



**Einfacher Bebauungsplan Nr. 68
„Gärten am Tiefwareensee“ der Stadt Waren (Müritz)**

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
5.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)	4
6.	Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	5
7.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
7.1	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Bauweise	6
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
7.5	Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
7.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Dächer	6
8.	Erschließung	6
8.1	Verkehr	6
8.2	Ver- und Entsorgung	6
8.3	Leitungsrecht	
9.	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
10.	Hinweise	
10.1	wasserrechtliche Hinweise	
10.2	Altlasten	
10.3	Bodendenkmale	
	Umweltbericht	8
1.	Einleitung	8
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	8
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	8
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
2.1	Schutzgut Boden	8
2.2	Schutzgut Klima / Luft	8
2.3	Schutzgut Wasser	8
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.5	Schutzgut Mensch	9
2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur und sonstige Sachgüter	9
2.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	9
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	9
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	10
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	10
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	10
7.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	10
8.	Zusammenfassung	10

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gärten am Tiefwareensee“ ist gelegen in der Flur 34 und 40 der Gemarkung Waren und liegt zwischen Tiefwareensee im Westen, Werderweg im Osten, im Norden begrenzt durch den Hohlweg und im Süden beginnend unterhalb des Friedhofsparkplatzes. Es werden private Flächen und verpachtete städtische Flächen überplant. Das Plangebiet weist eine Fläche von 6,3 ha auf.



Luftbild von 2006 mit Katasterbestand

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Im Bereich zwischen Tiefwareensee und Werder Weg hat sich über Jahrhunderte eine Gartennutzung mit Gartenhäusern entwickelt und verfestigt. Zu Beginn waren es nur Nutzgärten. Im Laufe der Jahre wurden daraus Erholungsgärten. Nach dem 2. Weltkrieg entwickelten sich aus den Gärten auf einzelnen Grundstücken Behelfswohnungen. Diese wurden im Laufe der Zeit stetig vergrößert.

Zur Zeit stellt sich der Bereich als Außenbereich dar. Mit dem einfachen Bebauungsplan sind die Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im weiteren nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das gesamte Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Grundsätzlich ist es im Landschaftsschutzgebiet verboten, bauliche Anlagen zu errichten, zu erweitern oder wesentlich zu ändern. Des weiteren liegt das Gebiet im 50 m Gewässerschutzstreifen. Auch hier dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden. Für die Verbote wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, diesem bislang ohne bauleitplanerische Steuerung unregelmäßig entstandenen Gartengebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, um eine weitere illegale und landschaftsunverträgliche Nutzung in diesem sensiblen Uferbereich zu vermeiden.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

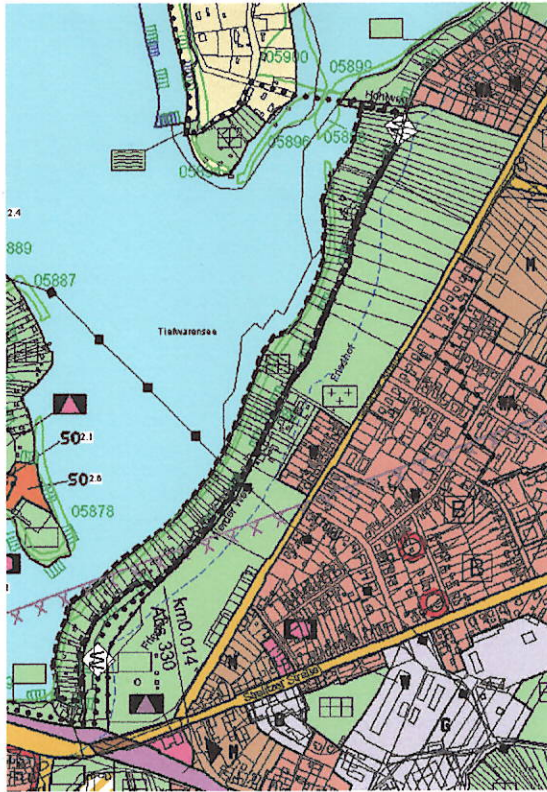
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „Gärten am Tiefwareensee“ wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21. April 2010 nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) entworfen und als einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt.

Ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne § 30 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Beim Bebauungsplan Nr. 68 „Gärten am Tiefwareensee“ werden weder örtliche Verkehrsflächen noch die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Als Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen festgesetzt. Dies ist im Sinne der Baunutzungsverordnung jedoch kein Baugebiet. Es werden von den Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Daher kommt ein sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB in Betracht. Ein Vorhaben ist somit zulässig, soweit es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht; im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB.

5. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche – Private Gärten dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) ist dieser Bereich als Gartenanlage dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

6. Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Gewässerschutzstreifen für die bauliche Inanspruchnahme gestellt.

Landschaftsschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt im Landschaftsschutzgebiet „Torgelower See“. Im Landschaftsschutzgebiet ist es verboten, bauliche Anlagen zu errichten, zu erweitern oder wesentlich zu ändern. Einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom allgemeinen Bauverbot gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 LSG-Verordnung wird beim Landkreis Müritz gestellt.

Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet Ostufer Tiefwaren-Falkenhäger Bruch beginnt in ca. 300 m nord-westlich der Bebauungsplangrenze. Die vorliegende Planung steht dem Erhaltungsziel und dem Schutzzweck nicht entgegen.

Nationalpark

Der Müritz-Nationalpark ist auf Grund der großen räumlichen Entfernung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope

Das Plangebiet grenzt direkt an das Ufer des Tiefwarensees. In diesem Bereich befindet sich das Biotop 05886, *naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder*, aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotop und Geotope im Landkreis Müritz. Nord-westlich angrenzend befinden sich Biotopflächen als Röhrichtbestände und Riede.

Jede Maßnahme, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Biotope führen können, sind unzulässig.

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird dem Schutz des Biotops Rechnung getragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bereich entlang des Werderwegs festgesetzt. Somit wird der unmittelbare Bereich zum Tiefwareensee von Bebauung freigehalten.

Gesetzlich geschützte Bäume

Der Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt, wenn nicht als Wald oder als gesetzlich geschütztes Biotop geschützt, den Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) vom 6. Oktober 2003.

Für die gesetzlich geschützten Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gilt der Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007.

Zuständig für die Erteilung der entsprechenden Fällgenehmigungen ist

- für gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG die Landrätin als untere Naturschutzbehörde
- für die Baumschutzsatzung der Bürgermeister

FFH und Europäische Vogelschutzgebiete

Die nach EU-Recht (Richtlinie 92/43 EW) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ausgewiesenen Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- /FFH-Gebiete) und die EU-Vogelschutzgebiete (Richtlinie 92/43 EWG) dienen dem Aufbau und dem Schutz des zusammenhängenden / kohärenten europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind alle Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete zu überprüfen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine der o.g. Gebiete. Nord-westlich in einem Abstand von ca. 300 m liegt das FFH-Gebiet DE 2442-301. Im südlichen Bereich liegt in einem Abstand von ca. 20 m der Eiskeller als Fledermausquartier. Diese Gebiete sind wegen der räumlichen Entfernung durch die Planung nicht betroffen.

7. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten

Die private Gartennutzung existiert schon seit Jahrhunderten, jedoch wird die Bebauung in einzelnen Gartenparzellen stetig verdichtet. Mit diesem Bebauungsplan soll nunmehr eine Nutzung als private Grünfläche - Freizeitgarten - festgesetzt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für zulässiger Weise errichtete Wohngebäude.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Grundsätzlich ist es im Landschaftsschutzgebiet verboten, bauliche Anlagen zu errichten, zu erweitern oder wesentlich zu ändern. Des weiteren ist dieses Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist nur nach § 35 BauGB zulässig. Zusätzlich liegt das Gebiet im gesetzlich geschützten Gewässerschutzstreifen von 50 m. Hier dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Da es sich bei dem überplanten Gebiet um private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten handelt, ist bodenrechtlich der „grüne Charakter“ dieser Fläche maßgebend. Eine baulich Nutzung sollte nur geringe Flächenanteile in Anspruch nehmen und nicht den Gesamtcharakter prägen. Daher wurde in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz für eine Gartenlaube maximal 24 m² Grundfläche festgesetzt. Die Gartenlaube ist als nichtunterkellertes eingeschossiges Gebäude zu errichten. Eine

offene Überdachung, die in Verbindung mit der Gartenlaube steht, ist bis zu deren Breite mit einer Länge von max. 3 m zulässig. Insgesamt darf die überbaute Fläche jedoch nicht mehr als 40 m² betragen.

Nach der 2. VO über Bevölkerungsbauwerke vom 13.07.1989 wurde in § 3 Abs. 6 die zulässige bebaute Fläche für Erholungsbauten (Gartenlauben) mit 40 m² festgelegt. Daher werden die 40 m² als maximal überbaute Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Da die vorhandene Bebauung teilweise diesen Wert überschreitet, sind die rechtmäßig zustande gekommenen Gebäude von dieser Festsetzung nicht berührt.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht der Bestandsschutz geregelt, dieser ergibt sich unmittelbar aus § 35 BauGB.

7.3 Bauweise

Da eine Grenzbebauung nicht erwünscht ist, wird im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Somit sind die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung M-V einzuhalten.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet gleichzeitig die östliche Baugrenze. In einem Abstand von 20 m wird die westliche Baugrenze festgesetzt. Damit wird der unmittelbare Bereich zum Tiefwareensee von der Bebauung frei gehalten. Dies ist im Sinne des Landschaftsschutzgebiets „Torgelower See“ und dient dem Schutz des Gewässerrandstreifens.

7.5 Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollten bei der Nutzung und Bewirtschaftung eines Gartens grundsätzlich berücksichtigt werden. Da hier besonderer Wert auf einheimische und standortgerechte Laubgehölze gelegt wird, wurde festgesetzt, dass bei Neu- oder Ersatzpflanzungen nur diese Arten zulässig sind. Die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) ist zu berücksichtigen.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Dächer

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Torgelower See“. Ein Schutzzweck ist unter anderem der Erhalt des Landschaftsbildes und der damit verbundenen Naturerlebniseignung. Um dieses zu gewährleisten, sind nur flachgeneigte Dächer bis max. 30 Grad Dachneigung zulässig. Dies entspricht auch der beabsichtigten Nutzung als Gartenlaube. Hierbei ist ein ausgebautes Dachgeschoss nicht notwendig.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über den Werderweg. Durch diese Planung werden keine Anforderungen an die Erschließung gestellt. Mit diesen Festsetzungen wird die vorgesehene Nutzung ermöglicht und eine Verfestigung im Sinne einer Wohnnutzung auf den Gartengrundstücken dauerhaft unterbunden.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke und des Zweckverbandes verlaufen weitestgehend außerhalb der Plangebietsflächen in den angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen, jedoch teilweise nahe der Plangebietsgrenze. Vor einer neuen Bebauung sollten daher örtliche Einweisungen mit den entsprechenden Bereichen der Stadtwerke vereinbart werden.

Im Werderweg wurde in den Jahren 2003/2004 durch den Zweckverband eine Abwasserdruckrohrleitung verlegt. Ein Anschluss der Grundstücke mit dauernden Abwasseranfall an diese öffentliche zentrale Abwasseranlage ist mittels grundstückseigenen Pumpwerken möglich. Zahlreiche Grundstücke sind bereits angeschlossen. Bei der Mehrzahl der verbleibenden Grundstücke mit dezentraler Abwasserbeseitigung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen insbesondere alten abflusslosen Sammelgruben nicht mehr den geltenden technischen Regeln entsprechen. Hier besteht entsprechender Handlungsbedarf seitens der Eigentümer, wobei zu beachten ist, dass der Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich Vorrang hat.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung aufzufangen und gärtnerisch zu nutzen.

8.3 Leitungsrecht

Auf der Höhe Appelstieg kreuzt der aus Richtung Gievitzer Straße kommende Regenkanal das Flurstück 52 der Flur 40 bevor er in den Tiefwareensee mündet. Dieser Kanal ist auch für die Straßenentwässerung von erheblicher Bedeutung und langfristig weiter erforderlich. Daher wird ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers festgesetzt. Um die Kabeltrasse weiter entsprechend nutzen zu können, ist sie frei von jeglicher Überbauung und Überpflanzung sowie für den Betreiber zugänglich zu halten.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 12 Naturschutzausführungsgesetz M-V zu beurteilen. Der einfache Bebauungsplan regelt die mögliche Bebauung im bauordnungsrechtlichen Außenbereich. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann es zu Neuerrichtungen bzw. zu Erweiterungen von baulichen Anlagen kommen. Damit verbunden sind Eingriffe in Natur und Landschaft die auszugleichen sind. Zum Ausgleich dieser Eingriffe ist ab 25 m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Als Voraussetzung für eine städtebaulich geordnete und landschaftsverträgliche Entwicklung ist eine wirksame Überwachung der Einhaltung der Bauvorschriften im Außenbereich erforderlich.

10. Hinweise

10.1 wasserrechtliche Hinweise

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Tiefwareensee, ein Gewässer zweiter Ordnung. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz dient der Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an die Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, im Außenbereich in einer Breite von fünf Metern. Bauliche Maßnahmen im und am Gewässer bedürfen der wasserrechtlichen Zustimmung.

10.2 Altlasten

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenverunreinigungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die Stabsstelle Umwelt des Landkreises Müritz umgehend zu informieren. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit in Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

10.3 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgender Hinweis zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

Waren (Müritz), den 27. April 2011




Rhein
Bürgermeister

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplanes ist, einer bereits vorhandenen Nutzung im Außenbereich eine rechtliche Grundlage zu geben. Mit der Planung soll der Gebietscharakter festgeschrieben werden. Die detaillierten Angaben zur Planung können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer Bestandssituation. Über Jahrhunderte hat sich die gärtnerische Nutzung dieses Gebiets entwickelt, am Anfang als Nutzgarten und heute vorwiegend als Erholungsgarten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht zu realisieren, da eine Aufgabe der gärtnerischen Nutzung nicht umgesetzt werden kann.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, ist die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Torgelower See“ vom 25.10.1995 (GVOBl. M.V 1995, S. 563) zu berücksichtigen.

Im Landschaftsplan der Stadt ist dieser Bereich als Gartenanlage dargestellt.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes unterliegt der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Waren (Müritz) vom 6.10.2003.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung im Rahmen der Bestandsaufnahme und beschränkt sich auf die über den Bestand hinaus gehenden möglichen Auswirkungen.

2.1 Schutzgut Boden

Die Flächen sind hauptsächlich unversiegelt mit Dauerbewuchs. In geringem Umfang sind die Flächen durch Überbauung, Freisitze oder Wegebefestigungen versiegelt.

Angaben über Vorbelastungen oder Altlasten liegen nicht vor.

Es ist von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen.

Durch die zulässige Nutzung kann es vereinzelt zur weiteren Versiegelung des Bodens kommen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im Umfeld des Bebauungsplanes sind jedoch nicht zu erwarten.

Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgut Klima / Luft

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für den Planbereich nicht vor. Der im Süden an das Plangebiet angrenzende Betrieb verursacht keine sich auf das Plangebiet direkt auswirkenden Beeinträchtigungen hinsichtlich der Luftqualität.

Auf Grund der Lage ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Oberflächengewässer vor. Angaben über den Stand des Grundwassers und mögliche Schadstoffbelastungen sind nicht bekannt. Eine hydrologische

Untersuchung des Bodens liegt der Stadt Waren (Müritz) nicht vor.
Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an den Tiefwareensee.
Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben.
Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser und auf den Tiefwareensee sind bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die überwiegende Nutzung als Gartenfläche lässt auf ein beschränktes Artenspektrum schließen.
Angaben über besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu berücksichtigen.
Das Baufeld ist im Bereich des Werderwegs festgesetzt. Dadurch kann der sensible Uferbereich geschützt werden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzung löst keine wesentlichen Veränderungen für die vorhandenen Lebensräume aus, da die Fläche bereits zum großen Teil gärtnerischer Nutzung unterliegt und somit anthropogen überformt ist.
Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet unterliegt bereits zum großen Teil gärtnerischer Nutzung und dient damit der Bevölkerung als Erholungsfläche. Vereinzelt befinden sich einige Wohnhäuser im Gebiet.
Vom Verkehr ist die Fläche im Wesentlichen unbeeinflusst, da der Werderweg, der an das Plangebiet angrenzt, hauptsächlich nur durch Anliegerverkehr beeinflusst wird.
Erkenntnisse zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.
Es ist von keiner nennenswerten Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen im Gebiet und benachbarten Gebieten auszugehen. Das Areal ist bereits zum Großteil so genutzt, wie es die Planung nunmehr festschreibt. Durch eventuell weitere Baumaßnahmen kommt es während der Bauzeit zu entsprechenden Belästigungen, welche auf Grund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung jedoch zu vernachlässigen sind. Weitere Auswirkungen, insbesondere auf die Erholungsnutzung, sind nicht zu erwarten. Auch die umliegenden Quartiere haben durch die festgesetzte Nutzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich.

2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet. Es grenzt östlich am Tiefwareensee an. Östlich des Plangebiets befindet sich in weiten Teilen der Friedhof der Stadt Waren (Müritz). Eine ortsbildprägende, insbesondere historische Bebauung existiert nicht. Durch die Gartennutzung ist das Plangebiet gut – wenn auch uneinheitlich – eingegrünt.
Da das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Torgelower See“ liegt, ist der Erhalt des Landschaftsbildes und der damit verbundenen Naturerlebniseignung ein wesentlicher Schutzzweck. Die bisherige Wahrnehmung des Areals wird sich nur unmerklich verändern. Da es sich um ein bereits genutztes Gebiet handelt und die zulässigen Vorhaben in ihrer Ausprägung eher geringfügig sind, hat die Planung auf das Landschaftsbild eine zu vernachlässigende Wirkung.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Bebauung mit Gartenhäusern würde unkontrolliert vollzogen werden. Da die Genehmigungsfähigkeit in diesem Fall in Frage steht, wäre mit Schwarzbauten zu rechnen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Plangebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Das gesetzlich geschützte Biotop grenzt jedoch direkt an. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der angrenzende Biotopbereich geschützt. Der Altbaumbestand ist durch die Baumschutzsatzung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt, ebenso die Hecken und Sträucher. Durch die Festsetzung eines Baufeldes kann der sensible Uferbereich des Tiefwareensees geschützt werden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

In der Abwägung ist dem Umstand, dass es sich bereits um ein genutztes, mit Gartenhäusern bebautes Gebiet handelt, Rechnung getragen. Erhebliche nachhaltige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Zum Ausgleich der zulässigen Eingriffe werden Maßnahmen zum Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Über Jahrhunderte hat sich in diesem Bereich die gärtnerische Nutzung entwickelt, am Anfang als Nutzgarten und heute vorwiegend als Erholungsgarten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit einer Verringerung bzw. Vermeidung von Bebauung sind nicht zu realisieren, da eine Aufgabe der gärtnerischen Nutzung nicht umgesetzt werden kann. Eine weitere Umwandlung zur Wohnnutzung kann jedoch mit den Festsetzungen verhindert werden.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Ermittlung der Bestandssituation zu den einzelnen zu untersuchenden Schutzgütern erfolgte zunächst anhand der Auswertung vorhandener Planunterlagen. Insbesondere waren dies der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) sowie Luftbilder aus den Jahre 2006.

Bei der Ermittlung der vorhandenen Bebauung gab es Schwierigkeiten, da der Bestand nicht vollständig vorliegt. Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ergaben sich nicht.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut	Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der Auswirkungen
Mensch	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Tiere/Pflanzen	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Boden	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Wasser	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Klima / Luft	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig
Landschafts- und Ortsbild	keine erheblichen Auswirkungen	Überprüfung im Rahmen regelmäßiger Baukontrolle auf Einhaltung der Vorgaben
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine erheblichen Auswirkungen	nicht notwendig

8. Zusammenfassung

Die Bebauungsplanung umfasst im wesentlichen ein Bestandsgebiet, welches gärtnerisch genutzt wird. Vereinzelt ist jedoch auch Wohnnutzung vorhanden. Mit dem Bebauungsplan wird die Nutzung der Fläche erstmals auf eine rechtliche Basis gestellt. Direkte Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind auf Grund der geringen zulässigen Erweiterungen nicht zu erwarten. Die weiteren zu untersuchenden Schutzgüter werden nur in unerheblichem und zu vertretendem Maße beeinflusst.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist die Fläche weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen. Dies hat zur Folge, dass die zulässigen Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind.

Waren (Müritz), den 27. April 2011



E. Rhein
Rhein
Bürgermeister