

SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ)

über den Bebauungsplan Nr. 75 "Neubau Apartmentgebäude im Sondergebiet Hafen"

gelegen im südlichen Bereich des Stadthafens, umfassend die Flurstücke 4/3, 4/8 (teilw.), 4/9 (teilw.), 5/2, 7/1, 8/2, 8/4 sowie 1/33 (teilw.), Flur 41 und 63, Gemarkung Waren

Begründung

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.10.2014 gebilligt.

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im südlichen Bereich des Stadthafens von Waren (Müritz) ist die Errichtung einer großen Apartmentanlage mit Hotel und dazugehörigem Gastronomiebereich und Wellnesseinrichtungen, Dauerwohnungen, und Erweiterungsflächen für den Hafenerbetrieb vorgesehen. Die Fläche soll als Bestandteil der im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiete SO 2.4 „Hafengebiet“ entwickelt werden. Das Gebiet rings um den Stadthafen von Waren (Müritz) ist als touristischer Entwicklungsbereich für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums an der Müritz von großer Bedeutung. Seit der Wiedervereinigung wurden neben der Altstadt insbesondere die nördlichen und östlichen Hafensareale entwickelt. Nun ist vorgesehen, auch den südlichen Hafenbereich insgesamt neu zu gestalten. Dazu liegen bereits die Ausbauplanungen für den Umbau und die Erweiterung des Stadthafens von 170 auf 250 Sportbootliegeplätze vor. Dabei ist insbesondere die Errichtung eines neuen, vierten Bootsliegesteges, die Neuerrichtung der Molen und die komplette Neugestaltung bzw. erstmalige touristische Erschließung der Kaianlagen geplant. Die Bauarbeiten für diese umfangreichen Maßnahmen sollen im Herbst 2014 beginnen.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der wasserseitigen Anlagen soll auch die landseitige Brachfläche des südlichen Hafensareals entwickelt werden und zusammen mit der neuen Flaniermeile am Hafen einen neuen Anziehungspunkt für den Tourismus bieten. Schon seit vielen Jahren liegen Planungen vor, den Bereich zwischen dem Stadthafen und den südlichen angrenzenden Bootsschuppen der Fischerei großflächig zu bebauen und künftig intensiv für eine touristische und Wohnnutzung zu erschließen. Somit soll eine intensive städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs vorgenommen werden, um neue Potentiale für die Stadt zu erschließen. Das ehemalige Projekt einer großen Hotelanlage konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Mit dem Eigentümerwechsel der Fläche liegt nun ein neues Konzept vor, das die touristische Ausrichtung unter der Einbeziehung der neuen Hafenanlagen stärker berücksichtigt und darüber hinaus Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnungseigentum bietet.

Die Stadt Waren (Müritz) hat sich aufgrund der geplanten, umfangreichen städtebaulichen Umgestaltung des südlichen Hafensareals dazu entschlossen, ein Bebauungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, um eine große Transparenz der beabsichtigten Planungen im Hafenbereich zu gewährleisten.

Die Stadtvertretung hat daher, nachdem das städtebauliche Konzept am 21. Jan. 2014 im Stadtentwicklungsausschuss erörtert und der Aufstellungsbeschluss am 27. Feb. 2014 beraten worden ist, am 02.04.2014 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 75 "Neubau Apartmentgebäude im Sondergebiet Hafen" gefasst. Aufgrund der Anregungen des Stadtentwicklungsausschusses am 15.04.2014 zum Entwurf wurden die Baugrenzen, Gebäudehöhen und Abstufungen der geplanten Apartmentanlage nochmals differenzierter festgesetzt, um die geplante Bebauung weiter aufzulockern und nicht zu massiv erscheinen zu lassen.

Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Juni/Juli 2014 wurden im Rahmen der Abwägung die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nochmals konkretisiert und Anregungen in die Planung eingearbeitet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der etwa 0,6 ha große Geltungsbereich liegt im südlichen Teil des Stadthafens und umfasst die Flurstücke 4/3, 4/8 (teilw.), 4/9 (teilw.), 5/2, 7/1, 8/2, 8/4 sowie 1/33 (teilw.), Flur 41 und 63, Gemarkung Waren. Er grenzt im Norden, Westen und Südwesten direkt an die Planungsgrenze der wasserseitigen Hafenanlagen des neuen südlichen Stadthafens mit den Hafenanlagen an (Kais, Stege, neue Mole, Hafenkran, Schiffstankstelle, touristische Flanier- und Veranstaltungsmeile). Im Nordosten befindet sich das vorhandene Gebäude des Hafentürens mit Bootscenter, Bootscharter, Segelmacher und Wohnungen. Im Osten schließen sich mehrgeschossige Wohngebäude mit ihren Grundstücken „Am Seeufer“ bzw. an der „Müritz-Straße“ an. Im Süden liegen die Flächen der Müritz-Marina GmbH und der Fischerei Müritz-Plau GmbH mit Bootsschuppen, Werkstatt- und Lagergebäuden usw.



Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 75 (Quelle: gaia.mv)

1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, Normen und Richtlinien.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 erfolgt im beschleunigten Verfahren entsprechend der Maßgaben des § 13a BauGB. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Brachflächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die z.T. durch den benachbarten Hafen beansprucht werden. Sie dienen als Rangierflächen für Bootstrailer, Stellplatz, Lagerfläche usw. Das Plangebiet ist von vorhandener Bebauung bzw. den Hafenanlagen umgeben und daher als Innenbereich nach dem BauGB zu charakterisieren. Mit der Realisierung der Planung werden die Brachflächen nutzbar gemacht und für eine Nachverdichtung herangezogen.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der für eine Bebauung zulässigen Grundfläche erforderlich. Diese liegt innerhalb des Plangebietes mit ca. 2.200 m² bzw. ca. 4.000 m² incl. Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten) weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m².

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat als zuständige Fachaufsichtsbehörde den Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zugestimmt und keine Bedenken bezüglich FFH-Gebieten geäußert. Der Landkreis hat keine Bedenken gegen eine Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, so dass eine Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Fachbehörden des Landkreises nicht gesehen wird. Für das Vorhaben zur Errichtung der Apartmentanlage besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Insofern sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 soll im beschleunigten Verfahren u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Umsetzung des Vorhabens über einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde diskutiert, musste jedoch verworfen werden. Dies liegt darin begründet, dass es zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch kein fertiges Projekt im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gibt. Vielmehr entspricht es dem eingangs genannten Planungswillen der Stadt, über den Bebauungsplan Einfluss auf die Projektentwicklung zu nehmen. Das Hochbauprojekt und der B-Plan wurden dementsprechend gemeinsam und gleichzeitig weiter entwickelt. Eine Fristsetzung für das Vorhaben hält die Stadt darüber hinaus für nicht erforderlich, die Möglichkeit zur Realisierung über Bauabschnitte soll gegeben sein.

Konkrete Regelungen über die Übernahme der Kosten für die Planung und Erschließung bis hin zu Regelungen hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung sollen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer getroffen werden.

Die Planung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, insofern ist eine Berichtigung des F-Planes nicht erforderlich.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Voigt, Lansen-Schönau, 2011; die Planung "Umbau und Erweiterung des Stadthafens", Plan4 GmbH, Neubrandenburg; die Landschaftspflegerische Begleitplanung „Umbau und Erweiterung Stadthafen“, SKH Ingenieurgesellschaft mbH, Neubrandenburg; die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung/gaia M-V sowie eigene Erhebungen.

1.4 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Die Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet von Waren (Müritz) sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP 2011) verankert.

Demnach ist die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum ausgewiesen, welches die Bevölkerung des zugeordneten Mittelbereichs mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgt. Die Stadt soll als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Als überregional bedeutsames Tourismuszentrum soll sich Waren (Müritz) weiter profilieren und Imageträger der Tourismus- und Gesundheitsregion Mecklenburgische Seenplatte sein.

Das vorliegende Vorhaben fügt sich in diesen raumordnerischen Rahmen ein. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte stellt in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 14.07.2014 fest, dass der Bebauungsplan Nr. 75 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Das Vorhaben trägt demnach zu einer Aufwertung und zu einem weiteren Ausbau der Tourismus- und Wohnfunktionen sowie der Freizeit-Infrastruktur des Mittelzentrums Waren (Müritz) bei und wird der Vorgabe der „Innen- vor Außenentwicklung“ gerecht.

Die Planung wird außerdem aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser ist seit 2006 wirksam und weist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Hafengebiet“ (SO 2.4) aus. Im westlichen Bereich sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz im F-Plan dargestellt. Innerhalb des B-Plan-Gebietes werden diese Grünflächen als grüner Vorbereich der Apartmentanlage mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz berücksichtigt. Diese gehen in den öffentlichen Promenadenbereich der Kaikante mit dem Uferwanderweg über. Eine Berichtigung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist also nicht erforderlich.

Die Flächen liegen - wie der gesamte Stadthafen - außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburger Großseenland“. Bodendenkmale oder Altlasten sind im F-Plan für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Allerdings weisen die Denkmalbehörden darauf hin, dass Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind und untersucht werden müssen. Der Bodendenkmalbereich wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Bestand und geplante Entwicklung

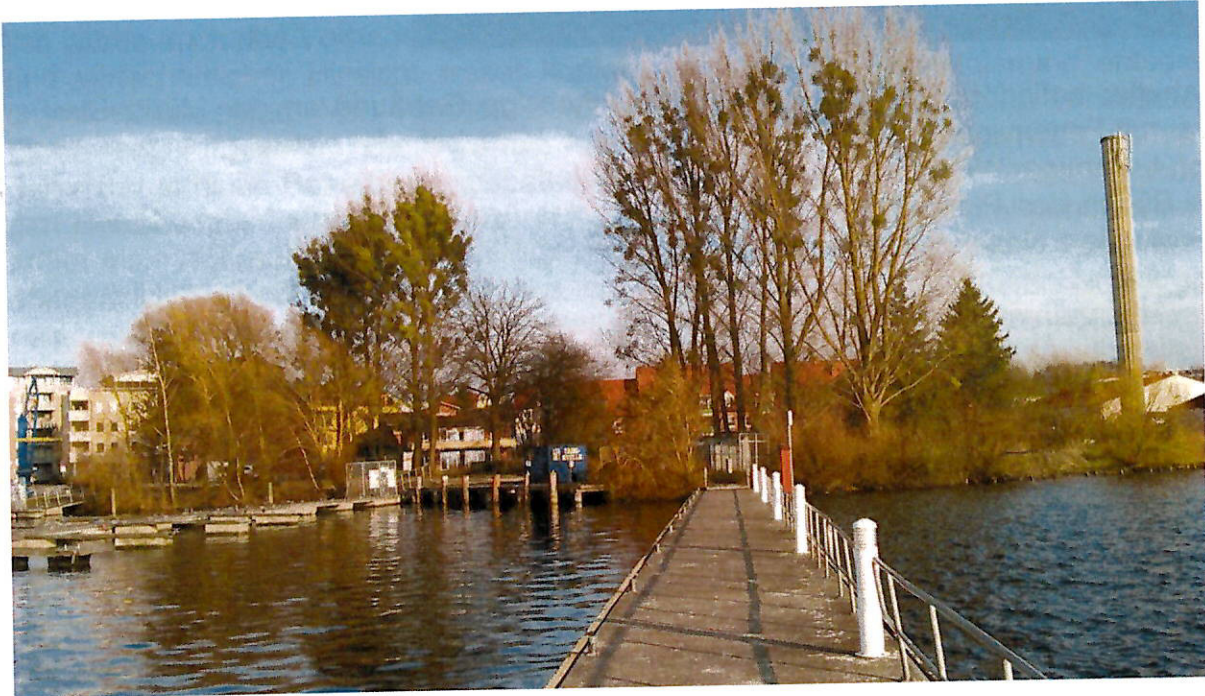
2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist zum großen Teil nicht bebaut und wird derzeit von uferparallel angepflanzten, nicht erhaltenswerten Hybridpappeln geprägt. Weiterhin befinden sich Ahorn-, Birken- und Pappeljungwuchs auf der Fläche. Im Süden stehen einige Fichten. Eine erhaltenswerte größere Eiche befindet sich im östlichen Bereich.

Die Flächen im Geltungsbereich sind zum großen Teil nicht befestigt, aber stark verdichtet. Sie wurden bisher z.T. als Rangierflächen für Pkw und Bootsanhänger, als Stellplatzfläche für Pkw und Trailer, als Lagerflächen und als Wendeanlage genutzt (vgl. Luftbild S. 3). Teilweise sind überwachsene Betonplatten vorhanden.

Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich ein Kraftstofftank der Bootstankstelle und ein Müllcontainer-Stellplatz der Bootsanleger. Die Anlagen werden im Rahmen des Hafenausbaus beräumt.

Der äußere Rand außerhalb des Plangebiets wird bereits mit der Maßnahme „Umbau und Erweiterung des Stadthafens“ überplant und ist daher im vorliegenden Verfahren nicht beachtlich.



Plangebiet aus Richtung Stadthafen

Im Nordosten steht das vorhandene, mit Dachgeschossen viergeschossige, verklinkerte Gebäude mit Hafennutzungen (Hafenbüro, Bootscenter, Bootscharter, Segelmacher) und Wohnungen.



angrenzende Bebauung:

vier- bis sechsgeschossige Gebäude an der Müritz-Straße, im Vordergrund rechts Gebäude mit Hafenbüro



dreigeschossige Wohnbebauung mit hohen Dächern im Osten, rechts Schornstein am Bootsschuppen; im Vordergrund Stellflächen für Bootstrailer

Dahinter befinden sich vier- bis sechsgeschossige Gebäude an der Müritz-Straße u.a. mit Ferienwohnungen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein dreigeschossiger, L-förmiger Wohnungskomplex „Am Seeufer“. Im Süden des Plangebiets schließlich liegt das Areal der Müritz-Marina GmbH mit vorwiegend eingeschossigen Bootsschuppen und Servicegebäuden. Ein nicht mehr genutzter Schornstein am Rand des Geländes zum Plangebiet dient lediglich noch als Antennenmast und sollte aus ortsgestalterischen Gründen künftig entfallen. Bezüglich der Abstandsflächen hat der Landkreis daher die Zustimmung zu einem diesbezüglichen Abweichungsantrag nach § 67 LBauO in Aussicht gestellt.



Areal der Müritz-Marina GmbH und der Fischerei Müritz-Plau GmbH

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit über eine Zufahrt vor dem Hafengebäude aus erschlossen, die von der Müritz-Straße abzweigt.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist eben und weist Geländehöhen zwischen ca. 63,01 m und 63,54 m ü.HN auf. Damit ist das Gebiet ausreichend vor Hochwasser geschützt. Der Bemessungshochwasserstand von 62,50 m wird eingehalten und bereits durch den Neubau der Kaianlagen gewährleistet.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Realisierung der Planung für die Entwicklung der Apartmentanlage werden die vorhandenen Altanlagen zurückgebaut und die Pappeln sowie der Jungwuchs abgenommen. Bezüglich der Abnahme von fünf geschützten Bäumen und der Lage im Gewässerschutzstreifen von 50 m ab Uferkante, der nachrichtlich in die Planzeich-

nung aufgenommen wurde, wurde mit Schreiben vom 30.09.2014 die Naturschutzgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erteilt.

Entsprechend der geplanten Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hafengebiet“, das vorwiegend touristischen Zwecken dienen soll. Die Zweckbestimmung entspricht, wie eingangs erwähnt, der Ausweisung im Flächennutzungsplan für das Areal rund um den Stadthafen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt somit einen Ausschnitt aus dieser touristischen Zone dar. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Nutzungen und die entsprechenden textlichen Festsetzungen in Abstimmung mit dem Landkreis konkretisiert. Zwischenzeitlich wurde auch das Vorhaben zur Errichtung der Apartmentanlage in konzeptioneller und wirtschaftlicher Hinsicht weiter konkretisiert und die Projektplanung entsprechend weitergeführt. Von vornherein war die Errichtung einer zentral verwalteten Einrichtung vorgesehen. Diese soll als Aparthotel geführt werden, das heißt, es handelt sich um einen Beherbergungsbetrieb, in dem vollständig eingerichtete Wohnungen, unabhängig vom Eigentum, zentral vermietet werden. Zum Hotel gehören weiterhin eine Wellnesseinrichtung und eine Gaststätte. Die Nennung von „Ferienwohnungen“ im Entwurf des Bebauungsplanes war eine Option zu weiteren Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Abwägung gestrichen wurde. Die notwendige Fixierung der Errichtung des Aparthotels erfolgt auch im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt.

Bei der Errichtung von Dauerwohnungen sind diese räumlich und baulich durch separate Gebäude, Eingänge oder Geschosse getrennt von Hotel bzw. Aparthotel zu realisieren, um Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden.

Zur immissionsschutzrechtlichen Problematik sei angemerkt, dass sich die touristischen Nutzungen, so auch der Großteil der touristisch genutzten Hotel-Apartments, hafenseitig in den Baufeldern 1 und 2 befinden sollen. Darüber hinaus wird nur die von der Hafennutzung stärker beeinflusste Erdgeschosszone der Baufelder 3 und 4 für den Beherbergungsbetrieb genutzt. Die Dauerwohnungen in den darüber liegenden Geschossen der Baufelder 3 und 4 und im „Penthouse“ des 5. und 6. Geschosses des Nord-Turmes (Baufeld 2) sind baulich getrennt vom Beherbergungsbetrieb geplant und werden über separate Treppenhäuser erschlossen bzw. befinden sich in unterschiedlichen Geschossen. Insofern ist eine interne Trennung der Wohn- von den Beherbergungsnutzungen gegeben. Die lärmempfindlicheren Dauerwohnungen sind außerdem in den vom zentralen Hafenbetrieb abgelegenen, südlichen Bereichen untergebracht. Konflikte zum benachbarten Wohnungsbestand bestehen bei den vorgesehenen Nutzungen nicht. In einem Lärmschutzgutachten wurde im Vorfeld die Verträglichkeit der Stellplatzanlage mit den benachbarten Wohnnutzungen geprüft und angepasst (Wegfallen der gewerblichen (Gaststätten-)Stellplätze aus dem Innenhof).

Weiterhin soll das ausnahmsweise zulässige Gewerbe auf maritimes Gewerbe beschränkt werden, um dem Gebietscharakter besser zu entsprechen.

Zur Verdeutlichung der Lage in einem touristischen Schwerpunktgebiet wurde im Rahmen der Abwägung zusätzlich die Bezeichnung „hafenbezogene Dauerwohnungen“ in den Teil B aufgenommen und in der Begründung noch ausführlicher auf mögliche Immissionen im Hafengebiet eingegangen.

Die beabsichtigte und aus Immissionsschutzgründen günstige räumliche Aufteilung der Nutzungen wurde textlich festgesetzt. Damit konnte auch die bisherige Festsetzung *„Der Anteil der Nutzungen für Tourismus, Gastronomie und die Hafeninfrastruktur“*

tur muss überwiegen und mindestens 51 % der Nutzflächen der Gebäude innerhalb des Sondergebietes betragen.“ entfallen, da ja die touristisch zu nutzenden Bereiche, die damit auch über 50 % betragen, konkret festgelegt wurden.

Folgende Nutzungskonkretisierungen erfolgten im Rahmen der Abwägung im Vergleich zum Entwurf:

Änderungen als Streichung bzw. kursiv:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 11, 16 - 20 BauNVO)

- 1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet „Hafengebiet“ sind *in den Baufeldern 1 und 2* zulässig:
- Gebäude und Räume für die Hafeninfrastruktur,
 - ein Hotel oder Aparthotel ~~bzw. Ferienwohnungen mit zentraler Verwaltung mit Gaststätte und Wellnesseinrichtungen,~~
 - *hafenbezogene* Dauerwohnungen *nur im 5. und 6. Vollgeschoss des Baufeldes 2,*
 - maximal 2 Läden bis jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende, *maritim ausgerichtete* Gewerbebetriebe.

- 1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet „Hafengebiet“ sind *in den Baufeldern 3 und 4, jeweils nur im Erdgeschoss,* zulässig:

- Gebäude und Räume für die Hafeninfrastruktur,
- ein Hotel oder Aparthotel ~~bzw. Ferienwohnungen mit zentraler Verwaltung mit Gaststätte und Wellnesseinrichtungen,~~
- ~~maximal 2 Läden bis jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche.~~

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende, *maritim ausgerichtete* Gewerbebetriebe.

In dem Sonstigen Sondergebiet „Hafengebiet“ sind in den Baufeldern 3 und 4 im 2. bis 6. Vollgeschoss nur hafenbezogene Dauerwohnungen zulässig.

~~Der Anteil der Nutzungen für Tourismus, Gastronomie und die Hafeninfrastruktur muss überwiegen und mindestens 51 % der Nutzflächen der Gebäude innerhalb des Sondergebietes betragen.~~

Dauerwohnungen sind durch separate Gebäude, Eingänge oder Geschosse räumlich und baulich getrennt von Hotel ~~oder~~ Aparthotel ~~oder~~ Ferienwohnungen zu realisieren.

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt ist die Errichtung eines Apartmentgebäude-Komplexes vorgesehen, der das touristische und das Wohnungsangebot in Waren (Müritz) ergänzt und neue Potentiale für die Stadt in touristischer Hinsicht und für den Wohnungsmarkt erschließt. Wellnesseinrichtungen und Gaststätte des Hotels sollen auch öffentlich nutzbar sein. Insgesamt sollen nach gegenwärtiger Projektplanung ca. 28 Hotelapartments und 25 Dauerwohnungen realisiert werden. Damit liegt die Anzahl unter den im Entwurf angenommen 70 Einheiten.

Mit der Beibehaltung des Sondergebietes und der Konkretisierung auf „hafenbezogene Dauerwohnungen“ wird künftigen Wohnungsnutzern auch verdeutlicht, dass es sich nicht um ein vollkommen ruhiges Wohngebiet handelt, sondern um einen touristisch genutzten Gesamtbereich. Die Promenade ist auch für Veranstaltungen im Sommer vorgesehen, die „Müritz Sail“ beansprucht den Stadthafen usw. Außerdem herrscht hier ein Bootsverlade- und Service-Betrieb, der von den Anwohnern zu tolerieren ist, die in dieser Lage Wohnungseigentum erwerben oder eine Wohnung mieten (s. auch Kap. 4 Immissionsschutz).

Der geplante Gebäudekörper soll einen markanten städtebaulichen Akzent im südlichen Stadthafenbereich setzen. Dazu ist er als geschlossener Winkel konzipiert, der dem Uferverlauf entlang der geplanten Promenade folgt und so zu den vorhandenen Gebäuden am „Seeufer“ und an der „Müritz-Straße“ einen Innenhof bildet. Zur Müritz und zum Stadthafen hin entstehen so attraktive Blickbeziehungen für die künftigen Nutzer.

Der baulichen Nutzung in der geplanten Intensität und als Hafенrandbebauung wurde seitens der Stadt bereits in dem älteren Bauvorhaben für ein Hotel zugestimmt (s. folgende Seite).

In mehreren Abstimmungen mit den Planungsbeteiligten, dem neuen Grundstückseigentümer und den Nachbarn wurde das Gebäudekonzept verändert. So soll sich ein größerer Innenhofbereich bilden, das Baufeld von dem vorhandenen, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus „Am Seeufer“ abrücken und auch die Stellplatzflächen wurden um 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze nach Westen verschoben, um vor dem knapp bemessenen Gartenbereich dieses vorhandenen Gebäudes eine Grünzone als Abstandfläche zu realisieren.

Zur Ermittlung der möglichen Gebäudehöhen wurden die Firsthöhen der Bebauung in der Umgebung erfasst. Gerade im südlichen Bereich der Müritz-Straße sind vier- bis sechsgeschossige Gebäude mit Höhen bis zu 19,80 m vorhanden. Das Hafенmeister-Gebäude, an das direkt angebaut werden soll, ist mit Dachgeschossen viergeschossig und weist eine Firsthöhe von 14,20 m auf.



An diesen maximalen Gebäudehöhen orientiert sich der neue Apartmentkomplex. Für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die hergestellte Geländeoberfläche, die mindestens dem Bemessungshochwasserstand von 62,50 m ü. HN entsprechen muss. Die derzeitige Geländehöhe liegt etwa zwischen 63,0 und 63,4 m. Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf bei max. 63,30 m liegen, um zu hohe Sockel zu vermeiden. Der Zugang zum Erdgeschoss soll ebenerdig von der Hafenpromenade aus erfolgen.

Der Anbau an das vorhandene Hafengebäude (Baufeld 1) soll in viergeschossiger Bauweise mit einer max. Höhe von 13,20 erfolgen. Damit tritt die Gesamthöhe etwas hinter das vorhandene Gebäude zurück. Der neue Gebäudekomplex soll durch zwei turmartig erhöhte, sechsgeschossige Bereiche an den Ecken (Baufelder 2 und 4) mit einer max. Höhe von 19,50 m markiert werden. Der Bereich dazwischen (Baufeld 3) soll in max. fünfgeschossiger Bauweise realisiert werden können. Die Gebäudehöhen an den Ecken ergeben sich durch den höheren Gastronomiebereich im nördlichen Turm und höhere Wohnungen im südlichen Turm.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden differenziert festgesetzt:

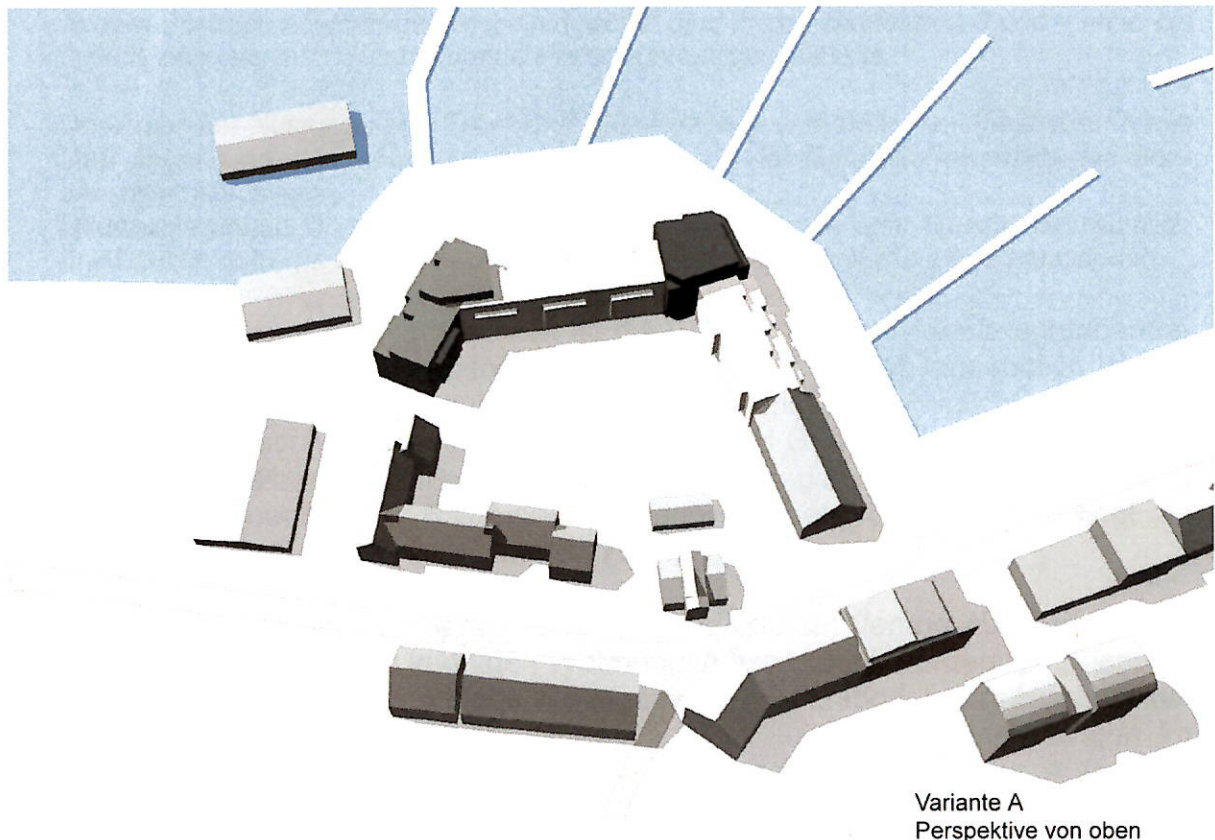
III-geschossig: max. 10,10 m,

IV-geschossig: max. 13,20 m,

V-geschossig: max. 16,00 m,

VI-geschossig: max. 19,50 m.

Technisch bedingte Dachaufbauten und Absturzsicherungen wie z.B. Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte, Geländer von Dachterrassen usw. dürfen die festgesetzten Geschoss- bzw. Gebäudehöhen um max. 1,50 m überschreiten.



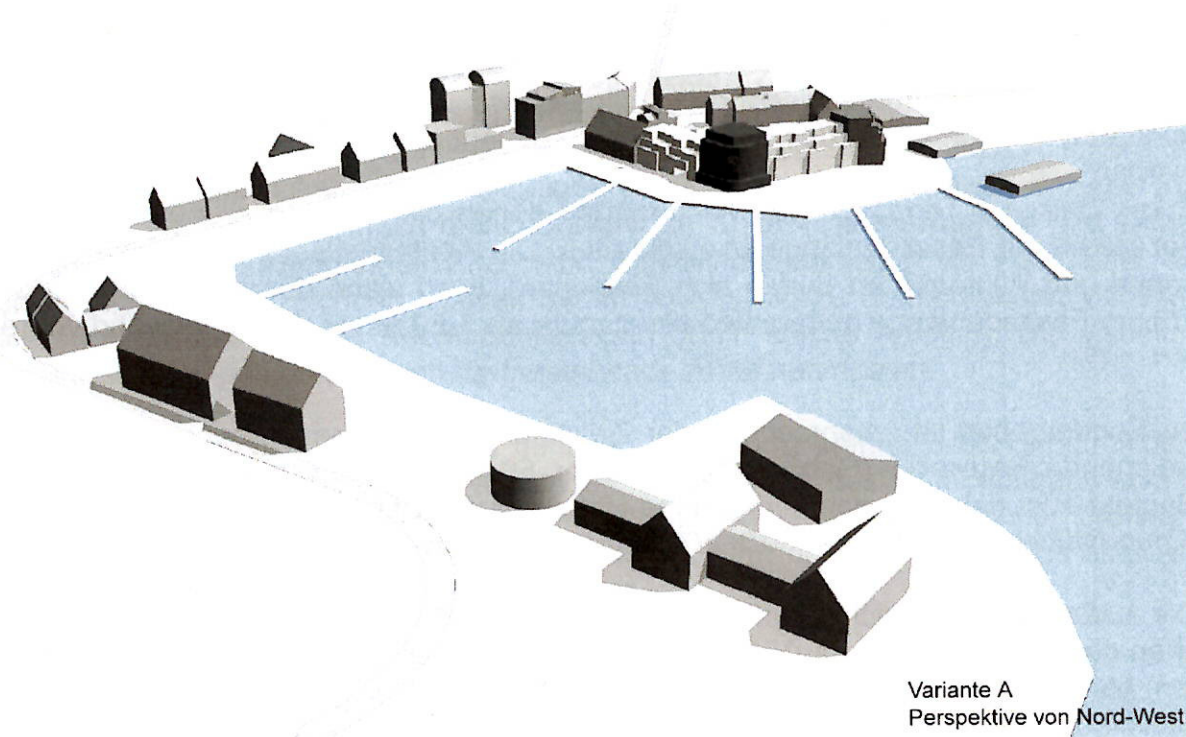
Variante A
Perspektive von oben

Auszug aus dem Konzept für die Hafenrandbebauung (Architekturbüro Jäntschi)

In der exponierten nordwestlichen Lage soll ein öffentlich nutzbarer Gastronomiebereich entstehen, der zum Hafen hin Flächen für die Außengastronomie aufweist.

Im direkten Anschluss an das vorhandene Hafengebäude sollen weitere Räume für den Hafenmeister bzw. die Hafennutzung entstehen. Der entsprechende Raumbedarf besteht seitens der Hafenfunktionen. Hier ist weiterhin möglich, zusätzliche Sanitärräume für den erweiterten Sportboothafen unterzubringen. Die Dauerstellplätze von Müllbehältern sind dabei nur innerhalb der Gebäude oder, bezogen auf den Müll der Anwohner, auch innerhalb der Stellplatzfläche in einem Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig, um unansehnliche Mülltonnenstellplätze zu vermeiden.

Im Bau Feld 1 ist nach bisherigen Plänen außerdem die Gebäudeverwaltung und eine größere Wellnesseinrichtung vorgesehen. Zugelassen werden sollen auch weitere Nutzungen, die mit dem Hafen und der touristischen Nutzung vereinbar sind, wie höchstens zwei kleinteilige Läden bis maximal 200 m² Verkaufsfläche, sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die auf den maritimen Betrieb ausgerichtet sind, um sich in das Hafengebiet einzufügen.



Auszug aus dem Konzept für die Hafenrandbebauung (Architekturbüro Jäntschi)

Um zu vermeiden, dass ein zu massiver oder zu schlichter Gebäudekörper entsteht, sollen alle Möglichkeiten zur Differenzierung, Auflockerung und abwechslungsreichen Gestaltung genutzt und bereits im B-Plan festgeschrieben werden. So wird festgesetzt, dass die Gebäudefassaden durch Vor- und Rücksprünge, Erker, Wintergärten oder Balkone im Abstand von max. 17 m in jeder Geschossebene zu untergliedern sind.

Im Vergleich zum ersten Entwurf wurden die Baugrenzen enger um den Hauptgebäudekörper gefasst. Anstelle größerer Baugrenzen wurde festgesetzt, dass das Überschreiten der Baugrenzen in allen Geschossebenen für Erker, Balkone, Terrassen und Wintergärten wasserseitig bis zu 1,50 m und stellplatzseitig bis zu 2,0 m zulässig ist. Abweichend davon dürfen Balkone ab dem 2. Obergeschoss die Baugrenzen zur Wasserseite um 2,0 m überschreiten. Ebenfalls abweichend davon ist an der Wasserseite des Baufeldes 1 im Erdgeschoss keine Überschreitung und im 1. Obergeschoss nur eine Überschreitung der Baugrenze von max. 0,50 m zulässig. Damit soll die Gebäudeflucht des vorhandenen Hafenmeister-Gebäudes beachtet werden.

Im Bebauungsplan sind neben den o.g., differenzierten Geschosshöhen Nutzungsmaße und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die eine Abstufung des Gebäudes bzw. der Gebäude nach außen und innen gewährleisten. Damit sollen die oberen Geschosse hinter den unteren Geschossen zurücktreten, um den Gebäudekomplex nicht zu massiv erscheinen zu lassen. Die Regelung erfolgt durch die geschossweise festgesetzten Baugrenzen im Abstand von jeweils 1,5 m.

Für die Baufelder 1, 3 und 4 gilt für die nördliche, westliche und südwestliche Seeseite sowie die südöstliche Stellplatzseite: Jedes Geschoss oberhalb des 1. Obergeschosses ist als Staffelgeschoss auszubilden. Für das Baufeld 2 gilt: Jedes Geschoss oberhalb des 3. Obergeschosses ist als Staffelgeschoss auszubilden. Für die Stellplatzseite der Baufelder 1, 3 und 4 gilt: die Süd-, Ost- und Nordostfassade ist durch Vor- oder Rücksprünge für Balkone, Erker, Wintergärten und Dachterrassen auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zu gliedern. Das jeweils oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Allgemein gilt: Staffelgeschosse müssen gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,50 m zurückspringen. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Erker, Balkone, Terrassen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten. Die Abstandsflächen von Erkern, Balkonen und Wintergärten dürfen sich überlagern, auch wenn deren Länge mehr als 1/3 der Fassadenlänge beträgt und diese mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.

Im Sondergebiet ist entsprechend der Zielstellung der Hafенrandbebauung die abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig) vorgesehen. Im Baufeld 1 ist dabei an das vorhandene Hafenmeister-Gebäude Müritz-Straße Nr. 14 (Grundstücksgrenze zu Flurstück 4/7 der Flur 41, Gemarkung Waren) anzubauen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,6. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: Stellplätze mit Zufahrten) bis zu einer GRZ von max. 0,95 überschritten werden. Damit wird der benötigten Stellplatzzahl von max. ca. 60-70 Stellplätzen laut Stellplatzsatzung der Stadt Rechnung getragen. Die GRZ ist mit 0,95 für die Stellplätze relativ hoch bemessen, berücksichtigt aber, dass die Grünbereiche bewusst aus der SO-Fläche herausgenommen worden sind, um hier weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen zu vermeiden (die Grünflächen werden nicht zur Bemessung der GRZ herangezogen).

Im Norden sind Verkehrsflächen zum öffentlichen Straßenraum der Hafенpromenade vorgesehen, die u.a. mit Bäumen bepflanzt werden sollen, um das Ortsbild aufzulockern. In der Verkehrsfläche sind Zuwegungen zu den o.g. Sanitär- oder Gewerbe-

räumen, Anlieferungsflächen, Abstellflächen für die Müllbehälter für den Tag der Abfuhr usw. vorgesehen.

Nach Westen hin befinden sich die Spielplatzfläche und die als private Parkanlage zu gestaltende Vorfläche an den neuen Kaianlagen. Hier ist ebenfalls die Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Die Baumarten sind in Abstimmung mit der Planung der Kaianlagen festzulegen.

Der Innenhofbereich wird durch eine überbaute Zufahrt von der Straße am nördlich gelegenen Kai aus erschlossen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Zufahrten, Stellplätze ist die Errichtung von geschlossenen Garagen (nach Garagenverordnung – GarVO M-V) unzulässig. Damit sollen zu massiv wirkende bauliche Anlagen in diesem Bereich vermieden werden. Falls Carportanlagen errichtet werden, sind diese mit einer Dach- und Fassadenbegrünung zu versehen. Dadurch wird eine begrünte Abschirmung zu den östlich gelegenen Grundstücksflächen erreicht. Die Errichtung von Tiefgaragen wurde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geprüft, musste aber aufgrund des sehr schlechten Baugrundes verworfen werden. Für die Gebäude sind sehr aufwändige und tiefe Pfahlgründungen vorzunehmen.

Die festgesetzten, zu erhaltenden und anzupflanzenden Einzelbäume tragen zur Auflockerung der Stellplatzfläche bei.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Die visuellen Beeinträchtigungen gelten auch für freistehende Antennenmasten.

Einschränkungen des Betriebes der benachbarten Müritz-Marina GmbH sind mit dem Bau der Apartmentanlage nicht verbunden. Im Rahmen des Hafenausbaus und in Abstimmung zwischen Stadt und Betrieb ist im Gegenteil ein öffentlicher Uferwanderweg vorgesehen, der auch zur Müritz-Marina führt und darüber hinaus eine Anbindung der Fischerei Müritz-Plau ermöglicht.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75, wie bereits erwähnt, v.a. der Differenzierung des relativ großen, städtebaulich wirksamen Gebäudekomplexes am südlichen Hafenrand. Obwohl bereits gewisse Gestaltungsvorstellungen der derzeitigen Planer und Grundstückseigentümer vorliegen, muss der B-Plan mit den örtlichen Bauvorschriften jedoch für alle Fälle einer möglichen baulichen Nutzung und Gestaltung Vorkehrungen treffen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern gilt: Es ist die Ausbildung von Blecheindeckungen, begrünten oder bekiesten Dächern und die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit

grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Für den Fall der Errichtung von geneigten Dächern wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig sind.

Die Gebäudefassaden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind gestalterisch zu untergliedern. Fassaden sind (außerhalb der Fenster und Türen) zu max. 70 % je Fassadenseite als verputzte Flächen zulässig. Sichtmauerwerk, Holzfassaden oder andere Fassadenverkleidungen sind (außerhalb der Fenster und Türen) bis zu einem Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Diese Festsetzung soll zur baulichen und farblichen Strukturierung des Apartmentgebäudes beitragen.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen unzulässig. Damit sollen auch Spiegelwirkungen auf das Gewässer vermieden werden.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Damit sollen ortsuntypische Elemente unterbunden werden.

Die Vorgärten und sonstigen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht für Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Sichtschutzanlagen sind ebenfalls mit Rankpflanzen zu begrünen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen ebenfalls ortsbildstörende Elemente vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der Apartmentanlage erfolgt über die neu geplante Zufahrtsstraße im Rahmen des Umbaus und der Erweiterung des Stadthafens. Diese führt als Hafenerschließung von der Müritz-Straße in westlicher und südlicher Richtung um das Plangebiet herum. Im Westen befindet sich eine Wendeanlage, die für Lkw und Bootstrailer ausgelegt ist.

Die Hafenzufahrt quert den Radwanderweg an der Müritz-Straße. Durch die Apartmentanlage ist laut Immissionsprognose (vgl. Kap. 4) mit max. rund 15 Zu- und 15 Abfahrten je Stunde tags und max. rund 2 Zu- und 2 Abfahrten je Stunde nachts zu rechnen. Damit sind allerdings keine wesentliche Einschränkungen für den Radwanderweg oder den Kreuzungsbereich an der Müritz-Straße verbunden.

Der Innenhofbereich der Apartmentanlage wird durch eine 5,0 m breite, überbaute Zufahrt als Mischverkehrsfläche von der Straße am nördlich gelegenen Kai aus erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück im Innenhof errichtet. Die Errichtung von Tiefgaragen wurde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geprüft, musste aber aufgrund des sehr schlechten Baugrundes verworfen werden. Für die Gebäude sind sehr aufwändige und tiefe Pfahlgründungen vorzunehmen. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt sind je Wohnung ein Stellplatz zu realisieren. Die konkrete Stellplatzplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Gastronomie-Stellplätze oder andere gewerbliche Stellplätze sollen nicht innerhalb dieser „privaten“ Stellplatzfläche realisiert werden. Eine „öffentliche“ Zufahrt zum Hafengelände soll soweit als möglich vermeiden werden. Außerhalb des Anliegerverkehrs soll hier der Fußgängerverkehr dominieren. Stattdessen steht für Hafensucher u.a. der öffentliche Parkplatz im Hafen zur Verfügung. Die entsprechenden Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung abzulösen.

Die Stellplatzfläche wurde im Vergleich zu den ersten Entwürfen um 5 m von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um die dort sehr geringen Gartenflächen zu berücksichtigen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist eine Hecke zum Nachbargrundstück anzupflanzen. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung einer Fahrradabstellanlage auf Schotterrasen zulässig.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 beträgt rund 0,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet „Hafengebiet“	4659
Verkehrsberuhigter Bereich/private Zufahrt	178
Private Grünflächen, davon:	1002
- Parkanlage	609
- Spielplatz	167
- Zäsurgrün	226
Summe	5839

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über zentrale Leitungen der Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH. Das Plangebiet wird zur Versorgung mit Trinkwasser über die neu geplanten Anlagen der Hafenerschließung an die in der Müritz-Straße bestehende Trinkwasserversorgung angebunden. Abzweigend von dieser Leitung werden die erforderlichen Hauanschlüsse hergestellt. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Sicherung und Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über den Stadthafen. Es ist zu gewährleisten, dass eine Wassermenge von 96 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden kann. Feuerwehraufstellflächen sind in der öffentlichen Hafenerschließung gewährleistet.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die zentralen Anlagen des Müritz Wasser- und Abwasserzweckverbandes. Das Plangebiet wird zur Entsorgung an die Kanäle in der Müritz-Straße angebunden. Dazu ist ggf. eine Druckerhöhungsanlage notwendig.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Sondergebietes wird direkt in das Hafenbecken eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Flächen für Stellplätze und Zufahrten ist über einen Sandfang in das Hafenbecken einzuleiten. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Beeinträchtigung des Hafenbetriebes ist zu vermeiden.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung in eine Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH gewährleistet. Anschlussleitungen sind ebenso wie Telefonkabel der Deutschen Telekom und TV-Kabel von Kabel Deutschland in der Müritz-Straße verlegt. An diese vorhandenen Anlagen (bzw. die neu zu schaffenden im Rahmen der Erschließung des Hafens) können die neuen Leitungen zur Versorgung anbinden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften als Flachdachanlagen auf den Dächern zugelassen. Aufgeständerte Anlagen würden das Ortsbild zu sehr beeinträchtigen.

In Waren (Müritz) ist die zentrale Erdwärme-(Sole-)nutzung in einigen Stadtgebieten gegeben, allerdings besteht hier keine Anschlussmöglichkeit.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Anbindung an die Hafenerschließung mit Wendeanlage gewährleistet. Die Abfallbehälter (Sammelbehälter) sind am Tage der Entsorgung auf der Mischverkehrsfläche an der neuen Hafenstraße bereitzustellen. Die Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb der Gebäude oder innerhalb der Stellplatzfläche in einem Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig.

Im Plangebiet vorhandene Altanlagen, wie Flächenbefestigungen aus Beton und Schotter, Lampen, Zäune sowie ein Müllcontainerplatz werden vollständig zurückgebaut. Der Rückbau des Kraftstofftanks soll bereits im Zusammenhang mit dem Hafenausbau erfolgen.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Gegenüber Kfz-Immissionen ist das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung von der „Müritz-Straße“ und von der Straße „Am Seeufer“ weitgehend abgeschirmt. Die Entfernung zum geplanten Baukörper beträgt zwischen 55 m und 75 m.

Die möglichen Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der Stellplatzanlage auf die benachbarte Wohnbebauung wurden gutachterlich geprüft („BV: Neubau Apartmentgebäude am Stadthafen – Waren (Müritz) – Bebauungsplan Nr. 75 – Schalltechnische Immissionsprognose für die Stellplatzanlage“. Acouplan – Ing.büro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin, 14.05.2014).

Demnach werden bei der reinen Errichtung von Anwohnerstellplätzen der geplanten Wohnungen die zulässigen Geräuschimmissionen an allen umgebenden Immissionsorten eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daher für diesen Fall nicht notwendig. Bei der Errichtung von gewerblichen Stellplätzen, z.B. für die geplante Gastronomie oder die Wellnessanlage, gilt die folgende Festsetzung Nr. 6:

„Innerhalb der Stellplatzfläche sind aus Lärmschutzgründen zu den östlichen Geltungsbereichsgrenzen geschlossene Carportanlagen oder eine begrünte Schallschutzwand in einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Das bewertete Schalldämmmaß des Daches und der östlichen Carport-Seiten bzw. der Lärmschutzwand muss einen Wert von $R'w \geq 15$ dB aufweisen. Die Innenseiten des Daches und der östlichen Carport-Seiten müssen vollflächig mit einem Schallabsorber mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0.8$ versehen werden. Die Fahrwege sind aus ebenem Pflaster (Fugenbreite < 3 mm) oder Asphalt herzustellen.“

Letztere Maßnahme sorgt dafür, dass geringere Rollgeräusche der Fahrzeuge entstehen.

Vorzugsweise sollen aber gewerbliche Stellplätze an anderen Orten untergebracht werden.

Künftige Wohnungsnutzer werden darauf hingewiesen, dass es sich im Sondergebiet „Hafengebiet“ nicht um ein vollkommen ruhiges Wohngebiet wie in Ortsrandlagen handelt, sondern um einen touristisch genutzten Gesamtbereich im Zentrum von Waren (Müritz). Die Promenade ist auch für Veranstaltungen im Sommer vorgesehen, die „Müritz Sail“ beansprucht den Stadthafen usw. Außerdem herrscht hier ein Bootsverlade- und Service-Betrieb, der von den Anwohnern zu tolerieren ist. Ein Apart-Hotel und weitere touristische Einrichtungen sind Teil der Apartmentanlage. Diesbezüglich wird durch den Begriff des „hafenbezogenen Dauerwohnens“ ausdrücklich auf diese Umstände hingewiesen. Wie im gesamten Hafenumfeld sind hier also eher Dezibel-Werte wie in Mischgebieten anzusetzen als wie in Reinen Wohngebieten.

In der Freizeitlärmrichtlinie MV werden die einzuhaltenden Ruhezeiten, Richtwerte usw. für Veranstaltungen festgelegt, aber auch seltene Ereignisse wie Hafen-Veranstaltungen zugelassen. Sämtliche Veranstaltungen im Hafenbereich sind genehmigungspflichtig und auf die Umgebung abzustimmen und erhalten - je nach Art der Veranstaltung - entsprechende Auflagen zum Schallschutz. Dabei ist zu beachten, dass der Hafenbereich bereits von vielen Wohnungen und ausgewiesenen Wohnbauflächen umgeben ist, so dass also grundsätzlich bereits der Immissionsschutz für Dauerwohnungen berücksichtigt wird.

Zur immissionsschutzrechtlichen Problematik sei weiterhin angemerkt, dass sich die touristischen Nutzungen, so auch der Großteil der touristisch genutzten Hotel-Apartments, hafenseitig in den Baufeldern 1 und 2 befinden. Darüber hinaus wird nur die von der Hafennutzung stärker beeinflusste Erdgeschosszone der Baufelder 3 und 4 für den Beherbergungsbetrieb genutzt. Die Dauerwohnungen in den darüber liegenden Geschossen der Baufelder 3 und 4 und im „Penthouse“ des 5. und 6. Geschosses des Nord-Turmes (Baufeld 2) sind baulich getrennt vom Beherbergungsbetrieb geplant und werden über separate Treppenhäuser erschlossen. Insofern ist eine interne Trennung der Wohn- von den Beherbergungsnutzungen gegeben. Die lärmempfindlicheren Dauerwohnungen sind außerdem in den vom zentralen Hafenbetrieb abgelegenen, südlichen Bereichen untergebracht. Diese beabsichtigte und aus Immissionsschutzgründen günstige räumliche Aufteilung der Nutzungen wurde textlich festgesetzt.

Der Schornstein auf dem benachbarten Gelände der Müritz-Marina GmbH ist stillgelegt und dient derzeit nur noch zur Anbringung von Funkantennen. Es werden keine Rauchemissionen verursacht.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall geht es um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer innerstädtischen Brache.

Da bei der vorliegenden Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Neubau Apartmentgebäude im Sondergebiet Hafen" die bebaute Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines Apartmentgebäudes im südlichen Bereiches des Hafens geschaffen. Dem Gebäude ist eine Stellplatzfläche für PKW zugeordnet. Das Apartmentgebäude weist eine maximale Höhe von 6 Geschossen auf, der überwiegende Teil ist jedoch 4-5 geschos-sig.

Die Planung steht im räumlichen Zusammenhang mit dem Umbau und der Erweiterung des Stadthafens von Waren (Müritz). Zwischen dem Hafenbereich mit prome-nadenartiger Gestaltung und dem Apartmentgebäude sind Grünflächen in Form einer privaten Parkanlage oder eines Spielplatzes geplant.

5.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Wa-ren (Müritz) erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) kaum spezifische Aussage für das Plan-gebiet selbst. Für die angrenzenden Bereiche werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Müritz wird als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf Ar-ten und Lebensräume dargestellt;
- Die Seeuferstruktur ist im Bereich des Stadthafens mit Klasse 4 (deutlich be-einträchtigt) bis Klasse 5 (merklich geschädigt) verzeichnet;
- Der Binnenmüritz wird im Hinblick auf die Bewertung des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet;
- Der an das Plangebiet angrenzende Wasserbereich (Binnenmüritz) wird als „Verbindendes Landschaftselement nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie“ einge-ordnet;
- Die Binnenmüritz wird sowohl als „Bereich mit herausragender oder besonde-erer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion unter Beachtung des

- Vorrangs ökologischer Funktionen“ als auch „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt;
- Bezüglich der Bewertung der Seen bzw. Seeteile nach EU-WRRL ist ein „wahrscheinlich guter Zustand bis 2015“ verzeichnet;
 - Im Bereich der Stadt Waren ist der Handlungsbedarf in Bezug auf die Fischotterdurchgängigkeit als teilweise sehr hoch dargestellt;
 - Im Rahmen der Analyse der Arten und Lebensräume wird die Binnenmüritz als Kategorie S1 „Naturnahe Seen mit geringem Nährstoffstatus und naturnahe Seen mit Zielartenvorkommen“ klassifiziert;
 - Aus der Analyse der Arten und Lebensräume werden die Ziele „Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Wasserqualität naturnaher Seen“ und „Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiet“ abgeleitet;
 - Der Bereich der Binnenmüritz wird den „Bereichen mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ dargestellt;
 - Im Hinblick auf die Anforderungen an die Landwirtschaft werden für den Bereich Binnenmüritz folgende Ziele formuliert:
 - o Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktion - Offenlandbereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb der Europäischen Vogelschutzgebiete
 - o Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen - Seen mit vorrangigen Schutzerfordernissen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Stadtgebietes von Waren (Müritz) sind für den Bereich kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt. Die Funktionen der naturschutzfachlich bedeutenden Binnenmüritz werden durch den Bebauungsplan Nr. 75 nicht beeinflusst. Die Ausbaumaßnahmen des südlichen Hafenbereiches werden in einem gesonderten Planverfahren behandelt.

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf den in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

Schutzgebiete

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- FFH-Gebiet (DE 2442-302) „Waren, Marienkirche, Eiskeller“ (ca. 200 m Entfernung)
- FFH- Gebiet (DE 2543-301) „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes und SPA- Gebiet (DE 2642-401) „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte (ca. 900 m Entfernung);
- FFH-Gebiet (DE 2442-301) „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ (ca. 2300 m Entfernung);
- Landschaftsschutzgebiet (L41a) „Mecklenburger Großseenland“ (ca. 200m Entfernung- Stadthafen ist vom Schutzstatus nicht betroffen);
- Nationalpark (NLP 3a) „Müritz- Nationalpark Teil Müritz“ Pflege- und Entwicklungszone (ca. 800 m Entfernung).

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen - Bebauung innerhalb des besiedelten Raums - wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planneuaufstellung sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet potentiell relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahmen ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet ist Teil der besiedelten Ortslage der Stadt Waren (Müritz) und stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Es ist charakterisiert durch den vorhandenen Baumbestand aus Hybridpappeln. Des Weiteren sind auch die Arten Ahorn, Birke und Fichte vertreten. Teilweise sind überwachsene Betonplatten vorhanden. Das Plangebiet wird als Rangierfläche für Bootstrailer sowie als Stellplatz und Lagerfläche genutzt. Deshalb ist auf großflächigen Bereichen der Boden stark verdichtet und vegetationsfrei. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sind überwiegend unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Für den Ausbau des Stadthafens wurden ausführliche Kartierungen und Untersuchungen der Belange des Artenschutzes durchgeführt. Diese schließen auch den Bereich des hier betrachteten Plangebietes ein. Der „Artenschutzfachbeitrag – Stadthafen Waren (Müritz) - Umbau und Erweiterung“ (SKH Ingenieurgesellschaft mbH, Neubrandenburg, Februar 2014) wird für die nachfolgende artenschutzrechtlichen Betrachtungen herangezogen.

Brut- und Rastvögel

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Dazu gehören optische und akustische Störungen durch vorhandene Bebauung. Es wird derzeit auch als Stell- und Rangierplatz für Pkw und Boote genutzt. Es sind demzufolge nur störungsunempfindlichen Vogelarten mit einem breiten Lebensraumspektrum zu erwarten. Prinzipiell besitzt das Gelände aufgrund des Gehölzbestandes und der ruderalen Staudenvegetation auch eine lokale Bedeutung als innerstädtischer Lebensraum und „Trittstein“ für Brutvogelarten. Die Beeinträchtigungen durch Baulärm werden als temporär betrachtet.

Im Rahmen der hier betrachteten Planungen ist kein Abriss von Gebäuden vorgesehen. Dementsprechend werden keine Niststätten von Gebäudebrütern beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass die potentiellen Gebäudebrüter die angrenzenden Bestandsgebäude, aufgrund ihrer Anpassung an den Siedlungsraum, auch weiterhin als Brutstätten nutzen können. Gebäudebrüter werden somit weder hinsichtlich einer Beschädigung bzw. Vernichtung von Lebensstätten noch durch Individuenverlust beeinträchtigt.

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Lage im stark anthropogen beeinflussten Bereich sind vor allem Gehölzbrüter, welche durch eine hohe Anpassungsfähigkeit an den Siedlungsraum gekennzeichnet sind, zu erwarten. Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes weist keine Höhlungen auf. Im Zuge des Baus des geplanten Apartmentgebäudes und des Ausbaus des Stadthafens werden die vorhandenen Gehölzstrukturen nahezu vollständig entfernt. Es werden mit dem hier betrachteten Bebauungsplan auch wieder neue Grünflächen mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen geschaffen.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt.

Im oben genannten Artenschutzfachbeitrag wird folgende Empfehlung für die Errichtung des Apartmentgebäudes gegeben: „Im Zuge dieses Bauvorhabens sollten entsprechende als Artenschutzauflage Nistkästen für Singvögel aufgehängt werden. Auch eine bauliche Integration von Nistmöglichkeiten für Singvögel und/ oder Fledermäuse in die Fassade des Appartementhauses wäre denkbar.“

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurden jahreszeitliche bedingt keine Kartierungen zu Brutvögeln, Nahrungsgästen und Durchzüglern durchgeführt. Die Darstellungen beruhend auf einer Potentialabschätzung. Die Notwendigkeit für Nistkästen und deren Anzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Rastvögel

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und Lage im Siedlungsraum besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für Rastvögel.

Säugetiere

Fledermäuse

Fledermausvorkommen sind im Stadtgebiet von Waren bekannt. Das FFH-Gebiet (DE 2442-302) „Waren, Marienkirche und Eiskeller“ beherbergt Wochenstuben und Winterquartiere vorrangig für die Fledermausart Großes Mausohr.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung, welche als Grundlage herangezogen wurde (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) „Stadthafen Waren (Müritz)-Umbau und Erweiterung“), wird darauf verwiesen, dass die Jagdgebiete der Fledermausart „Großes Mausohr“ in einer vermuteten Entfernung von mind. 1 km liegen. Aus dem AFB ist zu entnehmen, dass das Große Mausohr hauptsächlich Waldgebiete als Nahrungsrevier nutzt. Es wird auf bekannte Funktionsbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördliche von Waren“ verwiesen. Diese Funktionsbezüge seien ebenso nach Süden zu den Waldgebieten des Müritz-Nationsparks anzunehmen. Das Plangebiet ist also kein bevorzugtes Nahrungsrevier für das Große Mausohr.

Bei den im Plangebiet und im Umfeld der Binnenmüritz vermuteten Fledermausarten handelt es sich um gewässergebundene Arten wie Teich- und Wasserfledermaus. Im genannten AFB wird das Plangebiet aufgrund seines derzeitigen Brachliegens und der damit verbundenen Begünstigung von Insektenvorkommen als sporadisches Jagdrevier eingestuft. Jedoch wird die Schlussfolgerung gezogen, dass kein essentielles Nahrungsgebiet verloren geht. Als Quartier eignen sich die vorgefundenen Strukturen des Plangebietes nicht (keine ausgehöhlten Bäume etc.). Bereits mit dem Bau des Stadthafens werden die meisten Gehölzstrukturen innerhalb der Brachfläche beseitigt, so dass die maßgeblichen Eingriffe in den Lebensraum von ohnehin sehr geringer Bedeutung schon vor der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 75 erfolgen. Die Bauaktivitäten werden überwiegend am Tag stattfinden. Da Quartiere im Plangebiet nicht vorhanden sind, werden baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm von Baumaschinen etc.) ausgeschlossen.

Innerhalb des Stadtgebietes in der Umgebung der geplanten Gebäudestrukturen befindet sich bereits eine 4-6 geschossige Bebauung. Eine Störung der Flugbahnen lässt sich nicht ableiten, da keine direkten räumlichen Beziehungen zwischen den Quartieren (FFH-Gebiet) und Jagdrevieren bestehen.

Aus den beschriebenen Gründen liegen keine begründeten Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Fledermäuse des FFH-Gebietes vor.

Andere Säugetiere

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen anderer geschützter Säugetiere auszuschließen.

Reptilien

Bei den Geländebegehungen im Rahmen des oben genannten Artenschutzfachbeitrages wurde auch die Habitatsignung für das Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Die notwendigen Lebensraumeigenschaften wurden nicht vorgefunden. Die Gehölzflächen weisen eine zu dichte Vegetationsdecke aus Gräsern und Stauden auf. Aufgrund der bestehenden Bodenverdichtung sind auch keine grabbaren Flächen für die Reproduktion vorhanden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteile für die Artengruppe Amphibien. Auch im näheren Umfeld sind diese nicht zu finden, so dass auch die Eignung des Plangebietes als Migrationskorridor nicht gegeben ist. Zudem sind die Böden im Plangebiet zumeist stark verdichtet. Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich nicht als Lebensraum. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der fehlenden Habitatstrukturen wird ein Vorkommen von Arten des Anhangs. IV der FFH-Richtlinie oder weiterer streng geschützter Arten aus der der Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen.

Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer vorhanden. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge/ Käfer/ Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppen Schmetterling, Käfer oder Libellen auszuüben. Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind an Feuchtgebietskomplexe wie naturnahe Stellgewässer oder Fließgewässerstrukturen gebunden. Auch ein Vorkommen des Eremiten kann wegen des fehlenden Altbaumbestands mit entsprechendem Mulmanteil ausgeschlossen werden.

Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dieser Artengruppen eindeutig ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

5.4 Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäude- und sonstiger Abbruch

Im Plangeltungsbereich sind keine Gebäude vorhanden. Der ehemalige Müllcontainerstellplatz wird bereits im Zusammenhang mit dem Ausbau der Uferpromenade abgerissen. Im Zuge der Geländeräumung sind Betonplatten zu entfernen. Diese sind z.T. von Vegetation eingewachsen.

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bei Abbrucharbeiten auszuschließen, ist darauf zu achten, dass diese außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar erfolgen.

➤ Beseitigung von Bäumen und sonstige Gehölzstrukturen

Ein Großteil des Gehölzbestandes ist im Zuge der mit dem Bebauungsplan Nr. 75 verbundenen Baumaßnahmen zu entfernen. Es handelt sich um Hybridpappeln, Jungaufwuchs verschiedener Laubbäume, Fichten und verbuschte Bereiche. Es werden in den geplanten Grünflächen einige Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich werden neue Grünstrukturen im Plangebiet geschaffen.

Um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden sind Baumfällungen sowie die Beseitigung sonstiger Gehölzstrukturen außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Durch die Realisierung der Bebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bereits besiedelten Bereiches mit starker Prägung durch den angrenzenden Hafenbereich und innerstädtischer Nutzungen. Aus diesem Grund sind nur unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Neben versiegelten Flächen entstehen auch neue Grünstrukturen. Auf notwendige zeitliche Begrenzungen für Abrissarbeiten usw. wurde bereits verwiesen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenbeschränkungen wird von keiner Übertretung von artenschutzrechtlichen Verboten ausgegangen.

➤ Lärm

Es treten baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf. Für die betriebsbedingten Lärmbeeinträchtigungen durch die Stellplatzfläche werden Festsetzungen zum Lärmschutz (Errichtung schallabsorbierender Carportanlagen an den Ostgrenzen) festgesetzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (wie Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Die Beseitigung von Gehölzen sowie sonstiger Vegetation und ungenutzter Grünflächen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der freizumachenden Bereiche keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
- Zum Ausgleich der Habitatverluste sind Nistkästen für die potentiellen Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes an geeigneten Stellen anzubringen. Anzahl und Gestalt der Kästen sowie der Anbringungsort sind im Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

5.5 Erfassung des Baumbestandes

Das Plangebiet ist maßgeblich geprägt durch seinen älteren uferparallelen Hybridpappelbestand. Des Weiteren ist jüngerer Aufwuchs von Arten wie beispielsweise Ahorn, Birke, Fichten und Pappeln vorhanden. Ein großer Anteil an Gehölzen wird bereits im Zusammenhang mit dem Ausbau des Stadthafens entfernt.

Die für die Umsetzung des Konzeptes notwendigen Baumfällungen betreffen nur wenige Einzelbäume. Im östlichen Plangeltungsbereich werden eine Eiche und eine Birke zum Erhalt festgesetzt.

Bäume sind, mit wenigen Ausnahmen, wie Bäume in Hausgärten oder Obstgehölze generell, bei einem Stammumfang von über 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,3 m durch den § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V geschützt. Zu den festgesetzten Ausnahmen des § 18 NatSchAG M-V zählen u.a. auch Pappeln im Innenbereich.

Zusätzlich verfügt die Stadt Waren (Müritz) über eine Baumschutzsatzung („Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Waren (Müritz)“). Durch diese Satzung sind alle Laub- und einheimischen Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, geschützt. Für die Eibe gilt diese bereits ab 0,4 m Stammumfang.

Teilweise unterliegen die zu fällenden Bäume einem Schutzstatus gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) bzw. kommunaler Baumschutzsatzung. Bezüglich der Abnahme von fünf geschützten Bäumen wurde mit Schreiben vom 30.09.2014 die Naturschutzgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erteilt.

5.6 Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen

Als Grundlage für die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wird die im Rahmen der Umbau und Erweiterungsmaßnahmen des Stadthafens durchgeführte Erhebung genutzt.

Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2 der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.

In nördlicher, westlicher und südwestlicher Richtung grenzt das Hafengelände an das Plangebiet an, welches ab Herbst 2014 ausgebaut werden soll (vgl. Abb. auf der folgenden Seite). Im Osten schließt sich das Stadtgebiet an. Dort sind Wohnbebauung (OCZ, OEL) sowie öffentliche Gebäude mit beispielsweise Sportboothafen (OVH) und Einzelhandel (OIG) zu finden.

Das Plangebiet selbst liegt derzeit mehr oder weniger bracht. Es wird teilweise als Rangierfläche für Boote und Stellplatzfläche für PKW genutzt. Deshalb sind großflächige Bereiche vegetationsfrei und verfestigt (PEU).

Des Weiteren charakterisieren Grünstrukturen das Plangebiet. Es handelt sich dabei um weniger wertvolle Hybridpappeln und um Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) sowie Staudenflure unterschiedlicher Ausprägung aus Neophyten (RHN) oder ruderale Strukturen (RHU/RTT).

Einige prägende Einzelbäume wie eine alte Eiche (BBA) befinden sich innerhalb des Plangebietes.

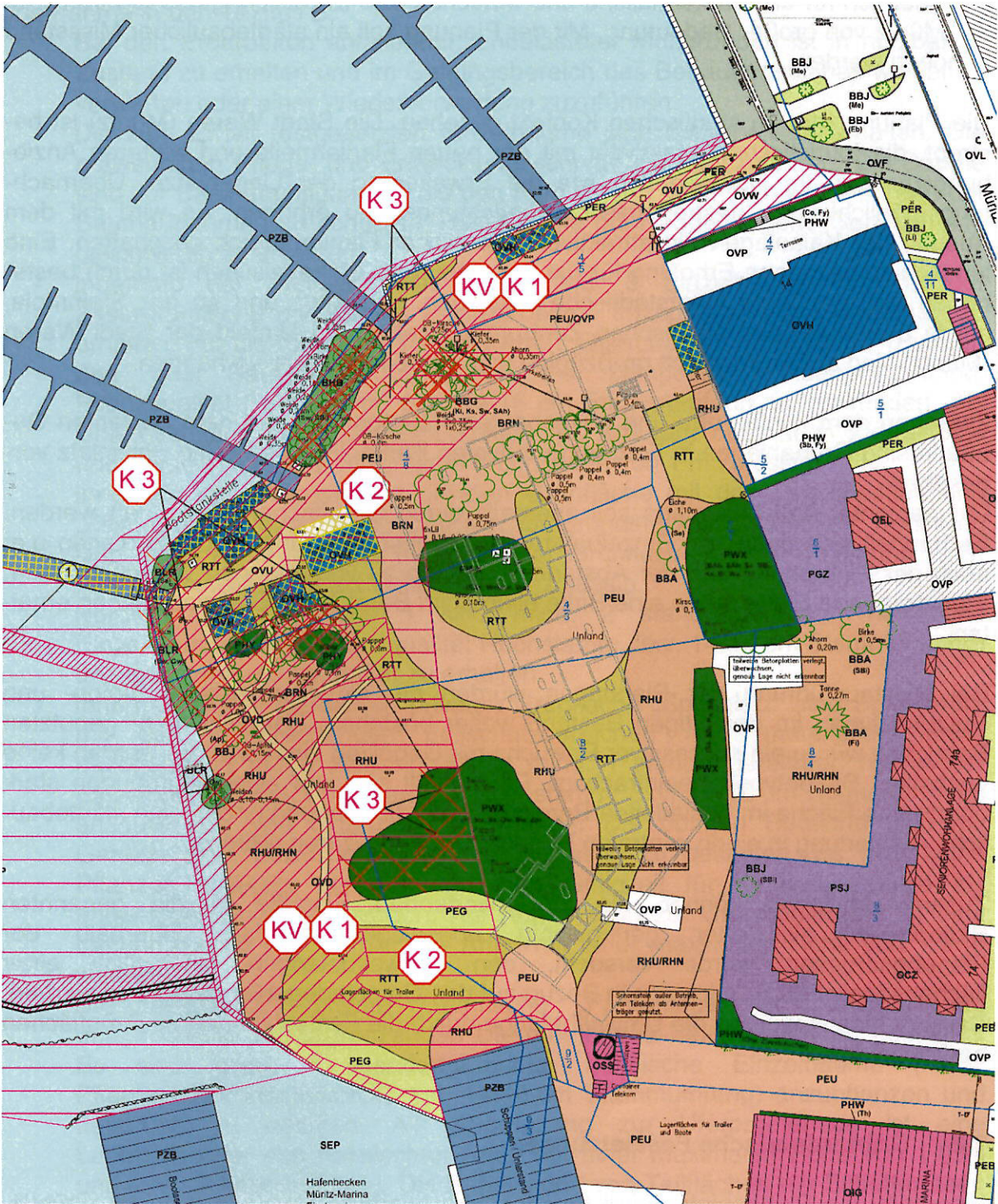


Abb.: Landschaftspflegerischer Begleitplan – Bestands- und Konfliktplan;
(Quelle: SKH, Neubrandenburg)

5.7 Planwirkungen

Mit Hilfe der vorliegenden Planung erfolgt eine Nachnutzung einer derzeitigen, teilgenutzten Brachfläche. Mit der Ausbauplanung im südlichen Stadthafen soll nun auch die angrenzende Fläche aufgewertet werden. Es ist geplant, eine Apartmentanlage mit Hotel und dazugehörigem Gastronomiebereich und Wellnesseinrichtungen, Dauerwohnungen und Erweiterungsflächen für den Hafenbetrieb zu errichten. Das Gebiet rings um den Stadthafen von Waren (Müritz) ist als touristischer Entwick-

lungsbereich für die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums an der Müritz von großer Bedeutung. Mit der Planung soll ein städtebaulicher Missstand behoben werden.

Die Planung wird im städtischen Kontext gesehen. Die Stadt Waren (Müritz) ist bestrebt, die touristische Attraktivität mit der neuen Flaniermeile und weiteren Anziehungspunkten im Hafengebiet wie die Erweiterung der Liegeplätze, Übernachtungsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen zu erhöhen. Es wird mit dem Ausbau der Kaianlagen ein attraktiver, öffentlicher Flanierbereich geschaffen. Eine landschaftsbezogene Erholung für die Besucher und Einheimischen ist durch bestehende und gepflegte innerstädtische Grünzüge, wie Kietz und an der Steinmole, sowie außerhalb des städtischen Zentrums gegeben. Im Umfeld der Stadt Waren (Müritz) sind außerordentlich großzügige und reizvolle Reviere vorhanden.

Zwischen dem künftig um- und ausgebauten Hafengebiet und dem geplanten Gebäude sind Grünanlagen in Form einer privaten Parkanlage sowie ein Spielplatz vorgesehen.

Die geplante Stellplatzanlage soll ebenfalls durch Grünflächen strukturiert werden. Es handelt sich dabei um Einzelbaum- und Heckenpflanzungen. Diese dienen u.a. auch der Eingrünung und der Abstandsschaffung zu vorhandenen Wohngebäuden. Eine prägende Eiche sowie eine Birke bleiben im Bereich der Stellplatzflächen erhalten.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Bei nicht mehr genutzten Bereichen würde ein sukzessiver Bewuchs mit Gehölzen einsetzen. Es werden keine wertvollen Biotoptypen beeinträchtigt. Es handelt sich um eine anthropogen stark überformte Fläche im besiedelten Bereich. Durch die Planung erfolgt eine städtebauliche Aufwertung in einen zentralen Bereich der Stadt Waren (Müritz).

Zusammenfassend können die zu erwartenden Eingriffe in die genannten Biotoptypen als eher geringwertig abgewogen werden. Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch die Festsetzungen zu Grünflächen berücksichtigt.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind hauptsächlich weniger wertvolle ruderales Grünflächen und Gehölze wie Hybridpappeln vorhanden. Der überwiegende Teil der Grünstrukturen lässt sich nicht sinnvoll erhalten.

Durch das geplante Apartmentgebäude wird das Stadtbild geprägt werden. Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die zu einer Eingliederung in das städtische Ortsbild beitragen. Zur weiteren Gestaltung zählen auch die geplanten Grünstrukturen, so dass die Aufenthaltsqualität des Außenraumes entsprechend der angedachten hohen Freizeit- und Tourismusnutzung auch im Zusammenhang mit dem ausgebauten Hafengebiet angemessen ist.

Übernahme in den Textteil B:

- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschnitte sind auszuführen. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der Stellplatzfläche sind mind. 3 Einzelbäume und in der Zäsurgrünfläche mindestens 2 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind die Arten: Quercus robur ‚Fastigiata‘ (Pyramiden- oder Säuleneiche) und/oder Acer campestre (Feldahorn), mind. Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Als Unterpflanzung sind Landschaftsrasen mit Kräutern oder auch Ziergehölze und Stauden mit einer maximalen Wuchshöhe von 1 m zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist eine Hecke zum Nachbargrundstück anzupflanzen. Koniferen sind dabei nicht zulässig. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung einer Fahrradabstellanlage auf Schotterrassen zulässig.
- Nördlich des Baufeldes 1 sind mind. 2 standortgerechte, heimische Einzelbäume (mind. Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, 14-16 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Spielplatz“ sind Spielgeräte mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege zulässig. Es ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Einzelbaum (mind. Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, 14-16 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Bereiche sind mit Gehölz- bzw. Strauchgruppen und Zierrasen zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Als Abgrenzung zur Uferpromenade ist eine Laubholzhecke aus heimischen Arten mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
- Die festgesetzte private Grünfläche „Parkanlage“ ist parkartig und entsprechend der angrenzenden Uferpromenade repräsentativ zu gestalten. Es sind mind. 4 standortgerechte, heimische Einzelbäume (mind. Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, 14-16 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Abgrenzung zur Uferpromenade ist eine Laubholzhecke aus heimischen Arten mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und max. 2 Arten zulässig. Die Befestigung von Teilflächen mit Schotterrassen zur Nutzung durch Rettungsfahrzeuge ist zulässig.
- Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege. Koniferen sind als Heckenbepflanzung ausgeschlossen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 75 befinden sich in überwiegendem Privat- und teilweise in städtischem Besitz. Ein Flä-

chentausch zwischen der Stadt und dem Privateigentümer wurde bereits im Rahmen der Hafenausbauplanung vereinbart.
Die Sicherung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Privateigentümer.

7. Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt, die nachrichtlich aufgenommen wurden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Es gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz), die Satzung der Stadt Waren über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung, Gebiet IV), die Örtliche Bauvorschrift der Stadt Waren (Müritz) über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Waren (Müritz), den *16.10.2014*.....



[Handwritten Signature]
.....
Möller, Bürgermeister

Planverfasser:

