

Durch die vom Uferkonzept Betroffenen aus dem Bereich MB 10 siehe Uferkonzept Seite 72 wird folgende Präzisierung des Uferkonzeptes angestrebt.
Die im Uferkonzept Oberwarnow S. 74 geplanten Maßnahmen im Bereich MB 10 sollten durch nachfolgende Tabelle ersetzt / ausgetauscht werden):

| Maßnahmenbereich | MB 10 Bootshäuser / Wochenendhäuser mit Uferweg | Lage im Betrachtungsraum |
|---|---|--------------------------|
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. Sicherstellung der Qualität der Fläche als Wassersport und Naherholungsstandort 2. weitestgehender Erhalt der Bootshäuser als Kulturgut unter Berücksichtigung einer planerischen Umnutzung; Vermeidung eines weiteren Uferverbaus 3. Entwicklung eines geordneten Sondergebietes Wochenendhausnutzung mit öffentlicher Erschließung für Fuß- und Radverkehr sowie Rettungsfahrzeuge | Bild wäre anzupassen |
| zu berücksichtigende Rahmenbedingungen | <ul style="list-style-type: none"> - Gewässer 1. Ordnung - Trinkwasserschutzzone - Überschwemmungsgebiet - Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der LaBauO und einer Duldungsregelung | |

| | | | |
|---------------------|--------|--|----------|
| Vorbereitung | M 10.1 | <p>Sicherstellung einer vertraglichen Entschädigungsregelung für Gärten und Bootshäuser welche der Sicherung der baurechtlichen Situation und künftig angedachten öffentlichen Erschließung weichen müssen.</p> <p>Erarbeitung eines Brandschutzkonzeptes und einer Planung zur Feststellung von Bootshaus-Hausgruppen, welche im Bestand erhalten werden können</p> <p>- Klärung des Verlaufes des künftigen Radweges</p> | P |
| Planung | M 10.2 | <p>Städtebauliches Entwicklungskonzept</p> <p>Neuzonierung des Warno Ostufers</p> <p>I Erhalt der Bootshäuser in Hausgruppen gem. § 10 Absatz (3) BauNVO</p> <p>II Einordnung eines Sondergebietes Wochenendhäuser / gärtnerische Nutzung</p> <p>III Bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“</p> <p>IV Einordnung einer kombinierten Bootseinsatzstelle, Info-Punkt, Gastronomie im Schleusenbereich</p> | |
| Planung | M 10.3 | Aufstellung B-Plan | |
| Realisierung | M 10.4 | <p>Rückbau der baulichen Anlagen und der gärtnerischen Nutzung im Bereich der künftigen öffentlichen Erschließung (Rad-, Fuß- und Rettungsweg)</p> <p>Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des unverbauten Überschwemmungsgebietes (Gräben und Wiesen)</p> | |
| Realisierung | M 10.5 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Gestaltung / Abrundung eines naturnahen Radweges / 2. Nutzung der Brandschutzabstände zwischen den Bootshausgruppen - Schaffung von Sichtachsen auf die Warnow | |

Durch die vom Uferkonzept Betroffenen aus dem Bereich MB 11 siehe Uferkonzept Seite 75 wird folgende Präzisierung des Uferkonzeptes angestrebt.
Die im Uferkonzept Oberwarnow S. 75 geplanten Maßnahmen im Bereich MB 11 sollten durch nachfolgende Tabelle ersetzt / ausgetauscht werden):

| Maßnahmenbereich | | MB 11 Städtebauliche Abrundung | Lage im Betrachtungsraum |
|---|--------|--|--------------------------|
| | | <p>4. Städtebauliche Entwicklung des Mühlendamm / Neubrandenburger Straße als Wohnstandort im Rahmen einer baulichen Arrondierung</p> <p>5. Sicherstellung der Qualität der angrenzenden Fläche als Naherholungsstandort durch weitestgehenden Erhalt der Gärten und Wochenendgrundstücke zur städtebaulichen Abrundung</p> <p>6. Stärkung der Standortqualität „Wohnen am Warnowufer“ durch eine bewusste Verzahnung von naturnahem Landschaftsraum und baulicher Struktur</p> | Bild wäre anzupassen |
| zu berücksichtigende Rahmenbedingungen | | <ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserschutzzone II - Überschwemmungsgebiet | |
| Vorbereitung | M 11.1 | - Sicherstellung einer vertraglichen Entschädigungsregelung für Gärten, Wohnobjekte und Wochenendgrundstücke, welche der künftig angedachten öffentlichen Erschließung, einer künftigen Wohnbebauung oder Neuordnung weichen müssen. Klärung des Verlaufes des künftigen Radweges | P |
| Planung | M 11.2 | Städtebauliches Entwicklungskonzept „Ziegeleiwiesen“: Neuzonierung des Warnowufers <ul style="list-style-type: none"> V Einordnung eines SO § 10 Absatz (3) BauNVO Wochenendhäuser mit gärtnerischer Nutzung VI untergeordnete bauliche Entwicklung „Wohnen am Warnowufer“ NÖ-Rand = zum weißen Kreuz | |
| Planung | M 11.3 | Aufstellung B-Plan | |
| Realisierung | M 11.4 | <ol style="list-style-type: none"> 1. untergeordneter Rückbau von baulichen Anlagen der gärtnerischen Wochenendhausnutzung im Bereich der künftigen öffentlichen Erschließung (Rad-, Fuß- und Rettungsweg) sowie 2. Festigung einer geordneten gärtnerischen Wochenendhausnutzung in weitestgehender Anlehnung an vorhandene Strukturen 3. zur städtebaulichen Abrundung auch die untergeordnete Einordnung von I-geschossiger reiner Wohnbebauung 4. Berücksichtigung einer gezielten Freiraumgestaltung mit zum Teil neu geordneter Wochenendhausnutzung im Übergang von Urbanen Strukturen zum naturnahen Grünraum in Richtung Warnowuferbereich 5. Neuordnung bzw. Ergänzung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs für die Wohnraumarrondierung, Gärten- und Wochenendhausnutzung | |

Entwicklungsziele:

1 siehe zuvor

2 planerische Eingliederung einer öffentlichen Erschließung für Fuß- und Radverkehr sowie Rettungsfahrzeuge unter weitestgehender Berücksichtigung und Einbeziehung vorhandener Strukturen

3 in den Bereichen MB 10 und MB 11 sollte zur weitestgehenden Sicherung des vorhandenen Bestandes die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens gemäß der Maßgabe § 29 NatSchAG M-V Abs. 2 Punkt 3 erfolgen. Die künftige planerische Einordnung soll gem. § 10 Absatz (3) BauNVO festgesetzt werden.

Anmerkung:

Für den kompletten Bereich MB 10 und MB 11 sollte eine Bauleitplanung erstellt werden. Ziel ist die Eingliederung eines öffentlichen Erschließungsweges unter Berücksichtigung und weitestgehender Sicherung der bestehenden werthaltigen baulichen Anlagen.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen die infolge der geplanten Umsetzung des Uferkonzeptes Oberwarnow zurückgebaut werden müssen, sollten eine Entschädigung nach der Höhe des vorhandenen Sachwertes erhalten.

Anlagen:

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010^{*)}

*)

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)

§ 29

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

(abweichende Vorschrift zu § 61 BNatSchG)

(1) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. Fischereihäfen, auch soweit diese nicht öffentlich sind, und öffentliche Häfen,
2. bauliche Anlagen, die aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens **in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse** oder Bewilligungen oder zum Zwecke des Küsten- und Hochwasserschutzes errichtet oder wesentlich geändert werden,
3. bauliche Anlagen, die **aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet** oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht,
5. **bauliche Anlagen des Rettungswesens**, der Landesverteidigung, des fließenden öffentlichen Verkehrs, der Schifffahrt, der Versorgung und Entsorgung, der Windenergienutzung im Offshore-Bereich oder von sonstigen öffentlichen oder privaten Wirtschaftsbetrieben, wenn sie auf einen Standort dieser Art angewiesen sind, oder
 1. Laut § 29 NatSchAG M-V haben die Boosthäuser sowohl eine wasserrechtliche Erlaubnis § 29 Absatz 2 als auch eine Baugenehmigung aufgrund eines rechtsverbindlichen B-Bebauungsplanes von 1961 (zumindest teilweise).
 2. Ein neues Planfeststellungsverfahren (Aufstellung eines neuen B-Planes) wird durch uns gefordert, der deckt dann auch den Bestand.
 3. auch der Rettungsweg ist gem. Absatz 5 gedeckt

Auszug aus der Bau-Nutzungsverordnung

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht

Wochenendhausgebiete,
Ferienhausgebiete,
Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.