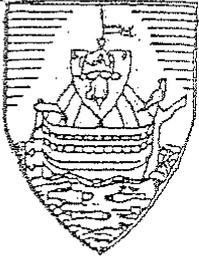
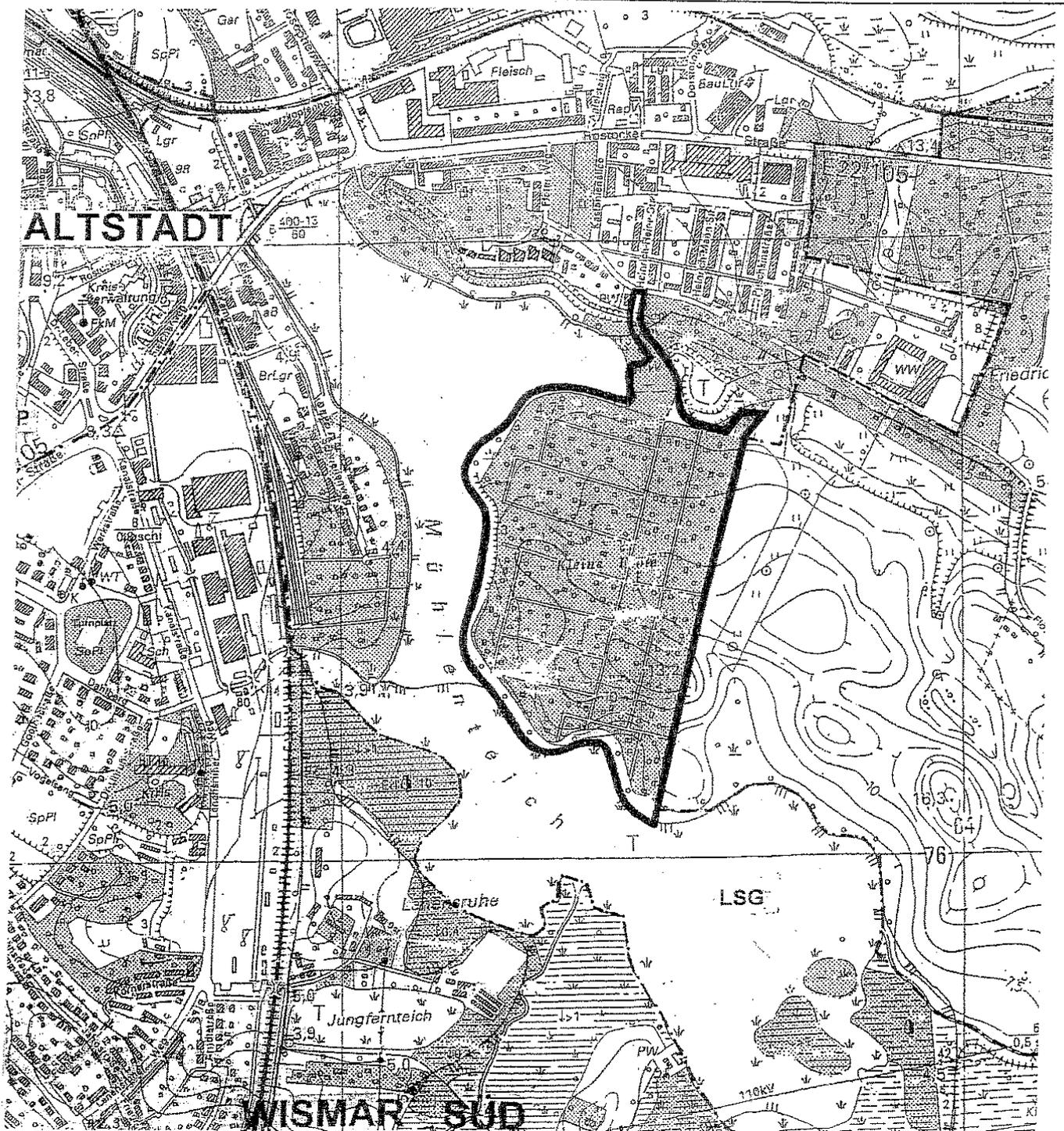


HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36/94 "DAUERKLEINGARTENANLAGE HINTER DEM MÜHLENTEICH" - SATZUNG -

STAND: AUGUST 2000



Bebauungsplan Nr. 36/ 94

„Dauerkleingartenanlage „Hinter dem Mühlenteich“

BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 27. 10. 94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/94 - Gartenanlage „Hinter dem Mühlenteich“ - beschlossen.

Die Ausweisung der Gartenanlage im Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlage bedeutet keine endgültige Sicherung. Diese kann nur gemäß § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz über einen Bebauungsplan erfolgen.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt in unmittelbarer Nachbarschaft des Mühlenteiches und umfasst ein Areal von ca. 20 ha.

Es wird begrenzt:

- im Norden: durch den Mühlenteich, den Flöter Weg und die Niederungsfläche des Flöter Baches
- im Osten: durch den Gartenweg an der landwirtschaftlichen Nutzfläche
- im Westen : durch den Mühlenteich
- im Süden: durch den Mühlenteich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36/94 umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

5196/1, 5195/4
5195/3 (teilweise), 5086 (teilweise)
5198/9 (teilweise)
5197/1, 5196/1

Die genannten Grundstücke befinden sich hauptsächlich im Privateigentum.

1.3 Einordnung der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16. 11. 1990 genehmigt worden. Er weist das Plangebiet als Dauerkleingartenanlage aus.

Das Plangebiet für die Dauerkleingartenanlage befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone II, der Wasserfassung Friedrichshof am unmittelbaren Rand der TWSZ I und im Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“, welches mit Beschluss Nr. 18-3/66 des Rates des Bezirkes Rostock vom 04. 02. 1966 über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“ unter Landschaftsschutz gestellt wurde.

Maßnahmen und Aktivitäten innerhalb der Trinkwasserschutzzone richten sich nach der Trinkwasserschutzonenordnung für die Trinkwasserfassung vom 17. 05. 1985 (Besch.-Nr. 30 - // 85).

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Sicherung der Kleingartenanlage „Hinter dem Mühlenteich“ als Dauerkleingartenanlage gemäss Bundeskleingartengesetz § 1 Abs. 3 BKleinG. Kleingärten dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung.

Weiterhin sind die Kleingärten ein wichtiger Bestandteil des städtischen Grünsystems und sollten somit für die Erholung und Freizeitbetätigung erhalten werden. Da es in Wismar nur offene Kleingartenanlagen gibt, dienen sie nicht nur den Nutzern zur aktiven Erholung, sondern bieten auch Besuchern und Spaziergängern attraktive Wegeverbindungen. Besonders die Kleingartenanlage „Hinter dem Mühlenteich“ bietet auf Grund ihrer Anlage direkt am Mühlenteich mit einem äußeren Wegesystem schöne Aussichtspunkte und Verweilmöglichkeiten am Wasser.

2. Planungsinhalt

2.1 Allgemeines

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird festgesetzt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Ein Teil des Plangebietes ist zu sichern, mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, da sich dieser Bereich als Feuchtgebiet darstellt.

Die Zuwegung zur Gartenanlage im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes ist als private Zufahrt in die Verantwortung der Anlage zu übernehmen und somit dauerhaft zu sichern. Im Zuge der Aufstellung des B-Planes sollen für die gesamte Gartenanlage die notwendigen Stellplätze und der Standort für ein Vereinshaus gesichert werden.

2.2. Private Grünfläche „Dauerkleingärten“

Eine 'Sicherung der Anlage als Dauerkleingartenanlage beinhaltet gemäss § 1 BKleinG(Bundeskleingartengesetz):

- die Gartenparzellen mit den Erschließungswegen
- ein Vereinshaus
- ein Spielplatz
- eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Nutzer der Anlage

Da die Anlage „Hinter dem Mühlenteich“ diese Kriterien nicht in vollem Umfang erfüllt, erfolgen im B-Plan die erforderlichen Ausweisungen als Voraussetzung für eine Dauerkleingartenanlage.

Das vorhandene Wegesystem erschließt alle in der Anlage befindlichen Parzellen, eine Erweiterung ist hier nicht vorgesehen. Das als „Wanderweg“ gekennzeichnete Wegesystem entlang des Mühlenteiches ist für Besucher und Spaziergänger zugänglich zu halten, wichtige Aussichtspunkte sind besonders hervorzuheben.

Für ein notwendiges Vereinshaus erfolgte die Festsetzung durch eine Baugrenze in einem aufgegebenen und hierfür bereits vorgesehenen Garten. Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BKleinG ist nur die Errichtung von Lauben mit einer max. Grundfläche von 24 m² und in einfacher Ausführung möglich. Hiermit soll u.a. das dauernde Wohnen in den Gartenlauben unterbunden werden und die Laube ihrer eigentlichen Funktion, der Aufbewahrung von Gartengeräten und Gartenerzeugnissen und einem kurzfristigen Aufenthalt des Kleingärtners zur Erholung, gerecht werden.

Die erforderlichen nachzuweisenden Stellplätze (gem. Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung M-V 3 Gärten = 1 Stellplatz) sind im Bereich des Flöter Weges angeordnet. Eine Gemeinschaftsstellplatzanlage von ca. 107 Stellplätzen soll das Befahren der Wege der Kleingartenanlage unterbinden. Eine lange und kostenspielige Zuwegung ist somit nicht erforderlich. Nur durch ein generelles Fahrverbot innerhalb der Anlage kann den Forderungen im Trinkwasserschutzgebiet II entsprochen werden. Dabei können durch den Kleingartenverein Ausnahmen für Behinderte und für besondere Fahrten (Transporte) geregelt werden.

Da sich die geplante Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze auf dem Flurstück der Stadtwerke Wismar GmbH befindet, ist eine vertragliche Regelung zwischen dem Eigentümer und dem Kleingartenverein zur Nutzung erforderlich. Auch die Ausführung der Stellplätze ist in Abstimmung mit den Stadtwerken vorzunehmen, Grundlage bei der Herstellung ist hierbei die RiStWag (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten).

Zum Schutz des Gewässers -Mühlenteich- einschließlich seiner Befestigung und seines Bewuchses ist ein 7,00 m breiter Uferschutzstreifen unbedingt von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Entsprechend § 19 (1) Landesnaturschutzgesetz M-V ist zum Schutz des Uferbereiches langfristig durch den Kleingartenverband darauf hinzuweisen, dass in einem Streifen von 50 m jegliche Bebauung zurückzubauen ist. Das heißt, dass bei Aufgabe von Gärten in diesem Bereich keine Neuvergabe erfolgt.

2.3 Feuchtgebiet

Die unmittelbar am Mühlenteich gelegene Niederungsfläche stellt einen ökologisch wertvollen Bereich dar und ist daher unbedingt zu schützen. Hierzu erfolgte eine entsprechende Festsetzung, die diesen Bereich in seiner jetzigen Form sichern soll.

2.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich befindliche Zuwegung der Kleingartenanlage ist als privater Weg mit einem Gehrecht für Anlieger festgesetzt. Ein Ausbau oder eine weitere Versiegelung sind auf Grund der Nähe zur Trinkwasserschutzzone I nicht zulässig. Alle Veränderungen der Befestigung in diesem Bereich sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Das gleiche gilt auch bei der Herstellung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten).

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Gärten „Hiner dem Mühlenteich“ sind an die städtische Wasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Eine geregelte öffentliche Regen- und Abwasserbeseitigung existiert nicht.

Das in der Kleingartenanlage anfallende häusliche Abwasser ist in abflusslosen Gruben zu sammeln und der Hansestadt Wismar als abwasserbeseitigungspflichtiger Körperschaft zur Entsorgung zu überlassen. Die Errichtung der Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben) in den Gärten ist bis zum 31. 12. 2005 abzuschließen. Entsprechen vorhandene Abwasseranlagen nicht den Richtwerten der Trinkwasserschutzzone, kann der Bürgermeister als untere Wasserbehörde Sanierungsanordnungen zu deren Anpassung erlassen. Das geplante Vereinshaus muss schmutz- und regenwasserseitig an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Ein genereller Bestandsschutz für Ver- und Entsorgungsanlagen ist aus dem Bundeskleingartengesetz nicht abzuleiten, insbesondere nicht für unrechtmäßig errichtete oder nicht ordnungsgemäße Anlagen.

3. Auswirkungen des B-Planes

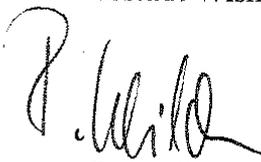
3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes:	20,47 ha
- Grünfläche (privat)	
- Dauerkleingärten, einschl. Wege, Fläche Vereinshaus, Spielplatz	19,93 ha
- Verkehrsflächen (privat)	0,086 ha
Stellflächen (privat)	0,03 ha
- Grünfläche (privat) (Feuchtgebiet)	0,424 ha

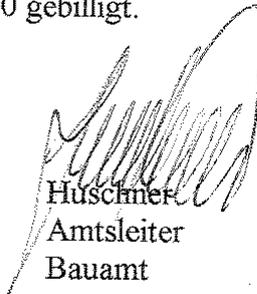
Für die Kleingartenanlage „Hinter dem Mühlenteich“ regelt das Statut vom 30. 05. 1990 die Erhaltung und Pflege der Anlage und fördert ihre Ausgestaltung als Bestandteil des der Allgemeinheit zugänglichen Grüns.

Beschluss über die Begründung:

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36/94 „Dauerkleingartenanlage Hinter dem Mühlenteich“ der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 28.09. 2000 gebilligt.



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
der Hansestadt Wismar



Hüschnert
Amtsleiter
Bauamt