



Einfacher Bebauungsplan Nr. 66 „Hausgärten Unterwallstraße“ der Stadt Waren (Müritz)

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1.	Flächennutzungsplan	4
2.2.	Landschaftsplan	5
2.3.	Sanierungssatzung	5
2.4.	Rahmenplan und städtebauliche Satzungen	6
2.5.	Gesetzliche Grundlage	6
3.	Veranlassung und Ziel der Planung	6
3.1.	Anlass	6
3.2.	Planungsziele	8
4.	Bestandsbeschreibung	8
4.1.	Verkehr	8
4.2.	Ver- und Entsorgung	8
4.3.	Naturhaushalt	9
4.4.	Brandschutz	9
4.5.	Altlasten	9
5.	Planinhalte/Begründung der Festsetzungen	9
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.2.	Örtliche Vorschriften	10
5.3.	Denkmalschutz	10
5.4.	Versorgungsleitungen	10
6.	Auswirkungen	11

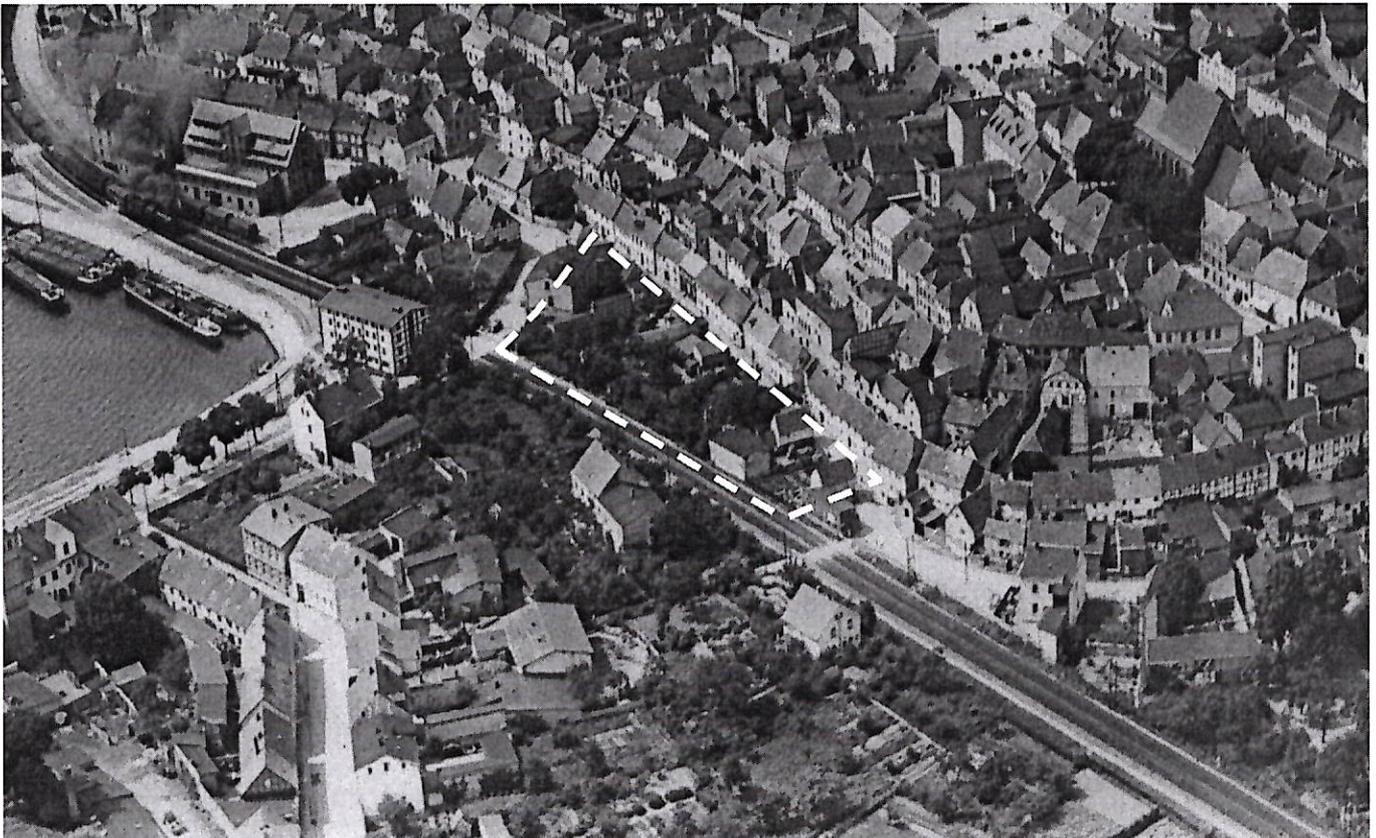
1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 66 „Hausgärten Unterwallstraße“ ist gelegen in der Flur 3 der Gemarkung Waren zwischen der Unterwallstraße und Müritzstraße (ehemaliger Bahndamm der alten Bahnstrecke Berlin – Rostock). Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2700 m².

Das Plangebiet befindet sich in der historischen Altstadt der Stadt Waren (Müritz) in unmittelbarer Nähe zum Stadthafen.

Auf Grund der Historie und städtebaulichen Entwicklung wurden die zu überplanten Flächen bis 1985 für Nebengebäude und wie früher üblich als Gärten, die sich vor der Stadt und neben den Gleisanlagen befanden, genutzt. Ebenso befanden sich diese Flächen in den damaligen Wallanlagen entlang der Stadtmauer. Dies bezeugt auch der Name der Straßen, Ober- und Unterwallstraße.

Stadtansicht von 1935



Wie aus der Stadtansicht von 1935 ersichtlich, wurde der damalige Stadtrand auch durch Gärten geprägt. 1985 erfolgte der Abriss der Wohngebäude der damaligen Unterwallstraße 2 - 7 sowie ein Großteil der dazugehörigen Nebengebäude. Im Zuge der Neubebauung der Wohngrundstücke erfolgte auch wieder eine Zuordnung der vorgelagerten Flächen zu den jeweiligen Wohngebäuden. Diese Flächen wurden größtenteils einer gärtnerischen Nutzung zugeführt.

Die jetzige Bebauung der Unterwallstraße hat die alte historische Bebauung entlang dieser Straße um 1985/86 abgelöst. Die Unterwallstraße trennt die Wohngebäude von den südlich liegenden Gärten, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 befinden.

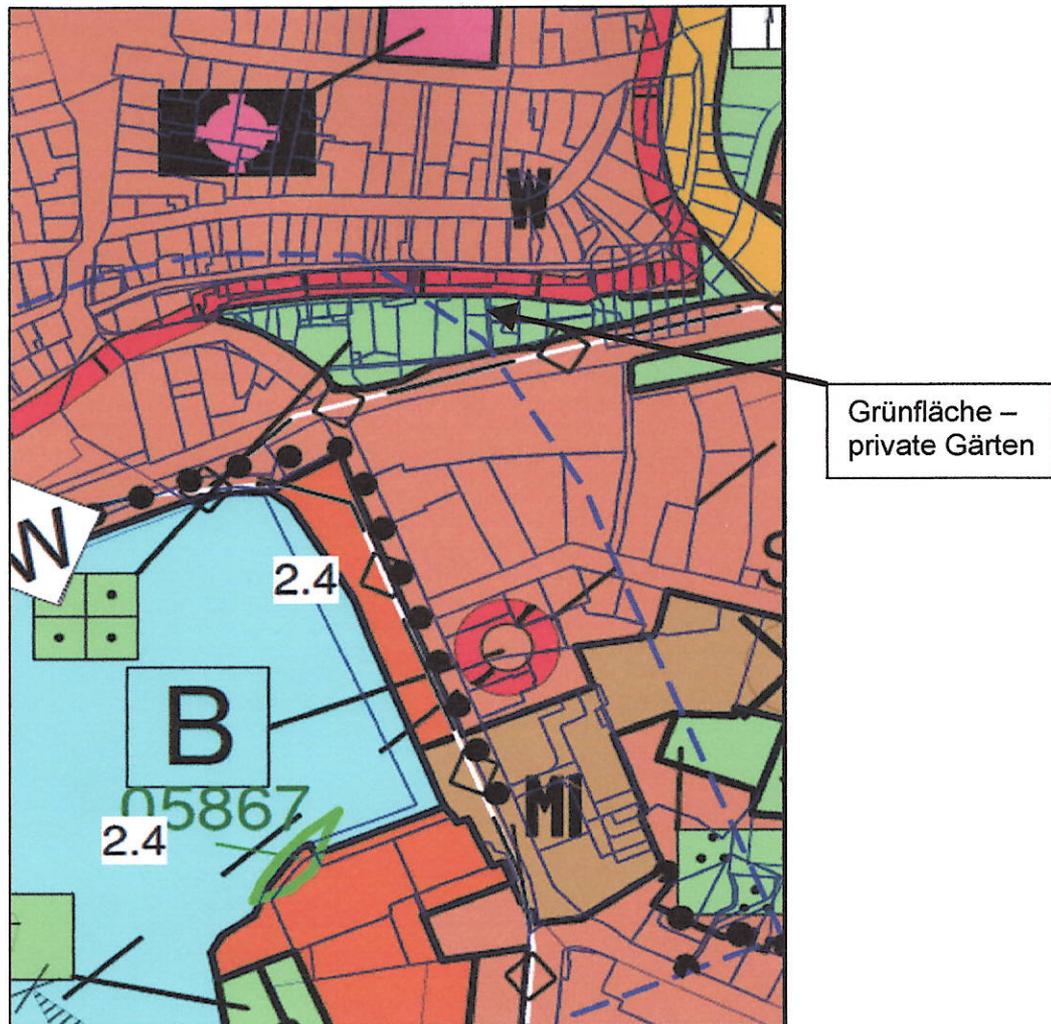


Übersichtsplan mit Luftbild (2006)

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wurde am 05.10.2005 genehmigt und ist in Kraft seit dem 06.02.2006. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Satzung als „private Hausgärten“ dar. Für die Fläche des Bebauungsplanes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *wohnungsnaher Hausgärten* festgesetzt, somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus Flächennutzungsplan

2.2 Landschaftsplan

Gem. Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wurden für das Plangebiet nachfolgende Aussagen getroffen:

naturräumliche Gliederung: Waren – Kargower-Sandfläche (B1);

Landschaftsbild: Siedlungsbildraum Altstadt/Hafenviertel mit der höchsten Wertstufe 6;

Boden: sickerwasserbestimmte Sande (D2a1-Sand-Braunerde u. Sand-Rosterde), Versiegelungsgrad sehr hoch;

2.3 Sanierungssatzung

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“. Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ erlangte ihre Rechtskraft nach Genehmigung des Innenministeriums M-V vom 22.03.1993 sowie Veröffentlichung im „Warener Wochenblatt“ vom 24.03.1993. Mit der Beseitigung von städtebaulichen Missständen sowie der Erreichung definierter Ziele hat die Stadtvertretung die schrittweise Entlassung aus dem Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ beschlossen. Das B-Plangebiet liegt im Teilgebiet III und soll frühestens ab 31.12.2009 aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden.

2.4 Rahmenplan und städtebauliche Satzungen

Der mit der Sanierungssatzung verbundene Rahmenplan „Südliche Innenstadt“ gilt auch für das Plangebiet. Hier sind „Private Hausgärten“ festgesetzt worden. Übergeordnetes Rahmenplanziel sind der Erhalt und die qualitative Gestaltung und Begrünung des östlichen Freiflächenbereiches.

2.5 Gesetzliche Grundlage

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Hausgärten Unterwallstraße“ wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31. März 2009 nach den § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. In einem einfachen Bebauungsplan sind die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten B-Planes gem. § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier dann im Übrigen nach § 34 oder 35 BauGB. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Es kann angewandt werden, wenn sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Diese Tatbestände liegen hier nicht vor, so dass die Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB erfolgen kann. Folgende Gründe sprechen dafür: die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen B-Plan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Gem. § 3 d Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird für einen einfachen Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Da dieser einfache B-Plan nur Regelungen zur bestehenden Art der Nutzung und Zulässigkeit von Nebenanlagen trifft, ergeben sich aus der Planung weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor planerischen Entscheidungen erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Nach Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. Veranlassung und Ziel der Planung

3.1 Anlass

Aus der historischen Stadtentwicklung heraus haben sich die vor dem „damaligen“ Stadtzentrum gelegenen Grünflächen erhalten. Begünstigt wurde dieser Umstand durch die Bahnstrecke Berlin – Rostock, die erst mit der sogenannten großen Verkehrslösung 1970 – 1974 verlegt wurde. Im Plangebiet befanden sich Nebengebäude sowie Hausgärten. Ein Großteil der Nebengebäude wurde 1985 angebrochen.

Diese Gartengrundstücke befinden sich teilweise in Privatbesitz, teilweise noch in städtischem Eigentum. Bereits mit Beschluss zur Sanierungssatzung und der Erstellung des Rahmenplanes „Südliche Innenstadt“ wurden die Entscheidungen zur weiteren Nutzung dieser Gärten getroffen. So wurde der

Erhalt des „Grünzuges“ um den historischen Stadtkern beschlossen. Er hat eine prägende Funktion für die Altstadt Warens. Er zieht sich, durchbrochen vom „Hafenplatz“, weiter westwärts entlang des Müritzuferes und der Strandstraße bis zum Herrensee.

Die Grünbereiche, die sich um die historische Innenstadt ziehen, sollen auch weiterhin erlebbar bleiben und möglichst nicht bebaut werden. Die noch städtischen Gartengrundstücke sollen an die jeweils anliegenden Wohngebäude nach Fertigstellung der Unterwallstraße und des ehemaligen Bahndamms veräußert werden.

Gemäß Städtebauförderrichtlinie müssen die städtischen Grundstücke, die nicht einer öffentlichen Nutzung im Rahmen der Sanierung zugeführt werden (sog. D4-Grundstücke), bis spätestens zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ – hier Teilgebiet III mit Entlassung ab 31.12.2009 – veräußert werden. Der Erlös ist dem Sondervermögen, dem Treuhandkonto der städtebaulichen Sanierung, zuzuführen und wieder für die städtebauliche Sanierung einzusetzen. Dies ist gewährleistet.

Die Gärten sollen somit alle als private Hausgärten von den gegenüberliegenden Wohngebäudeeigentümern genutzt werden. Auf Grund einer vorhandenen 100%igen überbauten Grundfläche in der Unter- und Oberwallstraße haben diese Gebäudeeigentümer keine weiteren Flächen für Nebenanlagen zur Verfügung. Die sollen in den Hausgärten zulässig sein, aber die Gartennutzung soll überwiegen.

Nunmehr macht sich zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei soll die bestehende Struktur des Plangebietes mit den wohnungsnahen Hausgärten und den untergeordneten Nebenanlagen erhalten bleiben. Die Hausgärten stehen in enger Beziehung mit den gegenüberliegenden Wohngrundstücken. Bei den Wohngrundstücken oberhalb der Unterwallstraße handelt es sich um die Hauptnutzung, welche mit dem Quartier dieses B-Planes ergänzt werden soll. Die Bebauung der Unterwallstraße erfolgte größtenteils 1985/1986 als Reihenhausbauung. Hier besteht kein Handlungsbedarf für eine Überplanung. Die Grundstücke des Plangebietes werden von den Besitzern der Wohnhäuser als Hausgärten sowie für erforderliche Nebenanlagen wie Carports, Garagen, Geräteschuppen, Stellplätze etc. genutzt. Um die Gestaltung und Nutzung der Plangebietsflächen rechtssicher beurteilen zu können, ist dieser einfache Bebauungsplan erforderlich. Darin werden die Errichtung von untergeordneten bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen als auch genehmigungsfreien Nebenanlagen festgesetzt sowie Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen getroffen.

Bereits genehmigte und errichtete Nebenanlagen, die sich außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze befinden, genießen Bestandschutz.

Die Regelungen des § 34 Baugesetzbuches (BauGB) reichen hier zum Erhalt und zur Entwicklung der besonderen städtebaulichen und naturräumlichen Qualität nicht aus.

Ansicht Unterwallstraße – rechts die Hausgärten



3.2 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll gem. Aufstellungsbeschluss insbesondere der Erhalt der wohnungsnahen privaten Hausgärten rechtsverbindlich festgesetzt sowie die Nachverdichtung der Hausgärten mit baulichen Anlagen verhindert werden. Dabei soll dem Rahmenplanziel der Bereicherung, des Erhaltes sowie der qualitativ hochwertigen Gestaltung der südlichen Innenstadt mit Grün- und Freiflächen Rechnung getragen werden.

Im Wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Erhalt der privaten wohnungsnahen Hausgärten und
- Festsetzungen zur Nutzung dieser Hausgärten.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Verkehr

Das Plangebiet wird sowohl durch die *Unterwallstraße* als auch teilweise durch einen Seitenarm der *Müritzstraße (Alter Bahndamm)* erschlossen. Sie dienen auch der Anbindung an das übrige Straßennetz.

4.2 Ver- und Entsorgung

Da im Plangebiet nur die wohnungsnahen Hausgärten mit kleinteiligen Nebenanlagen zulässig sind, ist eine technische Erschließung nicht erforderlich. Im Bedarfsfall notwendiger Wasser- oder Strombedarf kann über die jeweiligen Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgedeckt werden.

Da der Versiegelungsgrad durch Nebenanlagen möglichst gering gehalten werden soll, ist die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz getrennt und der Wiederverwertung/Kompostierung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

4.3 Naturhaushalt

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gem. § 34 BauGB zulässige Maß hinaus gehen. Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter sind in Hinblick auf die Planung nicht erkennbar.

Das Vorhaben ist gem. § 3 b Abs. 3 Satz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S.2350) und des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht UVP-pflichtig.

Da für diesen Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB in die Begründung aufgenommen.

4.4 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Das Hydrantensystem in der *Unterwallstraße* ist gut ausgebaut; durch die Nähe zum Hafenbecken steht zudem ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

4.5 Altlasten

In diesem Gebiet sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz keine Altlasten mehr nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern bekannt. Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen. Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die Nutzung auszuschließen.

5. Planinhalte/Begründung der Festsetzungen

Vordringliches bauleitplanerisches Ziel ist es, mit sparsamen Instrumenten die Art der Nutzung zu regeln. Da die Festsetzung auf die Grundstücke bezogen wird, erfolgte eine konkrete Zuordnung der einzelnen Flurstücke zu den Grundstücken (siehe Text - Teil B - der Planzeichnung). Danach werden 11 Grundstücke gebildet.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grünfläche

Zur Sicherung und Erhaltung des bestehenden Grünzuges am südlichen Altstadtrand wird eine Private Grünfläche festgesetzt. Als konkrete Zweckbestimmung erfolgte die Festsetzung als Wohnungsnahe Hausgärten (WHG). Innerhalb dieser Fläche ist außer den unter Punkt 1.2 genannten Zulässigkeiten zukünftig keine weitere über den jetzigen Bestand hinausgehende Bebauung jeglicher Art zulässig.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 haben spätere Flurstücksteilungen keinen Einfluss auf die Grundstücke und deren Festsetzungen.

- Stellplätze und Nebenanlagen

Da die gegenüberliegenden Wohngebäude der Unterwallstraße über keine weiteren Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze verfügen, wird die Möglichkeit für Nutzungen dieser Art innerhalb der privaten Grünfläche geregelt. Es wird eine verträgliche Größe je Grundstück festgesetzt. Die festgesetzte Größe für Stellplätze und Nebenanlagen beträgt je nach Grundstück 49 m² bis 88 m². Innerhalb dieser Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze ist die Errichtung gem. den Festsetzungen unter 1.2 des

Textes (Teil B) geregelt. Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Garagen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird einerseits der Erhalt der Hausgärten garantiert, andererseits wird dem Wunsch der Hauseigentümer der Unterwallstraße nach Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen Rechnung getragen.

Da die vorhandene Bebauung teilweise den Festsetzungen des B-Planes widerspricht und die Werte überschritten werden, wird für die rechtmäßig zustande gekommenen Gebäude Bestandsschutz gewährt. Eine Erweiterung oder Verdichtung ist jedoch dann nicht mehr möglich. Bei Abriss oder Verlust gelten dann die Festsetzungen des B-Planes.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Textlich festgesetzt ist eine Strauch- und Staudenbepflanzung zwischen Straßenfläche und der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze. Damit soll ein optischer Übergang zu dem südlichen Grünbereich der Hausgärten hergestellt werden. Außerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze sind keine baulichen Anlagen, auch keine genehmigungsfreien, zulässig. Hier soll eine Begrünung in Form von Hausgärten erfolgen.

5.2 Örtliche Vorschriften

Da sich das Plangebiet direkt in der Innenstadt befindet, soll mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Umfriedung der Hausgärten erreicht werden, dass das „Grün“ für die Allgemeinheit auch noch erlebbar bleibt. Dabei haben vorhandene Einfriedungen und Hecken Bestandsschutz.

Die örtlichen Vorschriften gelten für Neuanlegungen. Damit Hecken nicht in den öffentlichen Raum ragen und ihn einengen (Verkehrssicherheit), sind diese in dem festgesetzten Abstand zu pflanzen.

Durch die Stadt erfolgte an der Südseite bereits in Teilbereichen eine Einfriedung durch Hecken.

Hier kann auf eine zusätzliche Bepflanzung durch die angrenzenden Grundstückseigentümer verzichtet werden.

5.3 Denkmalschutz

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist.

Es werden daher folgende Nebenbestimmungen und Hinweise in die Begründung aufgenommen:

Nebenbestimmungen:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahme trägt nach § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Die Nebenbestimmungen und Hinweise gelten sowohl für öffentliche als auch für private Maßnahmen der Grundstückseigentümer.

5.4 Versorgungsleitungen

Die öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen der Stadtwerke und des Zweckverbandes verlaufen weitestgehend außerhalb der Plangebietsgrenzen in den öffentlichen Straßen und Wegen. Eine Niederdruckgasleitung kreuzt das Plangebiet im Bereich der Flurstücke 116/12 und 114/4 und damit auch die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen. Sie ist für die Versorgungssicherheit von Bedeutung, eine Verlegung ist jedoch nicht vorgesehen. Sie unterliegt der Duldungspflicht nach § 12 der

NDAV Gas. Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseitig der Leitung jeweils 2,00 m. Die Leitungstrasse muss dauerhaft frei von Überbauungen und Baumbepflanzungen sowie für den Betreiber zugänglich gehalten werden. Das Freihaltegebot gilt insbesondere für Gartenhäuser und sonstige massive Nebenanlagen. Jeglicher Eingriff innerhalb der Trasse bzw. in deren Grenzbereich ist im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

In äußerst geringem Abstand zu den Plangebietsgrenzen befinden sich weitere öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Vor Neubebauungen auf den zulässigen Flächen sollten ggf. örtliche Einweisungen mit den Versorgungsunternehmen durchgeführt werden.

6. Auswirkungen

Folgekosten werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die Stadtvertretung hat am 23. Juni 2010 die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Waren (Müritz), den 09.07.2010




Günter Rhein
Bürgermeister