



STADT WAREN (MÜRITZ)



**Satzung zur 1. Änderung
des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 56
„Wasserwanderrastplatz Eldenburg“**

der Stadt Waren (Müritz)

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

zum Satzungsexemplar

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27. Mai 2009 gebilligt.

Waren (Müritz), den 15.12.2009


Rhein
Bürgermeister



Stadt Waren (Müritz) in Mecklenburg Vorpommern

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56
„Wasserwanderrastplatz Eldenburg“

Begründung zum Satzungsexemplar

Ort, Datum, Siegel

Waren (Müritz), der 15.12.2009


Rhein
Bürgermeister



Planaufstellung

Stadt Waren (Müritz)
Zum Amtsbrink 1
17192 Waren (Müritz)

Auftraggeber:

Marina Eldenburg GbR Thomas Schulz
und Steffen Schulz
An der Reek 1a
17192 Waren (Müritz)

Bearbeitung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104, 10785 Berlin
Tel.: 030 - 264 923 - 0

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	1
1.1 Rechtsgrundlagen.....	1
1.2 Veranlassung und Ziele	1
1.2.1 Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2.2 Anlass der Planaufstellung - Planungserfordernis.....	2
1.2.3 Zielsetzung des Bebauungsplans	4
1.3 Ausgangssituation	4
1.3.1 Lage in der Stadt - Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.3.2 Bebauung und Freiflächen sowie deren Nutzung	5
1.3.3 Eigentumsverhältnisse	6
1.3.4 Erschließung	6
1.3.5 Umweltverhältnisse	6
1.3.6 Umgebung des Plangebietes	6
1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	7
1.4.1 Landes- und Regionalplanung	7
1.4.2 Flächennutzungsplan	8
1.4.3 Aus- und Umbau der Bundesstraße 192	8
1.4.4 Planungsrechtliche Ausgangslage.....	9
1.5 Städtebaulich-architektonisches Konzept.....	9
1.6 Verfahrensübersicht.....	9
1.7 Stellungnahmen, Abwägungsprozess	10
2. Umweltbericht (Verzicht)	12
2.1 Einleitung.....	12
2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	12
3. Inhalt des Bebauungsplanes	15
3.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	15
3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	15
3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO).....	16
3.1.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).....	16
3.1.4 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)	18
3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V) ...	19
3.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	19
3.4 Hinweise	20
4. Auswirkungen der Änderungen	21
4.1 Umweltauswirkungen.....	21
4.2 Kosten und Finanzierung der Änderungen.....	21
5. Anhang	21

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze, Verordnungen Erlasse zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686).
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg - Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 560).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.1.1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576).

1.2 Veranlassung und Ziele

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Waren (Müritz) hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2008 empfohlen, für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 „Wasserwanderplatz Eldenburg“ ein Änderungsverfahren einzuleiten. Planungsziel ist die Anpassung an aktuelle Erfordernisse der Betreiber sowie kleinere Korrekturen/Klarstellungen bestehender Festsetzungen. Durch die Verschiebung der Halle und die geringfügige Neuordnung/Anpassung der Stellplatzflächen und Grünflächen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet, ist der entsprechende städtebauliche Vertrag

(Durchführungsvertrag) anzupassen.

Die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56 beschränken sich auf einzelne Festsetzungen im Teilgebiet SO Service/Lager. Die übrigen Festsetzungen sowie deren Gesamtabwägung werden durch die Änderungen nicht berührt und gelten uneingeschränkt fort. Auf der Planurkunde des bestehenden Bebauungsplans Nr. 56 sollte der Bereich vermerkt werden, für den die aktuelleren Festsetzungen aus der vorliegenden 1. Änderung gelten.

1.2.2 Anlass der Planaufstellung - Planungserfordernis

Am 18. April 2006 ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56 „Wasserwanderrastplatz Eldenburg“ nach Beschluss der Stadt Waren (Müritz) in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt an der Elde-Müritz-Wasserstraße im Eldekanal zwischen der Müritz und dem Kölpinsee und sichert die landseitige Entwicklung einer Marina mit Bootservice- und Lager, Unterkunftsgebiet, Hafenmeister und einem Bistro- /Sanitärkomplex. Die Steganlagen wurden über ein eigenes wasserrechtliches Verfahren umgesetzt.

Auf der rechtlichen Grundlage des Bebauungsplans und der entsprechenden Baugenehmigung vom 19.10.2006 erfolgte durch das Unternehmen „Marina Eldenburg GbR Thomas Schulz und Steffen Schulz“ aus Waren (Müritz) in den Jahren 2006/2007 die Umsetzung. Hierbei ergaben sich folgende Probleme:

1. Der Erschließungsbereich entlang der Bundesstraße 192 ist als Teilbereich des Sondergebietes Wasserwanderrastplatz mit der Nutzung Service/Lager und mit einer Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Bauverbotszone von 20m nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, gemessen von der äußeren Begrenzung der Fahrbahn, wurde in der Plandarstellung berücksichtigt. Sie wurde nicht nachrichtlich übernommen (ohne eigene Rechtswirkung), sondern als eigene Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Baugrenze für die Servicehalle sowie die Fläche für Stellplätze endet in der graphischen Darstellung an der Bauverbotszone. Bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit dem Straßenbauamt abgestimmt, dass Stellplätze in der Bauverbotszone geduldet werden. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 12 x 65 m Größe. In der Abwägung der Stellungnahme des Straßenbauamtes und in der darauf aufbauenden Begründung zum Bebauungsplan (Seite 7) wurde dies von der Stadtvertretung Waren (Müritz) beschlossen und die geänderte Begründung gebilligt. Die eigentliche Satzung (Planzeichnung) wurde jedoch nicht verändert, so dass die Aussagen aus der Abwägung und Begründung im Widerspruch zu der Planzeichnung stehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die für den Bebauungsplan bearbeitet wurde, berücksichtigte zudem lediglich die dargestellte Fläche für Stellplätze, nicht aber die gesamte dafür vorgesehene Fläche.
2. Bei der Umsetzung des Vorhabens nach Rechtskraft des B-Plans ergab sich im Weiteren ein Optimierungsbedarf bezüglich der exakten Lage der Halle. Für eine funktional günstigere Flächenaufteilung (bewegen/ rangieren der Trailer, etc.) wurde die Halle um 5 m Richtung Bundesstraße 192 verschoben. Die Marina Eldenburg GbR als Bauherr ging fälschlich davon

aus, dass hierfür lediglich die Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen ist, die im Bebauungsplanverfahren den Anstand zur B 192 gefordert hatte und mit Schreiben vom 20.09.2006 einer Reduzierung des Abstandes von 20m auf 15m zustimmte. Eine baurechtliche Genehmigung wurde nicht erteilt. Durch den ungenehmigten Bau der Halle in dieser versetzten Lage sowie der Erweiterung der Stellplatzfläche hat der Bauherr eine „fahrlässige Ordnungswidrigkeit“ begangen. Eine nachträglich beantragte Befreiung für die beiden vorgenannten Tatbestände wurde mit Schreiben vom 26.11.2007 abgelehnt.

Zusätzlich zu den beiden benannten Änderungsanliegen ergaben sich bei der Ausführung zwei weitere Änderungsbedarfe, die man im Rahmen dieses Verfahrens berücksichtigt:

3. Im Bebauungsplan besteht ein festgesetzter Pflanzstreifen von 3 Metern Breite entlang der Bundesstraße 192. Nach den Festsetzungen müssen auf dieser Fläche 1 Strauch pro m² sowie 1 Baum pro 50 m² Fläche des Pflanzstreifens gepflanzt werden. Die Pflanzungen wurden weitgehend realisiert, jedoch auf einem schmaleren Flächenstreifen. Zudem sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Teil der Pflanzen durch andere Arten (höherwachsende Sträucher) ersetzt werden. Bei der Festsetzung wurde nicht berücksichtigt, dass unter dieser Fläche ein 20KV-Kabel sowie eine Gasleitung der E.ON edis AG verlaufen, die im Widerspruch zu einer Pflanzung größere Bäume steht. Hierzu gab es ein Schreiben der E.ON edis AG, das besagt, dass bei Großbäumen der festgelegte Sicherheitsabstand von 2,50 m einzuhalten ist. Ziel sollte es hier sein, die Flächen mit einer vergleichbaren Qualität unter Berücksichtigung dieses Belanges zu überprüfen und anzupassen. Für das Orts- und Landschaftsbild sinnvoll wäre eine stärkere Abpflanzung im Bereich der Halle. Hier könnte der Pflanzstreifen deutlich vergrößert werden. Im Erschließungsbereich (Stellplätze) reicht hingegen auch ein etwa 2 m breiter Streifen aus, zumal hier das Straßenbauamt in absehbarer Zeit eine Linksabbiegespur und damit ggf. eine Verbreiterung zu Lasten des Sondergebietes plant. Die Änderung des Pflanzstreifens hat zudem Auswirkungen auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung, die ebenfalls berücksichtigt werden muss.
4. Für die Nutzung der Marina sowie des Wasserwanderrastplatzes ist eine Werbetafel / ein Werbepylon mit etwa 5-6 m Höhe (entspricht in etwa 4,00m Höhe ab Böschungsoberkante – Niveau der Bundesstraße) vorgesehen, der möglichst aus beiden Richtungen der Bundesstraße einsehbar sein soll. Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone ist der Werbepylon jedoch nicht zulässig. Ein Standort wird deshalb an der Grenze dieser Bauverbotszone zentral auf dem Grundstück verortet.

Die beschriebenen Änderungsbedarfe sind – da eine Befreiung von den Festsetzungen abgelehnt wurde – nur über eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sicherzustellen.

1.2.3 Zielsetzung des Bebauungsplans

Das Ziel der Planung ist es, die vorgesehenen Änderungen in dem rechtsverbindlichen Plan festzuschreiben und dadurch die Funktionsfähigkeit des Standortes mit seiner Nutzung zu stärken.

Ziele im Einzelnen sind:

- Die Legalisierung geringfügiger Abweichungen zwischen vorhandener Bebauung und bestehendem Bebauungsplan,
- die Sicherstellung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und
- die Berücksichtigung der durch die Änderungen hervorgerufenen Abwägungsbelange, hierbei insbesondere die Überarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

1.3 Ausgangssituation

1.3.1 Lage in der Stadt - Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 56 liegt südlich des Stadtgebietes an der Reeck in Eldenburg. Es ist im Norden von der Straße „An der Reeck“, im Osten von der B 192, im Süden vom Betriebsgelände der Mürztfischer und im Westen von der Reeck begrenzt. Der Bereich, der von Änderungen betroffen ist, liegt an der Bundesstraße und ist im Bebauungsplan Nr. 56 als Teilgebiet „Service/Lager“ des Wasserwanderrastplatzes festgesetzt.

Die Änderungen betreffen einen Teil des Flurstücks 12/18 (ehemals 12/15) der Flur 15 der Gemarkung der Stadt Waren (Müritz).

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 betrifft mit dem Teilgebiet „Service/Lager“ eine Fläche von etwa 4.500 m². Der gesamte Bebauungsplan weist eine Größe von etwa 1,1 ha auf.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

1.3.2 Bebauung und Freiflächen sowie deren Nutzung

Das Plangebiet ist mittlerweile vollständig im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplans – jedoch mit kleineren Abweichungen - bebaut. Im Änderungsbereich Sondergebiet Wasserwanderrastplatz, Teilgebiet „Service/Lager“ wurde eine Bootservice- und Winterlagerhalle errichtet, im vorderen Bereich, der der Erschließung dient, sind etwa 45 Pkw-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen errichtet worden, die auch als Bootslagerplatz dienen. Der Bereich wird durch einen etwa 2m breiten Grünstreifen zur Bundesstraße abgegrenzt. Der etwa 10 m breite Grundstücksstreifen zwischen dieser begleitenden Bepflanzung und der Grenze der nach Straßenrecht erforderlichen Bauverbotszone ist weitgehend in die Nutzungen integriert. Die Halle hat einen Abstand von 15 m zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße und damit einen Abstand von etwa 7,50 m zur Grundstücksgrenze.



Luftbild Plangebiet 2007

1.3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet und damit auch der Bereich der Änderungen befindet sich im Eigentum der Marina Eldenburg GbR, Thomas & Steffen Schulz.

1.3.4 Erschließung

Die Erschließung über die Straße „An der Reeck“ ist mit allen Medien sichergestellt. Die Änderungen haben auf die Erschließungssituation keinen Einfluss.

1.3.5 Umweltverhältnisse

Ursprünglich bestand auf der Fläche eine Koppel/Weidefläche. Mit der Realisierung des Wasserwanderrastplatzes wird die von den Änderungen betroffene Fläche nun als Erschließungsfläche mit Service- und Lagereinrichtungen genutzt. Geschützte Arten und Lebensräume bestehen im Teilgebiet Service/Lager nicht.

1.3.6 Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes liegen einzelne Grundstücke, die mit Wohnhäusern bebaut sind. Sie sind ebenfalls von der Straße „An der Reeck“ erschlossen. Die Bebauung liegt ca. 30 m von der Bundesstraße entfernt.

Nach Osten wird das Plangebiet durch die B 192 und daran anschließend durch Flächen für die Landwirtschaft und Wald begrenzt.

Südlich schließt das Betriebsgelände der „Müritzfischer“ an. Es ist wie das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet einzustufen.

1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Allgemein

Im **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte werden rahmengebende Grundsätze und Zielvorstellungen für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt, an die sich die verbindliche Bauleitplanung der Kommunen anpassen muss. Die Stadt Waren (Müritz) ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Bebauungsplan 56 liegt in einem „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ an einer „wichtigen Binnenwasserstraße“. Es sind u.a. folgende Grundsätze und Ziele der Landesplanung von Bedeutung:

„3.1.3 Tourismusräume

(1) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

(8) Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, soll die Attraktivität der Küstengebiete und des Binnenlands für den Wassersporttourismus weiterentwickelt werden. Anlagen für den Wassersport sind unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen zu entwickeln. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen hat Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen. Der Bau neuer Anlagen ist auf die Schließung bestehender Netzlücken auszurichten. Auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauer- bzw. Gastliegeplätzen in den Basishäfen ist zu achten.

5.2 Erholung in Natur und Landschaft

(1) Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden.

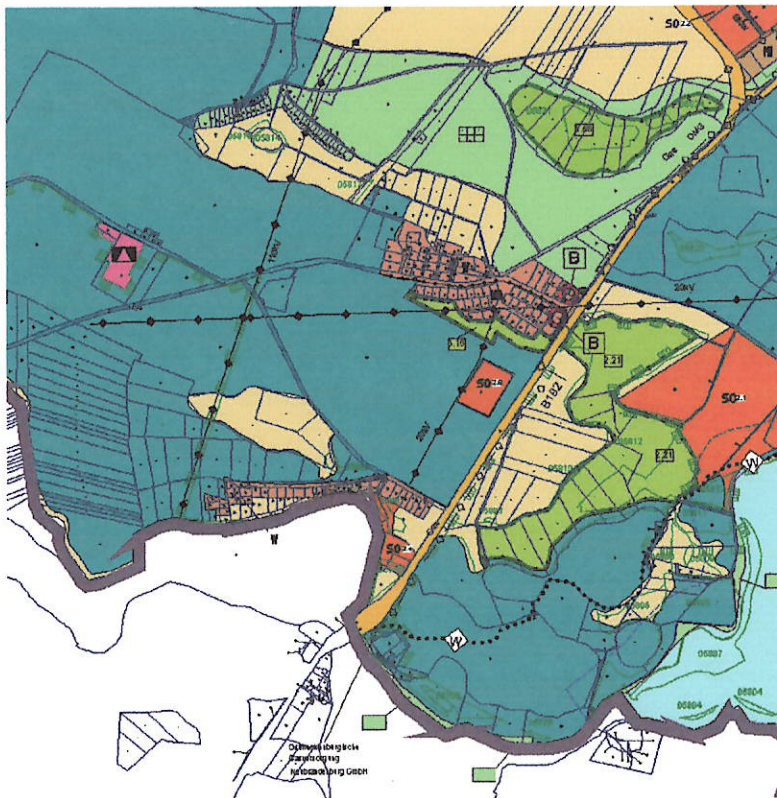
(2) Die sehr guten natürlichen Voraussetzungen mit reizvollen Landschaften und unverfälschter Natur, die hervorragenden Wassersportmöglichkeiten an Küste und Seen, ergänzt durch viele kulturhistorische Sehenswürdigkeiten, sollen vorrangig für erlebnis-, gesundheits-, sport- und ruheorientierte landschaftsgebundene Erholungs- und Urlaubsformen genutzt werden. Dem Badetourismus kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu..

(4) Für die Erholung in Natur und Landschaft geeignete Flächen sollen erschlossen und entsprechend gestaltet werden. Zugänglichkeit und Erlebbarkeit besonders reizvoller Landschaftsteile sollen für die Allgemeinheit gewährleistet werden.“

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte liegt das Plangebiet in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Tourismus und Naherholung, in einem „*Tourismusschwerpunktraum*“ sowie im Grenzbereich eines „*Vorsorgeraumes Naturschutz und Landschaftspflege*“. Hier sollen landschaftsgebundene Tourismus- und Erholungsfunktionen erhalten und umweltverträglich ausgestaltet werden. Der Bebauungsplan unterstützt die landesplanerischen Ziele und Grundsätze. Die Änderungen berühren diese nicht.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Bereich des Bebauungsplans ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hafengebiete dar. An der Straße „An der Reeck“ stellt er Landwirtschaftsfläche dar.



Ausschnitt FNP Waren (Müritz)

Der Flächennutzungsplan dokumentierte bereits den planerischen Willen der Stadt Waren (Müritz), in diesem Bereich eine Hafenanlage entstehen zu lassen. Für den Bebauungsplan Nr. 56 wurde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB deshalb bestätigt. In folgenden Verfahren soll eine klarstellende Änderung/Anpassung des FNP in diesem Bereich erfolgen.

1.4.3 Aus- und Umbau der Bundesstraße 192

Die Bundesstraße 192 liegt in der Baulast des Bundes und wird durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet. Das Straßenbauamt Neustrelitz plant den richtlinienkonformen Um- und Ausbau der B 192 zwischen Sietow und Waren

(Müritz). Im Zuge dieser Maßnahme soll der Knotenpunkt B 192 / Eldenburg durch eine beidseitige Aufweitung und durch eine Linksabbiegespur ausgebaut werden. Zudem ist eine Verschiebung der Bushaldebucht in nördliche Richtung geplant. Die Realisierung wird über ein Planfeststellungsverfahren erfolgen. Bislang liegt eine Vorplanung für das Projekt vor, nach der ggf. Teilflächen des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden müssten.

1.4.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Derzeit erfolgt eine Genehmigung nach § 30 BauGB in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsvertrag. Mit den durchzuführenden Änderungen muss auch der Durchführungsvertrag angepasst werden.

1.5 Städtebaulich-architektonisches Konzept

An der städtebaulichen Grundkonzeption ändert sich nichts. Die geringfügige Verschiebung des Baufensters der Service-/Lagerhalle und die Änderung der Nutzfläche der Stellplätze bzw. die Aufhebung des Widerspruchs zwischen Begründung und Planzeichnung bezüglich der Anordnung der Stellplätze führen zu keinen Änderungen der funktionalen oder städtebaulichen Ideen, die dem Vorhaben zugrunde liegen.

Das Sondergebiet Wasserwanderrastplatz mit seinem Teilgebiet Service / Lager dient unverändert der Wartung, Reparatur und Ausrüstung von Sportbooten sowie als Stellfläche für Pkw und Boote sowie als Winterlager. Die Fläche in der „Bauverbotszone“ des § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz wird mit der Änderung im Rahmen einer Duldung grundsätzlich ebenfalls für Stellplätze nutzbar, was die Gesamtintensität erhöht.

1.6 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

25.3.2009	Stellungnahme d. Amtes f. Raumordnung / Landesplanung zur Planungsanzeige
11. Dezember 2008	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
12. Dezember 2008	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom ...
20. Dezember 2008	Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
29. Dezember bis	Öffentliche Auslegung

30. Januar 2009	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3
27.05.2009	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange
27.05.2009	Satzungsbeschluss
15.12.2009	Ausfertigungsexemplar
19.12.2009	Bekanntmachung der Satzung

1.7 Stellungnahmen, Abwägungsprozess

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Bürger über die öffentliche Auslegung wurden nur zu wenigen Punkten Stellungnahmen abgegeben. Stellungnahmen von Bürgern zu den geplanten Änderungen liegen keine vor.

Der **Landkreis Müritz** stimmt den Änderungen im Grundsatz zu. Er weist darauf hin, dass der Durchführungsvertrag insbesondere zu den geänderten Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese) vor Satzungsbeschluss angepasst werden muss. Da sich das Vorhaben im 100m-Gewässerschutzstreifen nach Landesnaturschutzgesetz befindet und Nutzungsregelungen geringfügig verschoben wurden, wird zudem darauf hingewiesen, dass hierfür eine neue Ausnahmegenehmigung zu erteilen ist, die mit der vorliegenden Stellungnahme in Aussicht gestellt wird. Die Bauaufsichtsbehörde erklärt, dass die vorhandene 20 kV-Leitung und die Gasleitung in ihrem Verlauf nicht kartografisch in der Plangrundlage aufgenommen wurden. In der Abwägung zu diesem Punkt wurde klargestellt, dass die Leitung in ihrem ungefähren Verlauf sowohl in der Kartengrundlage der Planzeichnung als auch auf einer Beikarte in der Begründung (Punkt 3.1.4) enthalten ist. Eine exakte Einmessung ist nach Auffassung der Stadt Waren (Müritz) nicht erforderlich, da der Konflikt auch so hinreichend bestimmt ist und es in diesem Bereich keine baulichen Anlagen geben wird, sondern es lediglich um die Arten der Bepflanzung geht. Das Katasteramt im Landkreis verweist auf die Unstimmigkeit der Plangrundlage. Nach Rücksprache handelt es sich innerhalb des Plangebietes jedoch lediglich um die Korrektur der Flurstücksbezeichnung. Sie lautet aktuell 12/18 statt 12/15 und wird aktualisiert. Weitere Hinweise des Landkreises betreffen Redaktionelle Anpassungen.

Die **Stadtwerke Waren GmbH** weisen auf die vorhandenen Leitungen im Bereich der Grundstücksgrenzen sowie bei Hausanschlüssen hin. Bei Baumpflanzungen sind hier u.a. Mindestabstände von 2,5m vorzusehen. Die **e.on/edis** verweist ebenfalls auf ihren Leitungsbestand und gibt Hinweise, die bei der „vorhabenkonkreten Planung“ zu berücksichtigen sind. Die benannten Aspekte wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplans im Grundsatz berücksichtigt, indem auf zwingende Baumpflanzungen in den betroffenen Bereichen im Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 56 weitgehend verzichtet wird. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich kleinere Pflanzungen in Form von Sträuchern festgesetzt, um Unvereinbarkeiten mit den Schutzanforderungen der Leitungen der e.on/edis und der Stadtwerke zu vermeiden. Insgesamt wurde auf der mit A bezeichneten Fläche lediglich noch die Pflanzung von 2 Bäumen festgesetzt. Im südlichen Bereich bieten sich hier geeignete Flächen mit einer ausreichenden Breite an. Es besteht zusätzlich ein Hinweis auf der Plan-

zeichnung, dass bei der Pflanzung von Bäumen auf der Fläche A notwendige Abstände zu vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen sind. Die genauen Standorte sollten bei der Umsetzung mit den Stadtwerken Waren bzw. der e.d.is abgestimmt werden. Die **Deutsche Telekom** verweist ebenfalls auf vorhandene Leitungen im Plangebiet, deren Beschädigungen vermieden und deren Zugänglichkeit gesichert werden müssen.

Das **Straßenbauamt Neustrelitz** konnte dem Entwurf der ersten Änderung nicht zustimmen, da man in diesem Bereich Aus- und Umbaumaßnahmen plant. Man möchte sicher gehen, dass das spätere Planfeststellungsverfahren zum Um- und Ausbau der Bundesstraße nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplans behindert bzw. verzögert wird. Derzeit liegt lediglich eine noch zu überarbeitende Vorplanung für den Straßenausbau vor, bei der u.a. auch die Bushaltespur noch in Richtung Norden versetzt werden wird. Anhand der Überlagerung des B-Plans mit dem Vorentwurf der Straßenplanung wurde ein möglicher Konflikt mit den Festsetzungen ggü. dem Stand aus der Stellungnahme vom 29.1.2009 jedoch deutlich entschärft. Demnach gibt es geringfügige Flächenbeanspruchungen aus dem Bebauungsplan voraussichtlich nur bei der direkten Eckabschrägung und ggf. bei der noch zu planenden Bushaltespur. Mit der möglichen späteren Überlagerung und Inanspruchnahme dieser Flächen wäre die Gesamtintention des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da der Pflanzstreifen zur Abgrünung weitgehend erhalten bleiben könnte, es müssten also auch keine grundsätzlichen Verschiebungen von Nutzungsgrenzen im Plangebiet erfolgen. Da eine Ausgliederung aus dem Bebauungsplan ohne die genauen Abgrenzungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich erscheint und die Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan ohnehin nur geringfügig sind, erfolgen lediglich redaktionelle Änderungen. Insbesondere wird ein klarstellender Satz in die textliche Festsetzung Nr. 10 sowie ein zusätzlicher Hinweis auf die geplanten Maßnahmen des Straßenbauamtes auf der Planzeichnung aufgenommen und die Begründung ergänzt. Hierbei wird insbesondere auch klargestellt, dass die Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz nicht durch den Bebauungsplan berührt wird sondern grundsätzlich weiterhin gilt (außer bei der Halle, für die eine formale Ausnahmegenehmigung erteilt wurde) und insbesondere die Stellplätze lediglich geduldet sind. Lediglich bei der Festsetzung des Werbepylons erfolgt eine Änderung zum Entwurf. Die festgesetzte Fläche für den Werbepylon wird in den Bereich außerhalb der Bauverbotszone verschoben. Zu diesem Vorgehen wurde das Straßenbauamt nochmals nachbeteiligt.

Das **Forstamt Nossentiner Heide** stimmt dem Bebauungsplan zu. Der Waldabstand der Baugrenze zum Wald (gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße) beträgt weniger als die erforderlichen 30m nach Landeswaldgesetz / Waldabstandsverordnung M-V und erteilt eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung im konkreten Fall.

2. Umweltbericht (Verzicht)

2.1 Einleitung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht. Bei der Beteiligung ist hierauf hinzuweisen.

Nach § 13 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz kann von der Aufstellung von Grünordnungsplänen u.a. dann abgesehen werden, wenn Planungen keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen oder nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind. Dies trifft auf die durchzuführenden kleinteiligen Änderungen zu, so dass auf die Aufstellung/Änderung eines Grünordnungsplans verzichtet wird.

Obwohl die Duldung der Stellplätze in der 20m Bauverbotszone der Bundesstraße bereits bekannt war und in der Abwägung und Begründung zum Bebauungsplan 56 berücksichtigt wurde, wurden die naturschutzfachliche Eingriffsregelung und der Bebauungsplan selber im damaligen Verfahren nicht mehr angepasst. Mit der vorliegenden Änderung soll die naturschutzfachliche Eingriffsregelung deshalb auf der Basis der tatsächlich gebauten und damit der erforderlichen und festzusetzenden Flächennutzungen überarbeitet werden. Maßgeblich sind ausschließlich die Änderungen ggü. der bestehenden planungsrechtlichen Situation, für die die Eingriffsregelung damals vollständig abgearbeitet wurde.

2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die neue Festsetzung zu Stellplätzen ist anders aufgebaut als bisher. Die Pflanzflächen sind so vergrößert worden, dass sie die tatsächlichen unversiegelten und zu bepflanzenden Flächen bestimmen. Statt einer explizit festgelegten Fläche für Stellplätze sind diese im Teilgebiet SO Service/Lager damit grundsätzlich zulässig, in den anderen Teilgebieten grundsätzlich unzulässig. Stellplätze und Abstellflächen dürfen dabei auf maximal 2.200 m² befestigt werden und müssen teilversickerungsfähige Beläge aufweisen. Die bereits realisierte Befestigung der Stellplätze erfolgte weitgehend mit „Rhone-Öko-Drain-Pflastersteinen“, deren Fugenbereiche 28% der Gesamtfläche einnehmen und die nach Herstellerangaben im Regelfall (bei üblichen Niederschlagsmengen) eine vollständige Grundwasserzuführung ermöglichen. Auf dieser Grundlage wird die Eingriffsregelung aktualisiert.

Die Änderung der Verschiebung der Halle sowie die Verortung eines Werbe pylons besitzen keine eingriffsrelevanten Wirkungen, die Flächenbelegung bleibt hier unverändert.

Die Wirkzonen werden durch die Änderungen nicht beeinflusst. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) wird unverändert (vgl. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 56, Korrekturfaktor 0,75 wegen Vorbelastung, Kompensationsfaktor 2

und Versieglungszuschlag 0,2 wegen nahezu vollständiger Versickerungsfähigkeit) in Ansatz gebracht.

Folgende Veränderungen ergeben sich bei der Versiegelung von Flächen:

Fläche des SO Wasserwanderrastplatz Eldenburg, Teilbereich Service/Lager (SL)			
	B-Plan 56, Berücksichtigung Eingriffsregelung m ²	1. Änderung m ²	Differenz m ²
Gesamtfläche SL	4.493	4.493	
Gebäude SL (Vollversiegelung)	800	800	
Stellplätze (Teilversiegelung)	1.221		
Zuwegungen zu Gebäuden (Teilversiegelung)	70		
Stellplätze und Zuwegungen gesamt (Teilversiegelung)	1.291	2200	909
Pflanzfläche 1 (zu angrenzender Wohnbebauung)	190	190	
Pflanzfläche 2 (entlang der Bundesstraße)	380	646	266

Die Fläche mit vollständiger Flächenversiegelung (Totalverlust) bleibt unverändert, da die Halle in gleicher Kubatur lediglich verschoben wurde. Im Gegensatz zu der ursprünglichen Bilanzierung können mit der Änderung aber 909 m² Stellplatz/Abstellfläche zusätzlich befestigt werden.

Art der geplanten Befestigung	Wertstufe	zusätzlicher Flächenverbrauch in Abweichung zu Eingriffsregelung B-Plan 56 in m ²	(Kompensationsfaktor + Versiegelungszuschlag) x Korrekturfaktor FBG	Flächenäquivalent für Kompensation m ²
Zusätzliche Teilversiegelung	2	909	(2+0,2) x 0,75	1.500

Durch die Änderungen werden keine Wertbiotope beeinträchtigt. An den mittelbaren Beeinträchtigungen in den Wirkzonen sowie bei den abiotischen Sonderfunktionen ändert sich durch die Änderung ebenfalls nichts gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56 „Wasserwanderrastplatz Eldenburg“ werden die beiden Flächen zum Anpflanzen beibehalten, wobei die Fläche entlang der Bundesstraße geringfügig im Zuschnitt verändert und insgesamt deutlich vergrößert wird (um 266m²) vergrößert. Auf der einen Seite wird die Pflanzfläche entlang der bereits in der 20m Zone der Bundesstraße errichteten Stellplätze von den festgesetzten 3m Breite auf 1,75m bis 2,0m Breite verschmälert, auf der anderen Seite aber wird die für das Landschaftsbild maßgebliche Abpflanzung der Halle deutlich gestärkt. Hier entsteht auf der gesamten Fläche bis zur Halle eine gegliederte Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen. Die Überprüfung der Leitungsverläufe ergab, dass die Pflanzung von Großbäumen – dies wäre die für das

Landschaftsbild günstigste Variante - in diesem Bereich aufgrund der bestehenden Leitungsverläufe (Gasleitung und 20kV – Mittelspannungsleitung) kaum möglich ist. Es sollen aber stattdessen große Sträucher gepflanzt werden und eine möglichst dichte Fassadenbegrünung vorgesehen werden (alle 3 m eine Pflanze, Rankhilfen). Die Pflanzenauswahl ist mit der Stadt abzustimmen. Diese Maßnahmen sind zeitnah zu realisieren. Zusätzlich wurden vier weitere Gehölze angerechnet (4 Rotbuchen im Bereich zwischen dem Teilgebiet Service/Lager und Teilgebiet Sanitär/Bistro), die nach dem Bebauungsplan bislang nicht erforderlich waren.

Insgesamt wird durch die Pflanzflächen vor Ort ein Flächenäquivalent von 502 m² erreicht.

Kompensationsmaßnahme	zusätzliche Fläche in Abweichung zu Eingriffsregelung B-Plan 56 in m ²	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent m ² (Kompensation)
Pflanzfläche (Wertstufe Zielbiotop 2)	266	2	0,8	426
Einzelbäume (4 Rotbuchen)	4 Stck./25m ²	0,95	0,8	76
Kompensation				502

Ersatzmaßnahmen

Da der Ausgleich für durch die Änderung ermöglichte Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes oder in seinem direkten Anschluss möglich ist, muss die restliche Kompensation als Ersatzmaßnahme erfolgen.

Das Rechnerische Flächenäquivalent ergibt sich aus der Differenz zusätzlicher Eingriffe (1.500 m²) zu zusätzlichen Ausgleichmaßnahmen (502 m²) und beträgt damit 998 m².

Für dieses zusätzliche Flächenäquivalent wird die mit dem Bebauungsplan durchzuführende Maßnahme der Errichtung und Erhaltung der „Streuobstwiese Mühlenberg“ entsprechend erweitert. Die dafür vorgesehene Fläche auf den Flurstücken 112 bis 121, 124 bis 128, 130, 133 bis 136 der Flur 10 befindet sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz) und bietet ausreichend Potenziale, die neu hinzukommenden Ersatzmaßnahmen aufzunehmen.

Die Stadt Waren (Müritz) wird anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers die Maßnahme durchführen. Die Durchführung wird dann umgesetzt, wenn das Ausgleichs-/Ersatzkonto der Stadt Waren (Müritz) einen Stand erreicht hat, der die Umsetzung eines geeigneten Abschnitts der Maßnahmen erlaubt.

Die Kosten, die im Durchführungsvertrag festzuschreiben sind, werden analog zu denen des Bebauungsplans festgelegt. Bei einem Flächenäquivalent von 998 m² entstehe folgende Kosten:

Fläche der Streuobstwiese $998 \text{ m}^2 / (1,5 \times 1,0) = 665 \text{ m}^2$,

Zahl der Obstgehölze: ein Gehölz pro 80 m² = 8 Obstgehölze

	Anzahl	Kosten
Kosten für Herstellung, Pflege, Unterhalt 165 € / Obstgehölz	8	1.320 €
Kosten für Planung, Verwaltung und Erfolgskontrolle 10%	10%	132 €
Netto		1.452 €
USt	19%	278 €
Brutto		1.728 €

Die Abwicklung, d.h. die Durchführung der zusätzlichen Maßnahmen auf der mit A bezeichneten Fläche sowie die Bezahlung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Mit der Ersatzmaßnahme wird der durch die Änderung verursachte Eingriff ausgeglichen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sondergebiet
Fremdenverkehr

Der Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56 „Wasserwanderrastplatz Eldenburg“ ist 4.493 m² groß und bleibt als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz bestehen. Das Sondergebiet dient unverändert der Unterbringung der landseitigen Anlagen für den Wasserwanderrastplatz Eldenburg. Im Änderungsbereich sind unverändert zulässig:

- Service/Lager (SL)
 - Einrichtungen für die Wartung, Reparatur, Ausrüstung und Lagerung von Sportbooten
 - Handel mit Bootszubehör und Wassersportartikeln

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Höhenlage baulicher Anlagen sind auf das Vorhaben und das Grundstück ausgerichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 56 den einzelnen Bereichen vorhabenbezogen zugeordnet worden und bleibt unverändert.

Maß der Nutzung:
Grundfläche

Im Teilbereich Service/Lager wird eine Grundfläche von 800 m² bei einem Vollgeschoss vorgegeben. Die Fläche für Stellplätze und Bootslagerplätze wurde lediglich durch die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche beschränkt. Diese wird nun unter der Maßgabe der Duldung der Straßenverkehrsbehörde offener gestaltet. Die sogenannte „Zweit-GRZ“, die maximale Grundflächenzahl unter Einbeziehung von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. kann mit den vorliegenden Festsetzungen im Teilgebiet Service/Lager damit rechnerisch bei etwa 0,7 liegen (vgl. auch naturschutzfachliche Eingriffsregelung). Dies entspricht auch der Zielsetzung, den vorbelasteten Erschließungsbereich an der Bundesstraße intensiver zu nutzen als den freizeitorientierten Bereich in Ufernähe.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen in Bauverbotszone

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Service-/ Lagerhalle wird weiterhin durch Baugrenzen festgesetzt. Die Halle, die auf einer Länge von 20m um 5 m in die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz hineinreicht, wurde in dieser Lage festgesetzt. Die Baugrenzen haben damit einen Abstand von 15m zum äußeren Fahrbahnrand.

Ausnahmegenehmigung

Mit Schreiben vom 20.9.2006 wurde durch das Straßenbauamt Neustrelitz eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Im Gegensatz zu einer Duldung (vgl. Stellplätze) gilt diese für ein spezielles Vorhaben und kann deshalb im Bebauungsplan auch so fixiert werden.

Offene Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt unverändert bestehen.

3.1.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Ausschluss Stellplätzen und Garagen

Durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze (Kraftfahrzeugstellplätze, Bootsanhängerstellplätze und Winterlagerplätze für Sportboote) sowie der Festsetzung einer Bauverbotszone waren Stellplätze nach dem Bebauungsplan Nr. 56 auf anderen Flächen implizit ausgeschlossen. Die strikte Beschränkung der Stellplätze auf die planzeichnerisch festgesetzte Fläche bestand jedoch bereits bei Satzungsbeschluss nicht mehr (vgl. Abwägung, Begründung). Mit Schreiben vom 1.2.2006 wurde durch das Straßenbauamt Neustrelitz eine Duldung ausgesprochen.

Für die Fläche der Bauverbotszone gab es bislang auch keine Festsetzungen, was hier zulässig sein sollte. Da sie nicht als Pflanzflächen festgesetzt waren, hätte lediglich eine einfache Begründung nach § 8 Bauordnung erreicht werden können.

Stellplätze im gesamten Teilgebiet Service/Lager

Mit der vorliegenden Änderung soll die Aussage umgekehrt werden. Es wird festgelegt, dass Stellplätze ausschließlich im Teilgebiet Service/Lager errichtet werden dürfen, was der Intention der Freihaltung der Uferbereiche und der Konzentration der Erschließungsaufgaben auf den Bereich an der Bundesstraße entspricht. Die konkrete Anordnung der Stellplätze auf dieser beschränkten Fläche erfolgt hingegen umgekehrt durch Ausschluss. Die festgesetzten Pflanzflächen werden so vergrößert, dass sie die städtebaulich sinnvollen Pflanzbereiche (im Sinne einer Abpflanzung der Stellplätze, insbesondere aber der Halle) definieren und hier implizit andere Nutzungen ausschließen. Auf den übrigen Flächen sind Stellplätze grundsätzlich zulässig.

Bauverbotszone lediglich nachrichtlich

Die Bauverbotszone wird lediglich nachrichtlich in den Plan aufgenommen und besitzt damit keine eigene Rechtswirkung im Sinne einer Festsetzung. Die Nutzung für Stellplätze lässt der Bebauungsplan grundsätzlich zu, er verweist aber auf den Duldungs- bzw. Genehmigungsvorbehalt der Straßenverkehrsbehörde (Hinweis auf Planzeichnung). Die bestehende Duldung kann jederzeit, z.B. auch bei geplanten Um- und Ausbaumaßnahmen entzogen werden. Damit umgeht der Plan auch einen Normenwiderspruch. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können auch Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug getroffen werden, die über die Möglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehen. Für das konkrete Projekt soll die befestigte Fläche für Stellplätze auf 2.200 m² beschränkt werden. Die Fläche nordwestlich der Halle oder eine Fläche vergleichbarer Größe bleibt damit unbefestigt. Die Festsetzung lautet:

10. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Kraftfahrzeugstellplätze, Bootsanhängerstellplätze und Winterlagerplätze für Sportboote sind ausschließlich im Teilbereich Service/Lager außerhalb der Flächen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a zulässig. Es dürfen hierfür maximal 2.200 m² Fläche mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone sind solange zulässig, bis vom Straßenbauamt auf Grund von Straßenumbaumaßnahmen davon Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Nebenanlage
Werbepylon

Anders als bei den Stellplätzen gibt es im bisherigen Bebauungsplan keine Regelungen zum Ausschluss von Nebenanlagen. Als bauliche Anlagen sind sie lediglich in der Bauverbotszone ausgeschlossen. Ein „Werbepylon“, der auf den Wasserwanderrastplatz hinweist, sollte jedoch zwingend im Sichtfeld der vorbeifahrenden Pkw liegen. Im Bereich der Bauverbotszone wurde eine diesbezügliche Genehmigung durch das Straßenbauamt jedoch nicht in Aussicht gestellt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollen der Ort und die Größe im Bebauungsplan dennoch fixiert werden. In Folge dessen musste im Rahmen einer Änderung des Entwurfes im Verfahren der Standort nunmehr außerhalb dieses 20m-Abstands verortet werden. Dabei ist nach wie vor zu berücksichtigen, dass das Grundstück von seiner Höhenlage her deutlich tiefer als die Bundesstraße liegt. Es wird im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit ein Bezugspunkt festgelegt, der oberhalb der Böschung, d.h. fast auf dem Niveau der Bundesstraße liegt, da hiervon sowohl die für Werbezwecke erforderliche Einsehbarkeit als auch die städtebauliche Wirkung abhängen. Der Werbepylon soll maximal 4m über diesem Niveau herausstehen und kann damit eine Höhe von etwa 5-6 m im Plangebiet aufweisen. Im geänderten Durchführungsvertrag wird die abgestimmte Ausführung/ Gestaltung der Werbeanlage aufgenommen. Es wird folgende Festsetzung aufgenommen (vom Straßenbauamt ist für diese Festsetzung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich):

11. Flächen für Werbepylon (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein Werbepylon ist ausschließlich auf der dafür festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung W mit einer Höhe von maximal 4,00 über dem Bezugspunkt von 64,48 m ü. HN und einer Grundfläche von maximal 1,5 m² zulässig.

3.1.4 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Vergrößerung der
Pflanzfläche an der Halle

Die Erhaltung von Einzelbäumen und die Bepflanzung der festsetzen Pflanzflächen wurden im Bebauungsplan Nr. 56 bereits weitgehend geregelt. Mit der Änderung wird die Pflanzfläche zwischen der Halle und der Bundesstraße deutlich vergrößert, so dass hier eine Breite von etwa 7m entsteht und eine wirksame Abpflanzung unter der Maßgabe erfolgen kann, dass bei Bäumen Abstände von 2,50m zu vorhandenen Leitungen einzuhalten sind.

Modifizierung der
Pflanzfestsetzung

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Bepflanzung bleiben unverändert bestehen. Dies bezieht sich im Teilgebiet Service/Lager insbesondere auf die bestehenden Kopfweiden.

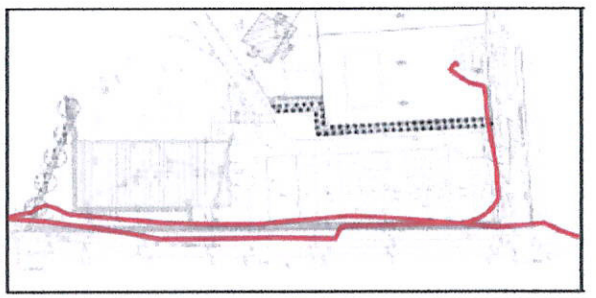
Bei den Pflanzbindungen (Neupflanzungen) wird die Festsetzung

Modifizierung der Pflanzfestsetzung

7.2 zu Pflanzflächen für die Pflanzfläche mit der Bezeichnung A (entlang der Grundstücksgrenze und Halle) modifiziert um die Beschränkung auf 2 Bäume sowie um die Festsetzung von Rankgewächsen, die die Gliederung und Begrünung der langen Hallenwand zusätzlich ermöglichen sollen. Dies ist erforderlich, da genau in diesem Bereich entlang der Grundstücksgrenze Hauptleitungen der e.dis (Strom 20 kV und Gas) verlaufen, deren Umlegung als unverhältnismäßig eingeschätzt wird.

Leitungsverläufe entlang der Grundstücksgrenzen schränken Pflanzung von Großbäumen ein

Leitungsverläufe entlang der Grundstücksgrenzen schränken Pflanzung von Großbäumen ein



Die ergänzte textliche Festsetzung lautet:

7.2 Sonstige Bepflanzung: In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortgerechte, heimische Laubgehölze als gegliederte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern, 1 Stück je m², und Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm, 1 Stück je angefangene 50 m², zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Fläche mit Bezeichnung A: Abweichend hiervon sind auf der Fläche mit der Bezeichnung A neben den zu pflanzenden Sträuchern insgesamt mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die Wände der an die Pflanzfläche angrenzenden Halle sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufende drei Meter Außenwand ist mindestens eine Pflanze mit Rankhilfe zu pflanzen und zu erhalten.

3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

Verzicht auf Gestaltungs-
festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude bleiben unverändert.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmale,
Uferschutz

Der vorhandene Bodendenkmalverdacht nach § 7 DSchG M-V sowie der Gewässerschutzstreifen nach § 19 NatSchG M-V bleiben unverändert.

20 m Bauverbotszone

Neu aufgenommen und aus der bestehenden Festsetzung übertragen wird die so benannte „20m-Bauverbotszone“ nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG).

3.4 Hinweise

Hinweise zur
„Bauverbotszone“ nach
FStrG

Für die Umsetzung von Maßnahmen wird der Hinweis aufgenommen, dass es Genehmigung- bzw. Duldungsvorbehalte seitens des Straßenbauamtes gibt:

Hinweis: Im Bereich der nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) freizuhaltenen 20m-Zone ist die Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Stellplätzen und Nebenanlagen) nur über eine Duldung oder Ausnahmegenehmigung des Straßenverkehrsamtes möglich.

Vermerk über geplante
Vorhaben auf anderer
Rechtlicher Grundlage

Das Straßenbauamt Neustrelitz plant einen Um- und Ausbau der B 192 u.a. auch im Bereich der Kreuzung Eldenburg. Es liegen derzeit noch keine rechtskräftigen Planungen vor. Denkbare Auswirkungen wurden bereits im Rahmen dieser Änderung berücksichtigt, soweit dies möglich ist. Auf der Planzeichnung soll mit einem Hinweis / Verweis auf diese Absichten verwiesen werden.

Hinweis: Das Straßenbauamt Neustrelitz plant den richtlinienkonformen Um- und Ausbau der B 192 zwischen Sietow und Waren (Müritz). Es weist darauf hin, dass es notwendig werden kann, dass hierfür Flächen der Bauverbotszone nach FStrG in Anspruch genommen werden müssen.

Pflanzung von Bäumen in
der Nähe bestehender
Leitungen

Für die konkrete Umsetzung der Pflanzmaßnahmen von Bäumen müssen Abstimmungen mit den Trägern der vorhandenen Leitungen stattfinden. Hierfür ist ein Verweis auf der Planzeichnung enthalten.

Hinweis: Bei der Pflanzung von Bäumen auf der mit A bezeichneten Pflanzfläche sind notwendige Abstände zum Schutz vorhandener Leitungen zu beachten.

4. Auswirkungen der Änderungen

4.1 Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 56 werden durch die aktuellen Änderungen nur in geringem Ausmaß berührt.

Die Lärmimmissionen resultieren überwiegend aus der Verkehrsbelastung der Bundesstraße; die Lärm - Absorption der Halle wird durch die Verschiebung der Halle um 5 m nicht beeinflusst. Die Vergrößerung der Stellplatzfläche und Bootsabstellfläche zur Bundesstraße hin hat durch die Ausrichtung nur einen geringen Einfluss auf Immissionen, die Nutzerfrequenz wird hierdurch nicht erhöht, es entstehen in erster Linie Nutzungsspielräume zum Abstellen von Booten etc.

Die eingriffsrechtliche Bilanzierung berücksichtigt die durch die Änderungen hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen und gleicht diese aus.

4.2 Kosten und Finanzierung der Änderungen

Die Stadt Waren (Müritz) ergänzt/ändert den mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag. Er regelt insbesondere die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger und den Durchführungszeitraum. Der Stadt Waren (Müritz) entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten.

5. Anhang

Anhang: Synopse: Änderungen der textlichen Festsetzungen

Anhang

**Synopse der Änderungen der textlichen Festsetzungen im Bereich des SO
Wasserwanderrastplatz SL (Service-Lager)**

Nr.	Festsetzung	Änderungen
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1	Sondergebiet Wasserwanderrastplatz (§ 11 BauNVO): Das Sondergebiet dient der Unterbringung der landseitigen Anlagen für den Wasserwanderrastplatz Eldenburg.	
1.2	Zulässig sind (...) Service/Lager (SL) <ul style="list-style-type: none"> • Einrichtungen zur Wartung, Reperatur und Ausrüstung von Sportbooten • Lagerung von Booten • Verkauf von Bootszubehör und Wassersportartikeln • Einrichtungen für den Betrieb der Anlage (...)	
1.3	Ausnahmsweise können zugelassen werden <ul style="list-style-type: none"> • Wassersportbezogene Läden und Handwerksbetriebe 	
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	In den einzelnen Bereichen des Sondergebietes Wasserwanderrastplatz ist folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig: (...)	
	Service/Lager (SL) <ul style="list-style-type: none"> • 800 m² Grundfläche • 1 Vollgeschoss als Höchstmaß (...)	
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Es ist eine offene Bauweise zulässig	
4.	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu maximal 0,30 m über der mittleren Geländehöhe, auf der das Gebäude errichtet wird, zulässig.	
5.	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (...) 5.4 Service / Lager 5.4.1 Es ist nur eine Traufhöhe bis zu 7,00 m und eine Firsthöhe bis zu 11,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.	

6.	Erhalten von Bäumen	
6.1	Bäume: Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und dauernd zu erhalten.	
6.2	Ausnahmsweise kann das Fällen von nach 4.1 festgesetzten Bäumen zugelassen werden, wenn ihr Erhalt der beabsichtigten Nutzung entgegensteht und die Berücksichtigung des Erhaltungsgebots zu funktionellen Einbußen und höheren Aufwendungen führt.	
7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
7.1	Bäume: An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm und einer Baumscheibe von mindestens 4 m ² Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten.	
7.2	Sonstige Bepflanzung: In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortgerechte, heimische Laubgehölze als gegliederte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern, 1 Stück je m ² , und Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm, 1 Stück je angefangene 50 m ² , zu pflanzen und dauernd zu erhalten.	<p>Sonstige Bepflanzung: In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortgerechte, heimische Laubgehölze als gegliederte Gehölzpflanzungen mit Sträuchern, 1 Stück je m², und Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm, 1 Stück je angefangene 50 m², zu pflanzen und dauernd zu erhalten.</p> <p>Fläche mit Bezeichnung A: Abweichend hiervon sind auf der Fläche mit der Bezeichnung A neben den zu pflanzenden Sträuchern insgesamt mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die Wände der an die Pflanzfläche angrenzenden Halle sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufende drei Meter Außenwand ist mindestens eine Pflanze mit Rankhilfe zu pflanzen und zu erhalten.</p>
8.	Begrünung der Lärmschutzanlage In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Schling- und Kletterpflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
9.	(...)	

10.	<p>Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Auf den festgesetzten Flächen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ sind Kraftfahrzeugstellplätze, Bootsanhängerstellplätze und Winterlagerplätze für Sportboote zulässig.</p>	<p>Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Kraftfahrzeugstellplätze, Bootsanhängerstellplätze und Winterlagerplätze für Sportboote sind ausschließlich im Teilbereich Service/Lager außerhalb der Flächen zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a zulässig. Es dürfen hierfür maximal 2.200 m² Fläche mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden. Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone sind solange zulässig, bis vom Straßenbauamt auf Grund von Straßenumbaumaßnahmen davon Flächen in Anspruch genommen werden müssen.</p>
11.		<p>Flächen für Werbepylon (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Ein Werbepylon ist ausschließlich auf der dafür festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung W mit einer Höhe von maximal 4 m über dem Bezugspunkt 64,48m ü. HN und einer Grundfläche von maximal 1,5 m² zulässig.</p>

		Hinweise
		<p>Im Bereich der nach § 9 Fernstraßensgesetz (FStrG) freizuhaltenden 20m-Zone ist die Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Stellplätzen und Nebenanlagen) nur über eine Duldung oder Ausnahmegenehmigung des Straßenverkehrsamtes möglich.</p>
		<p>Das Straßenbauamt Neustrelitz plant den richtlinienkonformen Um- und Ausbau der B 192 zwischen Sietow und Waren (Müritz). Es weist darauf hin, dass es notwendig werden kann, dass hierfür Flächen der Bauverbotszone nach FStrG in Anspruch genommen werden müssen.</p>
		<p>Bei der Pflanzung von Bäumen auf der mit A bezeichneten Pflanzfläche sind notwendige Abstände zum Schutz vorhandener Leitungen zu beachten.</p>

	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V	
1.	Sichtflächen der Außenwände	
1.1	(...)	
1.2	Service/Lager (SL) Es ist nur Putz und Metall zulässig	
1.3	Reflektierende und spiegelnde Flächen sind nicht zulässig	
1.4	Es sind nur gedeckte Farben zulässig. Weiß ist ausgeschlossen.	
2.	Dächer	
	(...)	
2.4	Service/Lager (SL)	
2.4.1	Es sind nur geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 30 Grad zulässig.	
2.4.2	Flachdächer sind bis zu 20% der Grundfläche der gebäude zulässig.	
3.	Energiegewinnung Anlagen der Gewinnung regenerativer Energie sind in den Ziff. 1 und Ziff. 2 zulässig.	
5.	Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer <ul style="list-style-type: none"> • die Sichtflächen der Außenwände anders als in Ziffer 1 festgesetzt ausführt, • die Dächer anders als in Ziffer 2 festgesetzt ausführt. 	

Anmerkung: Es sind nur die Festsetzungen aufgeführt, die für den Teilbereich Service/Lager eine Relevanz besitzen