

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011, sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBO MV) vom 18.04.2006, zuletzt geändert am 20.05.2011, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 24.02.2012, folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Waren (Müritz) "Seepark Waren an der Müritz", bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

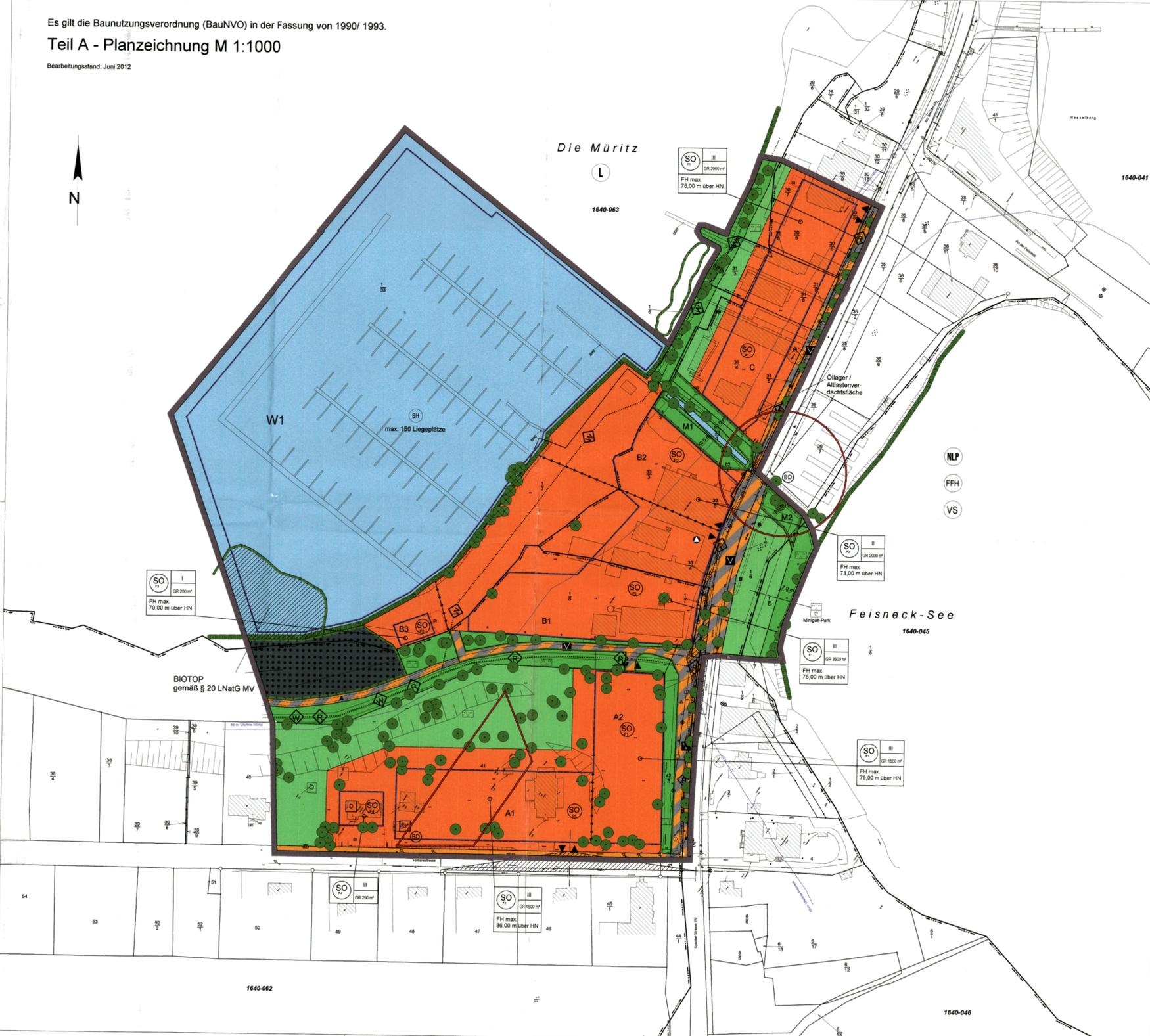


Planzeichnung (gemäß Planzeichenverordnung PlanZV 90)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990/ 1993.

Teil A - Planzeichnung M 1:1000

Bearbeitungsstand: Juni 2012



- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) hier: Fremdenverkehr
 SO hier: Beherbergung
 SO hier: Wellness-Club
 SO hier: Heilen
 SO hier: Ferienwohnungen/ Gästehäuser
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
 z.B. GR 70m² Grundfläche, mit max. Flächenangebe
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Höhehöhe**
(§ 9 Abs. 3 BauGB und §16 Abs. 5 BauNVO)
 FH max. max. Firsthöhe, hier 73m über HN
 FH max. 73,00 m über HN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 (§ 9 Abs. 1 Baugrenze)
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsflächen
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 hier: z.B. Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Abfallentsorgung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Flächen für Abfallentsorgung Zweckbestimmung: Abfall
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Parkanlage
 Zweckbestimmung Spielplatz/Mingelpark
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 M1 Nutzungsfähigkeitszone müritzeig gemäß ROV
 Bewohner: Blau, Kohl, Stumpf, Tannenmeise, Gartenschwarzkeiler, Hausperling, Felsperling
 M2 Nutzungsfähigkeitszone feisneckseitig gemäß ROV
 Bewohner: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper
 Erhaltung: Bäume
 Bewohner: Star, eventuell auch Trauerschnäpper und Raiber, zum Teil übermachten darin auch Buntspechte
 (A, Anlage, Avifauna)
- Sonstige Planzeichen**
 Mi Fahrrechten zu belastende Fläche A zugunsten der Nutzungsberechtigten der Baualanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mi Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 St Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garstellflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: von Baugbietern oder von Höhen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

- überdachte Wege, hier: z.B. Wanderweg
- überdachte Wege, hier: z.B. Radfahrweg
- zu fallender Baum

nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes
- NLP Nationalpark, hier "Müritz-Nationalpark"
- L Landschaftsschutzgebiet hier "Mecklenburger Großeseeland"
- FFH FFH-Gebiet hier "Seen, Moore u. Wälder des Müritzegebietes"
- VS Vogelschutzgebiet hier "Müritz-Nationalpark"
- 50m-Gewässerstreifen gemäß § 29 NatSchG M-V
- Wasserflächen
- SH hier: Zweckbestimmung Sportboothafen
- H hier: Zweckbestimmung Hafen
- D Einzelanlagen (urbewog. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD Einzelanlagen (urbewog. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal
- Affleckenverachtfläche
- Flächen für Weid
- Flächen mit Schilfbestand

Sonstige Darstellungen

- vorf. Flurstücksgrenzen
- vorf. Flurgrenzen
- 1640-045 Flurbezeichnung, hier Flur 45
- Röschung hier: Bestand
- 10m Vermessung in m
- Sichtdreieck, Anfahrtsicht hier: für Geschwindigkeit von 50km/h
- Sichtdreieck, Anfahrtsicht hier: für Geschwindigkeit von 30km/h
- Schwimmsteg
- Badepflanzung
- Gebäude - Bestand
- 72.75 Bezugshöhe Bestand, hier 72,75 ü HN

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Landsseitige Festsetzungen**
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)
 Die Sondergebiete Fremdenverkehr dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die des Fremdenverkehrs nicht wesentlich stören. Es sind maximal 450 Betten in diesem Sondergebiet zulässig.
 *Zulässig sind im Sondergebiet SO F1:
 1. Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
 2. Appartements, Appartementshäuser
 3. Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 4. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf, sowie Tiefgaragen.
 *Zulässig sind im Sondergebiet SO F2:
 1. Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
 2. Appartements, Appartementshäuser
 3. Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 4. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 5. Heileneinrichtungen, sanatoriale Einrichtungen,
 6. sanatoriale Einrichtungen,
 7. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
 Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO F2 zugelassen werden:
 Sonstige dem Fremdenverkehrs dienende, nicht störende Gewerbebetriebe.
 *Zulässig sind im Sondergebiet SO F3:
 1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in der Anlage tätig sind,
 2. Sonstige dem Fremdenverkehrs dienende, nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Ferienwohnungen,
 4. Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 5. Heileneinrichtungen, sanatoriale Einrichtungen,
 6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 7. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
 *Zulässig sind im Sondergebiet SO F4:
 1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in der Anlage tätig sind,
 2. Sonstige dem Fremdenverkehrs dienende, nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Ferienwohnungen,
 4. Anlagen für die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen,
 5. Heileneinrichtungen, sanatoriale Einrichtungen,
 6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke, sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 7. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO) und **Höhehöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Nutzung ist mit der jeweils zulässigen Grundfläche GR festgesetzt.
 Die Höhe der baulichen Nutzung ist in Form von zulässigen Firsthöhen in den Anlagen zum Durchführungsvertrag gebietsbezogen konkret festgeschrieben. Das festgesetzte 3. Vollgeschoss ist für die Gebiete A1 und A2 nur im Bereich des Dachraumes zulässig.
- Zuordnung von Stellplätzen** (§ 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)
 Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen sowie in den einzelnen Baufeldern allgemein zulässig. Tiefgaragen sind in den Baufeldern allgemein zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 86 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB)
 Die Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 86 LBO MV ist nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt ist.
- Gehrecht** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Wegerechten ist im Bereich des Flurstückes 42 eine Verbindung in Form eines Wandweges mit einer Breite von max. 3m von dem überdachten Wanderweg bis zur Fontane mit Gehrechten zu gemessen der Allgemeinheit zulässig. Die genaue Lage wird im Durchführungsvertrag festgelegt (Anlage 7).

Nachrichtliche Übernahmen für die Wasserflächen

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

Besonderer Nutzungszweck auf der Wasserfläche

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

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

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

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

- Im Geltungsbereich sind mindestens 20 standortgerechte hochstammige Bäume nach den Vorgaben der Eingriffsregelung MV, Anlage 11 anzupflanzen. (A, anlage, Bäume). Die genaue Verortung erfolgt im Freiflächenplan.
- Im ehemaligen Waldbereich an der Fontanestraße sind geeignete Einzelbäume, Baumgruppen und Waldschichten als (A, anlage, Bäume, Landschaftsbild).
- Im Geltungsbereich einzubauen bzw. anzubringen sind:
 20 Stück Nist- und Einbausteine, Typ 24 (Bestellnr. 007100)
 Bewohner: Blau-, Kohl-, Stumpf-, Tannenmeise, Gartenschwarzkeiler, Hausperling, Felsperling
 8 Stück Nist- und Einbausteine, Typ 25 (Bestellnr. 007308)
 Bewohner: Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper
 5 Stück Starenhöhlen mit Katzen- und Marderschutzhöhle, Typ 35Y (Bestellnr. 001265)
 Bewohner: Star, eventuell auch Trauerschnäpper und Raiber, zum Teil übermachten darin auch Buntspechte
 1 Stück Nistkorb aus Weidengeflecht, Typ 40 m (Bestellnr. 002440)
 Bewohner: Turteltaube, Waldschneule
 (A, Anlage, Avifauna)
- Gewerbliche Gebäude bzw. Fassaden, Stagen usw. sind so zu gestalten, dass die Ansiedlung von Schwaben gefördert wird. Die Gestaltung in den Stagen ist der Sicherheit des Verkehrs auf der Wasserstraße unterzuziehen und darf diese nicht beeinträchtigen. (A, Anlage, Avifauna)
- An geeigneten Gebäuden / Fassaden sind 5 Fledermaus-Winterquartiere anzubringen bzw. einzubauen. (A, anlage, Fauna)

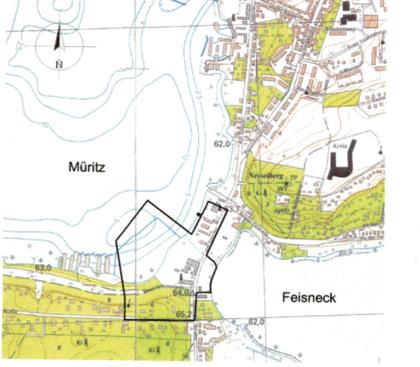
Hinweise

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. Planzeichen BD). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit den Planzeichen BD gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 65) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 45, 19055 Schwerin.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 19.10.2005 gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Waren Wochenblatt" am 01.11.2005 erfolgt.
- Durch Beschluss der Stadtvertretung vom 13.12.2007 soll die Durchführung des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB erfolgen. Die Bekanntgabe dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Waren Wochenblatt am 08.11.2008.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beauftragt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Ausübung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert und zum Sopingtermin am 15.06.2009 eingeladen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.06.2006, 12.11.2006 sowie am 05.11.2009 durchgeführt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 11.12.2008 und am 14.12.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Für die zweite Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.16.12.2011 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.12.2011 bis zum 31.01.2012 während folgender Zeiten Mo-Fr 8:00-12:00 Uhr, Mi-Do 13:30-16:00 Uhr, Do 13:30-17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 17.12.2011 im "Waren Wochenblatt" örtlich bekannt gemacht worden.
- Waren (Müritz), 01.02.2012
 Rhein - Bürgermeister
- Der lateinmässige Bestand an Flurstücken am 19.10.05 wird als richtig dargestellt. Die lichteigliche Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lichteigliche Darstellung des Gebietsbestandes hat nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Waren (Müritz), 10.10.2012
 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
 Regionalstandort Waren (Müritz)
- Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.05.2012 genehmigt.
- Waren (Müritz), 27.05.2012
 Rhein - Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Waren (Müritz), 11.10.2012
 Rhein - Bürgermeister
- Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.05.2012 örtlich im "Waren Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Vertretung von Vorachtritten sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgewalt (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.12.2012 in Kraft getreten.
- Waren (Müritz), 26.11.2012
 Rhein - Bürgermeister

Übersichtskarte



Bearbeiter: HARM
 Projektentwicklung HARM GmbH & Co. KG
 Fontanestraße 8 * 17152 Waren (Müritz)
 Tel. 03951 64 17 - 0 * Fax 03951 64 17 17
 www.projektentwicklung-harm.de

SATZUNG der Stadt Waren (Müritz) (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.44 * Seepark Waren an der Müritz *