

Satzung der Stadt Lössen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lössen“

(Begründung zur Satzung, Planzeichnung Teil A, Textliche Festsetzung Teil B, Entwurfspläne)

Lössen, Januar 2002 / Stand April 2002



Schöne - Architekten
Danziger Straße 52
10 435 Berlin

Klette Landschaftsarchitektur
Köpenicker Str. 8
10 997 Berlin

Begründung

zur „Satzung der Stadt Lüssan über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lüssan“

0.1 Präambel (Satzungsbeschluss)

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 05. 1998 (GVBl. S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert am 28.03.2001 (GVBl. I S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung

vom

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lüssan“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

0.2 Planungsverfahren

- Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Lüssan „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lüssan“ wurde ein ausführlicher Vorentwurf als Investorenabsicht im Zusammenhang mit der Auslegung des „Städtebaulichen Rahmenplanes, Fortschreibung 2000“ im öffentlichen Teil der Beratung der Stadtvertretung am 19.09.2000 erörtert und bestätigt und in der Zeit vom 19. 09.2000 bis 20.10.2000 zu den bekannten Geschäftszeiten im Rathaus in Lüssan öffentlich ausgelegt.

- Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lüssan“ wurde durch die Stadtvertretung von Lüssan am 20. 02. 2001 gefasst.

- Bei der zuständigen Behörde für Raumordnung und Landesplanung wurde am 04. 07. 2001 gemäß § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB die Planungsanzeige eingereicht.

- Am 17. 07. 2001 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung durch die Stadtvertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 06. 08. 2001 bis 21. 11. 2001 und in beschränktem Umfang vom 18. 02. 2002 bis zum 30. 03. 2002 statt. 59 Träger öffentlicher Belange wurden einbezogen. Von 50 Angeschriebenen gaben 20 Hinweise und Anregungen, 20 hatten keine Anregungen und 5 blieben unbeantwortet..

Nach ortsüblicher Ankündigung „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Ziethen“, erschienen am 02. 10. 2001, und am 05. 02. 2002 wurde in der Zeit vom 04.10.2001 bis 06.11.2001 und vom 14. 02. 2002 bis 15. 03. 2002 (Mo - Mi von 8,00 – 12,00 Uhr; Do von 8,00 – 12,00 und 12,30 – 18,00 Uhr; Fr von 8,00 – 12,00 Uhr) der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Entwurf zum Durchführungsvertrag „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lüssan“ öffentlich im Bauamt des Amtes Ziethen ausgelegt.

Im Rahmen der Auslegungen sind 4 Stellungnahmen von Bürgern mit Hinweisen Anregungen eingereicht worden.

Wegen Baufähigkeit und Gefahr im Verzug wurden in der Zeit vom 10. 08. 2001 bis 24. 09. 2001 die Gebäude auf Flur 11, Flurstücke 34, 37, 38, 42 und 75 abgerissen und entsorgt.

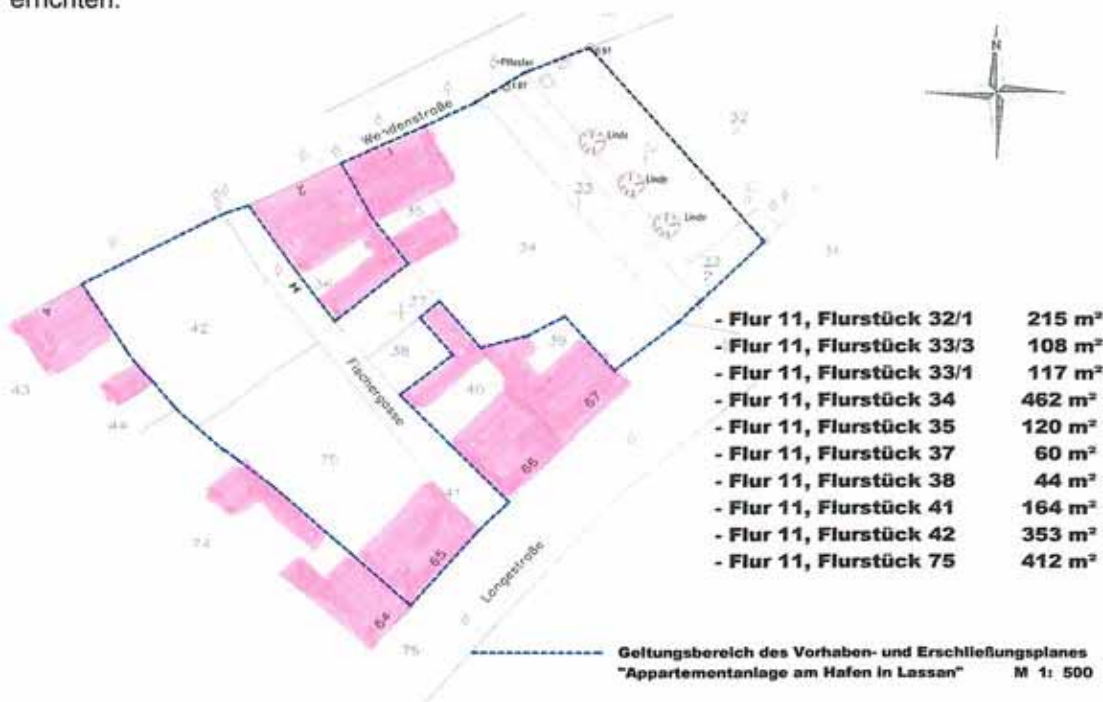
0.3 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern (KV M-V) in der Neufassung vom 13. Januar 1998 können Gemeinden die Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises durch Satzung regeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.2 der Stadt Lüssan „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lüssan“ wurde als verbindlicher Bauleitplan gemäß § 8, Abs. 1, 2 und 4 sowie nach § 9 BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 und der Berichtigung vom 16. Januar 1998 erarbeitet. Bestandteil ist gemäß § 12 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan „Errichtung einer Appartementanlage am Hafen in Lüssan“ mit zugehörigem Durchführungsvertrag.

1.0 Erfordernis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Planungskonzept

Die Firma Günther Rottmann GmbH,
Mittelweg 125c, 20 148 Hamburg
beabsichtigt auf den Grundstücken der Gemarkung Lüssan eine Appartementanlage zu errichten:



Das Flurstück 41 ist im Besitz der Stadt. Die übrigen Flurstücke sind Eigentum des Vorhabenträgers (1.891 m²). Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst 2.055 m².

Die Grundstücke liegen im Innenbereich der Stadt Lüssan und umschließen mit ihren äußeren Grenzen, also im Nordwesten mit der Wendenstraße, im Nordosten mit dem Hafenplatz, im Südosten mit der Langestraße und im Südwesten mit der Grundstückstiefe an der Fischergasse den Geltungsbereich des VE-Planes.

Die Grundstücke liegen innerhalb des Sanierungsgebietes Lüssan „Stadtkern und Hafen“ und der am 23. Juni 1996 beschlossenen Gestaltungssatzung „Altstadtbereich Lüssan“.

Für „Stadtkern und Hafen“ wurde im gleichen Jahr ein erster „Städtebaulicher Rahmenplan“ erarbeitet und beschlossen, der 2001 eine Fortschreibung erfuhr.

Eine Bebauung nach §34 BauGB wurde vom zuständigen Planungsamt des Landkreises Ostvorpommern insbesondere wegen der erforderlichen Grundstücksumwidmungen, durchgreifender Nutzungsänderungen und wegen der geplanten Baudichte als nicht genehmigungsfähig bewertet. Um eine ausreichende Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange zu gewährleisten, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für erforderlich angesehen.

Der diesem Verfahren zu Grunde liegende ausführliche Vorentwurf (Investorenabsicht) wurde im Zusammenhang mit der Auslegung des „Städtebaulichen Rahmenplanes“, Fortschreibung 2000, ebenfalls ausgelegt und im öffentlichen Teil der Stadtvertreterversammlung vom 19. 09. 2000 erörtert und bestätigt.

2.0 Planungskonzept

2.1 Städtebau

Der exponierte Hafenplatz – nach dem Marktplatz ein weiterer wichtiger Platz in der Stadt – ermöglicht einen wunderbaren Ausblick auf den Peenestrom und die Küstenlandschaft der Insel Usedom. Der Entwurf fasst einerseits den Hafenplatz neu und zieht andererseits die beiden straßenbegleitenden Bebauungen, die der Langestraße und der Wendenstraße zusammen. Als Bauform für die Gebäude am Hafenplatz wurden klar gegliederte Körper mit Flachdach gewählt, um die in den beiden Längsstraßen vorherrschende Satteldachlandschaft nicht durch üppige Walme oder Giebel in Frage zu stellen. Dadurch wird eine Betonung und zugleich Rahmung des gewachsenen historischen Stadtbildes erreicht. Außerdem wird die Hafenplatz-Seite durch zwei Gebäudeteile geschlossen zwischen denen ein Durchgang und Durchblick zu den innen liegenden Grünflächen vorgesehen ist. Diese Gebäude sollen sowohl für den Hafenplatz markant als auch von der Seeseite gesehen, eine „Landmarke“ werden.

2.2 Erschließung

Die Neubauten werden über die Langestraße und Wendenstraße, die Fischergasse und über den Hafenplatz erschlossen. Vorgelagerte Laubengänge sind als innere Verbindung und Erschließung gedacht. Der Innerraum soll als begrünter Hof gestaltet werden, der allen Bewohnern zugänglich sein soll und den öffentlichen Raum Hafenplatz um den intimeren öffentlich zugänglichen Raum Appartement-Hof erweitert. Darin befindet sich auch ein Kinderspielplatz.

2.3 Gebäudekonzept



Das Gebäude an der Ecke Langestraße / Hafenplatz ist 3-geschossig, wobei das Dachgeschoss teilweise als Staffelgeschoß ausgebildet ist (Flachdach). Die Gebäudehöhe liegt im Niveau der Firsthöhen der näheren Umgebungsbebauung. Die Fassade ist als Lochfassade mit eingefärbter Holztafelverkleidung geplant. Die L-Form des Gebäudes bindet die Langestraße und den Hafenplatz. Die Ecke Wendenstraße – Hafenplatz bildet ein weitgehend verglaster Baukörper mit Holzlamellen-Läden, der die anschließende Satteldachform erkennbar macht. Die Gebäude an

der Wendenstraße 1 sind 3-geschossig (ausgebautes Dach, geöffnet zum Hof hin), wobei die Trauflinien in der Wendenstraße in Höhe des 2. Geschosses festgelegt werden. Die Dachform ist als Sattel geplant, um die traditionelle Struktur der Wendenstraße aufzunehmen. Straßenseitig erhält das Dachgeschoss lediglich Dachflächenfenster. Zum Innenhof hin öffnet sich das Dach in einer gläsernen modernen Struktur. Die Fassade ist als Lochfassade mit hellem Glattputz geplant.

Die beiden Gebäudeteile am Hafenplatz werden über ein wandoffenes Gelenk verbunden und an dieser exponierten Stelle auch erschlossen. Hier befindet sich auch ein gläserner Aufzug. In den Erdgeschossen befinden sich ein Restaurant/Café und Läden. In den Obergeschossen Apartments.

An der Fischergasse ist ein filigraner in das 1. OG aufgeständerter Riegel vorgesehen, der strukturell die vorhandene Hofbebauung der umliegenden Gärten aufnimmt. Im EG, unter dem Gebäude wird geparkt. Im 1. OG sind offene großzügige Apartments in der Südwest-Seite mit Blick auf die Gärten und der Nord-Seite mit Durchsicht zum Hafen vorgesehen.

Die neu zu errichtenden Gebäude Wendenstraße 3 und Lange Straße 65 sind in ihrer Bauweise analog dem der Wendenstraße 1 vorgesehen, also mit Satteldach und zur Straße mit Festlegung der Trauflinie in Höhe des 2. Obergeschosses (Siehe Anlage Entwurfsplanung).

3.0 Vorgaben und Begründung für die Planung

Mit der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens geschaffen bzw. gesichert werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen von erheblichem öffentlichen Interesse:

- Impulsgebung für den sich langsam entwickelnden behutsamen Tourismus als wesentlicher zukunftsorientierter und Arbeitsplätze schaffender Gewerbebereich
- Ergänzung der dafür fehlenden Infrastruktur (Ferienbetten, Gastronomie, Touristikläden)
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Hafenbereich.

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Lüssan existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan. Der FNP – Entwurf aus dem Jahr 1991 weist jedoch bereits die Bauflächen des Sanierungsgebietes „Lüssan – Stadtkern und Hafen“ als Mischgebiet aus.

3.2 Stadtplanung

Die Stadtvertreterversammlung von Lüssan fasste am 15. 05. 1991 den Beschluss, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (1) BauGB im Lüssaner Stadtkern durchführen zu lassen.

Im gleichen Jahr erreichte der treuhänderisch eingesetzte Sanierungsträger, die BIG-Städtebau GmbH, die Aufnahme des Sanierungsgebietes „Lüssan – Stadtkern und Hafen“ in das Städtebauförderungsprogramm des Bundesbauministeriums.

In diesem Zusammenhang wurde das Büro PFE aus Berlin mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt.

Im Jahre 1993 wurde eine Erhaltungssatzung für das Sanierungsgebiet, 1995 die Sanierungssatzung und 1996 die Gestaltungssatzung erarbeitet. Die Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet wurde im Jahre 1996 vom Ministerium für Bau, Landentwicklung und Umwelt Mecklenburg - Vorpommern genehmigt. Am 05. 06. 2001 beschloss die Stadtvertretung die städtebauliche Rahmenplanung („Fortschreibung 2000“) für das Sanierungsgebiet „Lüssan – Stadtkern und Hafen“ als Zielstellung für die weiteren Sanierungsverfahren.

Städtebaulicher Rahmenplan

In der Zielstellung zum ersten städtebaulichen Rahmenplan wird die „Notwendigkeit der Ankurbelung des Tourismus“ in den Vordergrund gerückt und dazu insbesondere die Neuerrichtung von Gaststätten, Cafés, Hotels oder Pensionen sowie der Ausbau von Ferienwohnungen als förderungswürdig bezeichnet. Mittelfristig wird die Umgestaltung des Hafenplatzes als wirtschaftliches und touristisches Zentrum für die Stadt angesehen. An Stelle des Gebäudes Lange Strasse 68 soll mit einem 3-geschossigen Neubau eine „deutliche Platzwand für den Hafenplatz“ entstehen.

In dem „Städtebaulichen Rahmenplan, Fortschreibung 2000“ für das Sanierungsgebiet Lüssan wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenwärtig ein erheblicher **städtebaulicher Misstand** festgestellt und im Interesse einer funktionierenden Ortsmitte dessen dringende Beseitigung angemahnt.

Das städtebauliche Erneuerungskonzept des v.g. Rahmenplanes empfiehlt für den Standort in einem so genannten „Entwicklungsszenario“ den Abriss der verfallenen und ungenutzten Bausubstanz samt Entkernung (Produktions- und Nebengasse) und schlägt die Errichtung eines Appartementshotelkomplexes nebst Läden vor. Für die Fischergasse wird die Fassung durch einen neuen Baukörper vorgeschlagen, der den Charakter der Gasse räumlich unterstützt. Um eine attraktivere Nutzung zu erreichen, sollte das riegelartige Gebäude angehoben und PKW-Stellflächen darunter angeordnet werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan folgt in Form und Anordnung weitgehend dem Bebauungsvorschlag, der im Rahmenplan dargestellt ist.

Weitere relevante Feststellungen / Vorgaben aus dem städtebaulichen Rahmenplan:

- Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Lüssan“, so dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals sicher zu stellen ist.
- Gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern“ muss zum Hochwasserschutz gegenüber der Ostsee und zum Rückstauschutz gegenüber dem Peenestrom mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 1,80 m über HN gerechnet werden. Der hier betroffene Bereich hat eine Niveauhöhe von durchschnittlich 0,8 m ü. HN.
- Es sind keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen in Ufernähe vorzusehen, die zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben.

Städtebauliche Gestaltung

Die Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich Lüssan umfasst Regelungen, die „für Um-, Erweiterungs- und Neubauten und sonstige Veränderungen der äußeren Gestaltung und für Werbeanlagen und Warenautomaten“ Gültigkeit hat. Darin werden Gebäudetyp, Gebäudefolge, Bauflucht, Fassadenbreite und Gebäudehöhe, Gliederung und Zonenbildung der Fassaden, Ausbildung der Öffnungen, Dachform und Dachaufbauten sowie Werbeanlagen zu dem Zweck reglementiert, um das „von geschichtlicher, baukultureller, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung“ vorhandene Ortsbild zu sichern und zu fördern.

Für die Bebauung des Hafenplatzes mit dem für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Stadt wichtigen Bauvorhaben einer Appartementanlage mit Restaurant und Läden ist die Stadtvertretung bereit, die Gestaltungssatzung aufzuheben, weil es sich hier um einen Gesamtentwurf handelt, der weitgehend die Anregungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan aufnimmt und mit klar gegliederten Baukörpern umsetzt. Es wird festgestellt, dass keinerlei modistische oder postmoderne Gestaltungsornamente angeordnet werden, die in Konkurrenz zum vorhandenen historischen Ortsbild treten oder dieses nachzubauen versuchen. Die Stadtvertretung anerkennt und würdigt die Besonderheiten für diese Bebauung wie die Platzierung am Anfang bzw. Ende der angerartigen Bebauung, der dafür im Rahmenplan geforderten „Platzwand“ für den Hafen, die beabsichtigte Signalwirkung für den Wassertourismus und letztlich die Notwendigkeit einer für Appartements effizienten Nutzungs-Struktur und gibt hiermit der modernen Fortschreibung des Stadtbildes Raum, weil die Planung das erforderliche gestalterische Niveau aufweist und trotz der andersartigen bedeutungsvollen Darstellung dennoch hinter die Wirkung des weiterhin geschlossen bleibende historischen Ortsbildes zurücktritt, vielmehr dieses eher noch hervorhebt.

Verkehrsplanung

Der städtebauliche Rahmenplan sieht die Erschließung der Bebauung am Hafen über einen in der Pflasterung gesondert markierten Fahrweg am Hafenplatz–Westrand vor. Weiterhin ist eine Bereitstellung von Stellplätzen auf der südlichen Hafenplatzseite vorgesehen.

Die Fischergasse soll als Mischverkehrsfläche geöffnet werden und bleibt nach Schreiben des Amtes Zithen vom 30. 01.2001 eine Baulast der Stadt. Auf den dazugehörigen Grundstücken wird gemäß erster Rahmenplanung die Unterbringung von Stellplätzen für den Neubau angeregt. Die nordwestliche Mündung der Fischergasse in die Wendenstrasse wird um ca. einen Meter zu Lasten des Flurstücks 42 verbreitert, damit Versorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge die notwendige Fahrfreiheit erhalten.

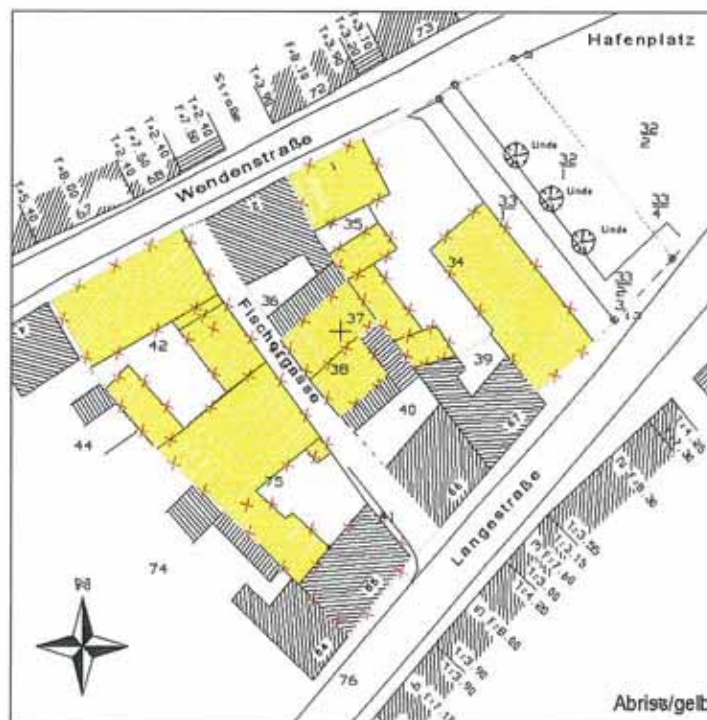
Entlang der sich neu auf den Hafenplatz hin erweiternden Bebauung sind vom Vorhabenträger die rechts- bzw. linksseitigen öffentlichen Gehwege (Wendenstrasse und Langenstrasse) zum Hafenplatz hin neu herzustellen bzw. anzugleichen.

Da das Neubaukonzept von einer halböffentlichen Innenbereichszone ausgeht, die der Erholung und Grüngestaltung vorbehalten ist, wird vorgesehen, dass die nicht auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellflächen für die Apartments abgelöst werden und auf dem neu einzurichtenden nahe gelegenen kommunalen Parkplatz auszuweisen sind.

Naturschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes sind die relativ kleinen, zum Hafen zu enger werdenden Grundstücke strassenbegleitend bebaut und im Innern mit dicht stehenden Nebengelassen und halbversiegelten Restflächen fast ohne natürlich belassenem Freiraum. Insbesondere die dicht aneinander gedrängten Gebäudeteile im ehemaligen Produktionsbereich der Fischerei-PGH erreichten unerwünschte voll versiegelte Kerndichten, die aufzulösen sind. Auf dem neu zu bebauendem Flurstück 32/1 (Umwidmung) stehen 3 junge Linden, die im Rahmen der Neugestaltung des Innenbereiches durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden.

4.0 Bestand (Siehe 0.2, Abs. 3)



Bestandsplan und Abriss

Im Verlauf des Planungsverfahrens war es aus Gründen der fortschreitenden Baufälligkeit und der damit einhergehenden Einsturzgefahr notwendig, die Gebäude auf den Grund-

stücken Langestrasse 65 und 68, Wendenstraße 3 und Fischergasse (südwestliche Bebauung) abzureißen. Die bezeichneten Grundstücke haben somit Brachflächencharakter.

Gebäudebeschreibung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses
(z.T. zwischenzeitlich abgetragen, Siehe Pkt. 0.2, Abs. 4)

Langestrasse 68 / Hafenplatz
Eingeschossig mit Satteldach und Gauben
Zustand lt. Städtebaulichem Rahmenplan Kategorie 5
„umfassender Instandsetzungsbedarf / ruinös“

Langestrasse 65
Zweigeschossig mit Satteldach und Gauben
Zustand lt. Städtebaulichem Rahmenplan Kategorie 5
„umfassender Instandsetzungsbedarf / ruinös“

Bebauung Fischergasse
Zum größten Teil zweigeschossige Bebauung, Satteldächer, ungeordnete städtebauliche Situation.

Zustand lt. Städtebaulichem Rahmenplan Kategorie 5
„umfassender Instandsetzungsbedarf / ruinös“

Wendenstrasse 3
Eingeschossig mit Satteldach und Gauben
Zustand lt. Städtebaulichem Rahmenplan Kategorie 4
„hoher Instandsetzungsbedarf“

Wendenstrasse 1
Eingeschossig mit Satteldach
Zustand lt. Städtebaulichem Rahmenplan Kategorie 5
„umfassender Instandsetzungsbedarf / ruinös“

Erläuterung: Zustand der Gebäude lt. Städtebaulichem Rahmenplan

Kategorie 1	kein Instandsetzungsbedarf
Kategorie 2	geringer Instandsetzungsbedarf
Kategorie 3	mittlerer Instandsetzungsbedarf
Kategorie 4	hoher Instandsetzungsbedarf
Kategorie 5	umfassender Instandsetzungsbedarf / ruinös

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsuntersuchung und -bewertung

5.1. Lage und Abgrenzung des Betrachtungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Das Vorhaben grenzt direkt an den Hafenplatz und bildet das nordöstliche Ende der zentralen Angerbebauung. Nördlich und südlich wird das Gebiet durch Wendenstraße und Langestraße sowie die straßenbegleitende Altstadtbebauung begrenzt.

5.2 Bestandsaufnahme

Oberflächengestalt und Landschaftsbild

Das Vorhabensgebiet liegt am Ende einer Endmoräne, die sich als „Zunge“ in Richtung Peene schiebt. Die Topografie ist gekennzeichnet durch eine zum Wasser hin leicht abfallende Geländeoberfläche.

Die traditionelle Bebauung ist geprägt durch einen Wechsel von 1-2 geschossiger Bebauung mit einer abwechslungsreichen Satteldachlandschaft. Die Gebäude des Vorhabensgebietes präsentieren sich dabei in einem von jahrelangem Verfall und Vandalismus geprägten Zustand. Im Sinne des Landschaftsbildes bildet die Bebauung des Untersuchungsgebietes die südwestliche Begrenzung des Hafenplatzes. Dabei ist allerdings das eingeschossige Gebäude an der Platzkante wenig wirksam. Vielmehr bilden drei (durchgewachsene) Kopflinden den räumlichen Abschluss des Hafenplatzes. Eine klare architektonische Platzfassung am Ende der zentralen Innenstadtbebauung ist nicht auszumachen.

Von der Stadt aus betrachtet wird das visuelle Erleben eindeutig vom Hafenplatz, dem Hafen und der anschließenden Wasserfläche dominiert. Der Platz selbst stellt sich als freie, unbebaute, z.T. befestigte Fläche dar. Er wird bisher temporär und nur mäßig als Kfz-Abstellplatz genutzt. Somit ist der Blick aus den Angerstraßen Langestraße und Wendenstraße über den Hafen hinweg frei zum Peenestrom, dem Achterwasser und der Insel Usedom. In Bezug auf das Landschaftsbild ist dies als die hervorragende örtliche Qualität anzusehen. Als vegetative Strukturbildner im Betrachtungsgebiet sind neben der bereits erwähnten Linden-gruppe der vereinzelt Aufwuchs von Holunderbüschen auf den Innenhöfen zu nennen. Nach dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan befindet sich Lüssan im Bereich von mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

Wasser

Aufgrund des in unmittelbarer Nähe liegenden Peenestromes ist die Bedeutung von versickerndem Oberflächenwasser auf die Grundwasserneubildung als wenig relevant anzusehen. Die Ableitung des Dachwassers erfolgt gegenwärtig in die vorhandene Regenwasserkanalisation. Diese entwässert in den Peenestrom als Vorflut.

Besonderes Augenmerk ist auf die Hochwasserproblematik zu richten. Gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M.-V ist von folgenden Bemessungshochwasserständen auszugehen:

BHW	1,80 ü. HN
HW 50	1,10 ü. HN
HW 100	1,30 ü. HN

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan weist das Gebiet als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers aus.

Klima / Luft

Das UG liegt im Bereich des ozeanisch geprägten Klimas. Das Klima ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 560 mm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 7,9 und 8,1°C. Bedingt durch die Wassernähe, sowie die geringen Bau-massen kommt es nur zu sehr geringen lokalen Temperaturerhöhungen.

Arten und Biotope

Die natürlichen Standortfaktoren sowie die Lage im Stadtgebiet spiegeln sich in den Biotopstrukturen wieder.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden folgende Biotoptypen ermittelt und kartografisch dargestellt. Die Aussagen erstrecken sich auf den Geltungsbereich und die unmittelbar anschließenden Bereiche.

Schutz nach Nr.*

Biotoptyp

- | | |
|---------|---|
| 14.1.1 | Altstadtgebäude
1-2 geschossige Gebäude nehmen den überwiegenden Teil der Fläche ein. |
| 14.7.5 | Straße
Zwei Angerstraßen mit Großsteinpflaster begrenzen den Geltungsbereich. |
| 4.7.8 | Parkplatz, versiegelte Fläche
Versiegelte Innenhöfe, die als Stellplätze genutzt werden. |
| 14.7.2 | Versiegelter Rad- und Fußweg
Mit Klinkerpflaster und Feldsteinen befestigte Gehwege entlang der Straßen. Fischergasse als Erschließungsweg mit heterogenen Materialien befestigt (Platten, Ortbeton, Klinker, Feldsteine).
Befestigte Fußwege oder Traufen auf Innenhöfen. |
| 17.7.3 | Wirtschaftsweg, nicht oder nur teilversiegelt,
ein mit Großsteinpflaster und Asphalt befestigter Weg begrenzt hafenseitig die Bebauung. |
| 14.10.3 | Kleiner Müll- und Schuttplatz
Auf einem Innenhof lagernde Bau- und Malereiabfälle. |
| 14.11.1 | Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete
Verwilderte Innenhöfe mit mehr und weniger starker Verkrautung durch Spontanvegetation, von Müllresten durchsetzt. Flächige Brennesselbestände lassen auf eine Eutrophierung der Standorte schließen. |
| 13.3.4 | Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation durchsetzte Sand(weg)fläche und (gemähte) Rasenstücke am Hafenplatz. |
| 2.7.1 | Ältere Einzelbäume
Drei durchgewachsene Kopflinden grenzen die Bebauung zum Hafenplatz hin ab.
Nr.1: STU 122 cm, Krone schütter
Nr.2: STU 145 cm, großer, z.T. überwallter Stammschaden
Nr.3: STU 175 cm
Die z.T. unbefestigten Kronenbereiche werden als Kfz Stellplätze genutzt. |

* gem. Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern

Geschützte und gefährdete Pflanzenarten ließen sich nicht nachweisen.

Vogelnistplätze, Fledermäuse oder Reptilien konnten nicht festgestellt werden. Dies hat wahrscheinlich auch seine Ursachen in dem starken Vandalismus und der informellen Wohnnutzung der leerstehenden Gebäude sowie den streunenden Hauskatzen.

Schutzgebiete

Das sich bis in die Ortslage Lassin hineinziehende Trinkwasserschutzgebiet umfasst nicht das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß dem gutachterlichen Landschaftsrahmenplan liegt Lassin im Bereich eines geplanten Landschaftsschutzgebietes.

Tangierende Planungen

Für die Region hat der Erste Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern Rechtsgültigkeit. Ein Flächennutzungsplan und ein Landschaftsplan liegen nicht vor

5.3 Konfliktanalyse und Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind oberster Planungsgrundsatz. Wo dies nicht möglich ist, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ergreifen. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird auf den folgenden Seiten in tabellarischer Übersicht dargestellt. Dabei werden die erfassten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope hinsichtlich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffswirkungen (Beeinträchtigungen) aufgeführt und unter den Gesichtspunkten Vermeidung / Verminderung sowie Ausgleich und Ersatz bewertet. Eine Flächenbilanz schließt die Bilanzierung ab.

Zum Verständnis der nachfolgenden Bewertung sei schon hier erwähnt, dass nach Abschluss der Baumaßnahme der Anteil der nicht versiegelten Fläche um ca. 80m² größer sein wird als zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

Schutzgut Boden

Einwirkungen	Beeinträchtigung (Ökologisches Risiko)	Vermeidung / Verminderung	Ausgleich	Ersatz	Verbleibende Wirkung
Flächenversiegelung Bodenverbrauch (Entzug für Bodenorganismen, Störung der Grundwasserneubildung)	Keine	Durch den Abriss von Bestandsgebäuden erfolgt eine Bodenentsiegelung	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Zunahme der entsiegelten Fläche um ca. 80 m ²
Veränderung der Bodenstruktur bei Erschließungs- und Bauarbeiten	Gering	Nicht möglich	Wiederherstellen von Bodenstrukturen nach Beendigung der Baumaßnahmen	Nicht erforderlich	Keine
Schadstoffeinträge	Gering	Vermeidung der Bodenverunreinigung durch sorgsame Ein- haltung der Vorscri- ften bei Erdarbeiten und dem Umgang mit gefährdenden Stoffen Vermeidung der mineralischen Düngung und des Pestizideinsatzes in den Grünflächen	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine

Schutzgut Wasser

Einwirkungen	Beeinträchtigung (Ökologisches Risiko)	Vermeidung / Verminderung	Ausgleich	Ersatz	Verbleibende Wirkung
Beeinträchtigung des Versickerungs- und Pufferungsvermögens sowie der Grund- wasserneubildung	Keine	Ausbildung von wasserdurchlässigen Wegebelägen	Vollständige Versickerung des in den Freianlagen anfallenden Niederschlags- wassers an Ort und Stelle	Nicht erforderlich	Zunahme der versickerungs- fähigen Fläche um ca. 80 m ²
Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge	Gering	Beachtung der Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase Vermeidung der mineralischen Düngung und des Pestizideinsatzes in den Grünflächen	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine

Schutzgut Klima / Luft

Einwirkungen	Beeinträchtigung (Ökologisches Risiko)	Vermeidung / Verminderung	Ausgleich	Ersatz	Verbleibende Wirkung
Verringerte Filterwirkung gegenüber Staub- und Schmutzstoffen	Gering	Nicht möglich	Anlage und Entwicklung von Baum- und Strauchbe- ständen in den beiden Innenhöfen	Nicht erforderlich	Keine
Lokale Temperaturer- höhung und Aufheizung	Gering	Teilversiegelungen, Verdunstungsfähige Flächenbefestigungen	Gärtnerische Freianlagen- gestaltung mit Baum- und Strauchpflan- zungen	Nicht erforderlich	Keine
Lärmemission	Keine	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine
Emission von Schadstoffen	Keine	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine

Schutzgut Arten und Biotope

Einwirkungen	Beeinträchtigung (Ökologisches Risiko)	Vermeidung / Verminderung	Ausgleich	Ersatz	Verbleibende Wirkung
Entfernung der artenarmen Krautvegetation in Innenhöfen, Rodung von drei Kopflinden	Gering	Nicht möglich	Pflanzung von 5 heimischen Hochstamm-bäumen, STU 16/18	Nicht erforderlich	Keine
Beunruhigung von Arten während der Bauphase	Gering	Nicht möglich	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine

Schutzgut Landschaftsbild

Einwirkungen	Beeinträchtigung (Ökologisches Risiko)	Vermeidung / Verminderung	Ausgleich	Ersatz	Verbleibende Wirkung
Abriss ursprünglicher aber verfallender Altstadthäuser, Beseitigung der platzbegrenzenden Kopflinden	Gering	Nicht möglich	Neubebauung s.u. Pflanzung von 5 heimischen Hochstamm-bäumen	Nicht erforderlich	Verbesserung der Grünstrukturen auf den Höfen
Neubau von Gebäuden; z.T. dreigeschossig mit Flachdach	Mittel	Die längsseitigen Gebäude an den beiden Angerstraßen erhalten traditionelle Satteldächer. Vom Hafenplatz Durchgang und Durchblick zu den begrünten Innenhöfen	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Städtebauliche Aufwertung der exponierten Lage im Anger
Optische Beeinträchtigung durch Lichtreflexionen auf Glasfassadenflächen	Gering	Schiebeläden vor den Fassaden reduzieren die Glasflächen, Vorgezogener Dachüberstand verschattet die Fassade	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Gering, Reflexionspotential bleibt auf Sommervormittagsstunden beschränkt

5.4 Flächenbilanz in m²

Versiegelungsgrad	vor dem Eingriff	nach dem Eingriff	Differenz
versiegelt	1.330	1.410	80
Gebäude Bestand	1.046	0	-1.046
Gebäude Neubau	0	881	881
Straße	0	226	226
Parkplatz	0	94	94
Wegeflächen	284	113	-171
Terrassen	0	96	96
teilversiegelt	139	0	-139
Wegeflächen	139	0	-139
Müll- u. Schuttablagerung	23	0	-23
unversiegelt	563	645	82
Brachfläche	296	0	-296
Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	267	0	-267
Freifläche, gärtnerisch gestaltet	0	645	645
Gesamt	2.055	2.055	0

Als Ergebnis ergibt sich eine Zunahme der unversiegelten Flächen um 82 m². Es ist keine Flächenkompensation erforderlich.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Angesichts der positiven Flächenbilanz, mit einer Zunahme der unversiegelten Fläche, ist lediglich eine Kompensation beseitigter Vegetationsbestände erforderlich.

Für die zu rodenden Kopflinden werden Ersatzpflanzungen auf den Hofflächen vorgenommen. Zu berücksichtigen ist dabei eine 40%igen Wertminderung der Bestandsbäume aufgrund ihres Vitalitätszustandes. In Orientierung an der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern erfolgt der Ersatz durch 5 heimische Hochstammbäume 3xv., m.B., STU 16-18 cm.

Darüber hinaus werden die Höfe der Nutzung entsprechend gärtnerisch angelegt. Es erfolgt die Ansaat von Rasen sowie Pflanzungen mit ortstypischen Stauden und Gehölzen. Der Anteil heimischer Arten beträgt bei den Gehölzpflanzungen mind. 60%.

Notwendige Wege oder Flächenbefestigungen werden in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt.

5.6 Resümee

Mit dem Abriss der baufälligen Gebäude am Hafenplatz und einer neuen architektonischen Platzfassung erfährt die exponierte Stadtlage eine städtebauliche Aufwertung. Während die Angerstraßen von den traditionellen Häusern mit abwechslungsreicher Satteldachlandschaft dominiert werden, unterstreicht der Neubau des 3-geschoßigen Gebäudes am Hafenplatz den maritimen Charakter des Ortes.

Auch in Bezug auf den Naturhaushalt lässt sich von einer eindeutigen Verbesserung des Ist-Zustandes sprechen. Dazu trägt sowohl die positive Flächenbilanz bei als auch die artenreiche Neuanlage der Freiflächen bei. Nicht zuletzt wirkt sich die Bereinigung des Geländes von Müll- und Bauabfällen entlastend auf den Boden und das Grundwasser aus.

Nach Durchführung der o.g. Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht nur als kompensiert sondern darüber hinaus als ökologische Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes anzusehen.

Quellen und Grundlagen

Erster Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern
Hrsg. Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe Heft 3/1999
Hrsg. Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

Landkreis Ostvorpommern
Umweltamt, Untere Wasserbehörde (mündliche Auskunft)

Landkreis Ostvorpommern
Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde (mündliche Auskunft)

Staatliches Amt für Umwelt und Natur (STAUN) Ueckermünde
Abt. Wasserwirtschaft (mündliche Auskunft)

6.0 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Appartementanlage am Hafen in Lössen“ werden getrennt durch die Querung der öffentlich gewidmeten Fischergasse gemäß § 1 BauNVO zwei Baugebiete als Mischgebiet 1 (MI 1) und Mischgebiet 2 (MI 2) entsprechend § 6, Abs. 1 und 2 BauNVO mit Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind nach § 6 Abs.1 und 2, Pkt. 1,3 u. 4 BauNVO Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe zugelassen. Unter sonstigen Gewerbebetrieben sind insbesondere Einrichtungen zu verstehen, die zur Förderung des Tourismus beitragen wie Sonnenstudios, Wellnessbereiche und solche Einrichtungen, die kulturellen Zwecken dienen und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 2, Pkt. 2, 5, 6, 7 und 8 BauNVO die Errichtung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, und Vergnügungsstätten.

In dem 2000 beschlossenen „Städtebaulichen Rahmenplan – Fortschreibung 2000“ wird unter Punkt 3.2.1 festgestellt: „das Sanierungsgebiet ist nach seiner zukünftigen Art der Nutzung im Sinne der BauNVO als Mischgebiet (MI) zu entwickeln. Aus dem übergeordneten städtebaulichen Leitbild (Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Strukturen und Maßstäblichkeit und kleinteiliger Mischung von Wohnen und Einzelhandel, konsumnahen Diensten, verträglicher Gewerbenutzung, touristischen Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und Gemeinbedarfseinrichtungen) ergibt sich, an der vorhandenen Art der Nutzung auch in Zukunft als Orientierung für Sanierungsmaßnahmen festzuhalten.“

Das städtebauliche Erneuerungskonzept des städtebaulichen Rahmenplanes für die Altstadt Lössen empfiehlt für den Standort in einem so genannten „Entwicklungsszenario“ die Errichtung eines Appartementhotelkomplexes, dazu gastronomische und touristische Einrichtungen sowie Läden.

Die Festsetzung entspricht dem FNP-Entwurf aus dem Jahr 1991 und trägt dem schon damals formulierten Ziel einer vielfältigen Nutzungsmischung im Stadtkern und insbesondere am Hafen Rechnung. Mit dem Blick auf die von der Stadt verfolgte Entwicklung, den Tourismus stärker als bisher zu beleben, sind hier u.a. gastronomische Einrichtungen und Läden möglich und es wird die Errichtung von Wohnungen befördert, die auch die Möglichkeit der Nutzung als Ferienwohnung zulassen.

Die Einordnung von Büro- und Geschäftsgebäuden, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aber auch die Einordnung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen widersprechen der städtebaulichen Absicht für das Plangebiet, die in der städtebaulichen Rahmenplanung – Fortschreibung 2000 wie folgt formuliert wurde:

- Erhöhung der Kapazität und Attraktivität des Wohnens mit verbesserter Aufenthalts- und Nutzungsqualität
- Erhalt und Ergänzung der städtischen Nutzungsstrukturen in ihrer Maßstäblichkeit und kleinteiligen Mischung von Wohnen und Einzelhandel, konsumnahen Diensten, verträglicher Gewerbenutzung, touristischer Dienstleistungsangebote und Gastronomie
- Schaffung von sehenswerten und nutzbaren touristischen Zielen für Tagesbesucher und Feriengäste. Das ist umso beachtenswerter, da den vielfältigen Bedürfnissen geringe verfügbare Flächen gegenüberstehen und eine Zulässigkeit der o.g. Nutzungen zu städtebaulichen Beeinträchtigungen führen muss.

In beiden Mischgebieten sind **insgesamt 43 1-3 Raum-Appartement-Wohnungen** mit einer Gesamtwohnfläche von 2.015 m², **eine Gaststätte mit 85 m², und 2 Läden mit zusammen 72m²** vorgesehen.

Diese Nutzungen sind nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO für Mischgebiete zulässig. Städtebauliche Fehlentwicklungen können gegebenenfalls durch die Anwendung von § 15 BauNVO verhindert werden. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung eigentlich erlaubt sind, „im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes wider-

sprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden“ (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Geschossflächenzahl (GFZ), und der Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Die Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die zusammenliegenden Grundstücksflächen, die einem Eigentümer gehören und von diesem insgesamt bebaut werden.

Grundflächenzahl

Für das Mischgebiet (MI) 1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für das Mischgebiet (MI) 2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

In § 17 Abs. 1 der BauNVO wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten (MI) für die Grundflächenzahl mit 0,6 festgeschrieben.

Geschossflächenzahl

Für das Mischgebiet (MI) 1 wird eine GFZ von 1,5 festgesetzt.

Für das Mischgebiet (MI) 2 wird eine GFZ von 1,7 festgesetzt.

In § 17 Abs. 1 der BauNVO wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten (MI) für die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgeschrieben.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe vorliegen
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Obergrenzen können nach § 17 Abs. 3 BauNVO auch überschritten werden:

„In Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, ...wenn städtebauliche Gründe das erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

Zur Begründung der Überschreitung der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten GFZ – Obergrenzen ist anzuführen:

1. Die geplante Bebauung entspricht bezüglich der Baukörperformen - unter der Aufnahme der Baufuchten der Altstadtbebauung - dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Lassan, Fortschreibung 2000. Im Wesentlichen werden die alten Grundformen des Vorbestandes aufgenommen.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Raumgestaltung wird im vorgenannten Rahmenplan für die südwestliche Seite des Hafenplatzes eine den Platz fassende Bebauung gefordert, die mit dem vorgesehenen Baukörper hergestellt werden kann. Dabei wurde berücksichtigt, dass das Gelände zum Hafen hin über einen Meter abfällt. Es erscheint auch städtebaulich wichtig, dass als Endfassung oder auch Auftakt der angerartigen Bebauung sowie als Endpunkt der Straße von Anklam nach Lassan und als touristisch attraktives Zentrum der Stadt markante Baukörper mit kompakter Nutzung an dieser Stelle entstehen. Die Bebauung entlang der Fischergasse fasst den früher überbauten Gassenraum neu.

2. Im Ergebnis der Flächenbilanz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung wird deutlich, dass durch die geplante Bebauung keine ökologischen Nachteile zu erwarten sind. Vielmehr werden durch die erhebliche Entsiegelung der bisher bebauten Flächen und der städtebaulichen Neuordnung mit der Hofdurchgrünung eine wirksame Verbesserung der ökologischen Verhältnisse erreicht.

3. Die Überschreitungen der GFZ sind „durch Umstände ausgeglichen (...) durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.“ Durch die entstehende Freianlage zwischen den straßenbegleitend zu errichtenden Gebäuden, frei von Nebengassen bzw. Remisen und durch die Aufweitung zum Hafenplatz durch eine breite Öffnung vor den Hofflächen sind gesunde Wohnbedingungen geschaffen. Alle zum Aufenthalt für Menschen bestimmten Räume erhalten eine ausreichende Belichtung und Besonnung.
4. Die hohe Geschoßflächenzahl kommt insbesondere nicht durch Nutzungsüberfrachtung zu Stande sondern weil für die Appartementwohnungen z.B. im MI 2 ein aufwändiges hofseitiges Erschließungssystem mit Aufzug und Anbindung an ein bequem zu erreichendes Laubengangsystem für hohe Flächenansätze sorgt. Im MI 1 wird durch die Anhebung des gesamten Geschosses des entlang der Fischergasse gelegenen Gebäudes auf die Ebene des 1. OG eine erhebliche Flächenansatzvergrößerung bewirkt, die sich nachteilig auf die Berechnung auswirken.
Die geplanten Satteldachgeschosse sind durch die eingefügten Gauben zum Hof hin zum Vollgeschoß ausgebaut und belasten zusammen mit der Laubengangerschließung die Geschoßflächenzahl mit ca. einem Drittel des anzunehmenden Wertes.
Es wirkt sich ebenfalls auf die Flächenbilanz nachteilig aus, dass zu der städtebaulich bedeutsamen Position am Hafen hin, die Grundstücke, bei gleich bleibender Bebauung entlang den Straßen, diese immer enger werden.
Die Grundflächenzahl wird gegenüber der alten Bebauung in beiden Mischgebieten vermindert.
5. Gemäß städtebaulichem Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Lassin können die am Hafen zur Verfügung stehenden Flächen vollständig für die dort angegebenen Nutzungszwecke verwendet werden, weil ausreichend Freiflächen im Umfeld zur Verfügung stehen.
Die nicht auf dem Grundstück eingerichteten, aber nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze sind vom Investor gemäß „Satzung zur Ablösesumme Stellplätze der Stadt Lassin“ vom 25. März 1999 abzulösen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gebäude entlang der straßenbegleitenden Bebauung Langestraße, Hafenplatz und Wendenstraße mit III festgesetzt.

Der Baukörper (eingegrenzt) entlang der Fischergasse wird mit II festgesetzt.

Entsprechend früher hier befindlichen Gebäuden, die teilweise 2-geschossig errichtet waren, kommt insbesondere in der Wendenstraße und Langestraße 65 das als Vollgeschoß zählende ausgebauter Dach zu den dort geplanten 2 Normal - Geschossen hinzu.

Durch diese Festsetzung wird trotz der erheblichen Entkernung bzw. Freihaltung der Innenbereiche die für die Nutzungsart zwar notwendige, jedoch hohe Flächenbilanz erreicht aber auch städtebaulich - räumlich eine ablesbare Ordnung erzielt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil durch die Vorgabe aus dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Lassin die Langestraße und die Wendenstraße straßenbegleitend und entsprechend der in der Altstadt vorhandenen Bauflucht zu bebauen sind jedoch bei der geplanten Geschossigkeit die Abstandsflächen zur jeweiligen Straßenmitte überschritten werden. Damit daraus für die in der Wendenstraße gegenüberliegenden Gebäude keine unzumutbaren Besonnungsnachteile entstehen, werden die Firsthöhen und die straßenseitigen Traufhöhen begrenzt sowie die straßenseitige Dachneigung zwischen 42° und 45° bestimmt. Die der geplanten Bebauung gegenüberliegenden Gebäude in der Langestraße liegen südlich und sind somit nicht zu verschatten – jedoch wird auch hier die gleiche Reglementierung wie in der Wendenstraße festgesetzt.

Traufhöhe TH

Die maximal zulässigen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:

Wendenstraße zwischen Punkt A und B TH 6,60 m über Gehweg

Wendenstraße zwischen Punkt C und D TH 6,60 m über Gehweg

Langestraße zwischen Punkt H und I TH 6,60 m über Gehweg

Dazu ist eine straßenseitige Dachneigung zwischen 42° und 45° verbindlich.

Firsthöhe FH

Die maximal zulässigen Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

Wendenstraße zwischen Punkt A und B FH 10,60 m über Gehweg

Wendenstraße zwischen Punkt C und D FH 10,60 m über Gehweg

Langestraße zwischen Punkt H und I FH 10,60 m über Gehweg

Abstandflächen

Die geplante Bebauung führt in der Wendenstraße und in der Lange Straße zur Überschreitung der nach § 6, Abs.2 -5 LBauO M-V geforderten Abstandflächen.

In der Wendenstraße am Punkt A steht eine Straßenbreite von 6,69 m zur Verfügung die notwendige Abstandfläche beträgt maximal 6,60m, es liegt eine Überschreitung von 3,26 m vor. Am Punkt B beträgt die Straßenbreite 5,61m, es liegt eine maximale Überschreitung von 3,80 m vor. Am Punkt C (Straßenbreite 6,20 m) beträgt die Überschreitung maximal 3,5 m und zwischen den Punkten D und E (Straßenbreite 7,22 m, Gebäudehöhe 10,0 m ohne Berücksichtigung eines Rücksprunges im Dachgeschoß) maximal 6,39 m.

In der Langestraße beträgt die Straßenbreite am Punkt I 8,61 m, so dass bei einer Traufhöhe von maximal 6,60 m und einer Dachneigung von max. 45° eine Überschreitung der zulässigen Abstandfläche im öffentlichen Straßenraum von 2,30 m vorliegt. In Höhe des Punktes H (Straßenbreite 8,90m) kommt es zu einer maximalen Überschreitung der Abstandfläche von 2,15 m. Zwischen den Punkten F und G (Straßenbreite im Mittel 12,16 m und hier Gebäudehöhe 10,0 m ohne Berücksichtigung der Rücksprünge im Dachgeschoß) liegt eine Überschreitung von maximal 3,92 m vor.

Nach § 6, Abs. 14 LBauO M-V können in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies rechtfertigen und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Ergeben sich nach § 6, Abs. 15 LBauO M-V „aus einem Bebauungsplan oder einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan durch ausdrückliche, zwingende Festsetzung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Zahl der Vollgeschosse geringere Tiefen der Abstandflächen und ist eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung in der Begründung zum Bebauungsplan oder zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen, so gelten diese Tiefen“.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie nach den Maßgaben des Städtebaulichen Rahmenplans Lüssan - Fortschreibung 2000 (Pkt 3.1) beibehaltenen Straßenquerschnitte mit straßenseitiger Bebauung führen im verdichtet bebautem Stadtzentrum zu den typischen Abstandflächenüberschreitungen, was insbesondere der zu erhaltenden städtebaulichen Gestalt geschuldet wird. Eine ausreichende Beleuchtung (Besonnung) und Belüftung ist dennoch gewährleistet. Eine Untersuchung der schmalen Wendenstraße an der engsten Stelle ergibt aus ihrer Lage zur Himmelsrichtung (Öst/Süd - West/Nord) und durch die in der Mündung verbreiterte Fischergasse zwischen dem 21. September und dem 21. März einen täglichen Sonneneinfall von ca. insgesamt 2,5 Stunden. Eine partielle Verschattung durch die gegenüberliegenden Gebäude ist infolge der Traufhöhenbegrenzung lediglich in Erdgeschoßbereichen der Häuser Nr. 67, 72, und 73 festzustellen. In der Zeit vom 21. März bis 21. September ist durch die höher stehende Sonne (bis zu 61,9° mittags) bis zu 4,5 Stunden direkter Sonneneinstrahlung bis zum Haussockel möglich. Zusätzlich sind die Oberflächen der sich in der Wendenstraße gegenüberliegenden Gebäude in heller, das Licht reflektierender Farbe vorgesehen.

Eine gute Belüftung wird durch die Mündung der Straße in den westlich liegenden Hafenplatz unmittelbar am Peenestrom sowie durch die Öffnung und Entkernung der Fischergasse und der breiten hofseitigen Öffnung der neuen Bebauung zum Hafenplatz und zur Fischergasse gewährleistet.

Die geringeren aber dennoch vorhandenen Abstandflächenüberschreitungen in der Lange-
straße, die auch als innergebietliche Hauptstraße fungiert, sind für den Wohnbestand nicht
kritisch, da diese Gebäude straßenseitig (Nord/West-Lage) ohnehin keine direkte Sonnenein-
strahlung zu erwarten haben. Die gegenüberliegend zu errichtenden Neubauten profitieren von
den geringeren Bauhöhen des Bestandes und bleiben im Wesentlichen unverschattet. Auch hier
ist durch die Straßenorientierung (Nord/West – Süd/Ost), die Mündung in den Hafenplatz, durch
die offene Hofbildung zwischen Hafen und Fischergasse für ausreichende Belüftung gesorgt.

6.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die **geschlossene Bauweise g** bestimmt für die zusammenhängenden und in einer Hand (In-
vestor/Vorhabenträger) befindlichen Grundstücke, dass ein geschlossenes Ensemble zu errich-
ten ist und dass städtebaulich keine Lücken gewünscht sind.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23
BauNVO durch **Baulinien** und **Baugrenzen** festgesetzt. Baulinien sind nur dort festgesetzt, wo
neue Gebäude an die vorhandene Bebauung anschließen und wo durch den städtebaulichen
Rahmenplan vorgegeben die alten Stadtfluchten zu bebauen sind.
Die Baugrenzen sollen von Bebauung freizuhaltende Flächen sichern. Das betrifft die Innen-
fläche in MI 1 und die Innenfläche in MI 2, die begrünt werden sollen.

6.4 Verkehrsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im B-Plangebiet die Fischergasse als Verkehrsfläche be-
sonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie dient lediglich der
Erschließung der wenigen Grundstückszufahrten. Durch ihre Enge wirkt sie beruhigend auf
eventuellen Durchgangsverkehr.
Städtebaulich setzt sie jedoch die vorhandene Quergassenanordnung als Verbindung zwischen
den beiden Längsstraßen fort.
Die **Straßenbegrenzungslinie** markiert die in Hoheit der Kommune befindliche und zu unter-
haltende Straßenfläche.

6.5 Anpflanzungen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Ersatz-
pflanzung von **5 Bäumen** in der von der Bebauung frei gehaltenen Fläche im MI 2 festgesetzt.
Angesichts der positiven Flächenbilanz, mit einer Zunahme der unversiegelten Fläche, ist ledig-
lich eine Kompensation beseitigter Vegetationsbestände erforderlich.

Für die zu rodenden Kopflinden werden Ersatzpflanzungen auf den Hofflächen vorgenommen.
Zu berücksichtigen ist dabei eine 40%ige Wertminderung der Bestandsbäume aufgrund ihres
Vitalitätszustandes. In Orientierung an der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvor-
pommern erfolgt der Ersatz durch 5 heimische Hochstammbäume 3xv., m.B., STU 16-18 cm.
Darüber hinaus werden die Höfe der Nutzung entsprechend gärtnerisch angelegt. Es erfolgt die
Ansaat von Rasen sowie Pflanzungen mit ortstypischen Stauden und Gehölzen. Der Anteil hei-
mischer Arten beträgt bei den Gehölzpflanzungen mind. 60%. Notwendige Wege oder Flächen-
befestigungen werden in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt.

6.6 Sonstige Planzeichen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB wird eine direkt an die Fischergasse angrenzende
Grundstücksfläche des Baugebietes MI 1 mit **Geh- und Fahrrechten** belastet.
Damit soll erreicht werden, dass die Fläche des MI 1 zur Straßennutzung herangezogen werden
kann, um den Kurvenradius für in die Wendenstrasse abbiegende Fahrzeuge zu verbessern.
Zwischen den Geltungsbereichsgrenzen des MI 2 in der Wendenstraße und Langestraße und
den Baulinien sind die verbleibenden Flächen zum neu zu errichtenden Gehweg zu addieren
und somit mit Gehrechten zu belasten.

6.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Festlegung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO begrenzt im MI 1 die Geschosshöhe des mittleren Baukörpers in der Fischergasse auf 2 Geschosse gegenüber der möglichen 3-geschossigen übrigen Bebauung. Im MI 2 erfolgt innerhalb der dort festgelegten geschlossenen Bebauung die Trennung für den Hafenplatzwinkel mit Giebelbebauung Wendenstraße als höhenbegrenztes Gebäude gegenüber dem Satteldachgebäude entlang der Wendenstraße mit Firsthöhen- und straßenseitiger Traufhöhenfestlegung.

6.8 Gestaltungssatzung / örtliche Bauvorschriften

Die „Gestaltungssatzung Altstadtbereich der Stadt Lassin“ vom 23. April 1996, in Kraft getreten am 02. 10. 1996 soll für das Plangebiet aus verschiedenen städtebaulichen Gründen keine Anwendung finden.

Das v. g. Regelwerk bezieht sich auf historische Bauformen und Gebäude, deren Gestalterhaltung und angepasste Erweiterung bzw. Erneuerung. Es reglementiert u.a. Satteldachformen, Gaubengrößen, Fensterformate, Reihungsrythmen, Türgrößen, zulässige Glasflächen, Gebäudevorsprünge und Materialoberflächen. Damit wird beabsichtigt, den Alt-Stadtkörper in seiner Einmaligkeit und zusammenhängenden Form zu erhalten. Auf den nunmehr durch Abriss der alten Substanz freigewordenen Grundstücken müsste nach den strengen Reglementierungen o. g. Gestaltungssatzung die Neubebauung als Adaption der historischen Gebäude konzipiert werden. Das widerspricht denkmalpflegerischen Handeln und dient eher dazu die vorhandene, über Jahrhunderte erhaltene historische Bebauung zu verflachen.

Das Vorhaben soll der Eigentumsbildung und der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen dienen (§ 1, Abs. 5, Pkt.2 BauGB). Dafür sind moderne, hygienisch zeitgemäße Wohnangebote erforderlich, die nach Auffassung der Stadtvertretung in zurückhaltend moderner, die historische Altstadt durch den benutzten Gegensatz aufwertender äußerer Gestalt zu errichten sind. Das Vorhaben unmittelbar am Hafenplatz, besonders der Eckkörper Langestraße dient der Erneuerung und zeitgemäßen Fortentwicklung des Stadtzentrums (§ 1, Abs. 5, Pkt.4 BauGB). „An dieser städtebaulich herausragenden Stelle ist (...) die Errichtung eines modernen und von der Satzung abweichend gestalteten Baukörpers vertretbar. Dieses Gebäude stellt den optischen Abschluss des Hafenplatzes dar und markiert die Ecksituation zur Langen Straße als wichtigere der beiden vom Hafen wegführenden Straßen“ (Pkt. 3.2.2, Abs. 3, „Städtebaulicher Rahmenplan Lassin – Fortschreibung 2000“).

Das Vorhaben mit seinen geplanten Apartments, dem Restaurant und den Läden berücksichtigt durch die Quantität der entstehenden Nutzflächen, die nur in dieser Gestaltform ortsverträglich realisierbar sind, die Belange des Investors und infolge die Interessen einer mittelständigen Wirtschaftsstruktur (Dienstleistungen und Fremdenverkehr etc.), die letztlich Arbeitsplätze in dieser wirtschaftsschwachen Region schaffen hilft (§ 1, Abs. 5, Pkt.8 BauGB).

Die Gestalt des Vorhabens steht wohl im Widerspruch zur „Gestaltungssatzung Altstadtbereich der Stadt Lassin“. Da es sich bei dem Neubau um ein fast geschlossenes Ensemble an markanter Stelle handelt, wirkt dieser Widerspruch eher produktiv, in dem hier „Neues“ konsequent gegen historisch „Gewachsenes“ gestellt wird und dieses dadurch eher betont als unterdrückt.

Um die beabsichtigte zurückhaltende Gestaltform zu sichern, wurden gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86, Abs. 1 und Abs. 4 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Das betrifft die Gliederung der Hafenplatzfassade in 3 Baukörper mit Dachrücksprüngen an den Ecken F und G, um die Kleingliedrigkeit der vorhandenen Bebauung aufzunehmen und die Erweiterung der Langestraße zum Hafenplatz hin zu akzentuieren. Die Dachformen der Neubauten in der Langestraße und in der Wendenstraße sind bis kurz vor den Hafenplatz wegen der geschlossen wirkenden Straßenzüge den vorhandenen Dachformen ähnlich zu gestalten. Die Baukörper sollen zwar klar und bescheiden jedoch nicht langweilig erscheinen. Darum sind Vor- und Rücksprünge (Dach, Balkone, Loggien) erwünscht. Damit mögliche, sich auch rasch wandelnde Auffassungen zur Werbung und zu Werbeträgern insbesondere am Hafenplatz, wo unter Umständen auch Fernwerbung gewollt wird, nicht unüberbrückbare Beschränkung erfährt, wurde lediglich für die Straßen (Langestraße und Wendenstraße) eine inhaltliche Einschränkung festgesetzt, die selbstverständlich, das liegt im Wesen der Werbung, eine passende Qualität hervorbringen wird.

6.9 Hochwasserschutz

Nach § 13 LBauO M-V sind die baulichen Anlagen so anzuordnen und müssen so beschaffen sein, dass z.B. durch Hochwasser Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Mit dem Bauantrag sind gemäß den textlichen Festsetzungen im Pkt. 5 entsprechende Ausführungen nachzuweisen.

6.10 Brandschutz

Nach § 14 LBauO M-V müssen baulichen Anlagen u.a. so beschaffen sein, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die geplante Bebauung ist straßenbegleitend angeordnet und hat eine maximale Evakuierungshöhe über Terrain von ca. 6,5 m. Durch die hofseitige Erschließung der Apartments über breite Laubengänge mit 3 ca. 25 m auseinanderliegenden Treppenanlagen sind ausreichend Evakuierungs- und Feuerwehrangegriffswege vorhanden. Löschmittel können sowohl straßenseitig als auch hofseitig eingesetzt werden. Ein gesonderter Feuerwehraufstellort im Hof ist nach Gesetzeslage nicht erforderlich – allerdings müssen Hofzugänge für das Transportieren von Rettungsmitteln eine lichte Breite von mindestens 1,6 m aufweisen. Notwendiges Löschwasser muss dem Hafenbecken bzw. dem Peenestrom entnommen werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist mit der örtlichen Feuerwehr zu klären, ob der Vorhabenträger entsprechendes Leitungsmaterial (Wasserschläuche) vorzuhalten hat.

6.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgen den Festlegungen im Aufstellungsbeschluss vom 20. 02. 2001 und sind hier nach der Planzeichenverordnung (PlanzV 90, v. 18. Dez. 1990, BGBl. I Seite 58) eingetragen.

7.0 Bemerkungen

- Eine quer durch das Baufeld verlaufende Haupt-Trinkwasserversorgungsleitung ist vor den Baumaßnahmen umzuverlegen. Dazu ist zu Lasten des Vorhabenträgers eine vertragliche Vereinbarung zwischen ihm und dem Eigentümer der Leitung (Peenestrom-Wasser GmbH) zu schließen.
- Gemäß Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan schließt der Vorhabenträger die für die Baumaßnahme notwendigen Verträge mit den Ver- und Entsorgungsträgern, trägt die Kosten für die Gehwegherstellung auf den Grundstücken 33/1 und 33/3 und stellt ein Geländeplanum in der Fischergasse her. Die Gemeinde ist verantwortlich für die Herstellung der Fischergasse und übernimmt die Erschließungsanlagen sowie dafür die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht.

8.0 Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer stadtstrukturell bedeutsamen Brache am Hafenplatz in Lüssan. Die Revitalisierung dieses Gebietes, ehemals genutzt als Produktionsstätte der Fischereigenossenschaft, als Treffpunkt der Volkssolidarität, als Omnibusabstellplatz und z. T. als Wohnstandort, ist nach dem städtebaulichen Rahmenplan Lüssan – Fortschreibung 2000 eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben. Die Bebauung soll den Hafenplatz als Anziehungspunkt für Touristen erlebbar machen und die Stadtgestalt modern fortentwickeln. Mit der Verwirklichung der Bauleitplanung wird sich die städtebauliche Situation am Hafenplatz durchgreifend verbessern:

- Die Festsetzungen ermöglichen die Entstehung einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe, und tragen damit dem wirtschaftlichem Entwicklungsstand und Entwicklungsbedarf in Lassan Rechnung.
- Der Hafenplatz erfährt durch diese attraktive Randbebauung eine erhebliche Aufwertung seiner städtischen Qualität, die auf Touristen auch vom Wasser aus anziehend wirkt. Damit wird insbesondere die geplante touristische Entwicklung der Region gefördert.
- Die zum Hafenplatz hin offene Hofstruktur und die öffentliche Begehrbarkeit bis zur Fischer-gasse schaffen für die Appartement-Bewohner ein gesundes Wohnklima und für die Stadtbewohner eine Erlebnisbereicherung.
- Die Beachtung der gewachsenen städtischen Strukturen und die Aufnahme bzw. Fortführung der geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung und gerade die nicht das Bestehende nachahmende Baugestalt sichern dem Alt-Stadtkörper den Fortbestand auch in seiner historischen Qualität.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch BauGB in der Neufassung vom 27. August 1997 BGBl. I S. 2141, und der Berichtigung vom 16. Januar 1998 (S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

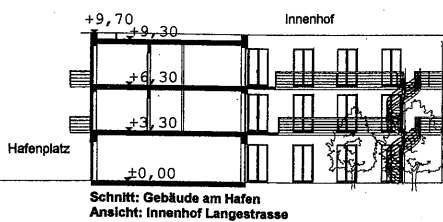
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)



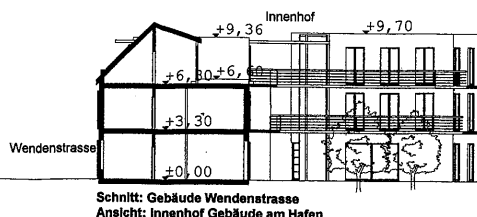




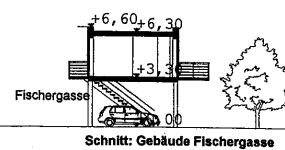




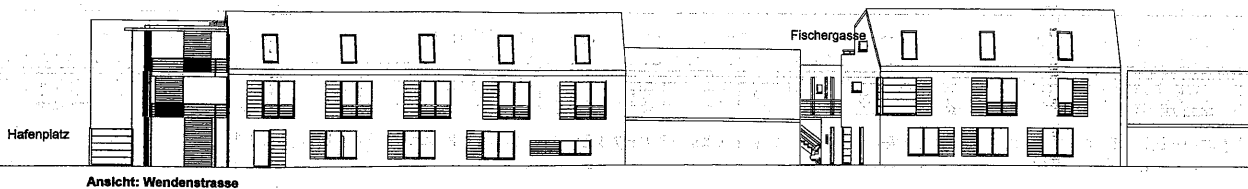
Schnitt: Gebäude am Hafen
Ansicht: Innenhof Langestrasse



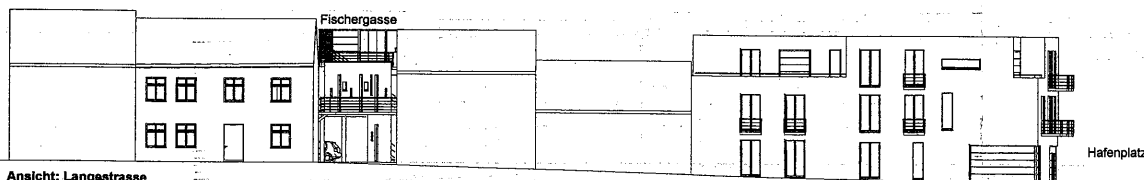
Schnitt: Gebäude Wendenstrasse
Ansicht: Innenhof Gebäude am Hafen



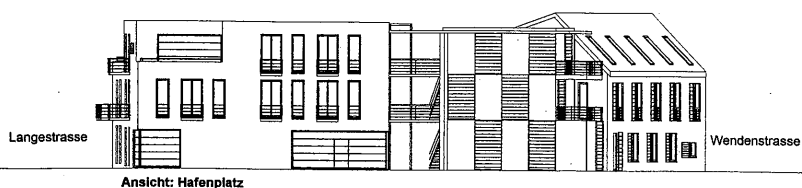
Schnitt: Gebäude Fischergasse



Ansicht: Wendenstrasse



Ansicht: Langestrasse



Ansicht: Hafenplatz

Appartementanlage am Hafen in Lüssan Schnitte und Ansichten

Maßstab 1:250 / Januar 2002

Schöne-Architekten
Danziger Strasse 52 in 10435 Berlin
Tel. 030 / 44037744 / Fax 44037740
mail info@schoene-architekten.de