



**B E G R Ü N D U N G**

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008  
(BGBL. I. S. 301) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)  
Landkreis Müritz**

über den

**Bebauungsplan Nr. 27 E  
\*Gesundheitshotel Nesselberg\***

für das Gebiet ostwärts des Kurparks, südlich der Bebauung am *Kiefernweg*, westlich und südlich der Bebauung am *Eschenweg* und nördlich der Kurklinik auf den Nesselberg.

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3	Zweck des Bebauungsplanes	6
1.4	Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes	6
1.5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
1.6	Inhalt des Bebauungsplanes	8
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.7.1	Erschließung	8
1.7.2	Städtebauliche Ordnung	9
1.7.3	Ver- und Entsorgung	11
1.7.4	Brandschutz	12
1.7.5	Denkmalschutz	12
1.7.6	Altlasten	12
1.7.7	Immissionen	13
1.7.8	Durchführung der Maßnahme	13
2.	Umweltbericht	13
2.1	Einleitung	14
2.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	14
2.1.2	Geplante Nutzung	14
2.1.3	Ziele des Umweltschutzes	15
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	15
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
2.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
3.1	Verwendete technische Verfahren	23
3.2	Maßnahmen des Monitoring	23
3.3	Zusammenfassung	24

## 1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

### 1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte i.M. 1:10.000

Das Plangebiet liegt südostwärts des Stadtzentrums der Stadt Waren (Müritz) im Kurgebiet Nesselberg.

Es grenzt im Norden an die Bebauung des *Kiefernweges*, im Osten an die Bebauung des *Eschenweges*, im Süden an die Kurklinik und im Westen an den Kurpark.

## 1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Für die Ausweisung eines Kurgebiets wurden im Kurortentwicklungskonzept von 1992 von *Jung & Partner* folgende Flächen untersucht:

- Kietzbereich;
- Mühlenberg;
- Sägewerksbereich/Nesselberg;

Im Ergebnis wurde der Bereich Nesselberg als am besten geeigneter Standort ausgewählt und im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr - mit einer Fläche von 14,5 ha dargestellt.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.05.1995 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) zum *staatlich anerkannten Luftkurort* und langfristig zum *staatlich anerkannten Heilbad* einzuleiten.

Grundlage der festzulegenden Entwicklungsmaßnahmen war das am 09.03.1995 fertig gestellte Kurort-Entwicklungskonzept vom *Institut für Tourismus- und Kurortberatung Reppel und Partner*.

Zur städtebaulichen Ordnung des Kurgebietes hat die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Da sich das Kurgebiet in verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen gliedert, wurde der Bebauungsplan Nr. 27 in verschiedene Teilbereiche gegliedert:

Die planungsrechtliche Situation stellt sich derzeit wie folgt dar:

- **Bebauungsplan Nr. 27 A \*Reha-Klinik\***  
Der Bebauungsplan wurde als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt und ist rechtskräftig. Das Vorhaben wurde errichtet.
- **Bebauungsplan Nr. 27 B \*Soletherapeutikum\***  
Dieser Bebauungsplan sollte zuerst einem Sport- und Freizeitzentrum als planungsrechtliche Grundlage dienen. Dieses Vorhaben konnte nicht realisiert werden. Danach wurde das Bebauungsplanverfahren für die Errichtung eines „Soletherapeutikum“ neu durchgeführt. Auch dieses Vorhaben konnte bislang nicht realisiert werden. Derzeit ruht diese Planung.
- **Bebauungsplan Nr. 27 C \*Kurpark\***  
Der Kurpark wurde von der Stadt Waren (Müritz) angelegt. Ein Bauleitplanverfahren wurde, da ein Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht bestand, nicht durchgeführt.
- **Bebauungsplan Nr. 27 D \*raum+sole\***  
Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Er hat die Errichtung eines Vorhabens mit dem Konzept Wellness mit Solenutzung zum Inhalt.

Das Prädikat *staatlich anerkannter Luftkurort* wurde der Stadt Waren (Müritz) am 01.05.1999 verliehen.

Parallel zur Erfüllung der Kriterien zum Luftkurort wurde die Schaffung der Voraussetzungen der Entwicklung zum Heilbad, auf der Grundlage der Thermalsolenutzung als ortsgebundenes Heilmittel, weiterentwickelt. 1995 erfolgte die Kurgiebtserschließung mit der Soleringleitung, 1998 wurde die Kurklinik auf dem Nesselberg eröffnet. 2007 erfolgte die staatliche Anerkennung der Thermalsole als Heilquelle.

Der entscheidende Schritt zur Anerkennung als Heilbad ist die Schaffung der Voraussetzungen zur medizinischen Anwendung des anerkannten örtlichen Heilmittels. Hierfür muss ein auf das Heilmittel spezialisiertes Unternehmen gewonnen werden. Um zu diesem Ziel zu gelangen, stellt die Stadt Waren (Müritz) mit dem Bebauungsplan Nr. 27E \*Gesundheitshotel Nesselberg\* die planungsrechtliche Grundlage her.

### **1.3 Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 27 E \*Gesundheitshotel Nesselberg\* schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einrichtung zur medizinischen Anwendung des anerkannten örtlichen Heilmittels Sole. Diese Einrichtung ist ein entscheidender Schritt zur angestrebten Anerkennung der Stadt Waren (Müritz) als Heilbad.

### **1.4 Gesetzliche Grundlage des Bauleitplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 27 E \*Gesundheitshotel Nesselberg\* wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 16.07.2008 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt einen Teilbereich der Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Auf der Fläche sollte ein innerstädtisches Verbundsystem mit Mager-  
rasen und Gehölzen entstehen.

Während der Konzepterarbeitung für das Gesundheitshotel wurde bei der Einordnung des Baukörpers in das vorhandene Gelände festgestellt, dass sich die Nord-Süd-Ausrichtung besser als die Ost-West-Ausrichtung eignet. Da auf dem vorhandenen Gelände, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der Baukörper nicht optimal eingefügt werden konnte, wird nunmehr die im Norden anschließende Waldfläche mit einer Größe von ca. 0,7 ha mit einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Nach dem abschließenden Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27E, wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung eingereicht. Nach erfolgter Genehmigung werden beide Pläne öffentlich bekannt gemacht. Mit diesem Verfahrensablauf wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten.

## 1.5 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild

Das Plangebiet besteht aus einem Kieferngehölz im Nordteil und einer daran nach Süden anschließenden Frischwiese. Das Kieferngehölz ist als Wald eingestuft.

Das Gelände ist Teil des geplanten Kurgebietes Nesselberg. Die Erschließung ist durch die Straße *Am Nesselberg* vorhanden.

## **1.6 Inhalt des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 27 E \*Gesundheitshotel Nesselberg\* sieht den Neubau eines 4-Sterne-Gesundheitshotels mit rd. 250 Betten, einer Tiefgarage, einem Veranstaltungsraum, einer Therapiefläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche, einem Arztbereich mit fest angestellten Kurärzten und einem Wellnessbereich im Kurgebiet Nesselberg vor.

Den Schwerpunkt der Therapieabteilung wird die Nutzung des anerkannten ortsgebundenen Heilmittels Sole in verschiedenen Formen sein.

Es sind bauliche Anlagen mit maximal 7.700 m<sup>2</sup> Grundfläche und 21.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie 2.000 m<sup>2</sup> Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die Größe des Plangebietes beträgt 22.683 m<sup>2</sup>.

## **1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.7.1 Erschließung**

#### **• Äußere Erschließung**

##### *Auf dem Nesselberg*

Das Kurgebiet Nesselberg ist durch die Stadtstraße *Auf dem Nesselberg* erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 27 E \* Gesundheitshotel Nesselberg \* ist einen Teilbereich des Kurgebietes. Eine Erweiterung der Erschließung ist nicht notwendig. Die Stadtstraße *Auf dem Nesselberg* ist für den zu erwartenden Verkehr bemessen. Sie ist seit dem 11.07.2008 gem. § 3 i. V. m. § 7 StrWG M-V dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

##### *Fußweg zum Kurpark*

Von *Auf dem Nesselberg* führt ein Fußweg entlang der Südgrenze des Gebietes zum Kurpark. Er ist im Bebauungsplan Nr. 27 E \*Gesundheitshotel Nesselberg\* als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden.

##### *Fußweg vom Eschenweg nach Norden*

Vom Eschenweg nach Norden bis zum Kiefernweg besteht eine Leitungstrasse. Sie wird von den Anliegern als Fußweg zu den in Norden liegenden Grünflächen genutzt.

Die Trasse liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird von der Planung nicht berührt.

##### *Weg nördlich des Kiefernwaldes*

Es besteht ein unbefestigter Weg zwischen dem Kiefernwald und der Bebauung des Kiefernweges. Er dient der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke am Kiefernweg. Der Weg wird von der Planung nicht berührt und bleibt erhalten.

### **Parkplätze**

Für das Kurgelbiet Nesselberg sind Parkplätze hergestellt worden. Sie decken den Bedarf des gesamten Kurgelbietes.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Nesselberg ist in das Netz des innerstädtischen ÖPNV eingebunden. Eine Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe.

Der Bahnhof von Waren (Müritz) liegt rd. 2.500 m nordwestlich des Gebietes.

### **1.7.2 Städtebauliche Ordnung**

Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 27 E \*Gesundheitshotel Nesselberg\* ist das städtebauliche Ziel der Stadt Waren (Müritz) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Baumasse differenziert vorzugeben sowie die Höhenentwicklung des Baukörpers zu bestimmen.

- **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 27 E \*Gesundheitshotel Nesselberg\* ist Teil des Kurgelbietes Nesselberg.

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung - Gesundheitshotel Nesselberg - nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es erhält die Zweckbestimmung Sondergebiet Fremdenbeherbergung, da es der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit Einrichtungen zur medizinischen Anwendung des anerkannten örtlichen Heilmittels Sole und anderer Heilmittel dient.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt definiert:

- 250 Betten zur Fremdenbeherbergung
- Einrichtungen für die medizinische Anwendung des anerkannten örtlichen Heilmittels Sole und anderer Heilmittel
- Einrichtungen für die Körperpflege und Gesunderhaltung
- Einrichtungen für Tagungen, Fort- und Weiterbildung
- öffentliche Restauration
- Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage
- Anlagen für den ruhenden Verkehr



## **Maß der baulichen Nutzung**

### *Grundfläche*

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung - Gesundheitshotel Nesselberg - sind maximal 7.700 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO maximal 2.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Diese Flächen ermöglichen ein angemessenes Gebäude für den festgesetzten Nutzungszweck und die notwendigen Erschließungs- und Nebenanlagen auf dem Grundstück.

Die festgesetzte Grundfläche ergibt eine Grundflächenzahl von 0,34. Sie liegt damit weit unterhalb der Obergrenze von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

### *Geschossfläche*

Die Geschossfläche wird differenziert festgesetzt. Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung - Gesundheitshotel Nesselberg - sind maximal folgende Geschossflächen in den einzelnen Vollgeschossen und unterhalb der Erdoberfläche zulässig:

- 3. Obergeschoss	1.700 m <sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss	2.500 m <sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss	3.100 m <sup>2</sup>
- Erdgeschoss	4.200 m <sup>2</sup>
- 1. Untergeschoss	4.200 m <sup>2</sup>
- 2. Untergeschoss	6.200 m <sup>2</sup>

Durch die differenzierten Festsetzungen für die einzelnen Geschosse wird eine gute Gliederung des Baukörpers erreicht. Gleichzeitig werden nach § 16 Abs. 5 BauNVO Festsetzungen für Geschosse unterhalb der Erdoberfläche getroffen.

Die festgesetzte Geschossfläche ergibt eine Geschossflächenzahl von 0,97. Sie liegt damit weit unterhalb der Obergrenze von 2,4 nach § 16 Abs. 1 BauNVO.

### *Höhe baulichen Anlagen*

Es ist nur eine Firsthöhe bis zu 96,50 m ü.HN zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Höhe des zukünftigen Gebäudes bestimmt. Die Höhe entspricht der Höhe der benachbarten Kurklinik. Diese Höhenbegrenzung stellt sicher, dass sich das künftige Bauwerk in die vorhandene städtebauliche Situation einfügt.

Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da in Verbindung mit den differenzierten Festsetzungen zur Geschossfläche, unabhängig von dem Bezug auf ein übliches, in der LBauO M-V definiertes, Vollgeschoss, ausreichende Festsetzungen getroffen worden sind, um einen klar gegliederten Baukörper zu erreichen.

### 1.7.3 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan Nr. 27 E \* Gesundheitshotel Nesselberg \* ist Teil des Kurgebietes Nesselberg. Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

- **Wasser**

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Wasser.

Ein Teil des Grundstückes liegt im Trinkwasserschutzbereich III der Wasserfassung Waren/Feisneck. Hier sind Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Anlage 2 zum Kreistagsbeschluss vom 26.03.1986 und des DVGW Arbeitsblattes W 101 zu beachten.

- **Abwasser**

Das Abwasser des Gebietes wird in Freigefällekanälen des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt und der Kläranlage Schwenzin zugeführt.

Das Gesundheitshotel Nesselberg wird das anerkannte örtliche Heilmittel Sole anwenden.

Das häusliche Abwasser und das solehaltige Abwasser werden in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Waren (Müritz) eingeleitet und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

Hinsichtlich der Einleitung des gereinigten Abwassers der Kläranlage Schwenzin in den Grabowhöfer Grenzgraben werden die Parameter vom Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband und der unterer Wasserbehörde geklärt und festgelegt. Dieses Verfahren wird unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

- **Regenwasser**

Das Gebiet ist mit Freigefällekanälen der Stadt Waren (Müritz) ausgestattet.

Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück versickert werden.

Da die Stadt Waren (Müritz) keine Satzung zur Versickerung des Niederschlagwassers besitzt sind von den Bauherren wasserrechtliche Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Müritz zu beantragen.

- **Elektrische Energie**

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

- **Gas**

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Gebiet mit Erdgas.

- **Soleleitung**

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt die bestehende Kurklinik mit Sole. Die Soleleitung liegt im Fußweg zum Kurpark.

- **Telekommunikation**

Das Kurgebiet ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom ausgestattet. Vom Eschenweg nach Norden bis zum Kiefernweg liegen Telekommunikationsleitungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Trasse wird nicht berührt.

- **Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall des Gebietes wird entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

#### **1.7.4 Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt.

#### **1.7.5 Denkmalschutz**

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten wird die fachgerechte Bergung und Dokumentation des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt.

Die Kosten für diese Maßnahme trägt nach § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals wurde das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten unterrichtet. Die Bergung und Dokumentation erfolgt vor der eigentlichen Baumaßnahme unter Federführung der Stadt Waren (Müritz) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

#### **1.7.6 Altlasten**

Altlasten nach § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern, die dem geplanten Vorhaben entgegen stehen, sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz nicht bekannt.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie der Umweltschutzaufsicht/Altlasten des Umweltamtes des Landkreises Müritz anzuzeigen.

Erforderlichenfalls sind Verdachtsflächen durch eine Gefährdungsabschätzung zu untersuchen, um die Gefahren für die Umwelt und die Allgemeinheit im Hinblick auf die geplante Nutzung auszuschließen.

### **1.7.7 Immissionen**

Durch den Betrieb eines Freibekens des Schwimmbades, aus der Freiflächenbewirtung von Cafe und Restaurant und durch den Veranstaltungssaal werden Schallemissionen auftreten. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 5) durchgeführt. Sie basiert auf folgenden Grundlagen:

- es gibt grundsätzlich keinen Nachtbetrieb von schallemitierenden Einrichtungen,
- das Außenschwimmbekken wird nur von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben,
- das Cafe hat nicht mehr als 40 Außenplätze und wird nur von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben,
- die Dachterrasse hat nicht mehr als 40 Außenplätze und wird nur von 11.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben,
- im Saal werden bei Musikveranstaltungen innen 105 dB(A) nicht überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die geforderten Immissionspegel sowohl an den Gebäuden der Kurklinik als auch an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Durch den Bau und den Betrieb des Gesundheitshotels Nesselberg sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsemissionen der Stadtstraße *Auf dem Nesselberg* zu erwarten.

### **1.7.8 Durchführung der Maßnahme**

Die Stadt Waren (Müritz) wird die Baufreimachung des Grundstückes durchführen und die Ersatzmaßnahmen, die nicht innerhalb des Planbereiches liegen ausführen. Die baulichen Anlagen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück, werden durch einen Investor errichtet.

## **2. Umweltbericht**

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1), der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Anlage 2), der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Satz 3 UVP (Anlage 3), der Erfassung und Bewertung von Reptilien und Fledermäuse (Auswirkung des B-Planes Nr. 27 E „Gesundheitshotel Nesselberg“ der Stadt Waren (Müritz) auf die Artengruppen der Reptilien und Fledermäuse) (Anlage 4) und der schalltechni-

sche Untersuchung (Anlage 5) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

## **2.1 Einleitung**

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

### **2.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 27 E *\*Gesundheitshotel Nesselberg\** sieht den Neubau eines 4-Sterne-Gesundheitshotels mit rd. 250 Betten, einer Tiefgarage, einem Veranstaltungsraum, einer Therapiefläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche, einem Arztbereich mit fest angestellten Kurärzten und einem Wellnessbereich im Kurgebiet Nesselberg vor.

Den Schwerpunkt der Therapieabteilung wird die Nutzung des anerkannten ortsgebundenen Heilmittels Sole in verschiedenen Formen sein.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.05.1995 wurde die Stadtverwaltung beauftragt Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) zum *staatlich anerkannten Luftkurort* und langfristig zum *staatlich anerkannten Heilbad* einzuleiten.

Das Prädikat *staatlich anerkannter Luftkurort* wurde der Stadt Waren (Müritz) am 01.05.1999 verliehen.

Parallel zur Erfüllung der Kriterien zum Luftkurort wurde die Schaffung der Voraussetzungen der Entwicklung zum Heilbad, auf der Grundlage der Thermalsolenutzung als ortsgebundenes Heilmittel, weiterentwickelt. 1995 erfolgte die Kurgebieterschließung mit der Soleringleitung, 1998 wurde die Klinik auf dem Nesselberg eröffnet. 2007 erfolgte die staatliche Anerkennung der Thermalsole als Heilquelle.

Der entscheidende Schritt zur Anerkennung als Heilbad ist die Schaffung der Voraussetzung zur medizinischen Anwendung des anerkannten örtlichen Heilmittels. Hierfür muss ein auf das Heilmittel spezialisiertes Unternehmen gewonnen werden.

Um zu diesem Ziel zu gelangen stellt die Stadt Waren (Müritz) mit dem Bebauungsplan Nr. 27 E *\*Gesundheitshotel Nesselberg\** die planungsrechtliche Grundlage her.

### **2.1.2 Geplante Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es erhält die Zweckbestimmung Sondergebiet Fremdenbeherbergung - Gesundheitshotel Nesselberg -, da es der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit Einrichtungen zur medizinischen Anwendung des anerkannten örtlichen Heilmittels Sole und anderer Heilmittel dient.

Es sind bauliche Anlagen mit maximal 7.700 m<sup>2</sup> Grundfläche und 21.900 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie 2.000 m<sup>2</sup> Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die Größe des Plangebietes beträgt 22.683 m<sup>2</sup>.

### **2.1.3 Ziele des Umweltschutzes**

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes**

Der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und betroffener Gebiete ist in der Anlage 1 (Umweltprüfung), der Anlage 2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und der Erfassung und Bewertung von Reptilien und Fledermäusen (Auswirkung des B-Planes Nr. 27 E „Gesundheitshotel Nesselberg“ der Stadt Waren (Müritz) auf die Artengruppen der Reptilien und Fledermäuse), Anlage 4, untersucht worden.

Das Gebiet grenzt im Norden an die Bebauung des *Kiefernweges*, im Osten an die Bebauung des *Eschenweges*, im Süden an die Kurklinik und im Westen an den Kurpark an.

Das Plangebiet besteht aus einem Kieferngehölz im Nordteil, einer nach Süden anschließenden Frischwiese und einer artenreichen Magerrasengesellschaft im Südwesten.

Das Gelände ist, bis auf den Bereich des Kiefernwäldchens, ein Teil des geplanten Kurgebietes Nesselberg. Die Erschließung ist durch die Straße *Auf dem Nesselberg* vorhanden

Das Plangebiet liegt auf der Waren – Kargower – Sanderhochfläche.

Der Landschaftsplan stuft das Plangebiet als Siedlungsbildraum Nesselberg mit 5 relativ hoch in der 8-stufigen Naturraumbewertung ein. Während das nördlich anschließende Siedlungsgebiet der Großsiedlung Papenberg mit 2 bewertet wird, schließen nach Süden das Feisneckufer mit der Bewertung 6 und die Feisneck mit 7 an.

Der Bebauungsplan liegt nicht in einem landschaftlichen Freiraum.

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stuft den Naturraum des Planbereiches mit der Wertstufe 4 relativ hoch in seiner 6-stufigen Werteskala ein. Die westlich anschließende Müritz ist ebenso wie die südlich anschließende Feisneck als landschaftlicher Freiraum mit 6 eingestuft.

Die Sanderhochfläche ist von den anschließenden landschaftlichen Freiräumen der Müritz und der Feisneck aus einsehbar. Sie bildet den weithin sichtbaren Teil des Stadtrandes nach Westen und Süden.

Das Stadtbild ist in diesem Bereich durch die Großsiedlung Papenberg mit ihren Geschosshäusern geprägt. Im Übergang zur freien Landschaft ist die Bebauung abgestuft.

Maßgebend für die Höhenentwicklung sind einerseits die Geschosshäuser im Norden und andererseits die Gebäude der Kurklinik im Süden.

## **2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.2.1 Durchführung der Planung**

#### *Tiere*

Das auf dem Grundstück bestehende Kieferngehölz muss im Bereich des zukünftigen Baukörpers, zuzüglich eines Sicherheitsstreifens, gerodet werden. Der übrige Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben und die Grundlage für das festgesetzte Anpflanzgebot und die Ausgleichsmaßnahmen bilden.

Durch die teilweise Rodung der Waldfläche und die Bebauung des Gebietes werden Brut- und Nahrungsplätze für Vögel, Kleinsäuger und Reptilien und Nahrungsplätze für Fledermäuse beeinträchtigt.

Hinsichtlich der Vögel und Kleinsäuger wurden im betroffenen Bereich keine gefährdeten Arten festgestellt. Um die generellen Auswirkungen auf Vögel zu minimieren, erfolgt die Fällung der Bäume außerhalb der Brutzeit.

Für die Reptilien und Fledermäuse wurde eine Erfassung und Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf diese Artengruppen durchgeführt.

Bei den Reptilien wurde eine örtliche Population von Waldeidechse, Ringelnatter, Blindschleiche im Plangebiet und der Zauneidechse im Randbereich vorgefunden.

Als Ausgleichsmaßnahmen erfolgen biotopgerechte Neuanpflanzungen auf dem Gelände und als Ersatzmaßnahmen die Anlage von künstlichen Requisiten wie Steinhaufen und Totholzhaufen im und am Rande des Gebietes. Sie werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereits vor Baubeginn angelegt. Hierdurch werden für die durch die Baumaßnahme verdrängten Reptilien in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet Rückzugsmöglichkeiten geschaffen, die die örtliche Population erhalten. Des Weiteren wird der Biotopverbund trotz der Baumaßnahme erhalten und in Teilbereichen verbessert.

Durch die Umsetzung der Planung kann es zur Beeinträchtigung der Reptilienfauna kommen. Sie können durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die lokale Population der Zauneidechse wird nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Es wurden 5 Fledermausarten festgestellt. Hierbei handelt es sich um den Abendsegler, das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, die Mückenfledermaus und die Zwergfledermaus.

Sie sind die typischen Arten im städtischen Umfeld. Sie nutzen das Gelände als Jagdgebiet. Quartiere wurden nicht vorgefunden.

Die Umwandlung von Teilflächen des Waldes führt zu einem Verlust von Teilflächen der Nahrungshabitate für mindestens 4 Fledermausarten.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden in den Neuanpflanzungen auf dem Gelände Insekten anziehende Pflanzen eingesetzt und der Wald so ausgelichtet, dass gute Jagdmöglichkeiten für die Fledermäuse entstehen.

Auf dem Gelände des Bebauungsplanes sind 8 potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse vorhanden. Als Ersatzmaßnahme werden von ihnen alle, die außerhalb des Baufeldes und der Feuerwehrumfahrung stehen, erhalten. Des Weiteren werden Wald und Gebäude mit Fledermauskästen als Sommer- und Winterquartiere ausgestattet.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen kann der Verlust an Nahrungshabitaten ausgeglichen und das Fehlen von Quartieren behoben werden.

Durch den Bau und den Betrieb des Gesundheitshotels Nesselberg wird es zu keinen nachhaltigen Störungen und Beeinträchtigungen der Fledermausfauna kommen.

Während der Bauarbeiten ist durch die Aktivitäten auf dem Grundstück die Tierwelt in diesem Bereich beeinträchtigt. Durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind Ersatzquartiere vorhanden.

Der Eingriff in die Fauna wird durch die verschiedenen Maßnahmen ausgeglichen.

### *Pflanzen*

Das auf dem Grundstück bestehende Kieferngehölz muss im Bereich des zukünftigen Baukörpers, zuzüglich eines Sicherheitsstreifens, gerodet werden. Der übrige Baumbestand soll, soweit er erhaltenswürdig ist, erhalten bleiben und die Grundlage für die Ausgleichsmaßnahmen und das festgesetzte Anpflanzgebot bilden.

Im Zuge der Waldumwandlung nach § 15 LWaldG forstet die Stadt Waren (Müritz) nach Maßgabe der unteren Forstbehörde das städtische Flurstück 24/1 in der Flur 38 auf. Es ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme werden 7.559 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt. In dieser Fläche ist die ökologische Aufwertung des verbleibenden Kieferngehölzes enthalten. Zur vollständigen Kompensation wird auf dem Flurstück 24/1 der Flur 38 eine weitere Aufforstung, als Ersatzmaßnahme außerhalb des Gebietes, durch die Stadt Waren (Müritz) durchgeführt.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora ausgeglichen.



### *Boden und Wasser*

Durch die zukünftige Bebauung geht Boden durch Versiegelung verloren. Dieses wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Die verminderte Fläche natürlichen Bodens hat generell negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück versickert werden.

Zusätzlich liegt ein Teil des Grundstückes im Trinkwasserschutzbereich III der Wasserfassung Waren/Feisneck. Bei Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Anlage 2 zum Kreistagsbeschluss vom 26.03.1986 und des DVGW Arbeitsblattes W 101 sind beim Bau und beim Betrieb des Vorhabens keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### *Luft und Klima*

Die geplanten Maßnahmen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes.

### *Landschaft*

Die Sanderhochfläche ist von den anschließenden landschaftlichen Freiräumen der Müritz und der Feisneck aus einsehbar. Das Stadtbild ist in diesem Bereich durch die Großsiedlung Papenberg mit ihren Geschosshäusern geprägt. Im Übergang zur freien Landschaft ist die Bebauung abgestuft. Maßgebend für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung sind einerseits die Geschosshäuser im Norden und andererseits die Gebäude der Kurklinik im Süden. In dieses Umfeld wird der neue Baukörper eingefügt.

Das 3. Obergeschoß ist als Restaurant vorgesehen. Es ist mit verglasten umlaufenden Wandelementen geplant und soll einen transparenten Eindruck erzeugen. Als Teil des Gesundheitshotels Nesselberg wird es zur Wahrung der Nachtruhe für die Kurgäste nicht längerer als bis 22:00 Uhr betrieben. Darüber hinaus wird es mit Vorhängen ausgestattet um bei Dunkelheit einen Einblick von Außen zu verwehren. Durch diese Maßnahmen werden vom Restaurant geringere Lichtemissionen ausgehen als von einem vergleichbaren Wohngebäude in der Nachbarschaft.

Der Bebauungsplan trifft die notwendigen Festsetzungen zu den Baumassen und zur maximalen Firsthöhe. Durch diese Festsetzungen wird das neue Gebäude in die vorhandene Kulisse eingefügt. Der Eingriff wird hierdurch minimiert.

### *Biologische Vielfalt*

Der Bau des Gesundheitshotels Nesselberg zerstört die jetzige biologische Vielfalt auf dem Gelände. Der Betrieb beeinträchtigt eine Wiederentwicklung in der heutigen Form.

Durch die naturnahe Anpflanzung auf dem Grundstück und die Ausgleichsmaßnahmen wird langfristig eine neue biologische Vielfalt mit einer der Nutzung angepassten Artenzusammensetzung eintreten.

### *Menschen und Gesundheit*

Beim Bau des Gesundheitshotels Nesselberg treten Lärm- und Staubemissionen auf. Sie werden durch den Einsatz geeigneter Maschinen und Bautechniken auf ein Minimum reduziert.

Durch den Betrieb eines Freibekens des Schwimmbades, aus der Freiflächenbewirtung von Cafe und Restaurant und durch den Veranstaltungssaal werden Schallemissionen auftreten. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 5) durchgeführt. Sie zeigt auf, dass die geforderten Immissionspegel sowohl an den Gebäuden der Rehabilitationsklinik als auch an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Durch den Bau und den Betrieb des Gesundheitshotels Nesselberg sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrsemissionen der Stadtstraße *Auf dem Nesselberg* zu erwarten.

### *Kulturgüter*

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten wird die fachgerechte Bergung und Dokumentation des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt. Die Kosten für diese Maßnahme trägt nach § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher.

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals wurde das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten unterrichtet. Die Bergung und Dokumentation erfolgt vor der eigentlichen Baumaßnahme unter Federführung der Stadt Waren (Müritz). Das Vorgehen wurde mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abgestimmt.

### *Abfälle und Abwasser*

Durch den Betrieb der Anlage entstehen häusliche Abfälle. Sie werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz wiederverwertet oder behandelt.

Das Abwasser des Gebietes und das solehaltige Abwasser wird in Freigefällekanälen des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt und der Kläranlage Schwenzin zugeführt.

Hinsichtlich der Einleitung des gereinigten Abwassers der Kläranlage Schwenzin in den Grabowhöfer Grenzgraben werden die Parameter vom Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband und der unterer Wasserbehörde geklärt und festgelegt. Dieses Verfahren wird unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

### *Nutzung von Energie*

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung ist eine hohe Nutzung regenerativer Energie vorgesehen.

Das Gesundheitshotel Nesselberg wird durch die Stadtwerke Waren GmbH eine Soleleitung erhalten. Über einen Wärmetauscher wird die Energie für Heizung und Brauchwasser entnommen. Die abgekühlte Sole geht zurück zu den Stadtwerken. Zusätzlich ist die Nutzung von Sonnenenergie über Wärmekollektoren geplant.

Sollten diese regenerativen Energieträger nicht den Bedarf decken, wird Erdgas als Reserveenergie eingesetzt. Zur Erhöhung des Wirkungsgrades wird der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes geprüft.

### **2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung**

Der Planbereich besteht aus einer Waldfläche und einer Frischwiese mit Magerrasengesellschaften in Teilflächen. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Wald erhalten und wird weiterhin forstwirtschaftlich genutzt.

Die Frischwiese wird wegen ihrer Lage zwischen der vorhandenen Bebauung auch zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die bereits auf der Brache in Teilen bestehenden Magerrasengesellschaften werden sich weiter ausbreiten. Die Fläche könnte dann in der Zukunft unter den Schutz des § 20 Abs. 1 Nr. 3 LNatG M-V (Trocken- und Magerrasen) fallen.

### **2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **• Vermeidung**

Die Rodung des Waldes wird auf die Gebäudefläche und einen Sicherheitsstreifen beschränkt. Hierdurch wird ein Totalverlust des Baumbestandes vermieden.

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagswassers in das städtische Kanalnetz. Alles anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird ein Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf vermieden.

Durch die Einhaltung der Anlage 2 zum Kreistagsbeschluss vom 26.03.1986 und des DVGW Arbeitsblattes W 101 wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden.

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung sind die Nutzung der Sole und Sonnenkollektoren als regenerativer Energieträger vorgesehen. Hierdurch wird der Verbrauch fossiler Energieträger vermieden.

- **Verringerung**

Ein Teil des Kiefernwaldes wird nicht gerodet. Hierdurch wird die Eingriffsfläche verringert. Es bleibt natürlicher Boden und Lebensraum für Vögel, Reptilien, Kleinsäuger und Fledermäuse bestehen.

Die notwendigen Baumfällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit durchgeführt und verringern somit ihre Auswirkungen.

Durch die differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Geschosfläche und zur Gebäudehöhe wird das neue Gebäude in die vorhandene Kulisse eingefügt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird hierdurch minimiert.

Mögliche Lichtemissionen des Restaurants im 3. Obergeschoß sind durch gestalterische Maßnahmen der Fassade, die Ausstattung des Raumes mit Vorhängen und die zeitlich eingeschränkte Nutzung zur Wahrung der Nachtruhe für die Kurgäste zu minimieren.

Die Baumaßnahme wird mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt, um die Belastung des Gebietes und der angrenzenden Grundstücke zu verringern.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die zulässigen Immissionspegel sowohl an den Gebäuden der Rehabilitationsklinik als auch an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft unterschritten werden. Durch die Konzeption des Gebäudes werden die Schallemissionen unter das zulässige Maß verringert.

Die Verkehrsimmissionen von den umliegenden Stadtstraßen überschreiten nicht das zumutbare Maß.

- **Ausgleich**

Der Ausgleich für den verbleibenden unvermeidbaren Eingriff erfolgt auf der Grundlage der Anlage 2.

Im Zuge der Waldumwandlung nach § 15 LWaldG forstet die Stadt Waren (Müritz) nach Maßgabe der unteren Forstbehörde das städtische Flurstück 24/1 in der Flur 38 auf. Es ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Hierdurch ist der Eingriff ausgeglichen.

Als Ausgleich für den sonstigen unvermeidbaren Eingriff im Plangebiet werden 7.559 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt. In dieser Fläche ist die ökologische Aufwertung des verbleibenden Kieferngehölzes enthalten.

Zur vollständigen Kompensation wird auf dem Flurstück 24/1 der Flur 38 eine weitere Aufforstung, als Ersatzmaßnahme außerhalb des Gebietes, durch die Stadt Waren (Müritz) durchgeführt.

In den Pflanzflächen der Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück werden sich wieder Tiere ansiedeln und tragen mit zum Ausgleich bei.

Die Ersatzmaßnahme vergrößert den bestehenden Wald und trägt zur Verbesserung der heutigen Situation bei.

Durch die naturnahe Anpflanzung auf dem Grundstück als Ausgleichsmaßnahme wird langfristig keine wesentliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt eintreten.

Der Eingriff in die Fauna wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände und durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen am Übergang zum Kurpark ausgeglichen. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Reptilien wird im räumlichen Zusammenhang des Gebietes weiterhin erfüllt.

Die Beseitigung der verbrauchten Sole wird umweltverträglich erfolgen.

#### **2.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für die Ansiedlung eines Kurgebiets wurden im Kurortentwicklungskonzept von 1992 von Jung & Partner folgende Flächen untersucht:

- Kietzbereich;
- Mühlenberg;
- Sägewerksbereich/Nesselberg;

Im Ergebnis wurde der Bereich Nesselberg als am besten geeigneter Standort ausgewählt und im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet – Gebiet für Fremdenverkehr – mit einer Fläche von 14,5 ha dargestellt.

Die Stadtvertretung hat mit Beschluss vom 17.05.1995 die Stadtverwaltung beauftragt, Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) zum staatlich anerkannten Luftkurort und langfristig zum staatlich anerkannten Heilbad einzuleiten.

Am 12.06.1997 hat die Stadtvertretung für diesen Bereich den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 27 „Kurgebiet auf dem Nesselberg“ beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen in mehrere Teilbereiche gegliedert. Der erste Teilbereich, Bebauungsplan 27 A, hat die Planungsvoraussetzungen für die vorhandene Reha-Klinik geschaffen. Die anderen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 27, wie 27 B bis 27 D beinhalten weitere Nutzungen für das Kurgebiet und diese Flächen stehen somit zur Zeit nicht mehr zur Verfügung. Diese Planungen ruhen zurzeit, werden aber wei-

ter verfolgt. Für das „Gesundheitshotel Nesselberg“ steht somit nur die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 E zur Verfügung.

Vor der jetzigen Nord–Süd–Ausrichtung wurde auch eine Ost–West–Stellung des Gebäudes untersucht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kurklinik würde das Gesundheitshotel sehr dicht an die vorhandene Wohnbebauung des Eschenwegs heranrücken. Somit wurde für den Baukörper die Nord-Süd-Ausrichtung gewählt. Um ein wirtschaftlich leistungsfähiges Hotel mit sehr umfangreichen therapeutischen Anwendungsmöglichkeiten etablieren zu können, ist eine gewisse Größe notwendig, aber gleichzeitig soll das Gebäude aus städtebaulichen Gründen in der Höhe begrenzt sein. Nur unter Einbeziehung der vorhandenen Waldfläche ist eine optimale Flächenausnutzung gegeben. Das Gebiet ist erschlossen und das Gesundheitshotel wird in das Kurgebiet mit dem Kurpark integriert.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verwendete technische Verfahren**

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Müritz
- Schutzgebietsverordnungen der Schutzgebiete im Stadtgebiet
- Liste der Naturdenkmale des Landkreises Müritz
- Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz)
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Ergebnis des *Scoping-Termins* vom 25.11.2008

Der Ausgleich wurde nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung* des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3 und der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) ermittelt.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

#### **3.2 Maßnahmen des Monitoring**

Die Stadt Waren (Müritz) hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Beim Bau des Gesundheitshotels Nesselberg ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen. Sie werden durch den Landkreis Müritz und die mit Emissionen befassten Behörden überwacht. Zusätzlich wird das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung die Baumaßnahme begleiten. Wichtig ist der Erfolg der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch den zukünftigen Bauherrn des Gesundheitshotels Nesselberg spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchgeführt. Zur Überwachung ist das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung zur Bauabnahme zu laden. Die Gewährleistungsfrist wird auf 2 Jahre festgesetzt. Während dieser Zeit ist eine Entwicklungspflege durch den Auftragnehmer der Arbeiten durchzuführen. Zur Gewährleistungsabnahme ist gleichfalls das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung zu laden.

Die Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt Waren (Müritz) durchgeführt. Ihr Erfolg wird ebenfalls durch das Sachgebiet Umwelt/Forsten der Stadtverwaltung überwacht.

### **3.3 Zusammenfassung**

#### **• Inhalt und Ziele**

Der Bebauungsplan Nr. 27 E \* Gesundheitshotel Nesselberg \* sieht den Neubau eines 4-Sterne-Gesundheitshotels mit rd. 250 Betten, einer Tiefgarage, einem Veranstaltungsraum, einer Therapiefläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche, einem Arztbereich mit fest angestellten Kurärzten und einem Wellnessbereich im Kurgebiet Nesselberg vor.

Den Schwerpunkt der Therapieabteilung wird die Nutzung des anerkannten ortsgebundenen Heilmittels Sole in verschiedenen Formen sein. Dieses ist der entscheidende Schritt zur Anerkennung als Heilbad.

#### **• Ziele des Umweltschutzes**

Es ist das planerische Ziel der Stadt Waren (Müritz), die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

#### **• Bestandsaufnahme des Umweltzustandes des betroffenen Gebietes**

Das Plangebiet besteht aus einem Kieferngehölz im Nordteil, einer nach Süden anschließenden Frischwiese und einer artenreichen Magerrasengesellschaft im Südwesten.

#### **Entwicklungsprognose**

##### *Tiere*

Durch die Maßnahme werden Brut- und Nahrungsplätze für Vögel, Kleinsäuger und Reptilien und Nahrungsplätze für Fledermäuse beeinträchtigt.

Bei Vögeln und Kleinsäugetieren wurden keine gefährdeten Arten festgestellt. Die Fällung der Bäume erfolgt außerhalb der Brutzeit.

Im Plangebiet wurden neben der Waldeidechse die Blindschleiche und die Ringelnatter nachgewiesen. Im Randbereich wurde die Zauneidechse vorgefunden. Die nachgewiesenen Repti-

lienarten nutzen insbesondere die Waldfläche, die Waldränder und die Heckenstruktur als Lebensraum. Auch die Freifläche wird durch die Waldeidechse im Randbereich besiedelt.

Durch die Durchführung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der Reptilienfauna kommen. Sie kann durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die lokale Population der Zauneidechse wird nach Umsetzung der Maßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Im Plangebiet wurden 5 Fledermausarten festgestellt. Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-Fledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus.

Es wurden keine Quartiere festgestellt.

Alle Fledermausarten nutzen den Wald, den Waldrand und die Heckenstruktur am Nesselberg als Nahrungshabitat. Auch die Freifläche wird von 2 Arten zur Jagd genutzt.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer Verlagerung der Nahrungshabitate kommen, die allerdings zu keiner nachhaltigen Störung der Lokalpopulation führen wird.

Durch die Umsetzung von Maßnahmen kann der Verlust an Nahrungshabitaten ausgeglichen und das Fehlen von Quartieren behoben werden.

Durch den Bau und den Betrieb des Gesundheitshotels Nesselberg wird es zu keinen nachhaltigen Störungen und Beeinträchtigungen der Fledermausfauna im Gebiet kommen.

Der Eingriff in die Fauna wird durch die verschiedenen Maßnahmen ausgeglichen.

### *Pflanzen*

Das bestehende Kieferngehölz muss teilweise gerodet werden.

Im Zuge der Waldumwandlung nach § 15 LWaldG forstet die Stadt Waren (Müritz) nach Maßgabe der unteren Forstbehörde das städtische Flurstück 24/1 in der Flur 38 auf. Es ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Als Ausgleichsmaßnahme werden 7.559 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Gestaltung der neu anzulegenden Gehölzflächen wird so vorgenommen, dass neuer strukturierter und artenreicher Lebensraum geschaffen wird.

Als Ersatzmaßnahme ist eine weitere Aufforstung auf dem Flurstück 24/1 in der Flur 38 außerhalb des Gebietes durch die Stadt Waren (Müritz) vorgesehen. Sie vergrößert den bestehenden Wald und trägt zur Verbesserung der heutigen Situation bei.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora ausgeglichen.

### *Boden und Wasser*

Der Verlust an Boden durch Versiegelung wird durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.



Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück versickert werden.

Für den Trinkwasserschutzbereich III der Wasserfassung Waren/Feisneck sind bei Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Anlage 2 zum Kreistagsbeschluss vom 26.03.1986 und des DVGW Arbeitsblattes W 101 wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### *Luft und Klima*

Die geplanten Maßnahmen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes.

#### *Landschaft*

Die Sanderhochfläche ist von den landschaftlichen Freiräumen der Müritz und der Feisneck aus einsehbar. Das Stadtbild wird durch die Geschosshäuser geprägt.

Zur Einfügung in diese Kulisse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu den Baumassen und zur maximalen Firsthöhe.

Mögliche Lichtemissionen des Restaurants im 3. Obergeschoß werden durch gestalterische und organisatorische Maßnahmen minimiert.

#### *Biologische Vielfalt*

Der Bau des Gesundheitshotels Nesselberg zerstört die jetzige biologische Vielfalt auf dem Gelände. Der Betrieb beeinträchtigt eine Wiederentwicklung in der heutigen Form.

Durch die naturnahe Anpflanzung auf dem Grundstück als Ausgleichsmaßnahme wird langfristig eine neue biologische Vielfalt mit einer der Nutzung angepassten Artenzusammensetzung eintreten.

#### *Menschen und Gesundheit*

Beim Bau des Gesundheitshotels Nesselberg treten Lärm- und Staubemissionen auf. Sie werden durch den Einsatz geeigneter Maschinen und Bautechniken auf ein Minimum reduziert.

Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 5) zeigt auf, dass die geforderten Immissionspegel sowohl an den Gebäuden der Rehabilitationsklinik als auch an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft unterschritten werden.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrsemissionen des Gebietes zu erwarten.

### *Kulturgüter*

Das Bodendenkmal nach § 7 DSchG M-V wird teilweise überbaut.

Die Bergung und Dokumentation erfolgt vor der eigentlichen Baumaßnahme unter Federführung der Stadt Waren (Müritz) mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

### *Abfälle und Abwasser*

Die Abfälle werden getrennt erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Müritz wiederverwertet oder behandelt.

Das häusliche Abwasser und die verbrauchte Sole werden dem städtischen Kanalnetz zugeführt und in der Kläranlage Schwenzin behandelt.

### *Nutzung von Energie*

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung ist eine hohe Nutzung regenerativer Energie vorgesehen. Hierfür stehen die Sole und der Einsatz von Sonnenkollektoren zur Verfügung.

Reichen die regenerativen Energieträger nicht aus, wird zur Deckung des Bedarfes Erdgas als Reserveenergie eingesetzt.

### • **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### – *Vermeidung*

Die Rodung des Waldes wird auf ein Minimum beschränkt.

Alles anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Durch die Einhaltung der Anlage 2 zum Kreistagsbeschluss vom 26.03.1986 und des DVGW Arbeitsblattes W 101 wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden.

Für die Beheizung und Warmwasserbereitung sind die Nutzung der Sole und Sonnenkollektoren als regenerativer Energieträger vorgesehen. Hierdurch wird der Verbrauch fossiler Energieträger vermieden.

#### – *Verringerung*

Ein Teil des Kiefernwaldes wird nicht gerodet. Hierdurch bleibt natürlicher Boden und Lebensraum für Vögel, Reptilien, Kleinsäuger und Fledermäuse bestehen.

Die notwendigen Baumfällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit durchgeführt und verringern somit ihre Auswirkungen.

Durch diese Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das neue Gebäude in die vorhandene Kulisse eingefügt.

Mögliche Lichtemissionen des Restaurants im 3. Obergeschoß werden durch gestalterische und organisatorische Maßnahmen minimiert.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die zulässigen Immissionspegel sowohl an den Gebäuden der Rehabilitationsklinik als auch an den Wohnhäusern in der Nachbarschaft unterschritten werden.

Die Baumaßnahme wird mit geräuscharmen Maschinen und immissionsarmen Bautechniken durchgeführt.

– *Ausgleich*

Der Wald wird innerhalb des Stadtgebietes ersetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück schafft einen neuen strukturierten und artenreichen Lebensraum.

Insgesamt wird der Eingriff in die Flora ausgeglichen.

Der Eingriff in die Fauna wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände und durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen am Übergang zum Kurpark des Gebietes ausgeglichen.

• **Alternative Planungsmöglichkeit**

Die Stadt Waren (Müritz) hat seit 1992 sein Kurgelbiet entwickelt. 1992 wurde der Standort aus 3 Alternativen festgelegt. 1995 wurde die Entwicklung der Stadt Waren (Müritz) zum *staatlich anerkannten Luftkurort* und langfristig zum *staatlich anerkannten Heilbad* beschlossen.

Das Gebiet wurde in mehrere Bereiche aufgeteilt und je nach Bedarf und Realisierungsmöglichkeit überplant. Das Kurgelbiet ist erschlossen. Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

Standortalternativen für das Kurgelbiet zur medizinischen Anwendung des anerkannten örtlichen Heilmittels Sole sind nicht mehr vorhanden.

Die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück wurde in 2 Alternativen untersucht. Unter der Prämisse ein wirtschaftlich leistungsfähiges Hotel mit sehr umfangreichen therapeutischen Anwendungsmöglichkeiten etablieren zu können, ist nur unter Einbeziehung der vorhandenen Waldfläche eine optimale Flächenausnutzung und Eingliederung in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation gegeben.

• **Verwendete technische Verfahren**

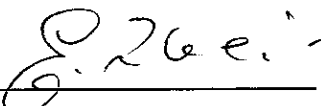
Die vorliegenden Unterlagen und das Ergebnis des Scoping-Termins wurden vor Ort auf Plausibilität überprüft. Es ergaben sich keine wesentlichen Abweichungen. Der Ausgleich wurde nach den Regeln des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Waren (Müritz) ermittelt.

• **Monitoring**

Der Bau des Vorhabens wird durch die zuständigen Behörden überwacht. Die Wirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Stadt Waren (Müritz) selbst kontrollieren.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.05.2009 gebilligt.

Waren (Müritz), den 03.09.2009



Rhein

Bürgermeister

