße 192 (Röbeler Chaussee) , die brach liegen, werden die Kleingärten intensiv gärtnerisch bewirtschaftet.

An der Bundesstraße gelegene Flächen wurden zeitweise gewerblich (Autovermietung) genutzt.

Die vorhandenen befahrbare Freiflächen mit Zufahrt von der Bundesstraße werden derzeit als Parkplätze genutzt.

Diese Parkplätze werden überwiegend von Badegästen insbesondere in den Sommermonaten und an den Wochenenden sehr stark frequentiert.

Die Grünfläche zwischen Kameruner Weg und der Müritz bildet die Freifläche des Freibades "Volksbad" .

Die Fläche wird räumlich und funktionell durch große Einzelbäume gegliedert und besitzt aufgrund ihrer flachen wassernahen Lage einen frischen Wiesencharakter.

Am südwestlichen Ende des Volksbades befindet sich ein eingeschossiges massiv gemauertes Gebäude mit einem Bootsverleih.

Die am Ufer der Binnenmüritz gelegenen Bootsschuppen werden schuppenweise gemeinschaftlich genutzt.

Eine Vereinsbildung war dort bisher nicht festzustellen.

Die zwischen Kameruner Weges und der Bundesstraße gelegene Freifläche stellt einen brachliegenden Magerrasen dar, der je nach Jahreszeit zum Fahrradfahren, Drachensteigen oder Rodeln von den Kindern des angrenzenden Wohngebietes genutzt wird.

Aus Westen am Ufer verlaufend führt der Müritzwanderweg durch das Bruchwaldgebiet, über die Wiesen des Volksbades und schließt im Osten an die Gerhard-Hauptmann-Allee an.

Dieser nicht ausgebaute Sandweg ist 1,0 bis 2,0 m breit und wird von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

Das Gebiet um das Volksbad erfüllt im wesentlichen Naherholungsfunktionen insbesondere für die Bewohner des Stadtteiles Waren-West.

Die Kleingärten, der große freie Magerrasen und das Volksbad werden durch ein deutlich abgegrenztes Publikum genutzt.

Für den Fremdenverkehr sind ausschließlich die Sommermonate zum Baden und die Wegführung entlang des Müritzwanderweges interessant.

## **2.2 Verkehr**

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße 192 (Neubrandenburg - A 19), ist aber derzeit nur indirekt an diese verkehrlich angebunden.

Zwei Parkplätze mit jeweils ca. 70-80 möglichen Stellplätzen auf den Magerrasenflächen sind über 2 bis 3 nichtausgebaute Zu- und Abfahrten direkt an die Bundesstraße angeschlossen.

Die Kleingärten werden über eine Zufahrt westlich außerhalb des Plangeltungsbereiches und den Kameruner Weg erschlossen.

Einige Parzellen zur Bundesstraße bzw. zur Hangwiese werden zusätzlich auch von dort über die Zufahrten der Parkplätze erschlossen.

Das Volksbad wird durch Badegäste mit PKW über die Parkplätze an der Bundesstraße angefahren. Die direkte Anbindung des Bades an die Bundesstraße bzw. Stadtzentrum erfolgt über die Rathenaustraße bzw. Gerhard-Hauptmann-Allee im Osten.

Die Zuwegung zu den Bootsschuppen mit PKW erfolgt über den Kameruner Weg.

Direkt am Uferand vor dem Bootsschuppengelände wird eine befestigte Fläche für ca. 10 PKW als Parkplatz nutzbar.

Die verkehrliche Verbindung zwischen Kameruner Weg und Gerhard-Hauptmann-Allee ist in Höhe der Badegaststätte durch Poller unterbrochen.

Der ruhende Verkehr auf den beiden Rasenparkplätzen resultiert hauptsächlich aus dem Badebetrieb im Volksbad.

Diese Parkflächen sind deshalb nur in den Sommermonaten - meist dann auch nur an den Wochenenden - vollständig belegt.

Der Bedarf an Stellplätzen durch die Kleingärten ist als gering einzuschätzen, da die meisten Kleingärtner derzeit auch in Waren-West wohnen.

Teilweise werden hier auch kleinere Erschließungswege oder die Kleingärten selbst als Stellplätze genutzt.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind unbefestigte Sandflächen, die vor allem bei heftigen Niederschlägen kaum oder nur schwer zu befahren sind.

### **2.3 Bebauung**

Das Plangebiet grenzt an den geschlossen bebauten Stadtbereich und stellt sich planungsrechtlich als Außenbereich dar.

Nördlich wird das Plangebiet von ein 4 bis 5-geschossigen Platten- bzw. Blockbauten des Wohngebietes Waren-West begrenzt, die insgesamt als massiver geschlossener Riegel wirken.

Von der Müritz aus bestimmen jedoch die noch weiter nördlich stehenden 11-geschossigen Wohngebäude die Silhouette.

Im Nord-Osten grenzt eine Einfamilienhaus-Siedlung mit straßenseitig giebelständigen Einzelhäusern an das Plangebiet. Südlich von dieser entwickelten sich in den 70er Jahren ferienhausartige Einfamilienhaus-Kuben mit flachgeneigtem Pultdach und großen Fensterflächen zur Müritz hin.

Im Süd-Osten grenzt die Bebauung der Gerhard-Hauptmann-Allee aus der Zeit kurz nach der Jahrhundertwende an das Plangebiet. Diese meist 2-geschossige Villenbebauung mit steil geneigten Dächern und überwiegend historisierender Fassadengestaltung wird am westlichen Ende der Straße durch eine riesige Pappel städtebaulich abgeschlossen.

Während der Durchführung des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurden an der Rathenaustraße im Anschluß an die Gerhard-Hauptmann-Allee zwei zweigeschossige Wohnhäuser errichtet. Die Anordnung dieser Wohngebäude machte eine Verlegung des Hauptfuß- und -radweges, der die direkte Verbindung zwischen Wohnbebauung Waren-West und Gerhard-Hauptmann-Allee darstellte, erforderlich.

Gleichzeitig wurde die verkehrliche Anbindung des Naturbades, derzeit noch mit dem sog. Wellencafe, unterbrochen und wird jetzt zwischen eingezäunter Freianlage und der geschützten Pappel sehr beengt geführt.

Nach Süden und Westen sind keine wesentlichen Bebauungen vorhanden, sodaß das Plangebiet in diese Richtungen den Eingangs- oder Übergangsbereich von dem Landschafts- in den Stadtraum und umgekehrt darstellt.

Die einzelnen vorhandenen Bebauungen im Volksbadbereich wurden in den 70 er Jahren vorgenommen. Sie sind alle eingeschossig und ohne erkennbares Siedlungskonzept.

Das Restaurantgebäude (Wellencafe) wurde aus einem damals typischen Fertigteilsortiment für Wohn- und Gesellschaftsbauten mit der VT-Schale als Warmdachkonstruktion errichtet.

Das Gebäude entspricht in Raumprogramm und Ausstattungskomfort nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Gebäudehülle weist keine wesentlichen Schäden auf.

Das kleinere Sanitärgebäude ist ein monolithischer Mauerwerksbau mit flachgeneigtem Betondach.

Die weißen Putzflächen werden immer wieder durch Jugendliche mit Sgraffity-Malereien überzogen.

Innerhalb der Badeanlage befindet sich ein Leuchtturm auf einem Stahl-Fachwerk-Turm sowie ein Rettungsturm aus einer Beton-Stahl-Holz-Konstruktion.

Südwestlich des Volksbades direkt am Ufer befindet sich ein Mauerwerksbau mit flachgeneigtem Holz-Papp-Dach, der einem Bootsverleih als Büro und Lager dient.

Die Fassade ist teilweise verputzt, teilweise unverputzt oder mit Holzschalung verkleidet.

Das Gebiet der Kleingärten ist neben den üblichen Gartenlauben mit zum Teil recht massiven Baukörpern bebaut.

3 Gebäude sind klassische Einfamilienhäuser in einer traditionellen Mauerwerksbauweise und ausgebauten steilem Dach.

Die Bebauung von Kleingärten wurde in den 70er Jahren im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum politisch ermöglicht und gerne angenommen.

## **2.4 Naturraum**

Der mehr oder weniger freie Landschaftsraum bindet hier an die bebaute Stadtstruktur an.

Direkt zwischen den meist bewaldeten Abschnitten im Süd-Westen und der Stadtbebauung im Osten befindet sich der große freie Südhang.

Die landschaftliche Situation wird hier stark von den topographischen Verhältnissen bestimmt.

Der Höhenunterschied von ca. 12 m bis zur Müritz wird insbesondere von der Röbbeler Chaussee als sehr reizvoll empfunden, da man von dort über die Binnenmüritz hinweg in die äußere Müritz blicken kann.

Die Höhenlinien verlaufen etwa parallel zum Müritzufer, wobei sich der Hochpunkt von ca. 74 m ü. HN in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes befindet und das Gelände etwa in südwestliche Richtung allgemein abfällt.

Die Lage zur Müritz bestimmt hier deutlich die Vegetation.

Im Bereich der Badestelle mit maximal 2 m über dem Müritzwasserspiegel sind Erlen und saftiger Rasen/Wiese anzutreffen.

Im Verlauf des Müritzwanderweges entlang des Müritzufers mit Höhen um den Müritzwasserstand (ca. 62 m ü. HN) befinden sich verlandende Wasserflächen mit Erlenbruchwäldern und Feuchtwiesen.

Der leichte Südhang oberhalb des Volksbades weist die Merkmale einer Magerrasengesellschaft auf.

Im Plangeltungsbereich verläuft der 100 m-Gewässerschutzstreifen der Müritz etwa mit der Geländeböschung zwischen Badestelle und Hangwiese.

Mit der Müritz grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Großseenplatte".

(Die detaillierte Auseinandersetzung mit den Faktoren des Naturraumes erfolgt im Grünordnungsplan, der als Anlage dem Bebauungsplanes zugeordnet ist.)

## **2.5 Technische Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Leitungsführungen die der Ver- bzw. Entsorgung der angrenzenden Stadtgebiete wie z.B. Waren-West und Gerhard-Hauptmann-Allee dienen.

Folgende Medien liegen vor :

- Schmutzwasserleitungen,
- Druckrohrleitungen (Abwasser),
- Regenwasserleitungen,
- Trinkwasserleitungen,
- Gasleitungen (Mitteldruck),
- Elektrokabeltrassen bis 20 kV,
- Elektrofreileitungen 1kV,
- 1 Trafostation,
- 1 Gasdruckreglerstation (auß. des Plangeltungsbereiches).

Die Trassen verlaufen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger z.T. außerhalb der sonst üblichen öffentlichen Verkehrswege.

Schmutzwasserleitungen führen von der Moltmannstraße quer über Kleingärten und Freifläche in Richtung Gerh.-Hauptmann-Allee. Das Restaurantgebäude ist an diese Leitung angeschlossen.

Regenwasserleitungen führen zum einen vom Wohngebiet Waren-West entlang der westlichen Plangebietsgrenze in einen Vorflutgraben und in die Müritz und zum anderen aus der Rathenausstraße in den verrohrten Vorfluter an der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Druckrohrleitungen führen aus Richtung Gerh.-Hauptmann-Allee über Freifläche und Kleingärten in Richtung Westen (Klärwerk Schwenzin).

Die Gasdruckleitung führt aus Richtung Gerh.-Hauptmann-Allee nach Westen zur Gasdruckreglerstation und weiter im Verlauf des Kameruner Weges.

Die vorschriftsmäßige Ver- und Entsorgung der Kleingärten wurde nicht geprüft.

## **2.6 Eigentümer**

Die Auswertung der Eigentumsverhältnisse ergab eine ganze Reihe von ungeklärten Verhältnissen zwischen Eigentum und bisheriger Nutzung, die vor allem der Unbedeutsamkeit von "Privatem Eigentum" vor der Wende im Osten zuzuschreiben sind.

Während des Planverfahrens wurden systematisch durch die Stadt Waren Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern geführt, deren Grundstücke entsprechend des Bebauungsplanes auch in Zukunft öffentlich genutzt werden sollen.

Die rechtliche Klärung dieser Belange ist im grundsätzlichen abgeschlossen. Bodenrechtliche Gründe, die die Umsetzung des Bebauungsplanes gefährden könnten, sind nicht mehr zu erwarten.

### **3. Bewertung der vorhandenen Situation**

Die Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung insbesondere für die Einwohner des Stadtgebietes Waren-West entspricht der grundsätzlichen Zielstellung der Stadt.

Unbefriedigend an der vorhandenen Situation ist vor allem das Gesamterscheinungsbild des Gebietes.

Brach liegende und ungepflegte Flächen ohne eindeutige Nutzungszuteilung mindern die optische Qualität und somit ein ganz wesentliches Erholungsbedürfnis.

Die Städtebauliche Situation eines Eingangsbereiches der Stadt Waren wird zu gering zur eigenen Repräsentation (als Kur- und Erholungstadt) genutzt.

Die Qualität der größten städtischen Badestelle Volksbad entspricht nicht den Möglichkeiten und Anforderungen einer gut kultivierten Freizeitgestaltung.

Die Wirtschaftlichkeit des Restaurantbetriebes im Zusammenhang mit der Badestelle ist nicht gegeben, obwohl ein Bedarf an gastronomischen Einrichtungen vorhanden ist.

Aufgrund des starken Ausbaugrades der Kleingärten besteht die Gefahr einer verstärkten Wohnnutzung und damit verbundenen weiteren Zersiedelung.

Die Parkplätze werden benötigt, befinden sich aber an der landschaftlich reizvollsten Stelle und stören dort.

Fußwegebeziehungen über die Bundesstraße sind ungeklärt und gefährden insbesondere Kinder.

Anforderungen, die aus der Entwicklung Warens als Kur- und Erholungsort erwachsen wie gepflegte Grünanlagen, attraktive Parkplatzangebote, ein gut ausgebautes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer, Informations- und Serviceeinrichtungen sowie eine gute Gastronomie werden vermißt.

## 4. Zielstellung

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Waren weist für das Gebiet des Volksbades Kleingartenanlagen, eine Badestelle und eine öffentliche Grünfläche aus.

Der große freie Hang ist von Bebauung freizuhalten.

Folgende Planziele wurden im Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 19 -Volksbad- formuliert :

- Gestaltung des Bereiches Volksbad und Umgebung,
- Um- und Neugestaltung bzw. Erhaltung der Grünflächen,
- Ausbau und Erweiterung des Gebietes für die Naherholung, Erhöhung der Attraktivität,
- Gestaltung von Fuß- und Radwegen.

Aufgrund einer Privatinitiative zur Installation eines Rudersportvereines an historischer Stelle entschloß sich die Stadt, ein Gebäude für einen Rudersportverein im Bereich der derzeitigen Bootsvermietung einzuplanen.

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die besondere Lage als Übergangsbereich von freier Landschaft in gebaute urbane Strukturen macht den besonderen Reiz des Plangebietes aus.

Die Gestaltung einer städtebaulichen Eingangssituation mit einem Gebäudekomplex an der Röbeler Chaussee wurde diskutiert, fand aber letztlich durch die Stadtvertretung keine Zustimmung und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes geworden.

Die Röbeler Chaussee wird weitestgehend vollständig als Allee bepflanzt.

Ein Parkplatz zwischen Chaussee und Kleingärten reicht bis zum diagonalverlaufenden Hauptweg der Hangwiese und wird durch eine dichte Strauchpflanzung und Einzelbäumen eingegrünt.

Der Hauptweg über die Wiese bleibt als attraktive Blickachse zur Altstadtsilhouette erhalten.

Der Parkplatz erhält eine Zu- und Ausfahrt durch den Ausbau einer Kreuzung in Höhe Moltmannstraße.

Die Ränder der freien Hangwiese werden im Osten und Westen durch weiche Abpflanzungen mit Sträuchern möglichst naturnah gefaßt.

Die Freifläche bleibt frei von Bepflanzungen, die Eigenart des Margerrasens bleibt erhalten.

Der freie Blick vom Hochpunkt des Hanges über die Badestelle auf die Müritz hat Vorrang.

Nur punktuell werden einzelne Bäume oder Baumgruppen in den Raum gesetzt, um diesen räumlich zu gliedern.

Die vorhandenen Kleingärten werden als solche erhalten. Eine Bebauung wird dort auf Gartenlaubengröße beschränkt.

Die vorhandenen Bebauungen des Restaurants und des Sanitärgebäudes im Volksbad sollen abgetragen und baulich neu gefaßt werden.

Ein neuer Gebäudekomplex für den Badebetrieb mit Bademeister, Rettungsdienst, Sanitäreanlagen, Umkleiden und Imbiß verbleibt an zentraler Stelle.

Der Auencharakter der Liege- und Spielwiesen des Naturbades werden erhalten.

Die Anordnung und Gestaltung der Freibadzugänge sollte im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Freibades, mit oder ohne Eintrittsgebühr, geklärt werden.

Der Rudersportverein wird mit einem 2-geschossigen schuppenartigen Baukörper am südwestlichen Ende der Badestelle inmitten einer Gruppe von Hohen Pappeln plaziert.

Seine Orientierung in nord-südliche Richtung ermöglicht einen weitestgehenden Durchblick zur Müritz.

Der Rudersportverein erhält alle Funktionen, die zur Erhaltung eines eigenständigen Vereinslebens erforderlich sind, wie Lagerhalle, Vereinsräume, Sanitäreanlagen, Unterkünfte für befreundete Sportgruppen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Rudersportvereins mit PKW erfolgt in der Regel über den öffentlichen Parkplatz im Norden und dann zu Fuß bis zum Müritzufer. Für den Hausmeister und erforderliche Ver- und Entsorgungen wird die Wegeführung über den Kameruner Weg genutzt.

Die Anlieferung von Booten mit größeren Fahrzeugen bis direkt zum Vereinsgelände ist nicht möglich. Fremdboote sind entweder an anderer geeigneter Stelle (Steinmole, Alter Hafen o.a.) einzusetzen oder per Hand bzw. zu Fuß von der Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes heran zu transportieren.

Der Müritzwanderweg führt aus Richtung Gerh.-Hauptmann-Allee kommend um die Badeanstalt auf den Weg unmittelbar im Erlbruchbereich.

Außerhalb der Badesaison sollten die Tore der Badeanstalt geöffnet werden und der Wanderweg direkt über die Badestelle geführt werden.

Die geplante Bebauung und deren Bauweise soll zur Lage im Landschafts- bzw. Stadtraum inhaltlich und gestalterisch Bezug nehmen.

Die Einrichtungen für das Naturbad und den Rudersportverein befinden sich deutlich innerhalb des Natur- und Landschaftsraumes und sind deshalb landschaftstypisch in einer Holzbauweise bzw. zumindest mit Holzverschalung vorgesehen.

Diese leichtere Bauweise entspricht dem gewünschten Erholungs- und Freizeitcharakter und ihrer saisonalen Nutzung.

## **5. Festsetzungen**

Die entsprechend der BauNVO zulässigen Nutzungen werden aus folgenden Gründen und zum Teil modifiziert festgesetzt :

### **5.1 Naturbadgebiet**

Das Sonderbaugebiet Naturbad trägt dem für den attraktiven Badebetrieb erforderlichen Bedarf an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen Rechnung.

Das Baugebiet befindet sich im 100m-Gewässerschutzstreifen und bedarf für seine Errichtung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Umweltbehörde.

Neben Räumen für Bademeister, Rettungsdienst, Umkleiden und Sanitäreinrichtungen besteht auch die Möglichkeit einer saisonalen Imbißversorgung der Badegäste innerhalb des Baugebietes.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche berücksichtigen sowohl den Bedarf an Flächen für Gebäude als auch für einen PKW-Stellplatz und ca. 200 Fahrradstellplätze.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zulässigen Geschossigkeit und Baugestaltung folgen dem städtebaulichen Konzept von landschaftsangepaßter und freizeittypischer Bebauung. Die sehr engen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden (Material, Farbe) entsprechen der zu berücksichtigenden hohen Wertigkeit des Uferbereiches (Gewässerschutz).

Der mit der Nutzung nachzuweisende Stellplatzbedarf für PKW's wird auf dem öffentlich Parkplatz an der Rübeler Chaussee untergebracht.

Von dort führt ein Fußwegesystem zur Badestelle.

## **5.2 Rudersportgebiet**

Das Sonderbaugelbiet Rudersport folgt dem Interesse eines noch zu etablierenden Rudervereines, eventuell als Sportverein des Warener Gymnasiums, nach einem attraktiven Standort an der Müritz.

Das Baugelbiet befindet sich ebenfalls im 100m-Gewässerschutzstreifen und bedarf gleichfalls für seine Errichtung einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Umweltbehörde.

Die Funktionen zur Abwicklung eines vollständigen Vereinslebens mit Lagergebäude, Werkstatt, Vereinsräume, Sanitäranlagen eventuell bis hin zur Beherbergung von Sportsfreunden und die Schaffung einer Hausmeisterwohnung sind möglich.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zulässigen Geschossigkeit und Baugestaltung folgen dem städtebaulichen Konzept von landschaftsangepaßter und freizeittypischer Bebauung.

Dabei steht die zulässige 2-Geschossigkeit nicht im Widerspruch zu dieser Absicht, da der grundsätzlich große Flächenbedarf des Rudervereines am besten gestapelt eingeordnet wird.

Die direkte Nähe von ca. 20 m hohen Pappeln und Erlen und die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,70 m bei einem recht flachgeneigtem Dach mit maximal 23° paßt auch dieses Gebäude in den nahen Naturraum ein.

Die Orientierung des Baukörpers senkrecht zum Ufer ermöglicht eine freizügige Blickbeziehung zur Müritz.

Innerhalb des Baugelbietes sind die PKW-Stellplätze für den Ruderverein auf 3 Plätze (Dienstpersonal, ev. Hausmeister) beschränkt. Ansonsten ist der Stellplatzbedarf auf dem öffentlichen Parkplatz an der Röbeler Chaussee zu realisieren.

Das Baugelbiet ist an den Parkplatz gut über das Fußwegenetz einschließlich Müritzwanderweg angeschlossen.

Das Baugelbiet befindet sich teilweise auf den Flächen des Bundes (WSA Lauenburg). Von dort wurde bereits das grundsätzliche Einverständnis zur Nutzung bzw. Überbauung aufgrund rechtlich abgesicherter Vereinbarungen erklärt.

## **5.3 Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zur Errichtung bzw. Lage von Stellplätzen und Garagen sind stark einschränkend.

Die besondere Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Tourismus einerseits und die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes andererseits machen diese Restriktion nötig und möglich.

## 5.4 Verkehrsflächen

Im Norden grenzt der Plangeltungsbereich an die Bundesstraße 192. Ein auszubauender vierarmiger Knotenpunkt zur Moltmannstraße wird derzeit vom Straßenbauamt zur Ausführung vorbereitet. Neben der Anbindung des öffentlichen Parkplatzes ist hier gleichzeitig die Neuanlage einer Bushaltestelle müritzseitig als Ersatz der weiter westlich gelegenen Haltestelle berücksichtigt.

Die Entwurfsplanung des Straßenbauamtes für diesen Knotenpunktausbau wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach diesem Entwurf werden für den Knoten Flächen des Flurstückes 80/18 benötigt, die sich derzeit noch in Privateigentum befinden.

Anpflanzungen von Alleebäumen sind vorgesehen. Sie müssen das erforderliche Lichtraumprofil über der Bundesstraße berücksichtigen.

Sonstige reine Straßenverkehrsflächen befinden sich südwestlich der Kleingärten - dort befindet sich ein Teil der westlichen Anbindestraße an die Bundesstraße im Plangeltungsbereich - und ein Teil der Gerhard-Hauptmann-Allee.

Die übrigen Verkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz, Fußgängerbereich und Verkehrsberuhigter Bereich.

Eine direkte Zu- und Ausfahrt von und auf die Bundesstraße in Verbindung mit dem Knoten ist für die Verkehrsfläche mit dem besonderen Verwendungszweck öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

Hier wird der Stellplatzbedarf aller Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches untergebracht.

Nutzung	Größe	erf. Nachweis nach LBauO M-V	Anzahl
Freibad/Spielfl.	28.500 qm	1 Stellpl./200-300 qm	95
Kleingärten	60 Parzellen	1 Stellpl./3 Kleing.	20
Rudersport		geschätzt	10
Bootsschuppen	60 Liegepl.	1 Stellpl./2-5 Boote	20
<b>Gesamt</b>			<b>145</b>

Unter Berücksichtigung der Bepflanzung mit 1 Baum je 4 Stellplätze sind ca. 150 Stellplätze dort realisierbar.

Die Befestigung des Parkplatzes soll eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung bringen. Zu verwenden wären hier z.B. Rasenfugensteine für die Stellflächen.

Die ausreichende Durchlüftung des Parkplatzes zur Vermeidung von Abgaskonzentrationen werden in der Ausführungsplanung in den Anpflanzungen detaillierter betrachtet.

Straßenbegleitend zur Röbeler Chaussee und am Rand von Klein- und Eigentümergeärten sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Dort hat der Fußgänger Vorrang. Zur Erschließung von Klein- und Eigentümergeärten sind diese auch beschränkt von deren Nutzer befahrbar.

Die Fußwege sind als wassergebundene Sandwege zu erhalten bzw. herzustellen. Dabei muß durch eine entsprechende Ausbaugüte das Fluten der Wege nach starken Regenfällen verhindert werden.

Große Teile des Kameruner Weges, des Erschließungsweges zum Rudersportgebiet und des Weges Am Volksbad sind als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Dort ist das gleichberechtigte Nebeneinander von PKW und Fußgängern vorgesehen.

Diese Wege dienen sowohl der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Baugebiete als auch als Hauptfußwege für Anwohner und Touristen.

Die Wege sollten grundsätzlich als gut befahrbare Kieswege ausgebaut werden.

Eine weitergehende Befestigung im Sinne der guten Erschließbarkeit des Rudersportgebietes ist unangemessen für die anliegenden Kleingartennutzungen.

## **5.5 Sonstige Wege**

Weiterhin sind innerhalb der Grünflächen Fuß- und kombinierte Fuß-Rad-Wege festgesetzt.

Diese Wege nehmen wesentliche und begründete vorhandene Wegebeziehungen auf und binden sie an ein Wegenetz zwischen den Baugebieten an.

Die Wegführung von der Gerhard-Hauptmann-Allee über die Hangwiese wurde im Bereich der Eckbebauung Rathenaustraße/Hauptmann-Allee verändert.

Der Weg verläuft jetzt südlich um die große Schwarzpappel herum und gelangt im Bereich der Kleingärten auf den alten Wegeverlauf.

Diese Wegeführung ist insbesondere für den Rettungsdienst zum Freibad beengt aber möglich. Eine bessere Führung der Naturbaderschließung sollte im Zusammenhang mit dem Absterben/Fällen der Schwarzpappel berücksichtigt werden. Die Pappel ist bruchgefährdet. Der geltende Naturdenkmalschutz endet jedoch bei einer klaren Gefährdung der Öffentlichkeit, sodaß das Fällen der Pappel zumindest theoretisch in Betracht gezogen werden kann.

Der Müritzwanderweg führt aus Richtung Gerhard-Hauptmann-Allee kommend als kombinierter Fuß-Rad-Weg um die Badeanstalt auf den Weg unmittelbar im Erlenbruchbereich.

Außerhalb der Badesaison sollten die Tore der Badeanstalt geöffnet werden und der Wanderweg direkt jedoch hier nur als Fußweg über die Badestelle geführt werden.

Entsprechend der Wegeführungen sind nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt ausschließlich 2 Fußwegquerungen - Kreuzung Moltmannstraße und Ampelübergang über der Parkanlage - über die Rübeler Chaussee zulässig.

## **5.6 Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur Anpflanzungen**

Die Festsetzungen zu den Grünflächen dienen der landschaftsgerechten und standorttypischen Sicherung bzw. Entwicklung der Natur.

Die Festsetzung der Grünflächennutzung greift die vorhandene Situation auf und regelt diese rechtsverbindlich für die Zukunft.

Im Plangeltungsbereich befinden sich einige Geschützte Biotop (Feuchtwiesen, Schilfflächen, Bruchwaldbereiche), die nicht dargestellt wurden, um die Lesbarkeit der Planzeichnung nicht zu beeinträchtigen.

Der Schutz dieser Biotop gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Unbelastetes Niederschlagswasser sollte bei Bestehen entsprechender geologischer und wasserrechtlicher Voraussetzungen dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur sowie zu Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen wurden aus der begleitenden Grünordnungsplanung zum Plangebiet übernommen. Diese Maßnahmen sind im Grünordnungsplan weitergehend beschrieben.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Empfehlungen des Grünordnungsplanes, die aufgrund ihrer fehlenden Relevanz für das Planungsrecht nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden können, werden unter 6. Hinweise aufgeführt und sollen berücksichtigt werden.

### **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Flurstück 80/17 bietet aufgrund seiner Lage und Ausdehnung eine sehr gute Verwendbarkeit als Fußwegverbindung zwischen Röbeler Chaussee und Kameruner Weg.

Dieser Sachverhalt wird im Bebauungsplan aufgegriffen und entsprechend als Wegerecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Klärung mit dem Eigentümer ist erforderlich.

Zur Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit der südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Bootsschuppenanlagen wird für deren Anlieger ein Gehrecht in 1,50m Breite festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen wurden ausschließlich nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für die Versorgungsträger ist die Sicherung der Grunddienstbarkeiten an Ihren Anlagen und Leitungen auf Dauer zu gewährleisten.

Verlegungen der Leitungen, wie sie erforderlich werden können, sind grundsätzlich zu ermöglichen jedoch mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Badestelle und Spielfläche soll die vorhandene 1kV-Freileitung für die Zukunft beseitigt werden.

## 6. Hinweise

Der B-Plan setzt die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken fest.

Eine Befreiungsantrag bei den Stadtwerken und eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde ist grundsätzlich vom Bauherren einzuholen.

Innerhalb von Grünflächen mit der Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Eigentümergeärten gelten die Vorschriften für Kleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage ist ausschließlich einmal im Jahr und im Spätsommer zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sollen entfallen.

Auf der Fläche für Landwirtschaft ist ausschließlich eine höchstens zweimalige Mahd pro Jahr oder eine extensive Beweidung vorgesehen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juli des jeweiligen Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sollen entfallen.

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen der Genehmigung.

Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 m längsseits der Böschungsoberkante.

Zuständig für ein Gewässer I.Ordnung (hier: Müritz) ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Lüz.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlastverdachtsflächen aufgefunden werden, ist dies der Unteren Umweltbehörde, Sachgebiet Abfallwirtschaft, anzuzeigen.

Unbekannte Belastungen des Bodens sind zu vermuten, wenn abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen o.ä. angetroffen werden.

Werden Abfälle oder belasteter Böden ausgehoben, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer gem. § 3 AbfG zur Überlassung an den Landkreis oder selbst zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Das Plangebiet behält durch die vorhandene Situation an der Röbeler Chaussee (B 192) eine Verkehrslärmbelastung, für die Spitzenwerte um 70 dB(A) direkt an der Straße angenommen werden können.

Grundlage für die Bewertung der Lärmbelastung bildet die Berechnung nach BImSchG. Bei einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens ist von einer Erhöhung des Straßenlärms um 3 dB auszugehen. Diese Erhöhung ist praktisch kaum oder nicht hörbar.

Durch den vorhandenen und neugeordneten Parkplatz sowie durch die Planungsziele allgemein werden keine stärkeren Lärmbelastungen der angrenzenden Nutzungen provoziert. Die Lärmbelastung ist bereits vorhanden.

Im Sinne des Immissionsschutzes schutzwürdige Nutzungen sind die Kleingartenanlagen, die Parkanlage (max. 55 dB(A) t+n) und die Freibadanlage (max. ca. 45 dB(A) t).

Die Überschreitung der Orientierungswerte kann hier im wesentlichen nur durch passive Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

Bei den Bauarbeiten ist der Schutz des Baum- und Strauchbestandes gemäß der DIN 18920 sowie der RAS-LG 4 einzuhalten.

Bodendenkmale sind unter den ausgewiesenen Baugebieten nicht zu erwarten. Da jedoch einige Denkmale im Plangebiet bekannt sind, ist im Baugenehmigungsverfahren das Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege herzustellen.

Im Bereich des geplanten Ruderbootvereins befinden sich keine öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Eine Erschließung des Grundstückes ist durch die Stadtwerke bzw. durch den Zweckverband nicht vorgesehen. Der Anschluß ist entsprechend durch den Vorhabenträger zu finanzieren.

In der Straße Am Volksbad ist mittelfristig durch den Zweckverband die Verlegung eines Schmutzwasserkanals geplant, über welchen der Anschluß der dort vorhandenen Einfamilienhäuser an die öffentliche Abwasseranlage ermöglicht wird.

## 7. Auswirkungen der Planung

Ausgehend von der Zielstellung der Planung, die vorhandene Situation eher rechtsverbindlich zu definieren als zu ändern, halten sich die praktischen Auswirkungen insgesamt gering.

Ausgenommen davon ist die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes an der Röbbeler Chaussee.

Dort berührt die Planung private Interessen - im Konkreten private Grundstücke, die für eine öffentliche Nutzung bereitgestellt werden sollen.

Die rechtsverbindliche Regelung vorhandener bzw. geplanter Nutzungen mit derzeit noch widersprechenden Eigentumsverhältnissen sind noch abschließend zu klären.

Waren, den 6.5.1997.....

  
Der Bürgermeister

