

Stadt Waren (Müritz)



Begründung

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44

„SEEPARK WAREN AN DER MÜRITZ“

der Stadt Waren (Müritz)

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 26.09.2012 gebilligt.

Waren (Müritz), 11.10.2012



E. Rhein
Rhein
Bürgermeister

Planer: Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG
Fontanestraße 8, 17192 Waren (Müritz)

Tel.: 03991-64 170
Fax: 03991-64 17 17

unter Mitwirkung von: ÖKOB-Beratung
Herrn Prof. Dr. Volker Rudolph

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	3
1	Allgemeine Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Veranlassung und Ziele	5
1.2.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2.2	Planungserfordernis	6
1.2.3	Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
1.3	Ausgangssituation	6
1.3.1	Lage in der Stadt und Geltungsbereich	6
1.3.2	Bestand	8
1.3.3	Umgebung	9
1.3.4	Naturräumliche Verhältnisse	10
1.3.5	Topografie	11
1.3.6	Eigentumsverhältnisse	11
1.4	Planungsgrundlagen und Planungsvorgaben	11
1.4.1	Landes- und Regionalplanung	11
1.4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz)	13
1.4.3	Tourismuskonzepte vom Mai 2002	13
1.4.4	Planungsrechtliche Ausgangslage	14
1.4.5	Hotelbettenausstattung der Stadt Waren (Müritz)	14
1.4.6	Bootsliegeplatzkapazität in Waren (Müritz) und Umgebung	14
1.4.7	Raumordnungsverfahren (ROV)	15
2	Beschreibung und Begründung des Vorhabens	17
2.1	Städtebaulich – architektonisches Konzept	17
2.2	Funktion	17
2.2.1	Der Neue Hafen	17
2.2.2	Appartementsanlage A, Plangebietsteile A1 und A2	18
2.2.3	Appartementsanlage C, Plangebietsteil C	19
2.2.4	Appartementsanlage B, Plangebietsteil B1	19
2.2.5	Wellness-Oase, Plangebietsteil B2	19
2.2.6	Hafenmeisterei, Plangebietsteil B3	19
2.2.7	Denkmalgeschütztes Gebäude Fontanestr. 6 und ehemaliges Stallgebäude Fontanestr. 4	20
2.2.8	Freiflächen und allgemein zugängliche Wege	20
2.3	Gestaltung	21
2.4	Kapazitäten und Qualitätslevel gemäß DEHOGA	21
2.5	Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz)	22
2.6	Zielgruppenansprache	23
2.7	Verfahrensübersicht	23
3	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	24
3.1	Landseitige Festsetzungen	24
3.1.1	Art der Nutzung (§9 Abs.1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §11 BauNVO)	24
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr. 1 BauGB iVm §16 Abs 5 BauNVO)	25
3.1.3	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1, Nr.11 BauGB)	26
3.1.4	Zuordnung von Stellplätzen (§12 Abs.1 und 6 BauNVO)	26
3.1.5	Gestaltung der baulichen Anlagen (§86 Abs.1, Nr1 LBauO MV in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)	26
3.1.6	Gehrecht (§9 Abs. 1 BauGB)	27
3.2	Nachrichtliche Übernahme für die Wasserflächen	27

3.2.1	Besonderer Nutzungszweck auf der Wasserfläche	27
3.3	Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr. 20 und 25 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - BauGB	28
4.	Umweltbericht (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis)	30
5.	Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	157
5.1	Ver- und Entsorgung	157
5.2	Denkmalpflege	158
5.2.1	Gebäude	158
5.2.2	Bodendenkmäler	158
5.3	Verkehrliche Erschließung	160
5.3.1	Fließender Verkehr	160
5.3.2	Ruhender Verkehr	160
5.3.3	Schiffsverkehr	160
5.4	Lärmmmission	161
5.5	Bodenordnung	162
5.6	Altlasten	162
5.6.1	Altlasten an Land	162
5.6.2	Altlasten im Gewässergrund	163
5.7	Maßnahmen zur Sicherung und Durchsetzung der Planung	164
5.7.1	Vertragliche Regelungen	164
5.7.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	164
5.8	Zusätzlich erforderliche Genehmigungen	165
5.8.1	Strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung	165
5.8.2	Abriss baulicher Anlagen	165
5.8.3	Naturschutzrechtliche Genehmigungen	166
5.9	Klimaschutz	166
5.10	Kosten und Finanzierung	166
5.11	Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen aus der Beteiligung der Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange	166
5.12	Grundzüge des Durchführungsvertrages	167

Vorwort

Im September 2011 wurde der Stadt Waren ein neues Konzept für den Seepark Waren an der Müritz vorgestellt.

Geplant ist jetzt ein Aparthotel mit 184 Apartments und maximal 450 Betten, verteilt auf 18 Gebäude. Hierbei sind Gebäudegruppen über Tiefgaragen miteinander verbunden.

Außerdem wird vor dem Hafen eine Wellness-Oase mit öffentlichen Wellness-Einrichtungen, Innen- und Außenpool angeordnet.

Im Gegensatz zum damaligen Auslegungsstand werden die Feisneckseite und die zweite Reihe der Fontanestraße (Hangbebauung) nicht bebaut.

Die Gebäudehöhen sind deutlich verringert worden.

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen ergeben sich aus den rahmengebenden Gesetzen und Verordnungen, hier:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert am 31.07.2009
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006, zuletzt geändert am 20.05.2011
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 06.10.2011
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert am 12.07.2010
- Verordnung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz der Bäume, Sträucher, freiwachsenden Hecken und sonstigen Gehölze im Landkreis Müritz (Gehölzschutzverordnung Landkreis Müritz) vom 25. Oktober 1995
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 06.10.2011
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2011
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – MV) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V, S. 42), zuletzt geändert am 20.05.2011
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz LWaG M-V) vom 30. November 1992, zuletzt geändert am 04.07.2011
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 06.10.2011
- Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) in der Bekanntmachung vom August 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Mecklenburger Seenplatte (RREP MSP) vom 15.06.2011
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan für die Mecklenburgische Seenplatte, Erstausgabe 1997, Erste Fortschreibung Juni 2011
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern, August 2005

Über die Rechtsgrundlagen hinaus fanden folgende Gutachten und Vorgaben besondere Beachtung:

- Grundlagenuntersuchung zum Wassertourismus in Deutschland; Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Mai 2003
- Landestourismuskonzeption M-V 2010; Wirtschaftsministerium M-V 2004
- Bedeutung des Wassersports für die Regionalentwicklung; Informationsreihe der Obersten Landesplanungsbehörde Nr. 10, 2005
- Grundlagenuntersuchung zum Fahrradtourismus in Deutschland vom März 2009
- Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Seepark Waren an der Müritz“ vom Februar 2006
- Fremdenverkehrgutachten „Bewertung touristischer Standpunkte im Luftkurort Waren (Müritz)“, REPEL + LORENZ, Mai 2002
- Datenerhebung Verkehrsdaten für den Bereich des B-Plan Nr. 44 der Stadt Waren (Müritz), Schüssler-Plan, Januar 2007
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 44 der Stadt Waren (Müritz), „Seepark Waren an der Müritz“, Ingenieurbüro für Bauphysik GWJ, März 2007
- Kontaminationsgutachten, ELH-Ingenieure, Januar 2007
- Seegrundsondierung, ELH-Ingenieure, Juli 2006
- Archäologische Voruntersuchung, Landesdenkmalamt, Februar 2008
- Baumkataster, ÖKOB-Beratung, Prof. Dr. Volker Rudolph, Juli 2000

1.2. Veranlassung und Ziele

1.2.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Waren hat in ihrer Sitzung am 19. Oktober 2005 beschlossen, für den Bereich der alten Sägereien und eines Teilgebietes der unteren Fontanestraße mit den Planungszielen der Errichtung eines Hotels mit touristischer Infrastruktur, der Errichtung von Ferienhäusern, sowie der Errichtung eines Hafens den Bebauungsplan Nr. 44 „SEEPARK WAREN AN DER MÜRITZ“ aufzustellen. Der Änderungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 13.12.2007 gefasst.

Dieses Konzept enthält kein traditionelles Hotel. Es sieht die Unterbringung der Gästebetten grundsätzlich in Appartementshäusern vor, die durch Wellness-Oase mit Rezeption und touristischer Infrastruktur ergänzt und durch einen erfahrenen, namhaften Betreiber in der Art eines Hotels bewirtschaftet werden.

1.2.2. Planungserfordernis

Das Plangebiet verfügt auf Grund seiner zweifachen unmittelbaren Seenanrainerschaft und seiner Nachbarschaft zum Müritz – Nationalpark über eine hohe Lagegunst. Dem steht das derzeitige Erscheinungsbild einer verfallenden Gewerbebrache als städtebaulicher Missstand gegenüber.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich zurzeit im gesamten Gebiet nördlich des Müritzwanderweges nach dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 15 „Alte Sägewerke zwischen Feisneck und Müritz“ zu beurteilen. Der wasserseitige Teil des Plangeltungsbereiches ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, weil

1. der Plangeltungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll, die dem Entwicklungsgebot folgt,
2. die Realisierung der im aktuellen Konzept enthaltenen baulichen Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden soll
3. die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 15 der Stadt Waren (Müritz) die Umsetzungen des Plankonzeptes nicht ermöglichen und eine Änderung als nicht hinreichend praktikabel beurteilt wird
4. die Auswirkungen der geplanten Nutzung untersucht und abgewogen werden sollen und
5. die Grundlagen für die wasserrechtlichen und sonstigen Genehmigungsverfahren geschaffen werden sollen.

1.2.3. Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Ziel der Planung besteht darin, den Rahmen für die bauliche Entwicklung im dargestellten Geltungsbereich in einem rechtsverbindlichen Plan festzuschreiben.

Ziele sind im Einzelnen insbesondere:

- die Ermöglichung der Umsetzung des Gesamtkonzeptes
- die rechtsverbindliche Festsetzung für die beabsichtigte städtebauliche Ordnung
- die Sicherung der erforderlichen Erschließung
- die Mindestfestsetzungen und soweit erforderlich weitergehende Regelfestsetzungen
- die Abstimmung und Sicherung der Belange von Natur und Landschaft, sowie der wasserrechtlichen Belange

1.3. Ausgangssituation

1.3.1. Lage in der Stadt und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Waren zwischen der Binnenmüritz und der Feisneck.

Die landseitige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Am Seeufer und in deren Fortführung die Specker Straße, sowie die Fontanestraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 95.504 m² mit folgenden Flurstücken der Gemarkung Waren

Flur	Flurstück	komplett	anteilig	Fläche	Bemerkung
41	30/5	x		1.078 m ²	vormals 30/1
41	30/6	x		26 m ²	vormals 30/1, Gehweg
41	30/7	x		1.025 m ²	vormals 30/2
41	30/8	x		25 m ²	vormals 30/2, Gehweg
41	31/3	x		666 m ²	vormals OfD (Oberfinanzdirektion)
41	31/4	x		3.427 m ²	vormals 31/1
41	31/5	x		183 m ²	vormals 31/1, Gehweg
41	31/6	x		56 m ²	
41	31/7	x		1 m ²	
41	31/8	x		1.213 m ²	
41	31/9	x		66 m ²	vormals 31/2, OfD
41	32/1	x		293 m ²	Graben
41	32/2	x		197 m ²	Graben begleitend
41	33/2	x		53 m ²	Graben begleitend
41	33/3	x		5.899 m ²	vormals 33/1
41	33/4	x		16 m ²	vormals 33/1, Gehweg
41	33/5	x		6 m ²	vormals 33/1, Gehweg
45	1/8		x	ca. 300 m ²	Feisneck, inklusive Anlandungsfl.
45	1/6	x		650 m ²	
46	1/6	x		2.087 m ²	vormals 1/3
46	1/7	x		40 m ²	vormals 1/3, Gehweg
46	82/1		x	ca. 1.530 m ²	Specker Straße (vormals 82)
46	82/2	x		20	vormals 82
62	1/4		x	ca. 5.040 m ²	Uferwanderweg
62	1/6	x		4.998 m ²	vormals 1/5
62	1/7	x		40 m ²	vormals 1/5, Gehweg
62	41	x		19.025 m ²	
62	42/2	x		1.761 m ²	Grünfläche
62	43		x	ca. 33 m ²	Gehweg, Fontanestraße
62	67/2		x	ca. 755 m ²	Gehweg, Fontanestraße
63	1/6	x		615 m ²	Uferstreifen
63	1/7	x		4.660 m ²	Uferstreifen
63	1/33		x	39.720 m ²	Binnenmüritz inkl. Anlandungsflächen
Summe				95.504 m ²	

Das Vorhabensgebiet grenzt im Norden an ein Gebiet, das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich 1. Planänderung der Stadt Waren (Müritz) verbleibt.

Im Südosten grenzt es an das Gebiet des B-Planes Nr. 44A und im Süden und Südwesten an das Gebiet des einfachen B-Planes Nr. 29 der Stadt Waren (Müritz).

Im Interesse der zweifelsfreien Verständlichkeit werden an dieser Stelle für den weiteren Begründungstext zwei Begriffe wie folgt definiert:

1. Das südlich des Verbindungsgrabens gelegene Sägewerk war als

- Nadelschnittholzwerk, VEB Sägewerk und zum Schluss **Müritzsägewerk** bekannt, letztere Bezeichnung wird im Weiteren gebraucht.
2. Das nördlich des Grabens gelegene kleinere, vormals Strubeltsche Sägewerk war nach der Verstaatlichung das Laubschnittholzwerk und ab 1990 wiederum **Sägewerk Strubelt**. Letztere Bezeichnung wird im Folgenden ausschließlich verwendet.

1.3.2. Bestand

Der Gebäudebestand wird insbesondere durch die baulichen Anlagen der beiden Sägewerke zuzüglich einer Reihe von Ergänzungsgebäuden geprägt. Hier handelt es sich um Produktions- und Verwaltungsgebäude, sowie die zuzuordnende technische Infrastruktur.

Im Süden des Plangebietes befinden sich eine Turnhallenruine, sowie das bebaute Grundstück Fontanestraße 6 mit einem denkmalgeschützten Wohngebäude. Dieses Wohngebäude ist dann auch die einzige bauliche Anlage, die erhalten bleiben soll und in das Konzept eingebunden ist.

		
Verwaltungsgebäude und Kesselhaus des Müritzsägewerkes	Sozialgebäude und Betriebsfeuerwehr	Gatterhalle des Müritzsägewerkes
		
ehemalige Werkwohnungen, später Abteilung Wissenschaft	ehemalige Baracke der Kombinateleitung	Fahrzeughalle des Sägewerkes Strubelt
		
Sägewerk Strubelt Gesamtansicht	ehemalige Turnhalle der Landesversicherungsanstalt	Wohnhaus Fontanestraße 6, leerstehend

Geprüft wird zudem die Erhaltung des zum vormaligen Sägewerk Strubelt gehörenden Schornsteins, linkes Foto der unteren Bildleiste auf Seite 8.

Alle übrigen baulichen Anlagen sind zum Abriss bestimmt. Sie befinden sich in einem ruinösen Zustand mit weit fortgeschrittenem Verfall.

Die gesamte Uferlinie des südlich gelegenen ehemaligen Müritzsägewerkes zur Binnenmüritz hin ist entweder baulich gefasst oder aber mittels Betonfertigteilen unterschiedlichster Art nachlässig verfestigt.

Nördlich des Durchstiches zur Feisneck sind die Ufer größtenteils naturbelassen. Sowohl der Graben, als auch das Müritzufer sind im Plangebiet vermüllt.

1.3.3. Umgebung

Das nähere Umfeld des Plangeltungsbereiches ist insbesondere durch die beiden angrenzenden natürlichen Gewässer, die Feisneck im Osten und die Binnenmüritz von West bis Nordwest her geprägt. Unmittelbar grenzen an das Plangebiet die vergleichsweise linearen Baustrukturen der Straße an der Feisneck von Osten her, der Specker Straße von Süden und der Fontanestraße von Westen her an.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Straße Am Seeufer, Speckerstraße und Fontanestraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Jugendherberge und das im Frühjahr 2008 fertiggestellte Hotel „Weit Meer“.

Direkt angrenzende Wohngebäude sind die villenartigen Gebäude Am Seeufer 29 und Specker Straße 1. Weitere angrenzende Wohngebäude sind das Eckhaus Specker Straße / Fontanestraße, sowie Fontanestraße 3 (leer stehend), Fontanestraße 5, 7 und 8.

Weiter entfernt grenzen die leerstehende vormalige Außenstelle der Klinik Am See und einige Wohn- und Geschäftshäuser, ein Ringhotel und eine Kindertagesstätte an.

		
Jugendherberge An der Feisneck 1a	Wohnhaus Am Seeufer 29	Wohnhaus Specker Str. 1
		
ehemalige Außenstelle der Klinik Am See Specker Str. 2	Eckhaus (Wohnhaus) Specker Str. , Ecke Fontanestr.	Hotel „Weit Meer“ mit Kulturkneipe FLOMALA
		
Ringhotel Fontanestr. 11 (Villa Margarete)	Wohn- und Geschäftshaus Fontanestr. 8	Fontanestr. 12 (Müritzhöhe)

1.3.4 Naturräumliche Verhältnisse

Die vormalige Sägewerknutzung hat einen vergleichsweise hohen Flächenversiegelungsgrad hinterlassen. Er erreicht mit ca. 95% seinen höchsten Wert auf der ca. 16.000 m² umfassenden Fläche des Müritzsägewerkes westlich der Straße Am Seeufer, sowie auf großen Teilflächen des Sägewerkes Strubelt ebenfalls auf der Müritzseite.

Innerhalb dieser Flächen wachsen Gehölze häufig lediglich aus den Plattenfugen und technologischen Öffnungen der Flächenbefestigungen und sind nicht dauerhaft standfest.

Auf den Betonflächen hat sich eine Humusschicht von bis zu 15 cm Dicke gebildet, die wiederum Grundlage für eingeschränkt standfesten Bewuchs bildet.

Natürlich gewachsener, standfester Baum- und Gehölzbestand findet sich in Teilen der Rand- und Uferzonen um die Sägewerksbereiche, in der im südlichen Plangeltungsbereich befindlichen Müritzuferzone, der Feisneckuferzone, dem ca. 19.000 m² großen Teilgebiet an der Fontanestraße, sowie insbesondere in Form von alten oder auch nachgepflanzten Linden entlang der Specker Straße und der Straße Am Seeufer.

		
Lindenallee Specker Str., im Vordergrund Neupflanzungen	Graben in Richtung Feisneck	Lindenallee Am Seeufer links Neupflanzungen
		
bewaldetes Eckgrundstück Fontanestraße 2-4	Müritzuferbewuchs zwischen Sägewerk und Bootshäusern	Röhrichtzone zwischen Graben und Sägewerk Strubelt

Nennenswerte Röhrichtbestände befinden sich lediglich nördlich vom Verbindungsgaben bis zur kleinen Mole auf der Müritzseite des Sägewerkes Strubelt.

Die Feisneckseite verfügt auf Grund der ungleich steileren Uferböschung lediglich über einen sehr schmalen Röhrichtsaum, teilweise fehlt er gänzlich.

Als Wald sind 1,25 ha zwischen Fontanestraße und Müritzwanderweg, sowie weitere 0,211 ha gemäß nachfolgend eingefügtem Beiblatt zum Waldumwandlungsantrag im Bereich des vormaligen Sägewerkes Strubelt und am Müritzrundweg eingestuft worden.

Für die bewaldeten Teilgrundstücke wird ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt.



1.3.5. Topographie

Der Plangeltungsbereich umfasst Höhen zwischen der amtlichen Höhenangabe für die Wasseroberfläche der Binnenmüritz vom mittleren Mittelwasser (MMW) = 62,09 m über NN bis zu 73,87 m am südwestlichen Eckpunkt des Gebietes an der Fontanestraße. Für das Plankonzept ist insbesondere die Topographie des Teilgebietes zwischen der Fontanestraße und dem Müritzuferwanderweg bedeutsam und entsprechend auszunutzen bzw. angemessen zu respektieren.

1.3.6. Eigentumsverhältnisse

Mit insgesamt 40.124 m² Grundstücksfläche befindet sich der wesentliche Teil der für die bauliche Nutzung vorgesehenen landseitigen Flächen im unmittelbaren Zugriff des Vorhabenträgers. Weitere Grundstücke, sowie die Straßen und der Müritzuferwanderweg befinden sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz) bzw. in deren Rechtsträgerschaft.

Die Müritz ist Eigentum des Bundes unter Rechtsträgerschaft des Wasser- und Schiffsamtes. Für mehrere Ufergrundstücke mit gleichen Eigentumsverhältnissen verfügt die Stadt Waren über Nutzungsrechte.

Die nicht zur Bundeswasserstraße gehörige Feisneck ist eine Stadtliegenschaft.

1.4. Planungsgrundlagen und Planungsvorgaben

1.4.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß regionalem Raumentwicklungsprogramm für die Mecklenburger Seenplatte (RREP MSP) vom 15. Juni 2011 stellt die Stadt Waren (Müritz) ein Mittelzentrum dar, welches sich als überregional bedeutsames Tourismuszentrum weiter profilieren soll.

Begründet wird diese Einstufung mit „Die Stadt Waren (Müritz) hat sich entsprechend ihrer bevorzugten Lage an der Müritz bereits in den zurückliegenden Jahren seit der Wiedervereinigung zu einem attraktiven touristischen Zentrum von überregionaler Bedeutung entwickelt und wirkt als Besuchermagnet und Imageträger für die Tourismusregion Mecklenburgische Seenplatte.“ 1

- 1 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Mecklenburger Seenplatte (RREP MSP) vom 15.06.2011 (Seite 56)

Zum gewässerbezogenen Tourismus orientiert das RREP MSP darauf, dass „Durch die Schaffung eines ausreichend dichten Netzes von Anlegestellen und Wasserwanderrastplätzen an ökologisch belastbaren Uferbereichen möglichst in Anbindung an Ortslagen ... zu einer naturverträglichen Lenkung des Wassertourismus beitragen ...“ wird. ²

- 2 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Mecklenburger Seenplatte (RREP MSP) vom 15.06.2011 (Seite 42)

Zu verweisen ist zudem auf Kapitel 3.1.3 des RREP MSP, das sich unter anderem an den Rad- und Wandertourismus wendet. Das Plangebiet wird von regionalen und überregionalen Fuß- und Radwanderwegen durchzogen und schöpft erhebliches Potential aus dieser Lagegunst.

Auf den naturschutzfachlichen Aspekten im Punkt 5.1 in den Absätzen 1 bis 3 liegt besondere Wichtigkeit in der Umsetzung. „Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Erhalt des Lebensraumes des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes geschützt werden.“ ³

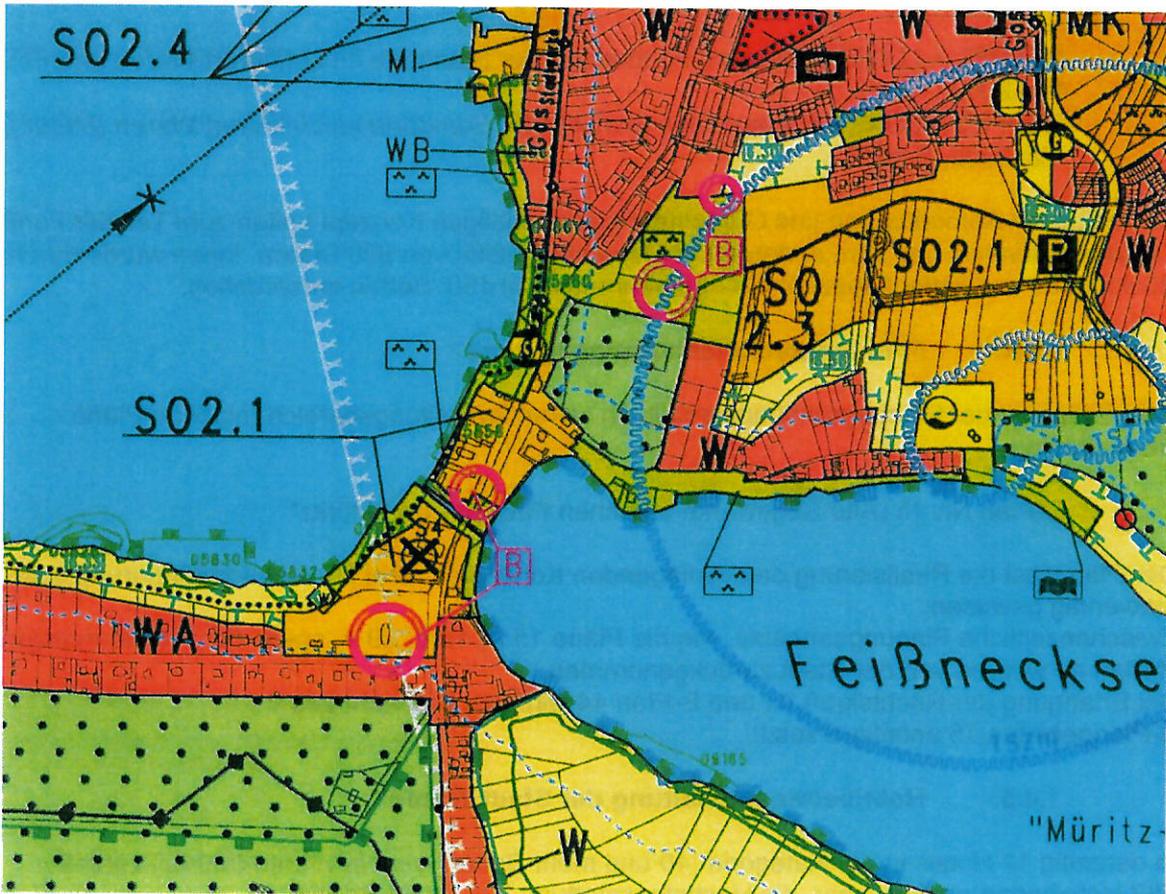
- 3 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Mecklenburger Seenplatte (RREP MSP) vom 15.06.2011 (Seite 76)

Durch Sicherung, Pflege und Entwicklung sollen die Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben (Kapitel 5.1.1). Bei der bevorzugte Lage in Gewässernähe ist des weiteren auf den Schutz der natürlichen und naturnahen Uferzonen besonders hinzuweisen (Kapitel 5.1.3) „...Die vielfältigen Gewässerlandschaften, insbesondere die ökologisch bedeutsamen Gewässer mit ihren Ufern und Talauen, sollen als natürliche Lebensräume für bedrohte Tiere und Pflanzen erhalten ... werden“. ⁴

- 4 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Mecklenburger Seenplatte (RREP MSP) vom 15.06.2011 (Seite 83)

1.4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Waren

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Waren weist für den überwiegenden Teil des Gebietes die Nutzungsart Sondergebiet für den Fremdenverkehr aus, damit wird dem Entwicklungsgebot gefolgt.



Ausschnitt aus dem FNP Waren (Müritz)

Die minimale Abweichung betrifft nur einen sehr geringen Umfang im Verhältnis zum Gesamtvorhaben den Bereich der Gestaltung des Müritzuferes. Es ist jedoch bereits seit vielen Jahren planerischer Wille der Stadt, hier einen Hafen zu errichten. Die geringe Befestigung der Hafensperrmauer ist zur Bewirtschaftung des Hafens erforderlich und berührt nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

1.4.3. Tourismusgutachten vom Mai 2002

Mit der Absicht der Bewertung aktueller touristischer Entwicklungskonzepte im südlichen Stadtgebiet wurde 2002 das vorhandene Tourismusgutachten in Teilen aktualisiert und spezifiziert, hierin erfährt der Sägewerksbereich eine hohe touristische Wertschätzung.

Das Gutachten zeigt in der Tabelle auf Seite 23 das hohe Defizit der Stadt Waren in der Fremdenverkehrsintensität von 68% gegenüber der Region in ihrer Gesamtheit. 1

Als Entwicklungskapazität der Stadt werden ca. 2.200 Betten als sinnvoller Zuwachs herausgearbeitet, wovon ca. 900 in der Hotellerie und ca. 900 im Bereich Ferienwohnungen/Ferienhäuser gesehen werden.

Unabhängig von den im Gutachten untersuchten Szenarien wird dem Standort Sägewerke ein hohes Maß an Eignung und daraus abgeleiteter Priorität zugesprochen. ²

- ¹ REPPEL + LORENZ, Bewertung touristischer Standorte im Luftkurort Waren (Müritz), Mai 2002
- ² REPPEL + LORENZ, Bewertung touristischer Standorte im Luftkurort Waren (Müritz), Mai 2002, S.35 ff

Die kritischen Anmerkungen des Gutachters zum damaligen Konzept galten zum Teil der Funktion Tagungstourismus und zum anderen der Gesamtkapazität von 900 Betten. Ihnen wurde durch die Rücknahme der Bettenkapazität auf nunmehr maximal 450 Betten entsprochen.

1.4.4. Planungsrechtliche Ausgangslage

Zum Zeitpunkt der Planbegründungserstellung waren im Geltungsbereich folgende Pläne rechtskräftig

B-Plan Nr. 15 „Alte Sägewerke zwischen Feisneck und Müritz“

Der Plan lässt die Realisierung des vorliegenden Konzeptes nicht zu, eine Planänderung wäre zu aufwendig gewesen.

Zwischenzeitliche Planungsansätze, wie die Pläne 15 A, 15 B, 29 A, sowie der vorhabenbezogene B-Plan 44 wurden von der Stadt zurückgenommen.

Bei Erlangung der Rechtskraft für den B-Plan 44 wird das Baurecht des B-Plangebietes 15 anteilig ersetzt.

1.4.5. Hotelbettenausstattung der Stadt Waren

In derzeitig 12 Hotels in der Kategorie '40 und mehr Betten' sind in Waren (Müritz) zurzeit 582 Hotelbetten nachweisbar, die Höchstausstattung beträgt 67 Betten.

Das entspricht etwa der Hälfte der vom Tourismusgutachten vom Mai 2002 für die Stadt als Zuwachs empfohlenen Hotel-Gästebetten-Anzahl.

1.4.6. Bootsliegeplatzkapazität in Waren (Müritz) und Umgebung

Mit Stand 2006 wurde die Bootsliegeplatzkapazität im Bereich der Binnenmüritz ermittelt. Sie beträgt in den insgesamt 26 Bootshausanlagen zwischen der Surfschule EAST SIDE am Südwestufer und der Surfschule H. Schützler am Nordwestufer der Binnenmüritz 1.572, gerundet 1.600 Liegeplätze.

Darüber hinaus verweist www.MV-maritim auf seiner Internetplattform auf eine Kapazität von 821 Gast-Bootsliegeplätzen im Bereich der Müritz bis einschließlich Malchow.

Ein aktuelles Gutachten über die Verträglichkeit von Liegeplätzen oder Bootsbewegungen an bzw. auf der Müritz ist nicht bekannt.

Allgemein verweist die Landestourismuskonzeption M-V 2010 auf den Wassertourismus bezogen auf erhebliche Erfordernisse zur Kapazitätserweiterung, so beim „Lückenschluss im Netz der

Wassersportinfrastruktur“ im Binnenland, sowie notwendige Kapazitätserweiterung der traditionellen Standorte zur Beseitigung von saisonalen Engpässen in den Binnenrevieren. ¹
 Hierzu soll das Vorhaben Seepark Waren an der Müritz einen spürbaren Beitrag leisten.

- ¹ Landestourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern 2010
 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus, 1. Nachauflage Januar 2007, Seite 51

1.4.7. Raumordnungsverfahren (ROV)

Mit Datum vom 14.02.2006 wurde die landesplanerische Beurteilung als Ergebnis des ROV zugestellt.

Mit Maßgaben wurde dem Projekt SEEPARK WAREN AN DER MÜRITZ die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung festiert.

Zu verbliebenen Differenzpunkten zwischen dem Ergebnis des ROV und schwerwiegenden Erfordernissen des Investors, sowie der künftigen Betreiber erfolgte am 16.05.2006 ein Abstimmungsgespräch zwischen der planenden Gemeinde, der Raumordnungsbehörde, dem Landkreis, dem Bauherren und seinem planenden Architekten.

Das Ergebnis dieses Abstimmungsgesprächs ist im Zusammenhang mit dem ROV-Ergebnis für das weitere Verfahren bindend.

Nachweis der Maßgabenerfüllung

lfd. Nr.	Maßgabe	Berücksichtigung
1a	Begrenzung der Gesamtbeherbergungskapazität einschließlich der Arbeitsberatung vom 16.05.2006 auf bis zu 700 Betten	Maximal 450 Betten insgesamt
1b	Der Schwerpunkt soll bei Hotelangeboten liegen.	Die Gesamtanlage wird in der Art eines Hotels geführt; die ausschließliche Unterbringung der Betten in Appartementshäusern ist lediglich eine Besonderheit der Anlage
2	Das Betreiberkonzept ist auf einen überwiegend ständig wechselnden Personenkreis auszurichten	Das entspricht der Geschäftsgrundlage des Betreibers und wird im Durchführungsvertrag erläutert.
3a	Die Firsthöhe des Hotels soll zwischen 81,5 m und 85 m ü. HN betragen, der höhere Wert gilt bei Höhenstaffelung für den südlichen Geländeteil	Ein herkömmliches kompaktes Hotelgebäude ist nicht mehr vorgesehen. Die Appartementshäuser unterschreiten die vorgegebene maximal zulässige Gebäudehöhe deutlich.
3b	Eine Bepflanzung mit Großbäumen zwischen den Gebäuden und der Müritz ist vorzusehen	Unter Beachtung der erforderlichen Blickbeziehungen und des vorhandenen Baumbestandes wird dieser Maßgabe gefolgt. Ein Freiflächenplan wird als Anlage den Durchführungsvertrag ergänzen.
3c	Zwischen den Lagunenferienhäusern	Dem Hinweis wird durch die konzeptionierte

	sind ausreichend Durchblicke zur Müritz zu schaffen	Bebauung des Gesamtareals entsprochen.
3d	Im Bereich der Lagune ist eine „Kulissenbepflanzung“ mit standortgerechten Baumarten vorzusehen	Das Erfordernis ist gegenstandslos, da die vormalige Lagune im Vorhaben nicht mehr vorgesehen ist.
3e	... die verträgliche Verbringung des anfallenden Bodenaushubs ...	Die Verbringung wird sachgerechte ausgeführt und fachlich begleitet.
3f	Der Baumbestand in der Fontanestraße soll soweit wie möglich erhalten bleiben, um den ... prägenden Waldcharakter auch weiterhin zu gewährleisten.	Auf der Grundlage eines Baumkatasters mit Bewertung der Großbäume wird dieser Maßgabe gefolgt. Ein Freiflächenplan wird als Anlage den Durchführungsvertrag ergänzen.
3g	Auf der Feisneckseite soll die Bebauung einen Abstand von ca. 20 m vom Verbindungsgraben zur Müritz einhalten.	Die Feisneckseite wird nicht bebaut.
3h	Die öffentliche Zugängigkeit des Feisneckufers ist zu sichern	Der öffentliche Uferzugang ist im gesamten Vorhabensgebiet sowohl auf der Müritz- als auch der Feisneckseite gesichert.
4a	Begrenzung der Bootsliegeplatzzahl auf höchstens 200	Die zu früherem Zeitpunkt konzipierte Anzahl wurde auf 150 zurückgenommen
4b	Die bauliche Anlage des Hafens soll für die verbesserte Wasserdurchlässigkeit aus Schwimmstegen erfolgen	Der Maßgabe wird durch den Verzicht auf massive Molen oder Stege entsprochen. Die Ausführung erfolgt als Schwimmstege.
4c	Der Hafen ist mit technischer Infrastruktur zu realisieren	An dieser Maßgabe führt im Interesse der Funktionalität kein Weg vorbei.
5a	Die Funktionalität des Müritzrundweges muss gewährleistet sein	Aus Sicht der Projektbeteiligten gilt diese Maßgabe für alle den Vorhabensbereich durchlaufenden oder tangierenden Fuß- und Radwanderwege, die im geringstmöglichen Maß berührt oder überquert werden.
5b	Erforderliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf dem Vorhabensgebiet einzuordnen	Nach exakter Ermittlung der Stellplatzanzahl gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz) wird der Maßgabe überwiegend in Tiefgaragen gefolgt.
6	Möglichst frühzeitig sind möglicherweise betroffene Bodendenkmale abzuklären	Die archäologische Voruntersuchung hat im Februar 2008 stattgefunden

Zusammenfassend wurden die raumordnerisch relevanten Zielsetzungen wie folgt in der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 31.01.2012 benannt:

- x Die Beherbergungskapazität wird auf 450 Betten begrenzt, die Unterbringung erfolgt ausschließlich in Appartementshäusern.
- x Die Gesamtanlage wird als hotelähnlicher Betrieb geführt. Das Betreiberkonzept wird auf einen ständig wechselnden Personenkreis ausgerichtet. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.
- x Die Flächen an der Feißneck werden nicht bebaut.
- x Die öffentliche Zugänglichkeit der Uferbereiche wird im gesamten Anlagengebiet gewährleistet.
- x Die Anzahl der Bootsliegeplätze wird auf 150 begrenzt und die Bootsliegeplatzanlage wird in Schwimmstegen ausgeführt.

In Anbetracht dieser Zielsetzung kann von einer erneuten Prüfung der Raumverträglichkeit in einem ROV abgesehen werden und der Entwurf entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

2. Beschreibung und Begründung des Vorhabens

2.1. Städtebaulich – architektonisches Konzept

Die von fortschreitendem Verfall gekennzeichneten ehemaligen Sägewerke belegen einen Bereich des Stadtgebietes mit außergewöhnlicher Lagegunst und hohem Entwicklungspotential. Um dem daraus abzuleitenden Anspruch angemessen gerecht werden zu können, waren umfangreiche Flächentausch- und –erwerbsverhandlungen mit und zwischen Privateigentümern und der Stadt abzuwickeln.

Das nunmehr vorgelegte Vorhabenskonzept ist auf die Schaffung einer in sich schlüssigen und im Wesentlichen auf die Deckung des von ihr selbst erzeugten Bedarfes ausgelegten Fremdenverkehrsanlage ausgerichtet.

Sie nutzt die Lagegunst in den einzelnen Teilgebieten entsprechend der jeweiligen Spezifik, sowie die bereits bestehenden touristischen Angebote im näheren und weiteren Umfeld und enthält selbst die Teilfunktionen Beherbergung, Gastronomie, touristische Dienstleistung, Wellness, sowie die Sportboothafenanlage mit Servicekai und Schiffsanleger.

Diese Art der Nutzung begründet sich insbesondere aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Waren und ergänzenden Steuerungshilfen der planenden Gemeinde, wie dem zuletzt im Mai 2002 aktualisierten Tourismuskonzept von REPPPEL + LORENZ, sowie aus dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens.

2.2. Funktion

2.2.1. Der Neue Hafen

Der in das Gesamtkonzept des SEEPARK WAREN AN DER MÜRITZ eingebundene Sportboothafen umfasst etwa das Gebiet der Flößerkoppel des vormaligen Müritzsägewerkes und nutzt konsequent die Lagegunst an der Bundeswasserstraße.

Er erfüllt insbesondere den Bedarf der geplanten Gesamtanlage, siehe auch Bedarfsermittlung auf Seite 21, ergänzt aber auch die Palette der in der Stadt Waren insgesamt verfügbaren Bootsliegeplätze, siehe Seite 14. Der Hafen ist klar strukturiert, aus Schwimmstegen errichtet und durch wellenbrechende Außenstege geschützt.

Die Konstruktionsart Schwimmstege begründet sich aus der bestmöglichen weiteren Wasserzirkulation und der optimalen Gewährleistung des ufernahen Fischzuges.

Die Boots Liegeplatz-Anzahl begründet sich zum einen aus der Bedarfsermittlung (Seite 21) und zum anderen aus der im ROV – Ergebnis vorgegebenen Obergrenze von 200 Liegeplätzen für die Gesamtanlage.

Dem eigentlichen Hafen ist landseitig eine Hafensperrmauer vorgelagert. Sie gestattet sowohl erforderlichen Bootservice, als auch Aktionen, wie Hafenfeste und Teilangebote zu den städtischen Aktionen zwischen ihm und dem Stadthafen. Der Uferwanderweg ist im Bezug auf die Hafensperrmauer erhöht und bildet somit einen interessanten Akzent in dessen Gesamtverlauf.

Das Liegeplatzareal für bis zu 150 Sportboote wird durch Schwimmstege realisiert. Planungsgrundlage ist ein Referenzboot von 12,00 x 4,80 m, zuzüglich 120% für anteiligen Bewegungsfreiraum, zuzüglich 7% für anteilige Stegfläche. Das sind 135,50 x 150 Liegeplätze = 20.325 m²; mit Schiffsanleger, Wellenbrecher und anteiliger Fahrgasse **ca.25.000 m²**.

Ein uferparalleler Gewässerstreifen von ca. 40 m Breite ab Bollwerk verfügt lediglich über eine Tiefe von 80 cm unter mittlerem Niedrigwasser. Deshalb ist eine Vertiefung dieses Bereiches auf 1,35 m am Bollwerk bis 1,80 m unter dem mittleren Niedrigwasser (MNW) zum freien Gewässer hin vorgesehen. Damit wird der Empfehlung aus dem Scoping gefolgt, die Ausbaggerung abgestaffelt vorzunehmen.

Die Begründung liegt in der Gewährleistung der Funktionalität des Hafens in seiner Gesamtheit und der Gewährleistung der leichten Schiffbarkeit auf der Grundlage der Vorgaben durch das WSA.

Eine Verbringung des Baggergutes ist solcherart vorgeklärt, dass der Transport nicht den Stadtzentrumsbereich berührt. Die Verbringung dient der sachgerechten anteiligen Verfüllung einer Kiesgrube östlich der Stadt Waren (Müritz).

Die Seegrundsedimentbeprobung im Bereich der vormaligen Flößerkoppel weist die Eignung dafür aus.

Vor dem Hafenmeistergebäude wird eine Kaimauer zum Hafen als Servicebereich mit Fäkalienentsorgung und anderen Dienstleistungen geplant. Die Frage einer Tankstelle wird im Wasserrechtlichen Verfahren geklärt. Eine Slipanlage für Boote wird es nicht geben. Die Zufahrt und Kaianlage mit Servicebereich Hafenmeister erlaubt es Boote mit einem Autokran zu Wasser zu lassen.

2.2.2. Appartementanlage A, Plangebietsteile A1 und A2

Das im Plangeltungsbereich enthaltene bisherige Waldgrundstück in der Fontanestraße wird auf der Grundlage einer Waldumwandlungsgenehmigung und eines Baumkatasters mit fachkundiger Baubewertung parkartig umgestaltet. Der Schwerpunkt der Bestandserhaltung liegt in der Erhaltung der Laubbäume und hier wiederum des gut strukturierten Randbereiches der Fläche.

Eingeordnet werden 8 Appartmenthäuser, die die beiden tangierenden Straßen begleiten.

Die Appartements entsprechen einem vom künftigen Betreiber vorgegebenen Ausstattungsstandard und Bettenschlüssel.

Die zu beantragte Waldumwandlung ermöglicht durch Beibehalt wertvollen Großbaumbestandes die Schaffung eines parkartigen Areals mit hoher Eignung für die zu schaffenden Funktion. Die Hausgruppenzuordnung nimmt auf den zum Erhalt bestimmten Bestand Rücksicht.

Die Gestaltung, insbesondere die der stadtbeeldwirksamen straßenbegleitenden Appartementhäuser, erfolgt in Anlehnung an die villenartige Bebauung der Fontanestraße und folgt damit einer Maßgabe des ROV-Ergebnisses.

Die Erschließung erfolgt von der Straße direkt in die Tiefgarage mit je einer Grundstückszufahrt.

2.2.3. Appartementanlage C, Plangebietsteil C

Eingeordnet werden 5 Appartementhäuser auf einer Tiefgarage mit großzügigen Zwischenräumen.

Die Erschließung erfolgt mit einer Zufahrt direkt in die Tiefgarage.

2.2.4. Appartementanlage B, Plangebietsteil B1

Auch in dem Teilgebiet, dass im vorherigen Konzept einen konventionellen Hotel-Bau-Körper enthielt, sind nunmehr Appartementhäuser vorgesehen.

Hier sind 5 Appartementhäuser mit großen Zwischenräumen vorgesehen.
Die Gebäude werden mit einer Tiefgarage verbunden.

In den drei Teilgebieten der Appartementanlagen A1, A2, B1 und C sind insgesamt 450 Betten in bis zu 184 Apartments vorgesehen.

2.2.5. Wellness-Oase Plangebietsteil B2

Die Wellness-Oase ist ein freistehendes Gebäude entlang des Grabens.

Es beinhaltet:

- . Außenpool
- . Innenpool
- . Außenblocksauna
- . Erlebnisduschen
- . Innensauna
- . Dampfbad
- . Therapieräume usw.

Weiter enthält die Wellness-Oase ein Restaurant mit ca. 120 Sitzplätzen und die Rezeption des Aparthotels. Über die Rezeption sind sämtliche Serviceangebote zu buchen. Weiterhin bedient die Rezeption auch die Wellnessangebote.

Die Wellness-Oase wird fußläufig an die große Freifläche vor dem Neuen Hafen angeschlossen. Über diesen Fußweg kann der Besucher an der Oase vorbei die Straße am Seeufer erreichen. Vom Seeufer führt eine Zufahrt zur Tiefgarage der Appartementgebäude. Von dieser Zufahrt eine Erschließungsstraße zu den Park- Halteplätzen für die Wellness-Oase. Hier kann der Tourist vorübergehend parken, um sich einzuchecken.

2.2.6. Hafenmeisterei Plangebietsteil B3

Hier entsteht die Hafenmeisterei mit Sanitärräumen sowie Miet-und Serviceeinrichtungen.
Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt zum Hafenbereich.

2.2.7. Denkmalgeschütztes Gebäude Fontanestr. 6 und ehemaliges Stallgebäude Fontanestr. 4

Das von Professor K. E. O. Fritsch geplante und errichtete Gebäude wurde bis zum Tod der Tochter Theodor Fontanes durch Fritsch und Mete Fontane genutzt, was augenscheinlich die Grundlage der Unterschutzstellung ist.

Das Gebäude wird in die Gesamtanlage einbezogen, saniert und erhalten. Es gibt mehrfache Interessenbekundung von Künstlern, in diesem Haus tätig sein zu wollen. Demgemäß wird es zur Ausübung und Präsentation von künstlerischer Tätigkeit und anteiligem Verkauf von deren Ergebnissen hergerichtet. Außerdem erhält es ein Cafe und im 1. Obergeschoss eine Betreiberwohnung.

Die vorhandenen Nebengelasse sind hingegen irreparabel verfallen und werden entfernt. Eine Baugenehmigung zum Abbruch des Stallgebäudes (Fontanestraße 4) liegt vor. Nach vollzogenem Abbruch ist dies der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Müritz schriftliche mitzuteilen. Daraufhin wird von der Behörde zeitnah die Aktualisierung der Denkmalliste veranlasst.

2.2.8. Freiflächen und allgemein zugängliche Wege

Das Freiflächenkonzept inklusive verkehrstechnischer Erschließung, welches Anlage im Durchführungsvertrag sein wird, ordnet sich der stadtplanerischen Absicht, dem Ergebnis des ROV und der durchgängigen Uferwanderweggestaltung um die Binnenmüritz unter.

Zwischen der Fontanestraße und dem Müritz-Uferwanderweg enthält das Konzept im öffentlichen Park einen Verbindungsweg zur attraktiven unmittelbaren Ufernähe hin.

Dem Hafenvorplatz ist der im Vorhabensbereich durchgängig geführte Uferwanderweg zugeordnet. Er erhält eine im Plan festgesetzte Abzweigung entlang der Hafenmeisterei und wird mit einer Verbindung vorbei an der Wellness-Oase hin zur Straße Am Seeufer ergänzt.

Die Uferbefestigung zum Hafen wird in Steinschüttung ausgeführt, davor befinden sich punktuell vorgelagerte Grünbereiche.

Der Uferwanderweg wird im Bereich des benachbarten Hotels „Weit Meer“ bis zum Verbindungsgraben von der Stadt realisiert. Der bereits erstellte Vorentwurf sieht einen Rückbau des ehemaligen Steges vor. Abhängig von der Finanzierung bzw. der Höhe der Kosten ist jedoch eine Aussichtsmöglichkeit für die Wanderer denkbar.

Auf der Feisneckseite hat die Stadt südlich des Grabens in einer 8 m breiten Uferzone die Option für einen Uferwanderweg gesichert. Nördlich des Grabens auf der Feisneckseite (außerhalb des Plangeltungsbereiches) hat die Stadt einen beträchtlichen Grundstücksteil zur angemessenen Grüngestaltung und zur Realisierung des Uferweges erworben. Das Gebiet auf der Feisneckseite bleibt unbebaut und wird parkartig gestaltet.

In lediglich 100 m Entfernung ist das Kurparkareal auf dem Nesselberg erreichbar, worin die Projektbeteiligten einen Beitrag zur Grünzonenvernetzung im Stadtgebiet sehen.

Diese Wegeführungen, Freiflächenkonzepte und -optionen dienen den gesamtstädtischen Gestaltungsabsichten im betroffenen Gebiet, insbesondere auch aus den Bemühungen um den Kurortstatus heraus.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig, die Freiflächen bleiben somit durch Nebenanlagen unberührt.

2.3. Gestaltung

Für die Appartementshäuser ist in Anbetracht der Lage im Stadtgebiet, der näheren Umgebung und der Funktion, eine entsprechende Gestaltung gewählt worden. Wesentliche Elemente sind zumeist Putzfassaden mit angemessenen Baumassen und Glasfassaden. Im geringen Anteil sind auch Holzflächen zulässig.

Im Bereich der Appartementanlage A 1 und A 2 sind geneigte Dächer und im Bereich der Appartementanlage B und C sind Flachdächer vorgesehen.

Weiterführende Gestaltungsfestlegungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2.4. Kapazitäten und Qualitätslevel gemäß DEHOGA

Bettenzahl	Appartement- Anlage A Appartement- Anlage B Appartement - Anlage C	ca. 194 ca. 128 ca. 128	gesamt ca. 450
Bootsliegeplätze	Sportboothafen	bis zu 150 Liegeplätze	
Wellness / Beauty	Wellness-Oase	ca. 800 m ²	
Gaststättenplätze	Frühstücks- und a la carte Gastronomie	ca. 120 Plätze	

Die Dimensionierung des Sportboothafens ist wie folgt begründet:

Ca. 75% Belegung der maximal 450 Betten während der Hauptsaison vorausgesetzt, halten sich hier zeitgleich ca. 330 Gäste auf, von denen gemäß Anlagenspezifik 50% mit Wunsch nach Nutzung eines Bootsliegeplatzes (Hoteleigene Liegeplätze) berücksichtigt werden; bei Belegung mit durchschnittlich zwei Personen:	83 Plätze
Es wird mit Bedarf in Höhe von 15 Liegeplätzen für gewerbliche Anbieter (in erster Linie Hoteliers) aus dem Umfeld der Anlage gerechnet.	15 Plätze
Im Servicebereich werden 10 Liegeplätze für Charterboote zur Vor- und Nachsorge benötigt.	10 Plätze
Für Wassertaxi	2 Plätze
Für Charterboote von an die Anlage gebundenen Charterunternehmen	40 Plätze
Gesamtliegeplatzkapazität ermittelt	150 Plätze
Gesamtliegeplatzkapazität konzipiert	150 Plätze

Der Hafenmeister kennt exakt die stunden-, tage- und wochenweise Abwesenheit der Boote und kann entsprechend erhebliches zusätzliches Gästeliegen ermöglichen.

2.5. Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz)

		Stellplatzanzahl
Gästewohnen	Spalte 6.2 der Stellplatzsatzung, Anlage 1 1 Stellplatz je 3 Gästebetten 450 : 3 = 150 Stellplätze	150
Gaststättenplätze	Spalte 6.1 der Stellplatzsatzung, Anlage 1 1 Stellplatz je 6 Sitzplätze 120 : 6 = 20 Stellplätze	20
Wellnessbereich	Spalte 5.6 der Stellplatzsatzung, Anlage 1 1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen 80 Kleiderablagen : 5 = 16 Stellplätze 50% der Gäste sind bereits Gäste der Anlage und im Gästewohnen berücksichtigt 0,5 x 16 = 8 Stellplätze	8
Sportboothafen	pauschal für die Umlegung der Liegeplätze der Vor- und Nachsorge werden keine Stellplätze benötigt.	30
Tagesgäste der Anlage	pauschal	10
Hafenmeisterei	pauschal	2
Mitarbeiter	pauschal	16
	ermittelter Gesamtbedarf	236

Der überwiegende Teil der Bootsliegeplätze ist für die Hotelgäste reserviert (83 Plätze). Somit sind die dazugehörigen Stellplätze bereits in der Berechnung im Bereich des Gästewohnens verankert. Es bleiben noch 67 Plätze zur weiteren Ansetzung für dazugehörige PKW-Stellplätze. Für Wassertaxi und Service-Liegeplätze werden keine Stellplätze benötigt, bzw. sind diese in den Mitarbeiterstellplätzen integriert. Somit bleiben von den 67 noch 55 anrechenbare Bootsliegeplätze. Bei dem Berechnungsschlüssel für 2 Liegeplätze einen Stellplatz anzusetzen, ergeben sich 27,5 Stück. Daraus ergibt sich die pauschale Anrechnung der Stellplätze für den Sportboothafen von 30 Stellplätzen.

Da die Anlage kontinuierlich vom ÖPNV (hier Stadtverkehr) bedient wird und ein Teil der Gäste die Anlage wasserseitig erreicht, wird die ermittelte Stellplatzzahl von 236 um 10% reduziert.

$$236 \times 0.9 = 213 \text{ Stellplätze}$$

Der tatsächlich erforderliche Bedarf ergibt sich zu **213 Stellplätze**.

Folgende PKW-Stellplätze sind konzeptgemäß vorgesehen

- Bereich App.-Anlage A (Tiefgarage) 88 Stellplätze
- Bereich App.-Anlage B (Tiefgarage) 58 Stellplätze
- Bereich App. Anlage C (Tiefgarage) 58 Stellplätze

-	oberirdisch im Bereich App. Anlage C	16 Stellplätze
-	an der Galerie	4 Stellplätze
-	Wellness-Oase	8 Stellplätze
-	im Hafenumfeld	3 Stellplätze
	plangemäß insgesamt vorgesehene Stellplatzanzahl	235 Stellplätze

Im Bereich der Tiefgaragen sind 5 Behinderten-Stellplätze vorgesehen.
Des Weiteren wird im Bereich der Wellness-Oase und der Appartementanlage C oberirdisch je ein Behindertenstellplatz vorgesehen.

Fahrradstellplätze:

Allen Appartementshäusern sind Fahrradstellplätze zugeordnet.
50 Fahrradstellplätze werden im Freiflächenbereich zwischen Hafen und Wellness-Oase vorgehalten.
Die Anzahl kann bei Bedarf erhöht werden.

Busse und Taxi:

Im Bereich der Wellness-Oase wird das Halten für Busse, Taxis und Shuttle-Dienste ermöglicht werden. Ein separater Busstellplatz befindet sich im Norden des Geltungsbereiches bei der App.-Anlage C.

Die Stellplatzausstattung hat zum Ziel, eine in sich schlüssige, dauerhaft funktionstüchtige touristische Anlage herbeizuführen. Diese Zielstellung deckt sich mit der Vorgabe des Raumordnungsverfahrens und der Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz).

2.6. Zielgruppenansprache

Zu den mit der Anlage angesprochenen Zielgruppen gehören insbesondere

- Gesundheitstourismus
- Gruppenreisende mit Übernachtungswunsch
- Naturerlebnistourismus
- Rad- und Fußwandertourismus
- wasserbezogener Tourismus in allen Facetten
- Familien mit Kindern
- Gruppen mit unterschiedlichen Interessen einzelner Gruppenmitglieder in den zuvor beschriebenen Kategorien
- Gruppen mit Interesse an Angeboten der Region, und dem Wunsch, im Stadtgebiet zu wohnen

2.7 Verfahrensübersicht

19.10.2005	Aufstellungsbeschluss
01.11.2005	Öffentliche Bekanntmachung im Warener Wochenblatt
15.06.2006	frühzeitige Bürgerbeteiligung
13.12.2007	Änderungsbeschluss zum Planungsinstrument hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan
12.12.2008	1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
14.12.2011	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
15./16.12.2011	2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
27.12.2011-31.01.2012	Auslegung des Planentwurfs und der Begründung

02.05.2012

Beschluss der Stadtvertretung über die eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussfassung der Stadtvertreter
über den vorhabenbezogenen B-Plan als Satzung

3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Anmerkung: die Festsetzungen selbst sind hier kursiv geschrieben

3. 1. Landseitige Festsetzungen

Auf Grund der besonderen Vorhabensbezogenheit wird allen folgenden Festsetzungen zur landseitigen baulichen Nutzung folgende textliche Festsetzung vorangestellt:

Gemäß § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Diese Festsetzung sichert die von der Stadt Waren, als der planenden Gemeinde, beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem hier gewählten Planungsinstrument.

3.1.1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

Die Baugebiete werden entsprechend den geplanten Nutzungen als Sondergebiete für den Fremdenverkehr als SO Fremdenverkehr mit den unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Dabei werden Grundstücke, die sich nicht im Zugriff des Vorhabenträgers befinden, anteilig mit einbezogen, soweit das die geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erlangung der Planziele erforderlich machen.

Auf Grund der unterschiedlichen Lagebedingungen, der unterschiedlichen Auswirkungen auf das Stadtbild und teilweise unterschiedlichen Nutzungen gliedern sich die baulich zu nutzenden Teile des Plangebietes in die Gebiete A bis C, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind und denen auch die ergänzenden Anlagen zum Durchführungsvertrag zugeordnet sind.

Die zugelassenen Arten der Nutzung sichern mit der notwendigen touristischen Infrastruktur die Funktion der Gesamtanlage und die für die dauerhafte Wirtschaftlichkeit erforderliche Gesamtbettenanzahl.

Im Sondergebiet SO F2 wird eine Nutzung für den Hafenmeister und wassertouristische Dienstleistungen zusätzlich zum SO F3 (Hafenmeister) zugelassen, da in der Vor- und Nachsaison eine enge Zusammenarbeit der Rezeption der Wellness-Oase und des Hafenmeisters personell erforderlich ist.

In Teil B, textliche Festsetzungen der Satzung wird unter 1.1 dazu näher bestimmt:

Die Sondergebiete Fremdenverkehr dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Fremdenverkehrswohnen nicht wesentlich stören. Es sind maximal 450 Betten in diesem Sondergebiet zulässig.

* Zulässig sind im Sondergebiet SO F1:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. *Appartements, Appartementhäuser*
3. *Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,*
4. *Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf, sowie Tiefgaragen.*

** Zulässig sind im Sondergebiet SO F2:*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,*
3. *Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des Bedarfs für die zugelassenen Nutzungen dienen,*
4. *Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,*
5. *Hafenmeisterei und wassertouristische Dienstleistungen,*
6. *sanitäre Einrichtungen,*
7. *Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.*

*Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO F2 zugelassen werden:
Sonstige dem Fremdenverkehrsgebiet dienende, nicht störende Gewerbebetriebe.*

** Zulässig sind im Sondergebiet SO F3:*

1. *Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,*
2. *Hafenmeisterei und wassertouristische Dienstleistungen*
3. *sanitäre Einrichtungen,*
4. *Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.*

** Zulässig sind im Sondergebiet SO F4:*

1. *Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in der Anlage tätig sind,*
2. *Sonstige dem Fremdenverkehrsbetrieb dienende, nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Ferienwohnen,*
4. *Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,*
5. *Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des Bedarfs für die zugelassenen Nutzungen dienen,*
6. *Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,*
7. *Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.*

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Bau NVO) und Höhenlage (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird maßgeblich durch die Grundfläche bestimmt. Auf Grund der Vorhabensbezogenheit wird auf die Festsetzung einer Verhältniszahl verzichtet, vielmehr wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

In Teil B, textliche Festsetzungen der Satzung wird zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt:

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der jeweils zulässigen Grundfläche GR festgesetzt.

Die Höhenlage als maximale Firsthöhe wird als Bezug zu HN festgesetzt. Bezugshöhe sind die Bestandshöhen in den jeweiligen Baugebieten.

Für das Vorhaben soll zum einen eine der geringen Entfernung zum Stadtzentrum angemessene Gebäudewirkung erreicht werden, zum anderen soll die für die nähere Umgebung stark prägende Waldsilhouette nicht überragt werden. Die maximalen Höhen sind festgelegt und auf Grund der Vorhabensbezogenheit bestimmen die textlichen Festsetzungen hierzu:

Die Höhe der baulichen Vorhaben ist in Form von zulässigen Firsthöhen in den Anlagen zum Durchführungsvertrag gebietsbezogen konkret festgeschrieben.

Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit in den besonders stadtbildprägenden straßenbegleitenden Bereichen kein weiteres Dachgeschoss, das bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss wäre, zu den zugelassenen Vollgeschossen hinzugefügt werden kann, wird hierfür folgende textliche Festsetzung hinzugefügt:

Das festgesetzte 3. Vollgeschoß ist für die Gebiete A1 und A2 nur im Bereich des Dachraumes zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die daraus entstehenden Baufelder sind unterschiedlich flexibel geschnitten, um bei der Zuordnung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Gebäude verbessert auf die örtlichen Gegebenheiten, wie vorhandene Bäume, Straßenlaternen und Straßenbegleitgrün Rücksicht nehmen zu können. Die baulich nicht in Anspruch genommenen Teile der Baufelder werden den gestalteten Grünflächen zugeordnet.

3.1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Das Vorhabensgebiet ist über die Straßen Am Seeufer, die Specker Straße und die Fontanestraße an das städtische Straßennetz angebunden.

Die im Plangeltungsbereich gelegenen Teile der genannten drei Straßen sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Konsultation des städtischen Ordnungsamtes ergab, dass die zu früherem Zeitpunkt bereits erfolgte Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h nach Realisierung des Vorhabens für die Straßen Am Seeufer und Specker Straße wieder erfolgen wird. Damit wird den erheblich zunehmenden Querungen zwischen den beidseitig der Straßen gelegenen Fußwegen, Seen und baulichen Anlagen sowie dem Schutz der im Grabenbereich hier ebenfalls querenden Otter, Eisvögel und Fledermausarten entsprochen.

Da für den im Vorhabensgebiet gelegenen Teil der Fontanestraße eine solche Aussage nicht getroffen worden ist, wird diese Teilfläche lediglich als Verkehrsfläche festgesetzt.

Aus diesem Grund sind an der Erschließungsstraße von der Fontanestraße entsprechende Sichtdreiecke gemäß Richtlinie für die Anlage von Straßen, hier RAS-K-1, für die Geschwindigkeit von 50km/h zu berücksichtigen.

An der Einmündung zu den Bootshäusern ist ebenfalls das entsprechende Sichtdreieck gekennzeichnet – Bemessung für die Geschwindigkeit von 30km/h. Die drei Starklinden Nr. 57, 58 und 59 können dennoch erhalten werden, da Bäume auch innerhalb der Sichtdreiecke stehen können, wenn Sie die Sicht nicht verdecken. Die Umverlegung des Radweges wird als Maßnahme zur besseren Sicht ausgeführt.

Gesonderter textlicher Festsetzungen in Teil B der Planzeichnung bedarf es hierfür nicht.

3.1.4 Zuordnung von Stellplätzen (§ 12 Abs.1 und 6 Bau NVO)

Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen und außerhalb derer in den als Stellplatzgebiete ausgewiesenen Bereichen zulässig. Planungsziel der Stadt Waren (Müritz) ist es jedoch, die Uferbereiche aus Gründen der Verkehrsbelastung, der angestrebten Gestaltung als Uferpromenade, sowie aus Gründen des Stadtbildes von Stellplätzen freizuhalten.

Deshalb wird in Teil B der Planzeichnung, textliche Festsetzung bestimmt:

Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen sowie in den einzelnen Baufeldern allgemein zulässig. Tiefgaragen sind in den Baufeldern allgemein zulässig.

3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs.1, Nr. 1 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Auf Grund der Vorhabensbezogenheit und der besonderen stadtplanerischen Absichten der Stadt Waren (Müritz) werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften auch Grundzüge der Gestaltung im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 86 LBauO M-V ist nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt ist.

3.1.6 Gehrecht (§9 Abs. 1 BauGB)

Ein planerisches Ziel der Stadt Waren (Müritz) ist die Sicherung der Begehbarkeit der Ufer im Stadtgebiet. Dieses Ziel besteht auch für das Vorhabensgebiet.

Die Begehbarkeit des Müritzufers wird durch die durchgängige Realisierung des Uferweges im Vorhabensgebiet und durch die Festsetzung von Gehrecht in erforderlichen Bereichen gesichert.

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Wegerechten ist im Bereich des Flurstückes 41 eine Verbindung in Form eines Wandesweges mit einer Breite von max. 3m von dem überörtlichen Wanderweg bis zur Fontanestraße mit Gehrechten zu gunsten der Allgemeinheit zulässig. Die genaue Lage wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

3.2. Nachrichtliche Übernahme für die Wasserflächen

Auf Grund der besonderen Vorhabensbezogenheit wird allen folgenden nachrichtlichen Übernahmen zur wasserseitigen Nutzung folgendes vorangestellt:

Auf der Wasserfläche sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die durch eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung bzw. im Genehmigungsverfahren nach Landesbauordnung M-V genehmigt werden.

Dadurch soll die von der Stadt Waren, als der planenden Gemeinde, beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung mit dem hier gewählten Planungsinstrument gesichert werden.

3.2.1 Besonderer Nutzungszweck auf der Wasserfläche

Für die in den Geltungsbereich des Vorhabens einbezogene Wasserfläche werden die beabsichtigten Nutzungen als besonderer Nutzungszweck definiert.

Im Nutzungsfenster mit der Bezeichnung SH sind Schwimmsteganlagen und ein Anleger für die gewerbliche Fahrgastschiffahrt, sowie bis zu 150 Bootsliegeplätze als Charterliegeplätze, Gastliegeplätze und Dauerliegeplätze beabsichtigt.

Die Feisneck kommt für den Sportboothafen auf Grund des hohen Schutzstatus und der Lage im Müritz-Nationalpark nicht in Betracht und wurde aus diesem Grunde nicht anteilig in den

Vorhabensbereich aufgenommen. Zudem ist lediglich die Binnenmüritz Bestandteil der Bundeswasserstraße mit Anschluss an vielfältige weitere Wassersportgebiete. Die geplante Anlage ist auf Grund des funktionalen Gesamtkonzeptes und des unmittelbaren Zusammenhanges mit den landseitigen Nutzungen auf diesem Standort angewiesen. Ein anderer Standort kommt nicht in Betracht.

Bei dem geplanten Fahrgastschiffsanleger handelt es sich um ein Einzelvorhaben im Zusammenhang mit der landseitig geplanten Nutzung, insbesondere der großen, überwiegend ständig wechselnden Gästezahl der Anlage als Zielgruppe der gewerblichen Personenschifffahrt im Müritz-Seengebiet.

Der geplante neue Hafen soll neben seiner Funktion im Rahmen des Gesamtvorhabens die nicht mehr ausreichende Kapazität des Stadthafens ausgleichen helfen und das Liegeplatzangebot in Stadtnähe mit guter Verkehrsanbindung zum übrigen Stadtgebiet ausrunden. Seine Liegeplatzkapazität ist durch den Nachweis der Planbegründung ermittelt und durch das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens mit bis zu 150 Plätzen nach oben hin begrenzt.

3.3. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - BauGB

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (V), sowie Eingriffskompensation (A)

Die folgenden Maßnahmen werden im B-Plangeltungsbereich direkt festgesetzt, soweit sie die Eingriffskompensation betreffen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

In die textlichen Festsetzungen in Teil B der Planzeichnung finden deshalb nur die hier kursiv wiedergegebenen Festsetzungen wie folgt Eingang:

1. *Im Geltungsbereich sind mindestens 20 standortgerechte hochstämmige Bäume nach den Vorgaben der Eingriffsregelung MV, Anlage 11 anzupflanzen.
(A, anlage, Bäume)*
2. *Im ehemaligen Waldbereich an der Fontanestraße sind geeignete Einzelbäume, Baumgruppen und Waldabschnitte als prägende und abschirmende Landschaftselemente zu erhalten und in eine parkartige Gestaltung einzubeziehen
(A, anlage, Bäume, Landschaftsbild)*
3. *Im Geltungsbereich einzubauen bzw. anzubringen sind:*

20 Stück	<i>Nist- und Einbausteine, Typ 24 (Bestellnr. 00710/0) Bewohner: Blau-, Kohl-, Sumpf-, Tannenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Haussperling, Feldsperling</i>
8 Stück	<i>Nist- und Einbausteine, Typ 26 (Bestellnr. 00730/8) Bewohner: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper</i>
5 Stück	<i>Starenhöhle mit Katzen- und Marderschutz, Typ 3SY (Bestellnr. 00126/9) Bewohner: Star, eventuell auch Trauerschnäpper und Kleiber, zum Teil übernachten darin auch Buntspechte</i>
1 Stück	<i>Nistkorb aus Weidengeflecht, Typ 40 cm (Bestellnr. 00244/0) Bewohner: Turmfalke, Waldohreule</i>

(A, anlage, Avifauna)

4. *Geeignete Gebäude bzw. Fassaden, Stege usw. sind so zu gestalten, dass die Ansiedlung von Schwalben gefördert wird. Die Gestaltung an den Stegen ist der Sicherheit des Verkehrs auf der Wasserstraße unterzuordnen und darf diese nicht beeinträchtigen.
(A, anlage, Avifauna)*
5. *An geeigneten Gebäuden / Fassaden sind 5 Fledermaus-Winterquartiere anzubringen bzw. einzubauen.
(A, anlage, Fauna)*

Als Ergebnis der Abwägung wurden folgende *Hinweise* ergänzt:

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. (vgl. Planzeichen BD)

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit den Planzeichen BD gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V).

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.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.