

# **Stadt Waren (Müritz)**

**Bebauungsplan Nr. 15**

**- Alte Sägewerke zwischen Feisneck und Müritz -**

**Begründung**

(in der Fassung der 4. Abwägung und des Satzungsbeschlusses vom 02.06.1999)

## Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen	3
0.1.	Lage des Plangebietes	3 - 4
1.	Vorhandene Situation	4
1.1.	Nutzungsgefüge	4 - 6
1.2.	Bebauung	6 - 7
1.3.	Natürliche Umwelt	7 - 8
1.4.	Altlasten	8
1.5.	Technische Erschließung	8 - 9
1.6.	Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften	9
2.	Städtebauliche Entwicklung	10
2.1.	Planerische Grundlagen	10
2.1.1.	Tourismuskonzept	10 - 11
2.1.2.	Kurortentwicklungskonzept	11 - 12
2.1.3.	Teilflächennutzungsplan	13
2.1.4.	Teillandschaftsplan	13 - 14
2.1.5.	Grünordnungsplan (Anlage)	14
2.2.	Wirtschaftliche Zielstellung	14
2.3.	Städtebauliches Konzept – Neuordnung	14 - 17
3.	Festsetzungen	17 - 18
3.1.	Fremdenverkehrsgebiet 1	18
3.2.	Fremdenverkehrsgebiet 2	18 - 19
3.3.	Fremdenverkehrsgebiet 3	19
3.4.	Fremdenverkehrsgebiet 4	19 - 20
3.5.	Verkehrsflächen	20 - 21
3.6.	Grünflächen	21
3.7.	Wasserflächen	21
3.8.	Grünordnungsmaßnahmen	21 - 22
3.10.	Örtliche Bauvorschriften	22 - 23
4.	Hinweise	23 - 24
5.	Auswirkungen der Planung	24 - 25

## 0. Vorbemerkungen

Mit der wirtschaftlichen Umstrukturierung in unserem Lande und der Verlagerung eines wesentlichen Teiles des Wirtschaftspotentiales auf den Fremdenverkehr sind umfangreiche Neuorientierungen in der Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) notwendig geworden. Der traditionelle Standort der alten Sägewerke an der Binnenmüritz steht teilweise durch die Abwicklung eines Sägewerkes und die Verlagerung des zweiten Sägewerkes an einen Standort im Gewerbegebiet für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Die landschaftlich reizvolle Lage des Plangebietes als Landenge zwischen der Binnenmüritz und der Feisneck macht die freiwerdenden Gewerbeflächen insbesondere für die Fremdenverkehrsentwicklung der Stadt interessant. Nach der Ausarbeitung eines Touris- muskonzeptes für Waren (Müritz) wurde am 30.10.1991 der Aufstellungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung für das Sägewerksareal gefaßt und eine Veränderungssperre erlassen.

Mit der Ausarbeitung eines Kurortentwicklungskonzeptes von Jung & Partner – Berlin - wurde die gewünschte Entwicklung des Plangebietes weiter konkretisiert und als Zielstel- lung für den Bebauungsplan Nr. 15 formuliert.

Im März 1993 wurde das Architekturbüro Thomas Schindler mit der Bearbeitung des Be- bauungsplanes beauftragt.

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse im Bereich der Sägewerke und Konzepte von Investo- ren zur Entwicklung eines Thermalbades mit Rehabilitationsklinik südlich der Wohngebiete auf dem Papenberg erforderten erneut grundsätzliche Überlegungen zum Plangebiet.

Eine ursprünglich geplante großzügige Grünanlage soll jetzt intensiver, fremdenverkehrso- rientierter Nutzung und Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Die Absicht, einen Kur- park mit Kureinrichtungen zu schaffen, mußte wegen der vorhandenen und verbleibenden erhöhten Verkehrslämbelastung des Plangebietes aufgegeben werden.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtver- tretung vom 30.10.1991 nach dem § 8 und 9 BauGB a. F. entworfen und aufgestellt. Er wird aus dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) entwickelt. Der mit Datum vom 31.03.1998 wirksame Teil-Flächennutzungsplan enthält für den Bereich dieses Bebauungsplanes die Darstellung „Sondergebiet Fremden- verkehr“ sowie „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Natur und Landschaft“. Somit wurde dieser Bebauungsplan aus dem Teil-Flächennutzungsplan entwickelt.

Seit dem Dezember 1996 sind für die Sägewerksstandorte Investoren mit konkreten Vor- stellungen an die Stadt Waren (Müritz) herangetreten. Der Satzungsentwurf wurde darauf- hin in einigen Festsetzungen verändert.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des BauGB in der alten Fassung. Nunmehr hat die Gemeinde nach § 233 Abs. 1 Satz 1 n.F. ein (einmaliges) Wahlrecht zwischen der Fortführung des Verfahrens nach altem Recht und der Anwen- dung des neuen Rechts, hier speziell des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekannt- machung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137). Von diesem Recht hat die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) mit Beschluss vom 02.06.1999 Gebrauch gemacht. Damit erfolgt die Fortführung und Beendigung des Planverfahrens auf

dieser gesetzlichen Grundlage.

## 0.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt :

- im Norden an die Flurstücke 29/4 und 51/10 der Flur 41,
- im Osten an die Flurstücke 43/2 in der Flur 41 und das Westufer der Feisneck,
- im Süden an das Flurstück 3 in der Flur 46 und die Flurstücke 43 und 41 in der Flur 62 und
- im Westen an das Ostufer der Binnenmüritz.

## 1. Vorhandene Situation

Zur Historie des Plangebietes ist recht wenig zu sagen. Die Bebauung der Müritzstraße und der Straße Am Seeufer begann kurz vor Ende des 19. Jahrhunderts.

Mit der Eldekanalisierung und dem Ausbau der Wasserwege wurde die Lage zur Müritz für Industrie und Gewerbe der Stadt zum wesentlichen Entwicklungsfaktor.

Mit dem Flößen von Holz auf der Müritz entstanden neben den Holzlagerplätzen im alten Hafen im Bereich des Südwest-Ufers der Binnenmüritz mit ihrem großem Flachwasserbereich noch vor 1900 zwei Sägewerke und eine Dampfziegelei.

Es ist anzunehmen, daß die Landfläche zwischen Müritz und Feisneck vor ihrer Bebauung - bis auf einen schon sehr alten Verbindungsweg nach Speck - sich wesentlich als Flachwasserbereich mit spärlicher Vegetation darstellte.

### 1.1 Nutzungsgefüge

Die Landenge zwischen Binnenmüritz und Feisneck wird seit ihrer Bebauung für den Sägewerksbetrieb genutzt.

Zur ersten Sägerei gehörte eine Dampfziegelei.

Eine Villa im typischen Erscheinungsbild der Jahrhundertwende an der Straße An der Feisneck ist als Wohnhaus des Sägewerkbesitzers direkt dem Sägewerkbetrieb zugeordnet und stellt die einzige Wohnbebauung im Plangebiet dar.

Nördlich der Straße An der Feisneck befinden sich Gebäude des ehemaligen Wasserwerkes, der inzwischen stillgelegte alte Wasserturm von 1898 auf dem Nesselberg und am Ufer der Müritz die sogenannte „Kuhtränke“, die heute als Badestelle genutzt wird.

Die Straße Am Seeufer gliedert die Gewerbeflächen in einen Bereich mit den Sägehallen zur Binnenmüritz und in Holzlagerflächen zur Feisneck. Der Gabelstaplerverkehr zwischen Sägewerk und Lagerflächen quer zur Straße behindert den Durchgangsverkehr. Ursprünglich wurden Loren auf Gleisen zum Transport des frischen Schnittholzes eingesetzt.

Zwischen den beiden Sägewerkanlagen haben sich verschiedene Verwaltungen und

Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Das Holz für die Sägereien wurde auf der Müritz geflößt und im südwestlichen Uferbereich der Binnenmüritz im Flachwasser, nahe der Straße Am Seeufer, angelandet. Die Reste der Anlandeanlagen sind heute noch vorhanden.

Die Wasserflächen, die ehemals für die Lagerung des angeflößten Holzes genutzt wurden, dienen heute Zugvögeln als Rastplatz.

Der Graben zwischen Binnenmüritz und Feisneck ist in Wasserwanderkarten als beschiffbar für Faltboote ausgewiesen und kann heute, bis auf stärkere Niedrigwasserstände, auch so genutzt werden.

Die Binnenmüritz ist vollständig Bestandteil der Bundeswasserstraße.

Für Wasserfahrzeuge sind nach Wasserstraßengesetz im offenen Wasser 25 km/h und in der 100-m-Uferzone max. 12 km/h zulässig.

Die Feisneck ist Bestandteil des Müritz-Nationalparkes. Motorboote sind hier nicht erlaubt.

An der Feisneck befinden sich neben dem Siedlungsbereich La Pasionara (Am Dammfeld) eine offizielle Badestelle und ein Ruderbootverleih.

Am West- und Südufer sind kaum uferseitige Nutzungen vorhanden.

Die Straße Am Seeufer schließt den Zeitplatz Ecktannen, die Wohn- und Beherbergungsbebauung in der Fontanestraße und die Wohnbebauung in der Specker Straße verkehrstechnisch an das Stadtzentrum Warens an.

Die Erschließung des Nationalparkes aus Richtung Waren erfolgt derzeit im wesentlichen über die Straße Am Seeufer und die Specker Straße.

Das Plangebiet wird verhältnismäßig stark vom Durchgangsverkehr und dessen Belastungen (Lärm, Staub) belastet. Nach einer Lärmimmissionsprognose des Landeshygieneinstitutes Mecklenburg-Vorpommern, Außenstelle Neustrelitz zum Plangebiet vom Mai 1995 sind im Bereich der geplanten Bebauung Schallleistungspegel von 63 bzw. 65 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zu erwarten.

**Der ursprünglich wichtige Standortfaktor Wasserstraße ist für die heutige Holzindustrie verloren gegangen.**

**Ein intensiver Sägewerksbetrieb im Plangebiet steht einer konsequent fremdenverkehrlich orientierten Gewerbeentwicklung entlang des Müritzufer entgegen.**

**Der vom Sägewerksbetrieb ausgehende Lärm und der Zielverkehr sind mit einer Erholungsfunktion für den gesamten Uferbereich nicht vereinbar.**

**Die derzeit ungenutzten Flächen und Gebäude stehen einer neuen Nutzung zur Verfügung. Die Neudefinition des bisher gewerblich geprägten Gebietes entsprechend der Ziele der Stadtplanung ist zur Steuerung und Motivation von Investitionen dringend erforderlich.**

Bauplanungsrechtlich und im Verständnis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) stellt sich das Gebiet derzeit als Gewerbegebiet mit Tendenz zum Industriegebiet dar.

Nur einzelne Teilflächen, z.B. um die Villa, den Verwaltungsbereich nordwestlich des Grabens und das ehemalige Wasserwerk, sind als Mischgebiete einzustufen.

Vorhandene Flächen mit Vegetationen stellen durch die Nähe zu den Gewerbeeinrichtungen und deren Auswirkungen auf die Vegetation reine Gewerbebrachen dar, keinesfalls jedoch öffentliche oder private Grünflächen im Sinne der BauNVO.

## 1.2 Bebauung

Nur über die vorhandene Bebauung im Sägewerksareal wird die zentrale, geschlossene Bebauung des Stadtzentrums mit den südlichen, stark durchgrüneten Wohngebieten an der Fontane- und Specker Straße städtebaulich verknüpft. Die Abtrennung und die starke Durchgrünung verschaffen der Bebauung südlich des Sägewerkes eine sehr privilegierte Lage, die um die Jahrhundertwende der Anlaß für Berliner Bourgeois war, hier ihre Ferienhäuser zu bauen.

Die Grundsubstanz der vorhandenen Bebauung stammt aus der ursprünglichen Besiedlung des Gebietes um die Jahrhundertwende. Die typische stilistische Baukörpergestaltung der Jahrhundertwende ist noch recht gut am Wohnhaus und dem Sägewerk der Familie Strubelt erkennbar.

Neubauten sind vorwiegend in Form von Baracken und technischen Anlagen hinzugekommen, die inzwischen in ihrer Bausubstanz z.T. erheblich verschlissen sind.

Kennzeichnend für die ursprüngliche Verwendung von Dampfmaschinen waren zwei gemauerte Industrieschornsteine. Ein solcher Schornstein ist am Sägewerk Strubelt noch erhalten.

Die Bausubstanz ist durchgängig zumindest sanierungsbedürftig. Die Sägehallen des Sägewerkes Strubelt sind dringend sanierungsbedürftig.

Die Sägehallen stehen senkrecht zu Uferkante und Straße. Sie folgten damit im Wesentlichen der Technologie im Sägewerk.

Das Wohnhaus der Familie Strubelt wird durch seine Gestaltung als freistehende Villa mit Turm zur baulichen Besonderheit des Gebietes.

Die Gebäude sind sowohl massiv (ursprünglich wahrscheinlich mit Sichtmauerwerk) als auch in Holzbauweise und mit flach geneigtem Dach ausgeführt. Das kleine Wohn- und Verwaltungshaus direkt neben dem Sägewerk Strubelt besitzt ein steil geneigtes Walmdach.

Die vorhandenen Gebäudehöhen übersteigen mit max. 2 Vollgeschossen die Höhe der jetzt im Plangebiet vorhandenen Baumkronen nicht. Einzige Dominanten sind der alte Wasserturm auf dem Nesselberg, die Industrieschornsteine und die Siloanlagen des ehemaligen Müritzsägewerkes.

Uferbefestigungen in Form von massiven Kaimauern sind im Anlandebereich des ehema-

ligen Müritzsägewerkes vorhanden und stören dort die natürliche Entwicklung und Funktion der Uferzonen.

Die Versiegelung des Bodens durch Gebäude, bauliche Anlagen, Lagerflächen und Straßen beträgt ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Das sind etwa 43,2 % der gesamten Landflächen des Plangebietes (knapp 7 ha). Die Versiegelung durch Gebäude beträgt ca. 10,4 %, durch Betonplatten ca. 26,6 % und durch Pflasterungen ca. 6,2 %.

**Der allgemein schlechte bauliche Zustand der Gebäude und die bereits im Gange befindliche Entwicklung zur Auslagerung von "störenden Gewerben" ermöglichen eine weitgehende städtebauliche Neuordnung des Gebietes.**

**Die unveränderten Reste der ursprünglichen Sägewerksbebauung (insbesondere Villa, Kesselhaus, Schornstein, alte Gleise) besitzen einen bauhistorisch interessanten Milieuwert, der eventuell bei einer Neubebauung auf dem Areal des Sägewerkes Strubelt integriert werden sollten.**

### 1.3 Natürliche Umwelt

Die Landenge zwischen Binnenmüritz und Feisnecksee grenzt im Norden an den Nesselberg und im Süden an das verlandete Steilufer zur Fontanestraße.

Die Höhenentwicklung reicht von 82,2 m ü.HN auf dem Nesselberg über ca. 63,5 m ü.HN im Bereich der Sägewerke bis hin zu 76,3 m ü. HN im Bereich der Fontanestraße. Höhendifferenzen von fast 10 m über einen Abstand von weniger als 50 m sind am Nesselberg anzutreffen.

Der mittlere durchschnittliche Wasserstand der Müritz beträgt 62,01 m ü.NN, das entspricht 1,86 m des Warener Pegelstandes. Die durchschnittlichen jährlichen Wasserschwankungen liegen zwischen +/- 30 - 40 cm und werden neben den natürlichen Klimaumständen durch die Wasserstandsregulierungen der Wehre verursacht. Der Wasserstand der Müritz betrug am 15.1.1993 1,81 m des Warener Pegels und war somit nur einen halben Zentimeter unter dem Jahresmittel. Der niedrigste Niedrigwasserstand in den letzten 30 - 40 Jahren wurde mit 61,27 m ü.NN verzeichnet.

Die deutliche Trennung der Wasserflächen Binnenmüritz und Feisnecksee wurde schon vor der Wasserabsenkung mit der Eldekanalisierung Mitte des 19. Jahrhunderts als Wegeverbindung zwischen Waren und Speck genutzt.

Die Fließrichtung des Wassers aus der Feisneck in die Binnenmüritz sichert der Feisneck ihre sehr gute Wasserqualität

Das Plangebiet wird von wichtigen Schutzgebieten berührt. Entlang des Müritzufers (Wasserkante) in Richtung Binnenmüritz verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes der Mecklenburger Oberseen. Entlang des Ufers der Feisneck verläuft die Grenze des Müritz-Nationalparks. Fast vollständig über den gesamten Bereich des Plangebietes verläuft entsprechend des vorläufigen gutachtlichen Landschaftsprogrammes des Umweltministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern ein Europäisches Vogelschutzgebiet.

Die natürliche Entwicklung der Vegetation wurde stark durch die Versiegelung der Gewerbeflächen eingeschränkt. Im Übergang vom Wasser zum Land konnten sich vereinzelt Schilf- und Baumbestände entwickeln bzw. erhalten.

Entlang des Grabens hat sich inzwischen ein schmaler Streifen typischer Ufervegetation mit Erlen und Schilfbereichen ausgebildet.

Die Alleebäume entlang der Straße Am Seeufer sind im Durchschnitt 18,0 m hoch, die Kronen besitzen einen Durchmesser von 10 - 15m und enden bei ca. 82,0 m über HN.

Die vollständige Lage des Plangebietes im 100-m-Gewässerschutzstreifen von Müritz und Feisneck erfordert aus naturschutzrechtlicher Sicht eine möglichst zurückhaltende Nutzung und Bebauung bzw. Versiegelung des Gebietes.

Das typische Landschaftsbild der Landenge ist zu berücksichtigen, eine gute Vernetzung von Müritz und Feisneck über den Graben anzustreben.

(Die weitere Darstellung und Bewertung des Naturraumes soll den Ausführungen zum Grünordnungsplan vorbehalten bleiben.)

#### 1.4 Altlasten

Im Bereich des ehemaligen Müritzsägewerkes befinden sich einige Altlastverdachtsflächen, die in einer Erstuntersuchung dargestellt sind. Auszug aus der orientierenden Untersuchung der Hydrogeologie GmbH Neubrandenburg 1991 :

"Hinsichtlich der nachgewiesenen Kontamination werden ... folgende Hinweise gegeben :

- insgesamt ist auch weiterhin von einem Einsatz MKW-haltiger Substanzen Abstand zu nehmen,
- infolge der großen Pleistozänmächtigkeit bis über 150 m mit einem verhältnismäßig hohen Anteil bindigen Materials besteht keine Gefährdung für die Trinkwassergewinnung aus dem 3. GWST am Standort Nesselberg,
- ausgehend von der hydrodynamischen „Einkapselung“ der Altölverunreinigung und dem Sorptionsvermögen der organischen Substanz ist aus Sicht des Erkunders kein akuter Handlungsbedarf hinsichtlich einer grundlegenden Sanierung des Werkgeländes über einen Bodenaushub zu sehen. Vielmehr wären längerfristige hydraulische Sanierungslösungen mit einem geeigneten Sauerstoffeintrag in den Aquifer zur Anregung des mikrobiellen Abbaues denkbar, wobei eine Entscheidung über derartige Maßnahmen in jedem Falle durch die zuständige Fachbehörde zu treffen ist."

Die Altlastverdachtsfläche ist im B-Plan gekennzeichnet. Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden (§ 49 KwW-/AbfG; § 8 TgV).

Die beim Abriß der Gebäude anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gem. § 18 des AbfALG M-V einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

#### 1.5 Technische Erschließung

Die Straße Am Seeufer ist im Gebiet des Plangeltungsbereiches ca. 6 m breit und durchgehend gepflastert. In verschiedenen Abschnitten wurde die Straße durch die Wurzeln der Alleebäume angehoben. Ein Gehweg ist nur müritzseitig vorhanden und mit Gehwegplat-

ten befestigt. Ein gesonderter Radweg ist nicht ausgewiesen.

Der bauliche Zustand der Straße Am Seeufer und des Grabendurchlasses machen Reparatur- bzw. Neubauarbeiten aus verkehrstechnischer Sicht dringend erforderlich.

Die Straße An der Feisneck ist ein unbefestigter Sandweg und muß regelmäßig planiert bzw. abgeschoben werden. Hier ist einseitig ein Gehweg vorhanden, der hinter dem ehemaligen Wasserwerk auf die Feisneckseite verspringt.

#### Trinkwasser und Abwässer

Das Gebiet ist an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Die vorhandene Trinkwasserleitung reicht auch für einen steigenden Bedarf aus. Abwässer werden über eine Abwasserdruckrohrleitung in die zentrale Abwasserkanalisation gepumpt. Eine noch vorhandene Mischwasserleitung wird derzeit zur Ableitung von Oberflächenwasser der Straße genutzt.

Anfallendes sonstiges Regenwasser soll auch zukünftig direkt in Müritz bzw. Feisneck eingeleitet werden.

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im gesamten Planbereich ausreichend über ein Hydrantensystem gewährleistet. Zudem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der „Müritz“ und der „Feisneck“, so dass natürliche Wasserressourcen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Die Zufahren für die Feuerwehr sind gesichert.

#### Elektroversorgung

Entlang der Straße Am Seeufer verläuft eine 0,4-KV-Ortsnetzfreileitung. Eine 20-KV-Leitung liegt (teilweise) zusammen mit Postkabeln unterirdisch im Straßen- bzw. Gehwegbereich und wechselt nördlich der Brücke von der Müritz- auf die Feisneckseite der Straße. Die Leitungen binden an die neue Trafostation südlich des ehemaligen Müritzsägewerkes an.

#### Gasversorgung

Eine 200-DN-Stahlgasleitung ist unterirdisch vorhanden. Sie wechselt nördlich der Brücke von der Müritz- auf die Feisneckseite der Straße. Im Bereich des Grabens wird die Leitung derzeit neben dem Brückenbauwerk geführt. Südlich der Kuhtränke befindet sich eine Gasreglerstation.

### 1.6 Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften

Beidseitig der Straße Am Seeufer - bis auf einen mehr oder weniger breiten Uferstreifen - befinden sich private Liegenschaften.

Entlang des Feisneckufers ist ein wechselnd breiter, aber durchgängiger Uferstreifen vorhanden, welcher sich im Eigentum der Stadt Waren befindet. Im Bereich des Wohnhauses der Familie Strubelt wird dieser Streifen kurz durch eine private Fläche unterbrochen.

Die (inzwischen wohl verlandeten) Flächen entlang des Müritzufers stellen vollständig Liegenschaften des Wasser- und Schifffahrtsamtes dar.

Der Graben wird beidseitig eng von privaten Liegenschaften begrenzt.

**Die ausgedehnten privaten Flächen entlang der Straße werden bei der angestrebten flächigen Zugänglichkeit der Areale für die Allgemeinheit rechtliche Vereinbarungen mit privaten Eigentümern erforderlich machen.**

**Die Herstellung eines Uferwanderweges entlang der Müritz ist in Abstimmung mit dem WSA unproblematisch.**

## **2. Städtebauliche Entwicklung**

### **2.1 Planerische Grundlagen**

Als planerische Grundlagen werden :

- das Tourismuskonzept (Prof. Wöhler, Uni Lüneburg, 1991),
- das Kurortentwicklungskonzept Stadt Waren (Müritz) (Jung & Partner, Berlin),
- der Entwurf zum Teilflächennutzungsplan (ASK, Berlin, Nov. 1993) und seit 31.03.1998

- der rechtswirksame Teilflächennutzungsplan
- der Teillandschaftsplan (Schreckenbergs & Partner, Bremen 1993)

herangezogen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes zum Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan durch den Landschaftsarchitekten Puikenat aus Gielow erarbeitet.

Investorenkonzepte :

- ehemaliges Müritzsägewerk
- Bauplan GmbH, Leipzig vom Oktober 1995,
- Sägewerk Strubelt
- Lührs City Bau, Stade vom Dezember 1996.

#### **2.1.1 Tourismuskonzept**

"Die bisherigen Konzeptionen (dieser Untersuchung) sind so angelegt, daß sie die Strategie „Luftkurort“ nicht konterkarieren. Das verdeutlicht der Kriterienkatalog für die Anerkennung als „Luftkurort.“ (S.64)

"Faßt man die infrastrukturellen Bedingungen zusammen, dann stünde für Waren an:

- Park-/Waldanlage mit Liegewiese/-halle und Wegenetz
- Frei- /Hallenbad
- Kurarzt

- „Haus des Gastes“ zur Unterhaltung und Betreuung der Kurgäste
- Einwandfreie Stadtwerke, ...
- Artgemäßer Ortscharakter
- Kurverwaltung/Kurtaxe
- Angemessene Unterkunftseinrichtungen, u. U. Kurmittelhaus" (S.66)

"Wenngleich Waren nicht zur «Ökostadt» aufsteigen soll, so legen doch Luftkurort und Nationalpark Überlegungen nahe, Waren als Modell für eine Umweltpolitikstadt zu konzipieren: ..." (S.67)

"Vieles mag visionär sein, doch eine Luftkurortstrategie gibt die Gelegenheit, Waren von Beginn an umweltgerecht zu gestalten. Langfristig gesehen wäre das der beste Weg, der Schritt für Schritt heute schon zu beginnen ist. Auf der anderen Seite kann Waren heute ernsthaft nicht daran denken, morgen schon die infrastrukturellen Voraussetzungen für einen Luftkurort zu erfüllen. Überdies entwickeln sich die Kurorte in den Alten Bundesländern in Richtung «Gesundheit und Fitness»." (S.68)

"Wenn die Vergabe des Prädikates «Luftkurort» vom Vorhandensein kurörtlicher Einrichtungen abhängt, die die öffentliche Hand tragen muß, dann ist bei Finanzknappheit eher ein Leistungsprogramm «Gesundheit und Fitness» aufzulegen. Dafür braucht man kein Prädikat «Kurort», und es wäre nicht mit dem negativen Image «Kur = alt, krank, ausgeschlossen» verbunden. Zudem könnte daraus später eine Prädikatisierung erwachsen - das alles sind politische Entscheidungen. Vom Marktpotential her gesehen, ist ein derartiges Programm interessant, wollten doch 1990 13,9 Mio Bürger aus den Alten Bundesländern einen Gesundheits- und Fitnessurlaub machen - zumindest aber schwerpunktmäßig etwas für ihre Gesundheit und Fitness tun. Eine Kur im Urlaub ist für 7,3 Mio denkbar." (S.68/69)

*(Zur Einschätzung und Bewertung einer Kurortentwicklung der Stadt Waren wurden weitere Untersuchungen in Auftrag gegeben. Seit dem 01.05.1999 trägt die Stadt wieder den Titel „Luftkurort“.)*

### 2.1.2 Kurortentwicklungskonzept

"Kurorte sind Gebiete (Orte und Ortsteile), die besondere natürliche Gegebenheiten - natürliche Heilmittel des Bodens, des Meeres und des Klimas -, zweckentsprechende Einrichtungen und einen artgemäßen Kurortcharakter für Kuren zur Heilung, Linderung oder Vorbeugung menschlicher Krankheiten aufweisen."

"Aufgrund der Lage der Stadt und ihrer natürlichen Voraussetzungen scheidet für Waren eine Anerkennung als Heilbad, Seeheilbad oder Seebad grundsätzlich aus. Die Anerkennung als Kneipheilbad setzt ein mindestens zehnjähriges unbeanstandetes Bestehen als Kneipkurort voraus, so daß auch diese Art der Kurnutzung nicht in Frage kommt. Der Deutsche Bäderverband e.V. stellt an einen Kneipkurort und an einen heilklimatischen Kurort strengere Bedingungen als an einen Luftkurort. So wird z.B. für diesen Typ keine Feststellung von Heilanzeigen und Gegenanzeigen gefordert, so dass also zunächst lediglich die Anerkennung als Luftkurort anzustreben ist."

"In einem Luftkurort sind Einrichtungen zur Durchführung einer Klimakur: u.a. Park- oder Waldanlagen mit gekennzeichneten Wanderwegen, Spiel-, Sport- und Liegewiesen, Frei-

und Hallenbad in angemessener Entfernung erforderlich. Voraussetzung zur Durchführung einer Klimakur ist ein Klimagutachten auf Grund einer Klimaanalyse sowie eine ärztliche Beurteilung des Klimas bezüglich der Auswirkungen auf Gesundheits- und Erholungsmöglichkeiten."

"Das Kurgebiet besteht aus Kurzentrum, Kurpark und Kurwohnbereich. Das Kurzentrum ist ein zusammenhängender Gebäudekomplex, in dem die Behandlungen und Maßnahmen, die für den Kurerfolg notwendig sind, durchgeführt werden. Da in einem Luftkurort keine ärztlichen Behandlungen stattfinden müssen, kommt dem Kurzentrum hier nur eine kultur-reil-unterhaltende Rolle zu. In den Luftkurorten Plön und Eutin übernimmt diese Aufgabe das «Haus des Kurgastes» mit Lesesaal, Konzerthalle u. ä. An das Kurzentrum schließt sich der Kurpark an. Dieser sollte nach Möglichkeit in die freie Landschaft übergehen... In unmittelbarer Umgebung des Kurzentrums befindet sich der Kurwohnbereich."

"Planungshinweise ... Die Hauptverkehrsströme müssen so umgelenkt werden, dass sie das Kurgebiet und dessen Umgebung nicht durchqueren. Das Kurgebiet ist planungsrechtlich als Sondergebiet auszuweisen. In der Umgebung des Kurgebiets dürfen keine Gewerbegebiete oder zentrale Einrichtungen für den Fremdenverkehr (Hotels, Wassersportanlagen usw.) sein."

In der Studie werden die Standorte Mühlenberg/Tiefwareensee, Kietzviertel und Sägewerk/Feisnecksee auf ihre Eignung als Kurgebiet untersucht.

Im Ergebnis des Vergleiches empfehlen die Autoren, den Standort Sägewerk/Feisnecksee für die Entwicklung eines Kurgebietes für die Stadt Waren (Müritz) anzunehmen.

Das Kurgebiet Feisneck sollte entsprechend der Bäderrichtlinien in :

- das Kurzentrum auf dem Sägewerksareal,
- die Kurwohnbereiche mit Fontanestraße, Specker Straße und südlichen Nesselberg und
- den Kurpark auf den Wiesen zwischen Specker Straße und Feisneck

gegliedert werden.

*Die Idee, die geothermische Bohrung auf dem Papenberg für ein Thermalbad nutzbar zu machen und mit einer Rehabilitationsklinik zu verbinden, veranlaßte die Stadt, die oben dargestellte Kurgebietsgliederung zu verändern.*

*Diese Änderung wurde in den Teilflächennutzungsplan und im Teillandschaftsplan aufgenommen.*

*In verschiedenen Gutachten wurden die Konzeptionen für die Ausweisung eines Kurzentrums auf dem Nesselberg dargelegt.*

*In Auswertung der Lärmimmissionsprognose zum Plangebiet muß prinzipiell Abstand von der Ausweisung eines Kurparkes im Bereich der Sägewerke genommen werden. Das Gebiet wird nun der allgemeinen Fremdenverkehrsentwicklung der Stadt Waren (Müritz) dienen. So wurde es im seit dem 31.03.99 rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt auch festgesetzt.*

### 2.1.3 Teilflächennutzungsplan

„Ein Ziel der Stadt Waren ist es, anerkannter Luftkurort (nach den Grundsätzen des Deutschen Bäderverbandes) und darauf aufbauend, Kneipkurort zu werden. Diese Zielsetzung gründet auf der früheren Funktion Warens als Kur- und Erholungsort. Es sollen verschiedene Indikationen, aufbauend auf das Klima und die Luftqualität des Gebietes, behandelt werden. Als erstes Ergebnis wurde der Titel „Luftkurort“ der Stadt Waren (Müritz) am 01.05.1999 durch das Sozialministerium Mecklenburg-Vorpommern zuerkannt.

„Im Übergangsbereich zwischen Binnenmüritz und Feisnecksee in Verbindung mit einer Fläche nördlich des Nesselberges entsteht das Kurzentrum der Stadt. Dieser Bereich ist nach dem Kurortentwicklungskonzept für eine Kurentwicklung der Stadt Waren besonders gut geeignet. Es ist folgende Flächenaufteilung vorgesehen :

#### 1. Sondergebiet Kur (nördlich Nesselberg), ca. 14 ha

Die Fläche soll hauptsächlich im nördlichen Teilbereich die Einrichtungen zur Durchführung einer Klimakur aufnehmen. Im südlichen Teilbereich soll der Kurwohnbereich zum Teil neu entstehen, zum Teil der Bestand weiterentwickelt werden.

#### 2. Sondergebiet Kur und Kurpark (zwischen Binnenmüritz und Feisnecksee), ca. 7 ha

Der größte Teil der Fläche soll unbebaut bleiben und zu einem naturnahen Kurpark entwickelt werden. Die zur Zeit dort vorhandenen Gewerbebetriebe (z.B. 2 Sägewerke) werden in Gewerbegebiete verlagert oder stellen ihre Produktion ein. Das Gebäude des alten Wasserwerkes kann umgenutzt werden. Nur der südliche Abschnitt soll für bauliche Anlagen, z. B. Kurhaus oder Hotel, genutzt werden.

Ausweisung im Teil-Flächennutzungsplan

SO,K (Sondergebiet  $\approx$  11 BauNVO) Zweckbestimmung Kur, Fläche nördlich Nesselberg

SO,K+KP (Sondergebiet  $\approx$  11 BauNVO) Zweckbestimmung Kur und Kurpark, Fläche zwischen Binnenmüritz und Feisnecksee." (S. 18-19)

***Diese Ausweisungen wurden im Zuge der Aufstellung dieses B-Planes und des Teil-Flächennutzungsplanes verworfen. Der Teil-Flächennutzungsplan ist nach den neuen Erkenntnissen überarbeitet. Hier wurde nun ein S - Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr ausgewiesen.***

**Im rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan wurde für das Plangebiet dieses B-Planes bereits die Festsetzung als Sondergebiet Fremdenverkehr gem. § 11 BauNVO vorgenommen.**

### 2.1.4 Teillandschaftsplan

„...ergeben sich aus dem steigenden Siedlungsdruck erhebliche Neuausweisungen von Gewerbe-, Wohnbau-, Mischgebiet- und Sonderbauflächen. Dem Landschaftsplan fällt deshalb die Aufgabe zu, entsprechend der Neufassung des  $\approx$  8 ff des Bundesnaturschutzgesetzes neben eingriffsvermeidenden Maßnahmen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmeflächen zur Übernahme in den Flächennutzungsplan zu benennen. Die konkrete Zuordnung der Flächen zu den Eingriffsvorhaben sowie die Planung und Ausgestaltung obliegt Grünordnungsplänen ... im Rahmen der Abwägung von Bebauungsplänen ..."

"Neben den überwiegend stadtoökologisch, grünplanerisch ausgerichteten Maßnahmen im Siedlungsbereich existieren in den Randflächen des Plangebietes (des Teil-Landschaftsplanes) Bereiche, die nur Teilausschnitte größerer Landschaftsstrukturen außerhalb des Plangebietes sind. Diese Flächen und ihre Biotopstrukturen auf den Grenzflächen zu den Siedlungsbereichen unterliegen einem besonders starken Nutzungsdruck ..."

"Da die zur Verfügung stehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmeflächen innerhalb des Plangebietes nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, ... werden ... Maßnahmen zur Verbesserung der planübergreifenden Biotopstrukturen als Maßnahmeflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen."

Als Maßnahmefläche im o.g. Sinne wird u.a. das Plangebiet Sägewerk betrachtet. Hier vorgesehene Maßnahmen sind :

"9.4.1 Wiederherstellung des Schilfgürtels der Binnenmüritz im Bereich der Landbrücke am Feisnecksee ...

#### Maßnahmen

- Erhaltung der Schilffreste
- Verbesserung der Standortbedingungen des Röhrichts, ggfs. durch den Bau von wellenbrechenden Lahnungen,
- Substrataufbringung vor erosionsbedingten Kliffkanten,
- Rückbau betonierter Uferstücke,
- Einschränkung der Zugänge zum direkten Uferbereich

9.4.2 Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche von Feisneck und Binnenmüritz ...

#### Maßnahmen

- Anlage eines landschaftsnahen Kurparkbereiches als Übergangsbereich zwischen städtischem Siedlungsgebiet und hochwertigen Landschaftsbereichen mit Bestandssiedlungsnutzungen in der Umgebung des Nationalparks;
- Entsiegelung der gesamten Flächen;
- Entwicklung von standortgerechten Vegetationen auf mind. 80 % der Gesamtfläche mit besonderem Schwerpunkt im Bereich Gewässerufer.
- Ausschluss von Nutzungen mit Ausnahme von landschaftlich eingebundenen Wegen und eines zur Straße hin orientierten Kurgebäudes außerhalb der direkten Uferbereiche."

*Den Vorschlägen des Teillandschaftsplanes kann nur zum Teil gefolgt werden, da die wirtschaftlich erforderliche Ausweisung von Baugebieten im Planbereich zur Sanierung der Industriebrache und zur Förderung des Fremdenverkehrs der Stadt dringend notwendig ist.*

### 2.1.5 Grünordnungsplan

Die Unterlagen zum Grünordnungsplan sind als Bestandteil der B-Plan-Unterlagen dieser Begründung beigefügt.

### 2.2 Wirtschaftliche Zielstellung

Das Müritzsägewerk wurde von der Treuhand an einen Investor verkauft. Es soll vollständig abgerissen werden. Eine Neubebauung mit Einrichtungen für Fremdenverkehr und Beherbergung wird von der Stadt Waren (Müritz) angestrebt.

Das Sägewerk Strubelt soll aus Sicht der Stadt in ein Gewerbegebiet der Stadt ausgelagert werden. Die vorhandene Bebauung könnte (weitestgehend) abgerissen werden. Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt eine Neubebauung mit einer Beherbergungseinrichtung. Da die Auslagerung des Sägewerkes von der Zulässigkeit einer Neubebauung auf dem Sägewerksgrundstück abhängig gemacht wird, beabsichtigt die Stadt, dieses Areal ebenfalls als Bauland für Fremdenverkehr und Beherbergung auszuweisen.

### **2.3 Städtebauliches Konzept - Neuordnung**

Die Entwicklung des Sägewerkareals steht in engem Zusammenhang der Fremdenverkehrsentwicklung und als Ergänzung der Kurortentwicklung der Stadt Waren. Einige Komponenten der Kurentwicklung wie Thermalbad und Rehaklinik sind zur Zeit noch nicht geklärt. An der Entwicklung des Kurzentrums auf dem Papenberg hält die Stadt jedoch grundsätzlich fest. Freizeitpark und Fremdenverkehrseinrichtungen sind für das Sägewerksareal vorgesehen.

Eine Bebauung überhaupt folgt in erster Linie wirtschaftlichen Aspekten. Die vorhandenen Altlasten in Form von Gebäuden/Flächenversiegelungen und z. T. unverträglichen Nutzungen können nur unter Aufwendung erheblicher Kosten beseitigt werden. Unter den gegebenen wirtschaftlichen Bedingungen ist die Stadt nicht in der Lage, das Gelände ausschließlich in eine ursprünglich gewünschte öffentliche Grünanlage zu entwickeln.

Das Konzept strebt einen guten Kompromiß zwischen Herstellung einer größeren offenen und öffentlichen Grünanlage und deren Finanzierbarkeit durch Schaffung von attraktivem Bauland an.

#### **Nutzungsangebot**

Die Straße Am Seeufer teilt das Plangebiet in einen müritz- und einen feisneckseitigen Nutzungsbereich. Entsprechend der unterschiedlichen Bedeutung von Müritz und Feisnecksee für den Fremdenverkehr und Naturschutz sollten die Besonderheiten der beiden Teilflächen berücksichtigt werden.

Es wird grundsätzlich eine Zuordnung von aktiven und bebauungsintensiven Nutzungen auf der Müritzseite und von ruhigeren Freiflächennutzungen auf der Feisneckseite vorgeschlagen. Für die Ausweisung einer Tennishalle und zusätzlicher Stellplätze muß von diesem Prinzip im südlichen Planungsbereich abgewichen werden. Die vorhandene Villa sollte weiter als Wohnhaus oder als Pension, das Wasserwerksgelände sollte für den Fremdenverkehr genutzt werden.

Die Hauptbewegungsströme der Besucher werden entlang des Uferwanderweges an der Müritz und auf einem Geh- und Radweg parallel an der Straße Am Seeufer geführt und binden direkt an Wegebeziehungen südlich und nördlich ( im B-Plan Nr. 14) des Plangebietes an.

Die Wanderwege aus Richtung Feisneck/Badestelle/Nationalpark entlang der Straße An

der Feisneck werden über die Straße Am Seeufer geführt und dort an den Uferwanderweg der Müritz angebunden.

Der Fahrzeugverkehr auf der Straße Am Seeufer beeinträchtigt die Erholungsfunktion des gesamten Plangebietes nicht unerheblich. Eine starke Verkehrsbelastung steht der geplanten Erholungsnutzung des Gebietes grundsätzlich entgegen. Der Durchgangsverkehr in Richtung Wohnbebauung Fontanestraße, Zeitplatz Ecktannen und derzeit noch Nationalparktor Specker Straße darf nicht durch weitere Bebauung bzw. Nutzung dieser Gebiete verstärkt werden. Die Straße Am Seeufer sollte durchgängig verkehrsberuhigt (30 km/h) gestaltet werden und einen möglichst geräuscharmen Ausbau (Asphalt) erhalten. Die derzeit zu erwartenden Lärmwerte von 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts lassen die Ausweisung eines Sondergebietes für den Fremdenverkehr grundsätzlich zu. Der öffentliche Personennahverkehr sollte weiter ausgebaut werden.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an die Hauptverkehrsachse der Stadt, der Bundesstraße 192, wird über die Mecklenburger Straße und die Papenbergstraße erfolgen.

### Bebauung

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll - bis auf das Wohnhaus (Villa) - vollständig abgerissen werden. Der Erhalt und eine gewisse Sanierung bzw. Sicherung des Kesselhauses und des dazugehörigen Industrieschornsteines des Sägewerkes Strubelt sollte bis zur Neubebauung des Grundstückes gefördert werden.

Die Vorgaben für die neue Bebauung werden im wesentlichen von Argumenten der Landschaftsgestaltung, dem Naturschutz und der inneren Funktion der neuen Gebäude festgelegt. Bezüge zu historischen Baustrukturen sind nicht erforderlich.

Bebaut werden im wesentlichen derzeit bereits versiegelte Flächen.

Um dem Schutz der Gewässerränder entgegen zu kommen, wird die Bebauung möglichst zentral auf der Landenge angeordnet. Erforderliche Nebenanlagen wie Stellplätze o.ä. werden direkt den Baulichkeiten zugeordnet. Damit wird eine klare Trennung zwischen baulicher und landschaftlicher Nutzung erzeugt.

Die landschaftlich sehr reizvolle Situation der Landenge zwischen Binnenmüritz und Feisnecksee wird durch Pflegemaßnahmen des vorhandenen Grabens in Richtung Müritz bzw. Feisneck sichtbar gemacht. Die ursprünglich geplante Verbreiterung der Grabenmündungen wird wegen der Eingriffe in den natürlichen Bestand nicht vorgesehen. Die Grünanlagen zur Binnenmüritz und Feisneck sollten über die Straße hinweg eine verbindende Wirkung erhalten.

Es wird eine Baustruktur vorgeschlagen, die frei in der Landschaft angeordnet ist und den Baukörpern eine gute Orientierung zur Sonne und zum Wasser gibt. Gleichzeitig werden müritzseitig größere Freiflächen geschaffen, die vom Straßenverkehr getrennt sind. Die parallele z. T. gereichte Anordnung der Baukörper nimmt die städtebauliche Struktur der angrenzenden Fontanestraße und der Straße Am Seeufer auf und erhält damit den städtebaulichen Zusammenhang.

Angrenzend an die topographischen Erhebungen des Nesselberges im Norden und der

Fontanestraße im Süden sind Bebauungen vorgesehen, die die Kulisse des Waldes nutzen.

Die absoluten Gebäudehöhen sollen nach den geänderten Festsetzungen grundsätzlich die Höhen der angrenzenden Vegetation mit ca. 18 m nicht überschreiten. Eine gewisse Dominanz der Gebäude im Naturraum ist deshalb nicht zu verhindern.

Die Architektursprache für die geplante Neubebauung dieses Gebietes soll geschlossen sein und in seiner Erscheinung die Nutzung als Erholungs- und Freizeitgebiet unterstreichen. Die Fortsetzung der Bautradition der Gründerzeit und ihrer Bebauung für die "Sommerfrische" als Bindung setzte sich gedanklich nicht durch. Die Gestaltungsfestsetzungen wurden deshalb entsprechend der Investorenvorstellungen freier formuliert.

Eine moderne (zeitgemäße) Versinnbildlichung von Kur und Erholung muß überzeugen. Die Bebauung sollte Ruhe, Leichtigkeit und Harmonie ausstrahlen und so dem Interesse der Kurgäste entgegen kommen.

### Technische Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen technischen Anlagen sollten zumindest ansatzweise durch alternative Konzepte wie der Regenwassernutzung, attraktive, fußgängerfreundliche Gestaltung der Grabenbrücke, Geschwindigkeitsbeschränkungen usw. auf ein versorgungstechnisch machbares Minimum reduziert werden.

Allee- und sonstige Bepflanzungen sollten auch im Bereich von Versorgungsleitungen durch entsprechende technische Maßnahmen ermöglicht werden.

Ein reparatur- und wartungsfreundliches Kanalsystem ist anzustreben. Die erforderlichen Neu- bzw. Umverlegungen von Leitungen im Bereich des Grabendurchlasses sind in das Brückenbauwerk (o. Durchlaß) baulich zu integrieren.

### 3. Festsetzungen

Die Festsetzung der Baugebiete als Kurgebiete entfiel bereits mit der zweiten Auslegung völlig.

Die Festsetzungen zu den Fremdenverkehrsgebieten unterliegen einer grundsätzlichen Orientierung auf Nutzungen, die dem Anspruch einer allgemein auf Freizeit (Fitness), Erholung und Weiterbildung/Geschäftstourismus gerichteten Fremdenverkehrsentwicklung und so den derzeitigen wirtschaftlichen Möglichkeiten des Plangebietes entsprechen.

Die Festsetzungen der zulässigen Grundflächen von Baugebieten sowie die ausgewiesene Verkehrsfläche können mittelbar zur Berechnung der zukünftig zulässigen Versiegelung des Plangebietes durch bauliche Anlagen sowie Straßen- und Wegebefestigungen herangezogen werden. So beträgt die Verkehrsfläche ca. 11.260 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche aller Baugebiete insgesamt 11.300 m<sup>2</sup>. Die insgesamt zulässig versiegelbare Fläche beträgt mit 22.560 m<sup>2</sup> etwa 32,2 % der Landfläche innerhalb des Plangebietes. (Im derzeitigen Zustand sind durch Gebäude, Straßen, Lagerflächen etc. insgesamt ca. 43,2 % der gesamten Landfläche versiegelt!)

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18,00 m orientieren sich an den vorhandenen Baumkronen. Die maximal zulässige Dreigeschossigkeit der Gebäude grenzt an die Regelbaumhöhen von 18 m (einige wenige 25 m).

Die zwingende Geschoßfestsetzung beabsichtigt die tatsächliche Herstellung der geplanten städtebaulichen Situation. Flache Bauweisen widersprechen zum einen der Wirtschaftlichkeit der angesetzten Hotelkapazitäten und würden zum anderen eine wesentliche größere überbaubare Grundstücksfläche erfordern. Flache ausgedehnte Bauweisen beeinträchtigen zudem erheblich das Landschaftserlebnis.

Entsprechend § 17 BauNVO ist als Obergrenze für sonstige Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen sind max. Grundflächen.

In der Lärmprognose des Landeshygieneinstitutes in Neustrelitz v. 19.05.95 wurden folgende Beurteilungslärmpegel ermittelt : tags 63-65 db(A) nachts 54 dB(A).

Im Plangebiet ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h sowie der Ausbau der Straße mit einem rauscharmen Asphaltbelag vorgesehen. Dadurch sind Lärmreduzierungen um ca. 3-6 dB auf ca. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts möglich. Eine erhöhte Lärmbelastung verbleibt damit jedoch im Plangebiet.

Die verbleibende Belastung ist im Gebäudeentwurf bzw. in der gewählten Fassadenkonstruktion entsprechend der vorgesehenen Nutzungen zu berücksichtigen. Für Außenwandkonstruktionen zu Schlafräumen ist ein Schalldämm-Maß von mind. 35 dB zu berücksichtigen.

### **3.1 Fremdenverkehrsgebiet 1**

Dieses Gebiet entspricht in seinem Nutzungskatalog der attraktiven öffentlichen Lage des Baugebietes an der Müritz. Die deutliche Orientierung auf Beherbergung, aktive Freizeitgestaltung und Restauration entspricht den Anforderungen einer Fremdenverkehrseinrichtung direkt am Uferwanderweg.

Die aktuellen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen den Wunsch des potentiellen Investors nach einer offenen Bauweise für Ferienwohnungen. Damit verbunden ist eine etwas großflächigere Baugebietsausweisung. Die Dachlandschaft wird bewegter als zuvor festgesetzt.

### **3.2 Fremdenverkehrsgebiet 2**

Dieses Gebiet ist aufgrund seiner Randlage zum Wald und Nesselberg vorwiegend für einen reinen Beherbergungsbetrieb geeignet. Die Hauptfußgängerströme werden direkt an der Müritz entlang verlaufen. Gastronomische Einrichtungen sollten vorzugsweise ausschließlich der Versorgung der eigenen Gäste dienen und sind mit öffentlichem Charakter nur ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzten Baulinien beabsichtigen eine weitestgehend nord-westliche Anordnung des Gebäudes innerhalb des Baugebietes, die sich direkt an den Geländesprung und den

Waldabschnitt anfügt. Aus städtebaulicher Sicht wurden die Baukörper als zusammenhängender Baukörper dicht am Hang angeordnet, um so die Blickbeziehung aus Richtung Feißneck kommend zur Müritz zu sichern.

Desweiteren soll eine gemeinsame Flucht mit dem bestehenden, zu erhaltenden Gebäude, an der Straße „An der Feisneck“ gebildet werden.

Der Deutsche Jugendherbergsverband (DJHV) beabsichtigt, auf der Fläche in diesem Sondergebiet, eine Jugendherberge mit einer Kapazität von ca. 96 Betten zu errichten. Im Ergebnis der 4. Abwägung wurde die Festsetzung der geschlossenen Bauweise durch die abweichende Bauweise ersetzt. Bei der abweichenden Bauweise müssen Gebäude – wie in der offenen Bauweise – mit einem seitlichen Grenzabstand, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Das zweite im Sondergebiet „Fremdenverkehr 2“ ausgewiesene Gebäude ist eine Baracke, welche z. Z. sich bereits auf dem Grundstück befindet. Sie soll in ihrer jetzigen Größe erhalten und als Sportbaracke genutzt werden.

### **3.3 Fremdenverkehrsgebiet 3**

Das Villengebäude aus der Jahrhundertwende wird aufgrund seiner Gestaltung, Nutzung und des Bauzustandes positiv bewertet und soll in seinem historischen Aussehen erhalten werden. Eine Neubebauung wird zweitrangig betrachtet.

Der vorhandene Gebäudezuschnitt ist vorzugsweise für eine kleinere wohnähnliche Nutzung geeignet. Diese Nutzungstypik soll grundsätzlich deutlich in das Fremdenverkehrsgebiet integriert werden.

Allgemeine Wohnungen würden dem Charakter des Plangebietes weniger entsprechen, sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig.

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, daß die Flächen außerhalb der Baugrenzen typisch wohnbezogen gestaltet werden, mit Ziergarten vor und Obst-/Nutzgarten hinter dem Haus.

Das Baugebiet wurde im Norden über die derzeit gegebenen Grundstücksgrenzen des Wohnhauses bis an die öffentliche Verkehrsfläche hinausgezogen, um eine eindeutige Nutzungszuteilung vorzusehen. Eigentümerin dieser Fläche ist die Stadt Waren.

### **3.4 Fremdenverkehrsgebiet 4**

Wegen des relativ günstigen Baustandortes innerhalb der Gewässerschutzzone wird die Baumasse innerhalb dieses Gebiets am massivsten zugelassen. Dieses Baugebiet konzentriert wesentliche Einrichtungen der Beherbergung, Tagung, Freizeitgestaltung und Gastronomie in sich.

Die Gebäudegliederung wird durch Baulinien, Baugrenzen und zulässige Vollgeschosse sehr konkret vorgegeben, da dies aufgrund der sensiblen naturräumlichen Lage erforderlich ist.

Eine Gliederung des in sich geschlossenen Baukörpers wird festgesetzt, um die Baumaße wegen wirtschaftlicher Effizienz und städtebaulicher Kompaktheit einerseits zu konzentrie-

ren und andererseits die ungünstige Erscheinung zu massiver Baukörper zu mildern.

Unter Berücksichtigung eines dringend erforderlichen Freizeitangebotes wurde zwischen der Straße Am Seeufer und der Feisneck eine Tennishalle eingeordnet, die in der aktuellen Fassung eine Gliederung in L-Form erhält, um einen Mindestabstand von 6 m zur Uferkante der Feisneck zu erhalten. Die Bauausführung der Tennishalle muß so erfolgen, dass zusätzliche Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung sowie die Beherrbergungseinrichtungen nicht zu erwarten sind.

Eine Steganlage in die Müritz, die den Grabenverlauf aufnimmt, ist denkbar. Diese kann jedoch wegen der beschränkten Planungshoheit der Stadt im Bereich von Bundeswasserstraßen (Müritz) nicht festgesetzt werden. Die Nutzung einer Steganlage sollte grundsätzlich einem Ruderbootverleih dienen. Der Betrieb eines Seglerhafens ist nicht gewollt.

In der Planzeichnung sind Altlastverdachtsflächen ausgewiesen. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Fremdenverkehrsgebietes ist durch eine geeignete Beprobung die aktuelle Kontamination zu bestimmen.

### 3.5 Verkehrsflächen

Die Straße Am Seeufer ist im Gebiet des Plangeltungsbereiches 6 m breit geplant (wie vorhanden) und sollte zur Verminderung der relativ hohen Verkehrslärmbelastung einen ruhigen Asphaltbelag erhalten. Analog zur Geschwindigkeitsbeschränkung der Straße Am Seeufer im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 14 - Hafen und Seeufer - ist auch hier eine Begrenzung der Geschwindigkeit auf maximal 30 km/h vorgesehen. Die Reduzierung der Fahrbahnbreite im Bereich der Grabenquerung auf 5,80 m dient als verkehrsberuhigende Maßnahme.

In verschiedenen Abschnitten wurde die Straße durch die Wurzeln der Alleebäume angehoben. Bei der Reparatur bzw. Neuausbau der Straße ist eine Verlegung um ca. 1 m in Richtung Feisneck vorgesehen, um den vorhandenen Alleebäumen eine zumutbare unversiegelte Vegetationsfläche zuordnen zu können.

Beidseitig der Straße Am Seeufer und der Straße An der Feisneck sind Gehwege sowie müritzseitig der Straße Am Seeufer ein Radweg vorgesehen.

Für die Straße „An der Feisneck“ ist ebenfalls eine Begrenzung auf 30 km/h geplant. Damit kann sie von Radfahrern - zum Schutz der Fußgänger auf Uferwegen - und von Kraftfahrzeugen gemeinsam genutzt werden. Die Fahrbahnbreite von 4,80 m ist bei geminderter Geschwindigkeit (30 km/h und weniger) auch ausreichend für den Begegnungsverkehr LKW/PKW.

Der bauliche Zustand der Straße Am Seeufer und des Grabendurchlasses machen Reparatur- bzw. Neubauarbeiten aus verkehrstechnischer Sicht dringend erforderlich. Die Straße An der Feisneck ist derzeit ein unbefestigter Sandweg und muß regelmäßig planiert bzw. abgeschoben werden und sollte (zumindest im Bereich des Plangebietes) durch Straßenpflaster befestigt werden.

Die bisher unzureichenden Geh- und Radwege sind in dem geplanten Straßenprofil berücksichtigt.

Die erforderlichen bzw. nachzuweisenden Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der

jeweiligen Baugebiete und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen unterzubringen. Stellplatzablösungen bzw. Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind ausdrücklich nicht vorgesehen. Die Größe der Fremdenverkehrseinrichtungen wird somit durch die zur Verfügung stehende Grundfläche der einzelnen Baugebiete mitbestimmt.

### **3.6 Grünflächen**

Die Begründung zu gestalterischen und botanischen Festsetzungen für Grünflächen werden aus den Erläuterungen des beigefügten Grünordnungsplanes übernommen.

Ein Grundgedanke des Grünordnungsplanes, den Graben freizulegen und aufzuweiten, hatte in der Diskussion mit der Unteren Umweltbehörde und der Stadtvertretung keinen Bestand. Der Graben soll erhalten bleiben wie er ist. Gegebenenfalls ist ein Freilegen durch Rodung einzelner Bäume und Sträucher denkbar.

Die Festsetzungen über öffentliche und private Grünflächen folgen nicht in jedem Falle den vorhandenen Eigentumsituationen. So sind insbesondere große Flächen privater Grundstücke mit Festsetzungen wie Wanderweg oder öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die geplanten vorwiegend öffentlich nutzbaren Grünflächen wurden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen wurden so gelegt, dass diese in der Natur eindeutig nachvollziehbar sind, z.B. entlang von öffentlichen Wegen.

Wege innerhalb von Grünflächen sollten ausschließlich Fußgängern vorbehalten sein. Radfahrer müssen dort ihr Rad schieben. Die Breite der Wege soll zwischen 1,50 und 2,50 m je nach Frequentierung betragen. Die Wege sollen mit wassergebundenem, natürlichen, heimischen Material ausgebaut werden und zur Unterhaltung keine Chemikalien, wie z.B. Herbizide oder Salze verwendet werden.

Zur Überquerung des Grabens ist jeweils im Mündungsbereich zur Müritz und zur Feisneck ein kleines Brückenbauwerk geplant.

### **3.7 Wasserflächen**

Die Wasserflächen werden nachrichtlich übernommen, um die Lage der Baugebiete am Rande von Landschaftsschutzgebiet und Nationalpark verdeutlichen zu können.

Grundsätzlich werden der Rückbau von Steganlagen und Uferbefestigungen vorgesehen. Gegebenenfalls kann die vorhandene Steganlage in die Müritz vor dem Sondergebiet Fremdenverkehr 4 erhalten und genutzt werden. Die erforderlichen Abstimmungen und Genehmigungen sind außerhalb des B-Plan-Verfahrens mit dem Wasser- und Schiffsamt Lauenburg und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Lübs durchzuführen.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltung**

Die Pflegemaßnahmen am Graben zwischen Feisneck und Müritz sollte die Nutzung als Wasserwanderweg berücksichtigen, ohne die natürlichen Qualitäten des Grabenbiotops zu stark einzuschränken.

Bei der Gestaltung der Grünflächen/Parkanlagen sollten die Wiesenflächen sparsam mit Gehölzen bepflanzt werden, um eine zu den Gewässerufeln hin möglichst offene Landschaft zu entwickeln.

Die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche sollte mit Sandkasten, Klettergeräten und Kleinspielgeräten sowie einer abgrenzenden Bepflanzung gestaltet werden.

Innerhalb der Wiesenflächen sollten Geh- und Wanderwege in wassergebundenem Ausbau erfolgen. Hauptwanderwege erhalten eine Beleuchtung.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind notwendige Uferbefestigungen natürlich zu gestalten, vorhandene Mauern o.ä. Anlagen sind entsprechend rückzubauen. Entwicklungsflächen für Schilf sind bei sich abzeichnender Gefährdung durch Fußgänger oder Segelboote mit Holzbalken zu schützen und durch naturnahe Gestaltung dem Natur- und Landschaftsschutz zu entsprechen. Die Gestaltung solcher Uferschutzanlagen sind vor Ausführung mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Für zu erhaltende Bäume sind Belüftungs- und Wurzelraumschächte in Geh- und Radwege einzubauen.

Werden in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so sollte die Befestigung zur Verringerung der Versiegelung weitgehend wasser- und luftdurchlässig erfolgen.

Bei Bautätigkeit sollten Oberboden und Unterboden getrennt gelagert werden. Folgende Maße sind für Oberbodenmieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung zu Grunde zu legen :

Höhe: max. 2,0 m Breite: max. 5,0 m Länge: unbegrenzt Querschnitt: trapezförmig

Die konkret nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 D BauGB festgelegten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Flächen mit einem besonders schützenswerten Schilfbestand. Dieser ist unbedingt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Durch die Festsetzungen zur Versiegelung des Bodens, zur Regenwasserversickerung bzw. -nutzung sollen die regulierenden Eigenschaften des Bodens genutzt und ein sparsamer und vernünftiger Umgang mit Wasser veranlaßt werden.

### **3.9 Örtliche Bauvorschriften**

Fremdenverkehrsgebiet 1, 2 und 4

Die Festsetzungen zur Gestaltung dieser Baugebiete wurden so gewählt, dass ein Erscheinungsbild zeitgemäßer Herbergen möglich wird.

Bindungen an Fassadenmaterial wie Putz, roten Klinkern und Holz wurde dem traditionell in Waren (Müritz) verwendeten Baumaterialien übernommen. Die festgesetzte flächige Verwendung der einzelnen Fassadenmaterialien soll eine großzügige und ruhige Gestaltung schaffen. Ebenso bezweckt die Festsetzung der straßenseitigen Fassaden als Lochfassaden eine relativ gleichartige bzw. harmonische Gestalt der Gebäude zum gemeinsamen Straßenraum hin.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung soll das ökologische Kleinklima als auch das ökologische Bewußtsein im Zusammenhang mit Kur und Erholung verbessern.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Tennishalle und der angrenzenden Stellplatzfläche versuchen die durch die Anlagen zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im sensiblen Nahbereich der Feisneck zu mildern und insbesondere eine transparente Gestaltung durch Glasfassaden zu nutzen.

#### Fremdenverkehrsgebiet 3

Dieses Baugebiet überzeugt in seiner grundsätzlich vorhandenen Baugestaltung und wird in dieser Erscheinung fast denkmalwürdig eingeschätzt. Die Festsetzungen zu diesem Gebiet werden deshalb unter erhaltenden Gesichtspunkten getroffen.

#### 4. Hinweise

Das gesamte Plangebiet befindet sich im 100-m-Gwässerschutzstreifen von Müritz und Feisneck.

Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserbrunnens auf dem Nesselberg. Die hier geltenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Bei der Errichtung, Beseitigung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen an der Müritz bzw. an der Feisneck sind Genehmigungen gemäß § 82 Landeswassergesetz erforderlich und beim StAUN bzw. bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemäß des § 19 Landesnaturschutzgesetz M-V vom 21.07.1998 (LNatG M-V) ist bei der baulichen Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Ausnahmen können durch die zuständige Naturschutzbehörde, hier der Landrat des Landkreises Müritz als Untere Naturschutzbehörde, erteilt werden. Für diesen B-Plan wurde die Ausnahmegenehmigung am ... beantragt und am ... erteilt.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und Regenwasser in die Feisneck bzw. in die Müritz bedürfen der Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt. Erdingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung oder Beseitigung zur Folge. Die Beseitigung oder Veränderung von Bodendenkmalen darf nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen ist deshalb eine Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege als Träger öffentlicher Belange einzuholen, in der die Auswirkung des Bauvorhabens auf Bodendenkmale beurteilt wird. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig erfolgen, um Verzögerungen der Baumaßnahmen zu vermeiden. Ist eine Untersuchung der von Baumaßnahmen betroffenen Bereiche durch archäologisches Fachpersonal erforderlich, trägt der Verursacher des Eingriffs alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Neben den bereits bekannten Fundstellen können bei Bauarbeiten jederzeit weitere Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs. 2

DSchG M-V). Der Fund oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Vertretern des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Es wird auf die orientierende Untersuchung der Hydrogeologie GmbH Neubrandenburg 1991 hingewiesen. In Zusammenhang mit den Baumaßnahmen sollen vor der Bauausführung erforderliche Beprobungen durchgeführt werden. Alle bei den durchgeführten Bau- und Erschließungsmaßnahmen aufgefundenen weiteren Altlastverdachtsflächen sind der Unteren Umweltbehörde - Abteilung Abfallwirtschaft unverzüglich anzuzeigen.

Die Versorgungssicherheit für Trinkwasser kann hinsichtlich des aktuellen Planentwurfes, welcher gegenüber dem ehemaligen Kurgebietsentwurf eine erweiterte Bebauung (Hotel mit 140 Zimmern) zuläßt, mit den vorhandenen Anlagen (Wasserleitung Ge 100, AZ 150) gegenwärtig nicht zugesichert werden. Hier ist in Abhängigkeit von der Entwicklung im Bereich der nachfolgenden Versorgungsgebiete Specker Straße/Fontanestraße und der zu erwartenden Bedarfswerte des Planungsgebietes eine hydraulische Überprüfung erforderlich. Gegebenenfalls sind die Bauherren mittels Baukostenzuschüssen an Leitungsverstärkungen zu beteiligen.

Die Schmutzwasserentsorgung hat über das vorhandene Druckentwässerungssystem zu erfolgen. Die Verlegung eines Kanalsystems ist im Planbereich nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der geplanten Baumbepflanzungen wird zur Freihaltung vorhandener Leitungstrassen auf die Mindestabstände bzw. Schutzbestimmungen gem. DVGW/GW 125 und ATV/H 162 verwiesen.

Im Bereich des Bebauungsplanes existierten Aufnahmepunkte bzw. Lagefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Diese sind zu schützen oder gegebenenfalls ein Antrag auf Verlegung beim Landesvermessungsamt zu stellen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Die Konzeptionen zum Bebauungsplan Nr. 15 – Alte Sägewerke zwischen Feisneck und Müritz - gehen von einer grundlegenden Neuordnung des Plangebietes aus, die sich in einer deutlich verbesserten Infrastruktur für Tourismus und Fremdenverkehr ausdrücken wird. Die Attraktivität des südlich der Altstadt gelegenen Stadtgebietes wird stark an wirtschaftlicher Bedeutung gewinnen.

Die wesentlichen Veränderungen in der Nutzung, Bebauung und Landschaftsgestaltung der ehemaligen Sägewerksgelände bedürfen zuvor eines nicht geringen privaten und besonders öffentlichen Engagement.

Die Auslagerung des Sägewerkes Strubelt (auf ein Grundstück im Gewerbegebiet Ost) wurde mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet, realisiert und durch ein attraktives Angebot zur Neubebauung des Betriebsgeländes motiviert. Zwischenzeitlich wurde die Auslagerung auch vollzogen. Nunmehr stehen die Flächen dieses Sägewerkes als auch die des ehemaligen Müritzsägewerkes zur Umsetzung des Teilflächennutzungsplanes mit Fremdenverkehrseinrichtungen zur Verfügung.

Der Verkauf des Areals des ehemaligen Müritz-Sägewerkes ist abgeschlossen.

Ähnlich verhält sich die Situation bei den Verwaltungseinrichtungen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Lübz, Außenstelle Waren nördlich des Grabens. Der benötigte Ersatzstandort in Waren (Müritz) wurde zwischenzeitlich auf dem Gelände des Wasserstraßenamtes in der Gerhart-Hauptmann-Allee gefunden.

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünanlagen - es sind umfangreiche Neuanpflanzungen und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen - wird nur zum Teil durch die Stadt Waren (Müritz) getragen werden können. Staatliche Förderungen und private Beteiligungen sind erforderlich. Große Flächen sind derzeit noch privat und der Allgemeinheit zumindest zu widmen. Auch die Pflege der Grünanlagen liegt zumindest in der Finanzierung bei der Stadt.

Durch die Ansiedlung der attraktiven und zahlreich frequentierten Fremdenverkehrseinrichtungen wird ein Zielverkehr entstehen, der insbesondere die Papenbergstraße/Strandstraße-Müritzstraße-Am Seeufer und das Plangebiet selbst stärker belasten wird. Im Plangebiet verbleibt eine etwas über den Orientierungswerten liegende Verkehrslärmbelastung. Maßnahmen zur Verringerung des Lärms sollten jederzeit im Interesse der Erholungsqualität berücksichtigt werden.

Zur Planung und Herstellung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes - von einer Reparatur kann nicht ausgegangen werden - muß die Stadt finanziell in Vorleistung gehen. Die Hapterschließung des Gebietes über die Mecklenburger Straße und Papenbergstraße bedarf insbesondere im Bereich der Papenbergstraße einer Verbesserung des Fahrbelages.

Waren (Müritz), den 03.06.1999



*Rhein*  
Rhein  
Der Bürgermeister

