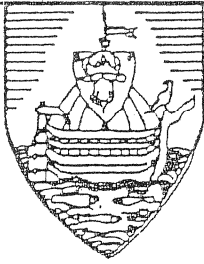
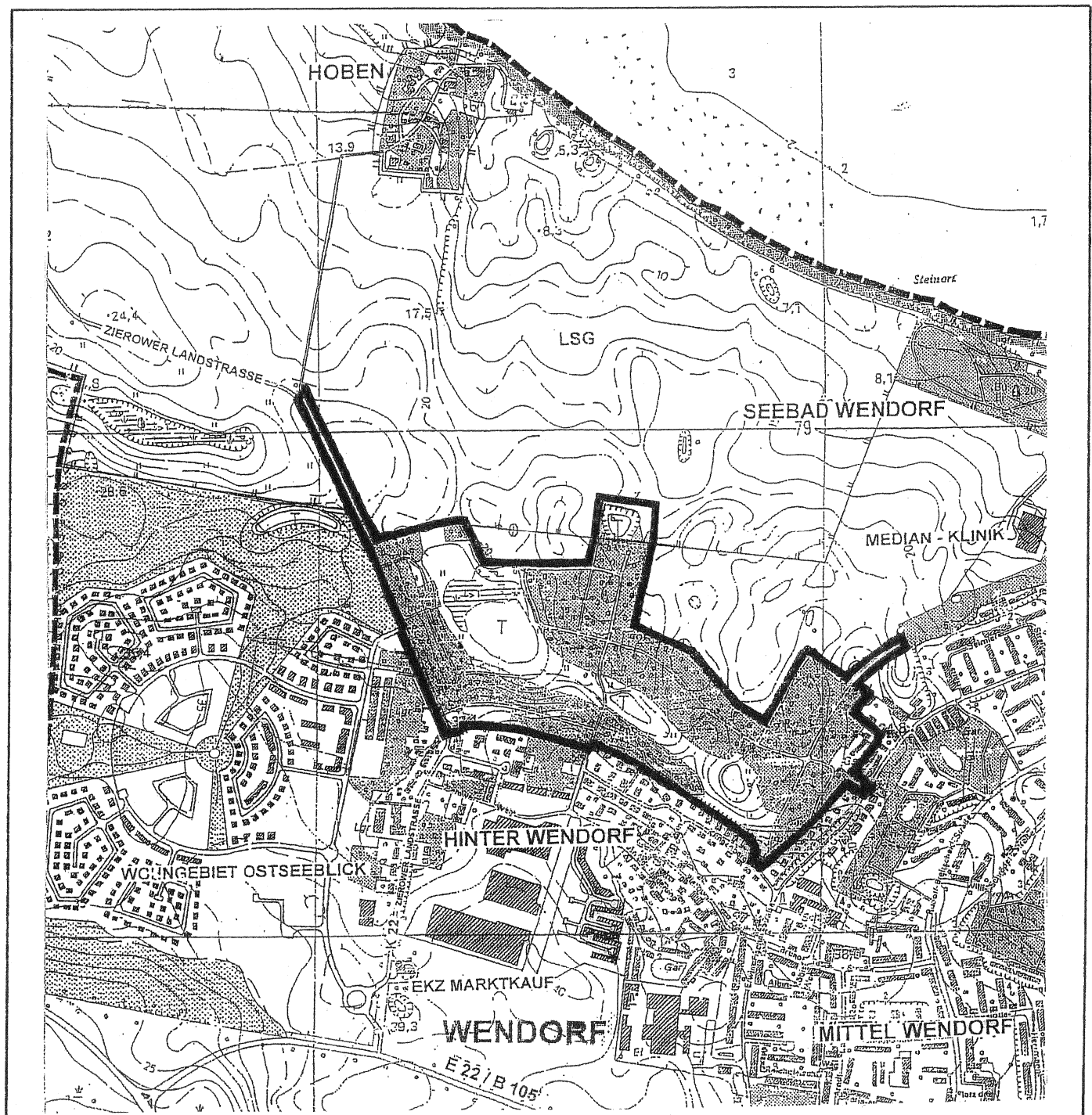


HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44/96 "DAUERKLEINGARTENANLAGE KLINGENBERG"

STAND: JUNI 2001



Inhaltsverzeichnis

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Geschichtliches
 - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.4 Einordnung der Planung
 - 1.5 Planungsabsichten und Ziele
- 2. Planungsinhalt**
 - 2.1 Grünflächen
 - 2.1.1 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
 - 2.1.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Wiese
 - 2.1.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Rodelberg
 - 2.1.4 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland
 - 2.2 Verkehrsflächen
 - 2.2.1 Rad- und Wanderweg Hinter Wendorf - Hoben
 - 2.3 Geh- und Leitungsrechte
 - 2.4 Ver- und Entsorgung
 - 2.4.1 Feuerschutzeinrichtungen
 - 2.5 Lärmschutz
 - 2.6 Bodendenkmalpflege
- 3. Auswirkungen des B-Planes**
 - 3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
- 4. Beschluss über die Begründung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die städtebauliche Entwicklung in den Städten, so auch in der Hansestadt Wismar, unterliegt einem zunehmendem Siedlungsdruck.

Zur Stärkung von Stadtstrukturen genießt die Ausweisung von Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und auch zur Schaffung neuer Wohngebiete oberste Priorität. Bestehende Kleingartenanlagen, die nicht über Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert sind, können somit in die Überlegung zur Kündigung der Anlage oder Verlagerung an stadtperiphere Bereiche geraten.

In der Hansestadt Wismar wird den bestehenden Kleingartenanlagen als erholsame und sinnvolle Freizeitbeschäftigung innerhalb der Stadt und in unmittelbarer Wohnungsnähe hohe Bedeutung beigemessen. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der über den Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ausgewiesenen städtischen Grünverbindungen. Die Stadt beabsichtigt, über die Erarbeitung von Bebauungsplänen den Bestand der Kleingartenanlagen innerhalb dieser Verbindung städtebaulich zu sichern.

Am 29.08.1996 wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar der Aufstellungsbeschluss für die Sicherung der Kleingartenanlage „Klingenberg“ gefasst (Drucksachen-Nr. 0850-26/96).

1.2 Geschichtliches

Zur unbefristeten Errichtung der Kleingartenanlage Klingenberg wurden 1974 im Rahmen der LPG-Gesetze der DDR landwirtschaftliche Flächen, ehemaliges Bodenreformland, von der LPG Gägelow-Zierow an den Rat der Stadt Wismar übergeben. Es handelt sich hierbei um Weideland in schwernutzbarem Gelände. Der Rat der Stadt Wismar, Abt. UWE (Umwelt, Wasserwirtschaft und Erholung) veranlasste das Projekt zur Gestaltung der Anlage „Klingenberg“ und beauftragte den Kreisverband VKSK mit der Wahrnehmung der Funktion des Generalpächters. Ab 1978 wurde nach städtischen Entwürfen die Kleingartenanlage „Klingenberg“ errichtet. Diese Planung sah eine für alle Bürger offene Anlage mit hohem Erholungswert, vielfältigen Spaziermöglichkeiten, Spiel- und Ruheplätzen und Anschluss an das Wanderwegesystem der Stadt vor.

Die Kleingärtner unter Leitung des damaligen Vorstandes schufen mit Fleiß, Einfallsreichtum und in gegenseitiger Hilfe die Kleingartenanlage „Klingenberg“.

Die zielstrebige Entwicklung der Kleingartenanlage und ihre gelungene Integration in die reizvolle Landschaft begründete ihren guten Ruf. Die große Nachfrage nach Gärten in dieser Anlage hatte mehrere Erweiterungen zur Folge. 1988 erfolgte die letzte Erweiterung und zwar die Errichtung der Sektion X (Gärten Nr. 372-400).

Die Kleingartenanlage Klingenberg bietet nicht nur Erholung und Entspannung, sondern fordert auch eine aktive und sinnvolle Betätigung.

Mit Inkrafttreten des Einigungsvertrages vom 03.10.1990 erfolgte die Gründung des Kreisverbandes der Gartenfreunde der Hansestadt Wismar e.V. als Nachfolgeorganisation mit allen sich daraus ergebenden juristischen Konsequenzen. Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wurde wirksam. Im § 20 a Abs. 1 BKleingG heißt es: „Kleingarten-nutzungsverhältnisse, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts begründet worden und nicht beendet sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach diesem Gesetz“.

In der Kleingartenanlage wurden Restitutionsansprüche gestellt, denen stattgegeben wurde. Damit war die Hansestadt Wismar nicht in der Lage, einen Generalpachtvertrag abzuschließen. Der Kreisverband war daraufhin bestrebt, mit den einzelnen Grundstückseigentümern auf der Basis des BKleingG Pachtverträge abzuschließen. Solange es zu keinem Vertragsabschluss kommt, hat weiterhin das BKleingG § 20 a Rechtswirksamkeit.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Osten: durch die Wohnbebauung der Erwin-Fischer-Straße
im Süden: durch die Wohnbebauung Am Klingenberg und Hinter Wendorf
im Westen: durch die Zierower Landstraße

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Wismar und umfasst folgende Flurstücke der Flurkarten 43 a, 43 d, 44 a, 54 b:

3121; 3216 ; 3217; 3218; 3226/2; 3227; 3228; 3229; 3230; 3231;3232; 3233; 3234;
3235; 3236; 3237; 3238; 3239, 3240; 3241; 3242; 3243; 3244/1; 3244/2 ; 3244/3 ;
3244/4 ; 3245; 3246; 3247; 3248; 3249; 3250; 3251; 3252; 3253; 3254; 3255; 3256;
3257; 3258; 3259; 3260; 3261; 3262 ; 3263; 3264; 3265; 3266; 3267; 3268; 3269;
3270; 3271; 3272/28; 3272/31; 3273; 3282/9; 3283/3; 3285; 3286; 3287; 3288;
3289/12; 3293/19; 3298; 3299;

Die genannten Grundstücke befinden sich hauptsächlich im Privateigentum.

1.4 Einordnung der Planung

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als Naherholungsraum bzw. als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, der mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde am 16. November 1990 genehmigt wurde, ist das Plangebiet als Grünfläche differenziert mit Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und auch außerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Gewinnung von Trinkwasser.

Ein Bestandteil des Plangebietes ist ein nach Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop. Es befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar West“, welches seit 21. Januar 1996 Rechtskraft besitzt.

Im Plangebiet besteht der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus beidseitigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte (HK 50) > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

1.5 Planungsabsichten und Ziele

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Kleingartenanlage Klingenberg als Dauerkleingartenanlage gemäß des Bundeskleingartengesetzes § 1 Abs. 3 BKleingG.

Die Wichtigkeit der Sicherung dieser Anlage resultiert aus ihrer Bedeutung für die Stadt u.a.:

- Verbesserung des Stadtklimas
- Schaffung von privaten Grünflächen zur Kompensation defizitärer Wohnlagen durch Erholung und naturnahe Beschäftigung als Ausgleich zu ungünstigen Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen durch Anlegen von gestalteten öffentlichen Bereichen und Wegen innerhalb der Kleingartenanlage
- Fußwegeverbindung von Seebad Wendorf und Hinter Wendorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist für den Bereich des Bebauungsplanes entsprechend des Bestandes eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt worden. Diese Ausweisung im FNP bedeutet keine Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage auf Dauer.

Gemäß § 1 BKleingG wird ein Kleingarten erst zum Dauerkleingarten, wenn dies im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist.

In der Übergangszeit ist die Sicherung der bestehenden Kleingartenanlage, deren Flächen nicht im Eigentum der Hansestadt Wismar sind, im § 20 a BKleingG geregelt. Darin heißt es, wenn die Gemeinde vor Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen, verlängert sich die vertraglich vereinbarte Nutzungsdauer vom Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses an um sechs Jahre.

Die Festsetzung der Kleingartenanlage Klingenberg als Dauerkleingartenanlage entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg Pkt. 5.3 Kleingartenwesen sollen Kleingärten in ihrem Bestand gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Es soll die Erholungsfunktion der Kleingärten auch für die Öffentlichkeit gestärkt werden.

2. Planungsinhalt

2.1 Grünflächen

Die bestehende Kleingartenanlage Klingenberg einschließlich aller angrenzenden naturbelassenen Wiesenflächen ist ein Bestandteil der öffentlich nutzbaren Grünverbindung zwischen den Wohngebieten Seebad Wendorf, Mittelwendorf und Hinter Wendorf.

Die städtebaulich integrierte Anlage hat den Vorteil, dass sie über ein verzweigtes Fußwegenetz gut aus den v.g. Wohngebieten erreichbar ist, ohne mit dem Pkw fahren zu müssen.

Die Gesamtheit dieser Grünverbindung stellt auch zugleich einen hohen Erholungswert für die Anwohner und Besucher dar, die keinen Garten besitzen. Die gute fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Grünflächen bringt kurze Wege und eine höhere Sicherheit für die Kleingartenanlage. Sie wird regelmäßig auch am Feierabend besucht.

Entsprechend ihrer Zweckbestimmung wird die Grünfläche in der Planzeichnung in folgende Bereiche unterschieden:

- private Grünfläche, Dauerkleingärten
- private Grünfläche, Wiese
- öffentliche Grünfläche, Rodelberg
- private Grünflächen, Gartenland

2.1.1. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Eine Dauerkleingartenanlage gemäß § 1 BKleingG (Bundeskleingartengesetz) beinhaltet:

- Gartenparzellen
- Wege zur Erschließung der Gartenparzellen
- einen Spielplatz
- ein Vereinshaus
- Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die insgesamt die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen ermöglichen

Die Kleingartenanlage „Klingenberg“ erfüllt bereits teilweise durch die bedarfsgerechte Ausstattung die genannten Anforderungen an eine Dauerkleingartenanlage. Mit den zusätzlich getroffenen Festsetzungen in der Planzeichnung sowie den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen ist die Ausweisung der Anlage „Klingenberg“ als Dauerkleingartenanlage gerechtfertigt.

Über ein gut vernetztes Erschließungssystem sind die einzelnen Gartenparzellen erschlossen. Inmitten der Anlage befindet sich ein Niederungsgebiet, welches von den anliegenden Kleingärtnern parkartig gestaltet wurde. Die vorgenommene Bepflanzung sollte auf Standorttypik und Zustand überprüft und ggfs. beseitigt werden. In diesem Feuchtgebiet ist vorrangig auf Obstbäume und Koniferen zu verzichten.

Des weiteren befindet sich in diesem Bereich ein Spielplatz mit Geräten für die jüngeren Kinder.

Aufgrund der relativ großen Ost-West-Ausdehnung der Kleingartenanlage existieren auf der östlichen sowie auf der westlichen Seite der Anlage ein hoher Bedarf an Pkw-Stellplätzen. Hierfür werden in der Summe jeweils ausreichend groß bemessene Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen ausgewiesen.

Dabei ist gemäß Stellplatzrichtlinie aus der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VV LBauO M-V) für je 3 Gärten mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

Zusätzlich sind im zentralen Bereich der Anlage „Klingenberg“ Gemeinschaftsstellplätze am Ende des Tannenweges auf den Flächen der Dauerkleingartenanlage als Reservestellplätze ausgewiesen. Die Realisierung dieser Stellplätze ist erst mit Aufgabe der zurzeit noch genutzten Gartenparzellen möglich. Es liegt somit im Ermessen des Kleingartenvereins, wann diese zusätzlichen Stellplätze erforderlich sind und schließlich gebaut werden.

Mit der Realisierung der westlich gelegenen Stellplatzanlage entfallen die durch die Kleingartenanlage genutzten Stellplätze an der Zierower Landstraße. Diese Flächen werden für den Ausbau des Wander- und Radweges Hinter Wendorf - Hoben benötigt.

Um die öffentliche Begehrbarkeit der Grünverbindung „Klingenberg“ zu sichern, sind die Hauptwegeverbindungen mit einem Gehrecht zugunsten der Hansestadt Wismar belegt.

Auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes hat der bestehende Verein „Kleingartenanlage Klingenberg e.V. eine Satzung erlassen.

Zur Regelung aller Fragen der

- Gartengestaltung (Bebauung, Bepflanzung)
- Tierhaltung
- Einfriedung, Wege, Verkehrsregelung
- Natur- und Umwelt, Baum- und Pflanzenschutz
- Ruhe und Ordnung

gilt die Gartenordnung.

Dabei ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass grundsätzlich alle gärtnerischen Nutzungen Gartenteiche, Kompostanlagen u.ä. außerhalb des parzellierten Gartens zurück zu bauen sind. Die deutliche Trennung zwischen den Gartenflächen und den ökologisch wertvollen Wiesenflächen einschließlich der darin befindlichen Teiche erfolgt durch Festsetzungen, wie:

- Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- teilweise auch Wegerechte

Diese Wegeflächen übernehmen vorrangig eine Schutzfunktion für diese feuchtgebietstyische Vegetation.

2.1.2. Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Wiese

Die mit der Zweckbestimmung Wiese gekennzeichneten Flächen stellen einen ökologisch wertvollen Bereich dar und unterliegen daher der Schutzwürdigkeit. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die in diese Biotopshäre nachteilig eingreifen. Eine Nutzung der Wiese u.a. als Weideland ist möglich.

Innerhalb dieser Wiesen befinden sich Teiche. Diese in der Planzeichnung dargestellten Wasserflächen sind ein Teil des Niederungsgebietes, welches sich auf Grund der vorherrschenden Topographie als natürliches Entwässerungssystem gebildet hat.

Gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Landesnaturschutzgesetz sind Sölle bzw. stehende Kleingewässer einschließlich ihrer Ufervegetation geschützte Biotope. Maßnahmen zu ihrer Zerstörung oder Veränderung des natürlichen Zustandes sind unzulässig. - Dieser besondere gesetzliche Schutz ergibt sich aus der Funktion der Kleingewässer (Sölle und Kleingewässer werden nachfolgend sinngleich behandelt, weil sie sich lediglich unter Umständen in der geologischen Entstehung unterscheiden). Kleingewässer sind Lebensräume typischer, auf Wassernähe angewiesene Pflanzen- und Tiergemeinschaften, teils selten werdender. Als bekannt und wichtig seien hier herausgegriffen: Vögel - Enten, Rallen, Rohrsänger; Amphibien - Frösche, Unken, Molche; Insekten - Libellen; Kräuter - Seggen, Röhrichte, Seerosen usw. Innerhalb einer gleichförmigen, durch großflächigen Feldbau ausgeräumten Landschaft stellen Kleingewässer sogenannte „Trittsteine“ dar, entlang denen sich Arten noch ausbreiten können.

Diese Funktionen müssen auch bei den Kleingewässern in der Dauerkleingartenanlage „Klingenberg“ erhalten werden und hierzu die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden:

1. Die Kleingewässer sind planerisch mit einem mindestens 10 m breiten Schutzstreifen, gemessen ab Mittelwasserlinie, zu umgeben.
2. Nach früherem und gegenwärtigem Naturschutzrecht ist die Errichtung von Gebäuden innerhalb dieser Zone unzulässig. Unrechtmäßige Nutzungen müssen nicht umgehend beseitigt werden, dürfen aber auch nicht planerisch festgeschrieben werden.

3. Innerhalb dieser Zone ist es zu untersagen, Ufer zu verbauen, z. B. durch Pfahlreihen, Spundwände oder Faschinen. Durch Erdaufschüttungen oder pflanzliche Abfälle dürfen nicht künstlich steile Uferböschungen geschaffen werden, die ein zeitweises Überfluten bzw. Abtrocknen des Ufers unwirksam machen. Jahreszeitlich wechselnde Feuchtigkeit gehört zu solchen Lebensräumen.
4. Ablagerungen von Müll, Pflanzenabfällen oder Boden im Gewässerbereich sind auszuschließen, gleichfalls eine (produktions)gärtnerische Bodennutzung. Das Mähen der Vegetation mit wiesenartigem Charakter, nicht jedoch der Röhrichte, kann zeitweise bzw. fallweise hingenommen werden.
5. Die vorgenannten Schutzmaßnahmen sind am besten umsetzbar, wenn die Kleingewässer einschließlich Ufervegetation zum Bestandteil öffentlich zugänglicher und erlebbarer Grünzonen gemacht werden (Gemeindebedarfsflächen).
6. Das Anlegen von Zäunen oder Einfriedungen, das Pflanzen von Hecken, fremdländischen Ziergehölzen oder Blumen sollte im Gewässerschutzstreifen bzw. in den Grünflächen untersagt werden. Die Erschließung mit öffentlich nutzbaren Spazierwegen ist möglich.
7. Die Forderungen aus den Punkten 1-4 ergeben sich aus dem gesetzlichen Biotopschutz und gelten unabhängig vom Eigentum an den Flächen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieses Bereiches werden entsprechende Festsetzungen im B-Plan getroffen. So ist eine durchgängige feuchtgebietstypische Vegetation anzusiedeln, u. a. durch das Anpflanzen von verschiedenen Weidenarten, Eschen und Erlen.

Z. Z. sind die Wasserflächen an einen Anglerverein verpachtet und die Wiesen werden als Weideland genutzt. Die Grundstückseigentümer dieser Flächen können weiterhin zu diesem Zweck die Flächen selbst nutzen bzw. verpachten. Der Kleingartenverein sowie die Hansestadt Wismar sind hier in keiner Verpflichtung.

2.1.3. Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Rodelberg

Der südöstliche Teil des Niederungsgebietes der zum Hang ansteigt, hat bereits einen besonderen öffentlichen Charakter.

Bei Schneefall im Winter wird dieser Hang von den Kindern als Rodelberg genutzt. Weil gleichartige nutzbare Wintersportflächen für die Kinder im wohngebietsnahen Bereich fehlen, soll diese Fläche für eine öffentliche Nutzung gesichert werden.

Im Bereich des Zugangs zur Kleingartenanlage von der Straße Klingenberg ist aufgrund der vorhandenen Topographie die Ausbildung eines Aussichtspunktes sinnvoll. Von diesem Punkt aus eröffnet sich eine breite Blickachse auf die Ostsee. Die Gestaltung einer witterungsunabhängigen und somit überdachten Aussichtsplattform ist in Form eines Pavillons denkbar. Hierfür wurde eine Baugrenze in der Planzeichnung aufgenommen.

2.1.4. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland

Als privates Gartenland wurden die Flächen festgesetzt, die bereits von den Anwohnern des angrenzenden Bereiches Gutshof Hinter Wendorf gärtnerisch genutzt werden. Diese Flächen liegen innerhalb des gesamten Grünflächenbereiches und sollen daher als solche gesichert werden.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Rad- und Wanderweg Hinter Wendorf – Hoben

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde ein ca. 10 m breiter Streifen entlang der Zierower Landstraße ausgewiesen. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant, der im 1. Bauabschnitt das Wohngebiet Hinter Wendorf mit dem Dorf Hoben verbinden wird.

Des weiteren gibt es Planungen, die in Weiterführung dieses Geh- und Radweges die Verbindung Wismars mit der Gemeinde Zierow herstellen sollen. Dieser küstennahe Wander- und Radweg ist Bestandteil des Tourismusprogramms.

Die Verkehrsfläche gestaltet sich wie folgt:

Im Bereich der Kleingartenanlage wird ein kombinierter Geh- und Radweg im Anschluss an die Zierower Landstraße errichtet. Die verbleibenden Flächen bis an die ersten Kleingärten heran werden bepflanzt. So ergibt sich ein kleiner Schutzstreifen zur Kleingartenanlage Klingenberg. Zusätzlich werden in einem Teilbereich von ca. 150 m ca. 20 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung eingeordnet. Zur Gliederung dieses Parkstreifens werden Baumpflanzungen in Abständen von ca. 25 m vorgenommen.

Im Bereich der nordwestlich an die Kleingartenanlage anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird der kombinierte Geh- und Radweg von der Zierower Landstraße mittels eines bepflanzten Grünstreifens getrennt. Somit sind die Wanderer vor der besonders in den Sommermonaten stark befahrenen Zierower Landstraße geschützt.

Der Geh- und Radweg Hinter Wendorf ist entsprechend polizeilicher Hinweise zu beleuchten.

2.3. Geh- und Leitungsrechte

Die direkte Anbindung der Kleingartenanlage an den Küstenwanderweg ist zur Zeit nur über einen geduldeten Trampelpfad am Rande einer landwirtschaftlich genutzten Fläche gegeben. Um diese häufig genutzte Wegebeziehung zu sichern, soll mit dieser Planung der bestehende Weg über ein im B-Plan festgesetztes Gehrecht und eine grundbuchamtliche Eintragung auch für die Zukunft festgeschrieben werden.

Der somit gesicherte Weg schließt an einen durch den Pappelwindschutzwald bis zum Badeplatz Seebad Wendorf führenden Weg an.

Um die öffentliche Begehrbarkeit der Grünverbindung Klingenberg zu sichern, sind die Hauptwegeverbindungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage mit einem Gehrecht zugunsten der Hansestadt Wismar belegt.

Vorhandene Leitungen des Elektroenergieunternehmens sowie bereits geplante Leitungsverlegungen zur Regenentwässerung werden mittels in der Planzeichnung festgesetzter Leitungsrechte gesichert.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Kleingartenanlage Klingenberg wurde zu einer Zeit geplant und errichtet für die es selbstverständlich war, dass alle einzelnen Gärten der Anlage an die städtische Wasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen werden. Die Nutzung des Kleingartens sollte außerhalb der Heizperiode durchgängig möglich sein. Eine zentrale Regen- und Abwasserbeseitigung existierte jedoch nicht.

So war auch eine Toilettennutzung in dem Fall zulässig, wenn die Entsorgung ordnungsgemäß in eigener Verantwortung vorgenommen werden konnte, d. h. durch einen geschlossenen Fekalienbehälter die Sammlung möglich und eine regelmäßige Entsorgung über spezialisierte Abfuhrunternehmen sichergestellt war.

Das Wasserhaushaltsgesetz legt im § 18 a die Pflicht zur Abwasserbeseitigung fest. Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Nach § 40 des Landeswassergesetzes M-V obliegt den Gemeinden die Abwasserbeseitigungspflicht. Sie haben das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen. Diese Beseitigungspflicht umfasst bei Kläranlagen auch das Entleeren und Transportieren des anfallenden Schlammes und bei abflusslosen Gruben das Entleeren und Transportieren des Grubeninhaltes. Die Abwasserbeseitigung trifft nicht nur auf die Toilettenbenutzung zu. Ein Großteil der baulichen Anlagen sind mit Duschen und Komplettausstattungen der Küchen versehen. Auch dieses Abwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

Für die Kleingartenanlage Klingenberg, die zukünftig als Dauerkleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz genutzt werden soll, ist durch den Verein ein Abwasserbeseitigungskonzept zu erarbeiten. Die Errichtung der Abwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben) ist in den bereits bestehenden Kleingärten bis zum 31. 12. 2005 abzuschließen. Sollte eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung nicht möglich sein, müsste aufgrund des zur Zeit geltenden Rechts die Ausstattung zurückgebaut werden.

In den im Niederungsgebiet vorhandenen Teichen kommt es bei lang anhaltenden Niederschlagsereignissen zu Aufstauerscheinungen, die teilweise zu Behinderungen bei den anliegenden Kleingartenbesitzern führen.

Aus diesem Grund wurde vom EVB ein Teichablauf vom westlich gelegenen Teich zur vorhandenen Vorflutleitung in Richtung Ostsee geplant. Zur Sicherung dieser Trasse für den Teichablauf wurden bereits vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer vorbereitet, um eine zeitnahe Realisierung zu ermöglichen.

Nach Aussagen eines Anliegers sind die einzelnen Teiche über Betonrohrleitungen miteinander verbunden. Diese Leitungen sollen im Rahmen von Wochenendeinsätzen durch die Kleingärtner erstellt worden sein.

Um eine ordnungsgemäße Vernetzung der Teiche auch künftig zu garantieren, ist hier ein Leitungsquerungsrecht zu sichern. In der Planzeichnung wurden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Zum Schutz der Entwässerungsanlagen sind Baumpflanzungen in diesem Bereich zu unterlassen.

2.4.1 Feuerschutzeinrichtungen

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die städtische Feuerwehr gewährleistet.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen. Es müssen für das Plangebiet ständig 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird in zentraler Lage des Plangebietes von den hier befindlichen Teichen sichergestellt. Hierfür sind Aufstellflächen von ca. 1 m² in Ufernähe der Teiche zum Aufstellen von tragbaren Pumpen anzulegen. In den Randbereichen des Plangebietes kann auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen werden.

2.5 Lärmschutz

Der Schallimmissionsplan der Hansestadt Wismar weist im Bereich Hinter Wendorf an der dortigen Straße folgende Schallpegel aus

<u>Entfernung von der Straßenseite</u>	<u>Schallpegel</u>
ca. 25 m	55 dB
ca. 10 m	60 dB

Somit liegt lt. Schallimmissionsplan im straßenseitigen Randbereich (Breite ca. 10 m) der dortigen Kleingärten eine Überschreitung (0 bis max. 4 dB) des Orientierungswertes des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von tags und nachts 55 dB vor.

Im Bereich der betroffenen Gärten sind jedoch eine Gehölzschutzpflanzung sowie ein Geländesprung vorhanden, die zu einer deutlich wahrnehmbaren Immissionsminderung führen.

Da bei den Berechnungen zum Schallimmissionsplan in diesem Bereich von freien Schallausbreitungsbedingungen ausgegangen wurde, sind somit die tatsächlichen Schallimmissionen geringer als die im Schallimmissionsplan ausgewiesenen Werte. Die Orientierungswertüberschreitungen sind somit geringfügig und beschränken sich auf einen schmalen Randbereich der Gartenanlage.

Aus den vorgenannten Gründen wurde im gesamten Bereich zwischen Radweg und Kleingartenanlage eine dichtschießende Gehölzschutzpflanzung festgesetzt. Diese ist durch Erhalt und Ergänzung der vorhandenen Schutzpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Mit Realisierung des in der Planzeichnung ausgewiesenen Vereinshauses ist nicht auszuschließen, dass hier häufiger lärmintensive Veranstaltungen (u.a. Familienfeiern) durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wurde zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung der Erwin-Fischer-Straße auf dem Grundstück des Vereinshauses eine vor Lärm schützende Pflanzwand in Winkelform festgesetzt. Diese aus Elementen aus Recyclingmaterial im Baukastensystem zu errichtende Wand hat an der Basis eine Breite von ca. 2 m und verjüngt sich mit zunehmender Höhe. Durch diese Form ist eine natürliche Beregnung der Pflanzen gewährleistet. Die Höhe der Wand soll im Baugenehmigungsverfahren zum Vereinshaus konkretisiert werden, da erst zu diesem Zeitpunkt die tatsächlichen Nutzungen bekannt werden und Lärmprognosen möglich sind.

Eine weitere Lärmschutzmaßnahme in Form einer bepflanzten Lärm- bzw. Sichtschutzwand wird bei Errichtung der Reservestellplätze am Ende des Tannenweges erforderlich. Hier gilt der Schutz ebenfalls der angrenzenden Wohnbebauung.

2.6. Bodendenkmale

Nördlich der Kleingartenanlage sind Bodendenkmale bekannt. Eine konturenscharfe zeichnerische Abgrenzung für die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale kann jedoch nicht gegeben werden, so dass vorsichtshalber im Text (Teil B) Hinweise zum 1. Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen und 2. zur Anzeige des Baubeginns aufgenommen wurden.

3. Auswirkungen des B-Planes

3.1 Städtebauliche Zahlen und Werte

Fläche	ha
– Verkehrsfläche	0,91
• Rad- und Wanderweg	0,74
Hinter Wendorf-Hoben	
• Zierower Landstraße	0,17
– Flächen für Ver- und Entsorgung	0,10
– Grünflächen	27,17
• privates Dauerkleingartenland einschließlich Wege, Spielplatz, Gemeinschaftsstellplatzanlagen	21,17
• privates Gartenland	0,19
• private Wiesenfläche einschließlich Wasserflächen	4,16
• öffentlicher Rodelberg	1,65
Gesamtfläche des Plangebietes	28,18 ha

3.2 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die Kleingartenanlage Klingenberg ist bereits an die Wasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Ebenfalls ist die verkehrliche Erschließung über die Erwin-Fischer-Straße sowie die Zierower Landstraße gegeben.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf den Flächen der festgesetzten Dauerkleingartenanlage, wie z. B.

- Gemeinschaftsstellplatzanlagen
- Spielplatz
- Wegebau einschließlich Anpflanzungen
- Vereinshaus
- Abwasseranlagen entsprechend Abwasserbeseitigungskonzept bis 31. 12. 2005 laufen in Verantwortung des Kleingartenvereins.

Für die Hansestadt Wismar ergeben sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes folgende Kosten:

1. Rad-Wanderweg Hinter Wendof - Hoben und Zierower Landstraße

a) Grunderwerb	ca.	60,-	TDM
b) Wege- und Straßenbau einschließlich Bepflanzung	ca.	485,-	TDM

2. Grünfläche mit Zweckbestimmung Rodelberg

a) Errichtung und Gestaltung des Rodelbergs			TDM
b) Errichtung eines Aussichtspunktes	ca.	20,-	TDM

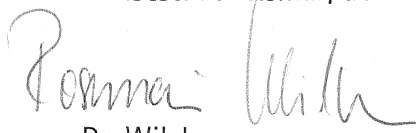
voraussichtliche Kosten	ca.	565,-	TDM
-------------------------	-----	-------	-----

4. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44/96 „Dauerkleingartenanlage Klingenberg“ der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 31. 05. 2001.

Nach dem der Bebauungsplan gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 22.06.2005 für unwirksam erklärt wurde, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB auf ihrer Sitzung am 27.10.2005 den Bebauungsplan beschlossen und die Begründung gebilligt. Die Satzung zum Bebauungsplan ist durch amtliche Bekanntmachung am 05.11.2005 rückwirkend zum 09.06.2001 in Kraft getreten.

Hansestadt Wismar, den


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

