

**Satzung der Stadt Waren (Müritz)
über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 42**

Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee

Begründung

(Stand: Satzungsbeschluss Stadtvertretung 05.04.2006)

Begründung

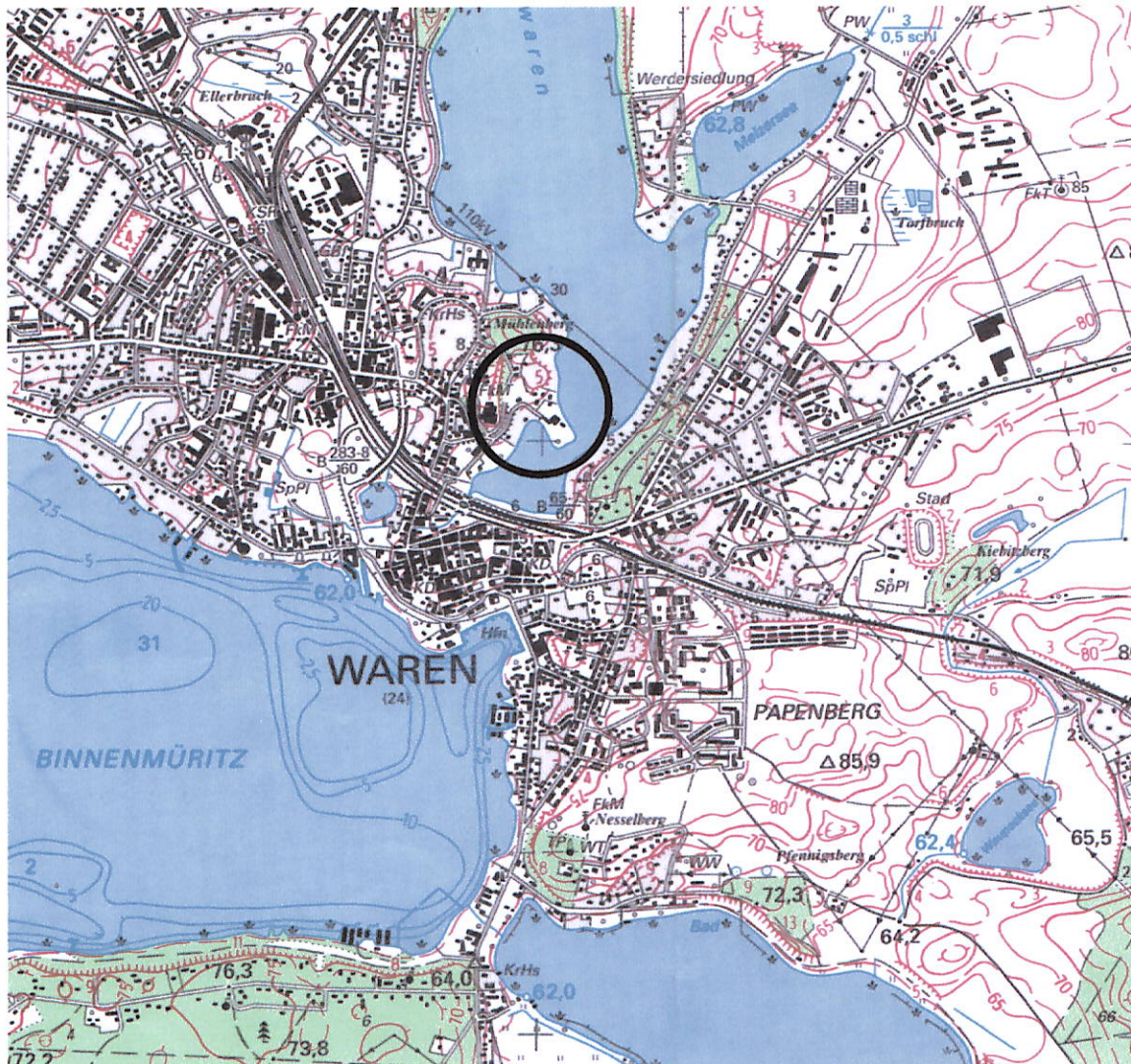
nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz)

über den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 –Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee–

für das Gebiet – gelegen in der Flur 9 der Gemarkung Waren – das wie folgt begrenzt wird:
am Westufer des Tiefwareensees und unterhalb des Mühlenberges auf einer Landzunge.



Übersichtsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am Westufer des Tiefwareensees unterhalb des Mühlenberges auf einer Landzunge, die sich von Nordwesten nach Südosten in den See erstreckt. Auf dem südlichen Teil (Flur 9, Flurstück 59/4, 59/3 und 60/1 und 60/2, Gemarkung Waren) mit 8135 m² befindet sich die Stadtgärtnerei der Stadt Waren (Müritz). Auf dem nördlichen Teil ist das Gelände des ehemaligen Internates des Gymnasiums mit einer Größe von 6787 m² (Flur 9, Flurstück 59/1).

Die Zufahrtstraße – die Wossidlostraße – zu den beiden Grundstücken befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich des Plangebietes.

1.2 Grundeigentum

Die Eigentumsrechte des Vorhabenträgers für den gesamten Planbereich sind grundbuchrechtlich gesichert bzw. der Vorhabenträger ist gem. des Vertrages zum Betriebsübergang der Stadtgärtnerei Verfügungsberechtigter für Teilflächen des Plangebietes (Flurstücke 59/4; 59/3; 60/1 sowie 60/2).

1.3 Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet befindet sich in einem naturschutzrechtlich sensiblen Bereich:

- 100-m Uferbereich des Tiefwareensees;
- grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Torgelower See“ an;

1.4 Baugrund

Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V liegt der nordwestliche Teil des Plangebietes im Vorbereitungsgebiet holozäner bzw. pleistozäner Sander, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Im südöstlichen Teil muss mit ungünstigen Baugrundbedingungen (mächtiger humoser Sand, darunter organische Böden wie Torf und Mudde) gerechnet werden. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Der Grundwasserspiegel liegt bei ca. 1,60 m unter Gelände. Die geplanten Gebäude sind nicht unterkellert.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2. Ausgangssituation

Die baulichen Anlagen auf den Flurstücken 59/4 und 60/2 sind die Anlagen der alten Stadtgärtnerei der Stadt Waren (Müritz).

Der Zustand der Gebäude würde eine aufwendige Instandsetzung und Renovierung unumgänglich machen.

Das ehemalige Internat ist größtenteils bereits seit mehreren Jahren leergezogen und soll nunmehr zu einer Pension modernen Standards umgebaut werden. Das Gebäude befindet sich auf der Denkmalliste des Landkreises Müritz und soll in seiner äußeren Kubatur erhalten werden.

Die Landzunge ist durch die bestehende Bebauung stark zergliedert. Eine Parkanlage mit entsprechend wertvollem Pflanzenbestand wurde bei den jetzt durchgeführten Untersuchungen im Planbereich nicht festgestellt.

3. Anlass der Planung

Das Flurstück 59/1 befindet sich im Eigentum der Lebenshilfswerk Waren gemeinnützige GmbH. Über die Flurstücke 60/1, 60/2, 59/4 und 59/3 ist der Vorhabenträger Verfügungsberechtigter. In einem Vertrag zum Betriebsübergang der Stadtgärtnerei an die Lebenshilfswerk Waren gGmbH vom 30.06.1999 verpflichtet sich das Lebenshilfswerk, auf der Fläche der Gärtnerei einen öffentlichen Schaugarten anzulegen und zu unterhalten.

Mit Fertigstellung des Neubaus der Stadtgärtnerei durch das Lebenshilfswerk werden die alten baulichen Anlagen auf den Flurstücken 59/4 und 60/2 abgerissen und diese Flächen dann in den Schaugarten einbezogen. Die Modalitäten der Durchführung/Umsetzung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt. Auf der nördlichen Teilfläche (Flurstück 59/1) soll der neue Stützpunkt für die Grünanlagenpflege, sowohl für die städtischen Anlagen, als auch für den Schaugarten, mit Aufenthaltsräumen, Sanitäreinrichtungen und Räumen für die Gartentechnik errichtet werden. Der Standort für den Stützpunkt gibt Gewähr für die Pflege und Unterhaltung einer zukünftigen anspruchsvollen Gartenanlage und ist notwendiger Bestandteil einer Gewächshausanlage.

Das ehemalige Internatsgebäude wird zu einer Pension als Integrationsmodell zur Beschäftigung behinderter Menschen umgebaut.

Ein öffentliches Café wird Bestandteil der Pension.

Die Behindertenwerkstatt wird durch das Sozialministerium und mit Bundesmitteln gefördert und durch die Oberfinanzdirektion Rostock geprüft. In Abstimmung mit der OFD Rostock wurde eine funktionelle und wirtschaftliche Lösung erarbeitet.

Die Gärtnerei wird als Werkstatt für 30 behinderte Personen geplant.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dies gilt analog für vorhabenbezogene B-Pläne.

Der wirksame Flächennutzungsplan (seit 06.02.2006 in Kraft) stellt für die Flächen des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet dar. Als Zweckbestimmung für den Pensionsbereich wird ein „Gebiet für den Fremdenverkehr“ und für die Behindertenwerkstatt die Zweckbestimmung „Behindertenwerkstatt“ dargestellt.

Des Weiteren wurde durch die Stadt ein städtebaulicher Rahmenplan für die Nördliche Innenstadt erarbeitet. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich dieses Rahmenplanes. Der Rahmenplan wurde am 15.11.2000 durch die Stadtvertretung beschlossen und stellt den Handlungsrahmen für die Umsetzung der Entwicklungsziele in diesem Stadtteilbereich für die nächsten Jahre dar. Der Rahmenplan weist für das Gebiet dieses vorhabenbezogenen B-Planes die Sondergebiete Beherbergung und Behindertenwerkstatt/Gärtnerei sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Mit Beschluss dieses Rahmenplanes wird dem § 1 Abs. 10 BauGB Rechnung getragen, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen sonstige städtebauliche Planungen zu berücksichtigen sind.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die maßgeblichen Planungsinstrumente sind das Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP).

Im RROP ist das Plangebiet als Tourismusentwicklungsgebiet und im LROP als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung ausgewiesen. Durch seine spezielle Lage – auf der Halbinsel – und mit der weiteren Nutzung der vorhandenen Bausubstanz des ehemaligen Internates eignet sich das Vorhaben hervorragend für eine touristische Entwicklung und zur Naherholung des nördlichen Stadtteils, auch im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Parks „Mühlenberg“, der Restaurierung des Tiefwareensees und der weiteren touristischen Entwicklung des Tiefwareensees .

Die Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 beinhaltet die planungsrechtliche Feststellung des Standortes der Pension und der Behindertenwerkstatt der Lebenshilfe.

Die Verbindung von Pensionsbetrieb im ehemaligen Internatsgebäude mit integriertem öffentlichen Cafe mit dem Gärtnereibetrieb und den dazu gehörigen öffentlich zugänglichen Schaugewächshäusern gewährt die Pflege und Unterhaltung einer zukünftigen anspruchsvollen **öffentlichen Parkanlage**.

Die Landzunge erfährt somit eine grünplanerische und städtebauliche Aufwertung, die der Öffentlichkeit zugänglich wird.

Die Gewächshäuser sind zum einen für die Vermehrung von Zierpflanzen für die Grünanlagen der Stadt vorgesehen und zum anderen sind sie öffentlich zugängliche Schaugewächshäuser.

5. Städtebau

Der Schaugarten soll ein Höhepunkt eines zukünftigen rekonstruierten Parks auf dem Mühlenberg werden. Die Landzunge bietet durch ihre hervorragende landschaftliche Lage, ihre Blickbeziehung auf die Warener Altstadt und ihre mikroklimatischen Bedingungen ideale Voraussetzungen zur Schaffung einer Gartenanlage. Der Mühlenberg im Norden schützt mit seinem Baumbestand vor kalten Nordwinden und der See wirkt besonders im Frühjahr und Herbst temperatúrausgleichend. Spät- und Frühfröste treten deshalb hier seltener auf als in anderen Lagen der Umgebung. Der Boden ist humusreich und durch seinen hohen Grundwasserspiegel auch während Trockenperioden ausgeglichen feucht. Diese Bedingungen lassen auch die Verwendung von Pflanzen zu, die sonst in unseren Breiten unter Spät- und Frühfrösten leiden.

Die neu anzuordnenden Objekte sollen sich in die Natur einfügen und sich ihr unterordnen. Gründach und zu berankende Lärchenholzfassaden sollen dazu beitragen.

Die Behindertengärtnerei erhält eine Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung, was eine optimale Belichtung der Gewächshäuser ermöglicht.

Um sparsam mit der umgebenden Fläche umzugehen und ausreichende Höhe in den Treibhäusern zu gewährleisten, ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

In Anlehnung an den englischen Landschaftspark sollen Baumgruppen und Solitärbäume auf einer großzügigen Parkwiese das Bild beherrschen. Bei den Großgehölzen sollen vorrangig einheimische und landschaftstypische Baumarten wie Winterlinden, Rotbuchen, Ulmen, Erlen und Eschen dominieren. Die Verwendung von exotischen Bäumen und Sträuchern ist aber ebenfalls vorgesehen.

Im Bereich der vorgesehenen Gewächshäuser und der Pension sollen an der Süd- und Südwestseite vor allem wärmeliebende Pflanzen wie einjährige Sommerblüher Verwendung finden. Sukkulente und immergrüne Kübelpflanzen, die in den Gewächshäusern überwintert werden, sollen ebenfalls in diesem Bereich im Sommerhalbjahr aufgestellt werden.

Vor dem Eingangsbereich der Pension soll ein Rosengarten, im zentralen Teil, dem heutigen Standort der Gebäude und Gewächshäuser der alten Gärtnerei, ein Staudengarten entstehen. Die Anlage kleiner Motivgärten, die sich in die Gesamtanlage harmonisch einfügen, sollen an geeigneten Stellen gestaltet werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Fläche der Pension, welche selbst von einer öffentlichen Straße erschlossen wird.

6. Art der baulichen Nutzung gemäß §1 ff BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird vorhabenkonkret festgesetzt.

Das Plangebiet beinhaltet zwei Nutzungsbereiche: sonstiges Sondergebiete 1 und das sonstige Sondergebiet 2 nach § 11 BauNVO sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Im sonstigen Sondergebiet 1 - Pension sind folgende Nutzungen zulässig:
-eine Pension einschließlich Cafe und Seminarräume;

Im sonstigen Sondergebiet 2 - Behindertenwerkstatt sind folgende Nutzungen zulässig:
-Behindertenwerkstatt/Garagen für 30 Behinderte mit Schaugewächshäuser;

7. Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 ff BauNVO

Festsetzungen erfolgen für die einzelnen Gebäude nach den sich für die Neubebauung ergebenden Situationen als Höchstmaß.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für sonstige Sondergebiete eine Obergrenze von 0,8 als Grundflächenzahl und 2,4 als maximale Geschossflächenzahl festgesetzt. Im Plangebiet wird hier eine Grundflächenzahl für beide Sondergebiete von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Geschossigkeit in SO2 wird mit 2 Vollgeschossen festgelegt.
Die Geschossigkeit in SO1 wird gem. dem Denkmal mit 4 Vollgeschossen festgelegt. Die untergeordneten Gebäude und -teile, wie Wintergarten, Treppenhaus und Seminargebäude sind eingeschossig. (Eine Baugenehmigung für die Pension ist erteilt.)

Bei der getrennten Ermittlung der beiden sonstigen Sondergebiete ergeben sich folgende Werte:

Gesamte Grundstücksgröße SO1 = 3.820,40 m²
- Grundfläche von baulichen Anlagen
überdeckt sowie Stellplätze mit Zufahrten SO1 = 1.189,39 m²
SO1 = GRZ 0,31

Gesamte Grundstücksgröße SO2 = 2.966,60 m²
- Grundfläche von baulichen Anlagen
überdeckt sowie Stellplätze mit Zufahrten SO2 = 705,48 m²
SO2 = GRZ 0,23

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt. Die „Baulinie“ wurde bei der Übernahme des denkmalgeschützten ehemaligen Internates gewählt. Damit soll die äußere Kubatur dieses Gebäudes erhalten werden.

Des Weiteren wird, um eine Einpassung und Unterordnung in die Landschaft zu sichern, eine maximale Höhe der Oberkante der Gebäude von 79 m über NN für das Gebiet SO1 und von 75 m über NN für das Gebiet SO2 festgesetzt.

8. Flächen für Nebenanlagen (§9(1) Nr.4 BauGB)

Die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze erfolgte nach der Landesbauordnung M-V.
Die Stellplätze im sonstigen Sondergebiet 2 sind innerhalb der Baugrenzen geplant.

Die Flächen für Stellplätze im sonstigen Sondergebiet 1 sind in der Planzeichnung dargestellt.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist gem. § 1a BauGB die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erforderlich, die in Form eines Grünordnungsplanes der Begründung als Anlage beiliegt.

Durch den Abriss der alten Stadtgärtnerei wird auch diese Fläche in die Gestaltung der Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, einbezogen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

Da der Einblick von höher gelegenen Standorten der Umgebung auf die Behindertenwerkstatt möglich ist, soll deren Dach als pultförmiges Gründach ausgeführt werden.

Um ein ortstypisches Einfügen in die umgebende Landschaft zu ermöglichen, sind die Fassaden mit Holz, Glas oder Ziegelmauerwerk zu bekleiden und mit Grün zu beranken sowie grelle Farbtöne und stark reflektierende Materialien zu vermeiden.

Stellplätze, Fahrgassen und deren Zufahrten sind aus ökologischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten aus wasserdurchlässigen Decken zu erstellen, um ein schnelles Versickern in das Grundwasser zu ermöglichen und so dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung zu stehen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erweist sich als sehr schwierig, da die zur Zeit vorhandene einspurige Zufahrtsstraße – Wossidlostraße – durch eine steigende und fallende Böschung eingeschlossen ist. Zudem befinden sich hier Großbäume, die einen Ausbau der Straße erschweren.

Zwei Ausweichbuchten sollen den Gegenverkehr ermöglichen.

Eventuell erforderliche Ausbaumaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 BauGB geregelt.

12. Sonstige Erschließung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser und Gas ist durch die Stadtwerke Waren sichergestellt.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die bereits vorhandene Leitung der TELEKOM.

Das Löschwasser wird aus dem Tiefwareensee entnommen.

Das von den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert; teilweise soll es auch aufgefangen werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die kreisliche Müllentsorgungsfirma.

13. Bodendenkmal

Nach gegenwärtigem Stand sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 – Pension und Behindertenwerkstatt am Tiefwareensee - keine Bodendenkmale direkt betroffen. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist Folgendes zu beachten: Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich

können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993, S 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind 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.

In den Jahren zwischen 2001 und 2005 wurde das Vorhaben schrittweise umgesetzt. Die Pension wurde eröffnet, die Schaugärtnerei errichtet, die Anlagen der alten Stadtgärtnerei abgerissen, die Außenflächen zu einem Schaugarten umgestaltet und die Zufahrtsstraße neu gebaut.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am ~~5.04.06~~ gebilligt.

Waren (Müritz), den *06.04.2006*

E. Rhein
Rhein
Bürgermeister

