



Bebauungsplan Nr. 27 B

- SOLETHERAPEUTIKUM -

**der Stadt Waren (Müritz)
Landkreis Müritz**

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis und Zielvorstellungen
 - 2.1 Entwicklungsgeschichte
 - 2.2 Planungserfordernis
3. Städtebauliche Maßnahmen
 - 3.1 Nutzungskonzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.6 Flächen für Nebenanlagen
 - 3.7 Ver- und Entsorgung
 - 3.8 Erschließungsmaßnahmen
 - 3.9 Örtliche Bauvorschriften
 - 3.10 Grünordnerische Festsetzungen
4. Auswirkungen der städtebaulichen Planung
 - 4.1 Allgemeine Auswirkungen
 - 4.2 Prüfung zur Umweltverträglichkeit
 - 4.3 Natur und Landschaft
 - 4.4 Immissionsschutzmaßnahmen
 - 4.5 Altlasten
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Kosten und Finanzierung

BEGRÜNDUNG

Nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Geset-

zes
vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) zur Satzung der

Stadt Waren (Müritz)

über den

Bebauungsplan Nr. 27 B

* Soletherapeutikum *

für das Gebiet – gelegen in der Flur 41 und 42 der Gemarkung Waren – das wie folgt begrenzt wird:

südlich der Wohnbebauung der *Carl-Hainmüller-Straße* gelegen, zwischen dem touristischen Parkplatz Nesselberg, der öffentlichen Straße *Auf dem Nesselberg* und der Fachklinik Waren (Müritz) – Zentrum für psychosomatische Rehabilitation und Verhaltensmedizin auf dem Nesselberg.



1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 27 B „Soletherapeutikum“ wurde gem. §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und entworfen.

Grundlage für dieses Planverfahren bildet der Aufstellungsbeschluss vom 15.04.1998 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 B „Sport- und Freizeitzentrum für das Gebiet Nesselberg“.

Dieses Planverfahren wurde bis zur Planreife nach § 33 BauGB durchgeführt. Wegen des fehlenden Finanzierungsnachweises des Investors wurde das Vorhaben aber nicht realisiert. Im Zuge der weiteren touristischen Entwicklung in der Stadt Waren (Müritz) sollen nunmehr auf dieser Fläche Kureinrichtungen sowie Einrichtungen zur Solenutzung errichtet werden. Dies war dann auch die Grundlage für den Beschluss der Stadtvertretung vom 19.10.2005 zur Änderung des Verfahrens und des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 B „Sport- und Freizeitzentrum für das Gebiet Nesselberg“.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan Nr. 27 B „Soletherapeutikum“ weitergeführt werden. Er soll der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen und die erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein konzept- und betreiberunabhängiges Soletherapeutikum schaffen.

Die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke werden entsprechend der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, festgesetzt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Der rechtskräftige Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) weist den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 B als Sondergebiet Kur aus. Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamt-Flächennutzungsplan wurde am 26.04.2000 gefasst. Die Stadtvertretung hat am 10.11.2004 den Satzungsbeschluss über den F-Planentwurf gefasst. Er wurde durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V mit Schreiben vom 05. Oktober 2005 mit Auflagen genehmigt. Dieser Entwurf weist für den Planbereich ein sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Gebiet für den Fremdenverkehr aus.

Die Stadt Waren (Müritz) hat 2002 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt. Eines der wichtigsten herausgearbeiteten Leitbilder ist die Entwicklung vom Luftkurort zum Sole-Heilbad. Die Inhalte des ISEK sind auch in den Flächennutzungsplan eingeflossen.

Zu beachten ist gegebenenfalls die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) vom 06.10.2003 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Innerhalb der Sondergebietsfläche befinden sich keine Bäume.

Gemäß § 233 BauGB werden Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Grundlage bildet somit die Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in der Gemarkung Waren, Flur 41 und 42.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 B – Soletherapeutikum – liegt südlich der Wohnbebauung der Carl-Hainmüller-Straße, zwischen dem touristischen Parkplatz Nesselberg, der öffentlichen Straße *Auf dem Nesselberg* und der Fachklinik Waren (Müritz) – Zentrum für psychosomatische Rehabilitation und Verhaltensmedizin auf dem Nesselberg.

Die Fläche des Planbereiches ist eine ungenutzte Grünlandbrache/Ackerfläche. Diese ist durch fuß- und radläufige Wege und Trampelpfade zerschnitten. Der Standort wird als Nesselberg bezeichnet. Diese markante Höhenlage am östlichen Rand der Stadt Waren (Müritz)

bietet einen guten Ausblick auf den darunter liegenden See, die Feisneck und auf die westlich liegende Müritz. Das Plangebiet befindet sich auf dem oberen Plateau des Nesselberges und ist relativ eben.

Die Flächen um das Planungsgebiet werden unterschiedlich genutzt.

Im Norden, nördlich eines ebenfalls unbebauten „Pufferstreifens“ von ca. 30 – 70 m, befinden sich die mehrstöckige Wohnbebauung der *Carl-Hainmüller Straße* sowie die Einfamilienhäuser des *Eschenweges*.

Nordöstlich befindet sich die Anlage des geothermischen Heizhauses.

Im Osten grenzt der touristische Parkplatz Nesselberg an das Plangebiet.

Südlich des Plangebietes, in der Hanglage des Nesselberges, stellt der Bebauungsplan Nr. 27 „Kurgebiet auf dem Nesselberg“ eine Optionsfläche von ca. 3,2 ha für die Ansiedlung von weiteren Fremdenverkehrs/Kureinrichtungen - wie Kur-Hotel/Kur-Wohnen - bereit.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27 A „Reha-Klinik“. Hier wurde bereits die Fachklinik Waren (Müritz) – Zentrum für psychosomatische Rehabilitation und Verhaltensmedizin errichtet. Zudem befindet sich in westlicher Richtung der Park Nesselberg, der bereits hergestellt wurde.

Nordwestlich des Plangebietes ist eine weitere Optionsfläche von ca. 1,7 ha durch den Bebauungsplan Nr. 27 ausgewiesen, die einer Fremdenverkehr bzw. Kurnutzung zur Verfügung steht.

Als Planungsgrundlage dient ein aktueller Auszug aus der Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Müritz; M 1 : 1000 vom Oktober 2005.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 283/6; 283/7; 284/3; 285/4; 286/9; 287/6; 288/4; 289/4; 290/6; 290/9 (teilweise); 256/3; 284/7 (teilweise); 285/7; 286/12; 287/8; 288/5; 289/6; 290/8 (teilweise) der Flur 41, die Flurstücke 137/109 und 137/108 (teilweise) der Flur 42 der Gemarkung Waren. Das Plangebiet hat damit eine Größe von ca. 29.310 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz).

2. Planungserfordernis und Zielvorstellungen

2.1 Entwicklungsgeschichte

Entsprechend städtebaulicher Entwicklungskonzepte der Stadt Waren (Müritz) ist auf dem Nesselberg das Kurgebiet geplant. Dieses Ziel wurde bereits im wirksamen Teil-Flächennutzungsplan (seit 31.03.1998) verankert. Bereits im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Teil-Flächennutzungsplan wurde am 27.06.1995 der Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen B-Plan Nr. 27 „Kurgebiet auf dem Nesselberg“ gefasst. Mit diesem Aufstellungsbeschluss sollten alle bisherigen Aktivitäten zu diesem Kurgebiet fixiert und der planerische Wille der Stadt bekundet werden. Planungsziel war:

- * die Errichtung eines Thermalbades;
- * die Schaffung von Infrastruktureinrichtungen für die dauerhafte Sicherung des Prädikates „Luftkurort“;
- * die Errichtung von Reha-Kliniken bzw. Einrichtungen für den Gesundheitstourismus;
- * Errichtung von Beherbergungen;
- * Errichtung von Therapieparks, Kurparkanlagen.



Ein Grund für diese Standortwahl war das Vorhandensein der Thermalbohrung, die topografische Lage mit dem Blick auf die Feisneck und auf die Müritz sowie der fließende Übergang in die Natur.

Um diesen komplexen Planbereich planungsrechtlich bewältigen zu können, erfolgte eine Feinplanung des Kurgebietes mittels einzelner Planverfahren. So entstanden im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 „Kurgebiet auf dem Nesselberg“ die Fachklinik Waren (Müritz) – als Zentrum für psychosomatische Rehabilitation und Verhaltensmedizin-, der Park auf dem Nesselberg, der touristische Parkplatz Nesselberg sowie die öffentliche Straße *Auf dem Nesselberg*.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 B am 15.04.1998 sollte als eine Maßnahme zur Kurortentwicklung die Ansiedlung eines Sport- und Freizeitzentrums ermöglicht werden.

Dieses Vorhaben sollte positive Impulse für die weitere touristische Entwicklung der Stadt entfalten. Die Planinhalte hatten mehrere öffentliche Auslegungen und Beteiligungen von Trägern öffentlicher Belange zur Folge. Der geplante Satzungsbeschluss für die Stadtvertretung am 15.12.1999 konnte jedoch nicht gefasst werden, da die gesicherte Finanzierung gem. § 12 BauGB nicht nachgewiesen wurde.

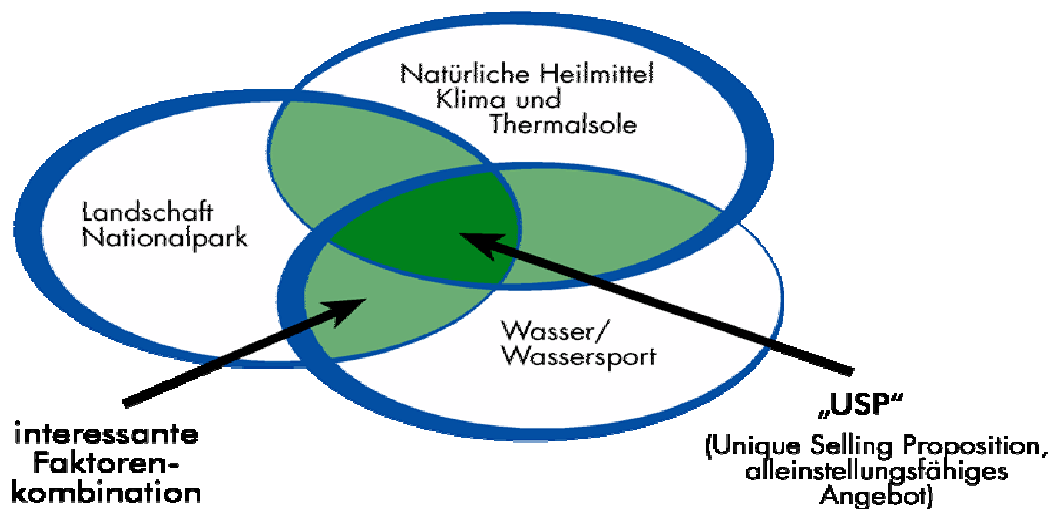
2.2 Planungserfordernis

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum vorzeitigen B-Plan Nr. 27 „Kurgebiet auf dem Nesselberg“ vom 29.09.1995 wird empfohlen, den Schwerpunkt eines Thermalbades auf den Aspekt Gesundheitstourismus zu legen. Den Badebetrieb ergänzende Einrichtungen für medizinische Behandlungen wie Bäder, Kuranwendungen, Saunen und Fitnessseinrichtungen sollten gegenüber dem reinen Freizeit/Spaßaspekt bevorzugt werden.

Nunmehr sollen mit dieser Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Soletherapeutikums auf dem Gelände des Nesselberges geschaffen und somit auch der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (1998) ist die Stadt Waren (Müritz) sowohl als Mittelzentrum als auch als Tourismusschwerpunktraum eingestuft. In diesen Räumen kommt der Tourismusentwicklung besondere wirtschaftliche Entwicklung zu. Entsprechend haben Belange des Tourismus gegenüber Belangen anderer Wirtschaftszweige besonderes Gewicht.

Dabei sollen in Waren (Müritz) – S.98 unter Pkt. 7.2.1 Tourismusschwerpunkträume – „Formen des Gesundheitstourismus wie gesundheitsorientierte Erholungsaufenthalte und Maßnahmen der medizinischen Vorsorge und Rehabilitation mit möglichst saisonverlängernder Wirkung aufeinander abgestimmt entwickelt werden. Die Thermalwasservorkommen sollen unter Berücksichtigung insbesondere ökologischer Aspekte entsprechend ihrer Eignung für die Vorsorge- und Rehabilitationsmedizin genutzt werden. Das bereits seit 1984 zur Energiegewinnung genutzte Warener Thermalwasser stellt entsprechend seiner ortsspezifischen Mineralisierung auch ein bedeutendes Potenzial für eine balneologische Nutzung dar. Dieser Umstand war Voraussetzung für den Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung vom 09.04.2003 zur Thermalsolennutzung und Verwertung. Mit diesem Beschluss wurden die Stadtwerke Waren beauftragt, alle zur entsprechenden Verwertung der Thermalsole erforderlichen Maßnahmen einzuleiten.



Grundlage für Entwicklungsmaßnahmen in der Stadt Waren (Müritz) war das am 09.03.1995 fertiggestellte Kurort-Entwicklungskonzept des Institutes für Tourismus- und Kurortberatung Reppel und Partner.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde die Verwaltung beauftragt, alle notwendigen Erfordernisse des Anerkennungsverfahrens für das Prädikat „Luftkurort“ einzuleiten. Langfristig wird der Titel „Heilbad“ angestrebt (Beschluss der Stadtvertretung vom 17.05.1995).

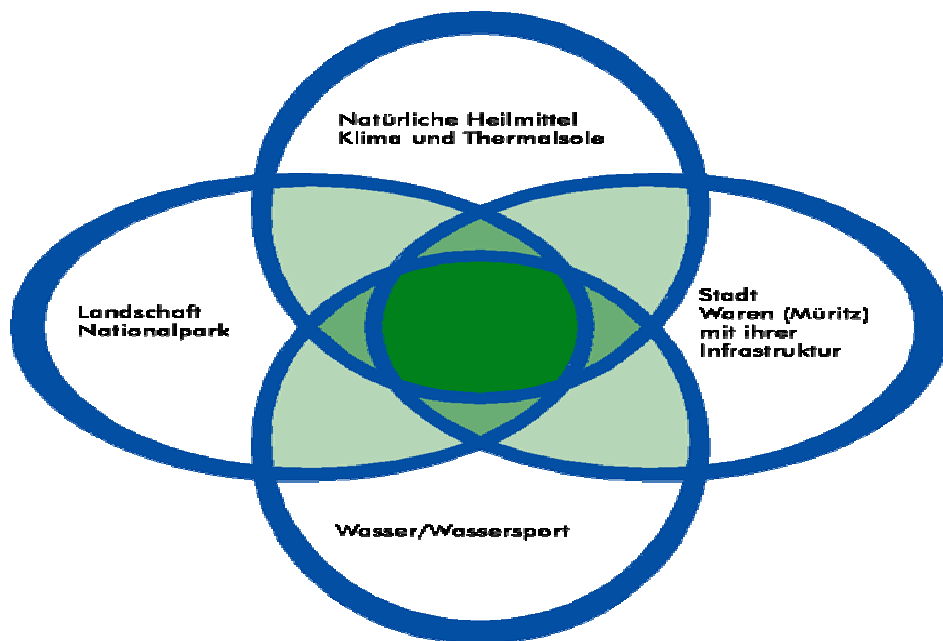
Das Gutachten stellt u.a. alternative Prädikatsentwicklungen mit Voraussetzungen, Kostendarstellungen und Anforderungen an die jeweilig notwendige Infrastruktur dar und erläutert die Notwendigkeit der Herausarbeitung und Umsetzung eines Corporate Identity für den Kurort Waren (Müritz). Die Frage der Entwicklung der Tourismusphilosophie für Waren (Müritz) geht der Frage nach: Wer sind wir? Wer wollen wir sein? Wohin wollen wir?

Die Frage wurde mit der Ausarbeitung des Unique Selling Proposition (USP), des alleinstellungsfähigen Angebotes der Stadt Waren (Müritz), beantwortet.

Diese Faktorenkombination gilt es konsequent im Ausbau der Infrastruktur und in der Angebotsgestaltung darzustellen und umzusetzen. Dem Gast muss deutlich werden, dass er diese Angebotskonstellation im Einzelnen oder in der Kombination nur in Waren (Müritz) vorfindet. Diese Tatsache ist der entscheidende Vorteil im zunehmenden Wettbewerb der Tourismusstandorte und Regionen.

Die im Kurortgesetz von Mecklenburg-Vorpommern geforderten Gutachten zum Klima, einschließlich der ärztlichen Beurteilung bezüglich der Auswirkungen auf Gesundheits- und Erholungsmöglichkeiten in Waren (Müritz), sowie das Gutachten über die örtliche Immissionsbelastung wurden in den Jahren 1995/1997 fertiggestellt.

Die Beurteilung des Kurortes in seiner Gesamtheit ist ein wichtiges Kriterium zur Prädikatisierung und ist somit zwingend als Bestandteil/ Erweiterung des alleinstellungsfähigen Angebotes zu sehen.



Die Kurortentwicklung fand mit der Verleihung des Prädikates „Luftkurort Waren(Müritz)“ am 01.05.1999 einen erneuten Höhepunkt, jedoch keinen Abschluss. Gem. des Beschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.2004 sollen die Voraussetzungen für das Anerkennungsverfahren zur Kurortprädikatisierung „Staatlich anerkanntes Heilbad“ für den Luftkurort Waren (Müritz) geschaffen werden. Die entscheidende Voraussetzung zur Prädikatisierung zum „Heilbad“ ist die gewerbliche Investitionsumsetzung „Kurmittelhaus/Kurressort“ auf dem Nesselberg mit der Anwendung der Thermalsole als anerkanntes ortsgebundenes Heilmittel. Diese Voraussetzung soll mit dem Bau des Soletherapeutikums geschaffen werden.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 27 B – Soletherapeutikum – soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens Soletherapeutikum konzept- und betreiberunabhängig enthalten und die erforderlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen schaffen.

Die Art der baulichen Nutzung für die bebaubaren Flächen im Plangeltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Soletherapeutikum festgesetzt. Das Gebiet soll mit dem Soletherapeutikum bebaut werden.

Das Soletherapeutikum soll folgende Nutzungen beinhalten:

- Anspruchsvolle gesundheitsorientierte Anwendung der vorhandenen jodhaltigen Thermalsole für Badezwecke in verschiedenen Innen- und Außenbecken mit unterschiedlicher Solekonzentration und einer max. Wasserfläche von insgesamt ca. 1.300 m²;
- Integration eines Kurmittelhauses mit einer Nutzfläche von ca. 600 m²; Die Grundlage der inhaltlichen und räumlichen Gestaltung ist die Erfüllung der Kriterien der gemeinsamen Empfehlungen der Spitzenverbände der Krankenkassen gemäß § 124 Abs. 2, 4 SGB V und sind als Mindestanforderungen zu betrachten. Die medizinische und therapeutische Anwendung der Thermalsole (ortsgebundenes Heilmittel) ist in aller Vielfalt und Attraktivität zu gewährleisten;
- anspruchsvolle Saunalandschaft mit differenziertem Wellnessangebot unter schwerpunktmäßiger Anwendung der Thermalsole;
- der gesundheitsorientierten Philosophie des Soletherapeutikums angemessene Gastronomie;
- ausnahmsweise soll eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Hausmeister zugelassen werden;
- max. 18 Mio. € Nettobaukosten einschl. Baunebenkosten;
- mindestens 150.000 Besucher/a;
- kostensparende und umweltfreundliche Technik.

Die Erschließung erfolgt über die Straße *Auf dem Nesselberg*. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der Sondergebietsfläche nachgewiesen.

Die Besucherzahlen orientieren sich einerseits an den Vorgaben für das Vorhaben sowie der im Zusammenhang mit der vorliegenden Konzeption für eine „Schwan-Therme“ in Waren (Müritz) von der dwif – Consulting GmbH vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme, insbesondere zur Besucherabschätzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Einrichtungen für Badezwecke (siehe Anlage 1). Darüber hinaus ist eine Mindestbesucherzahl, die entsprechende wirtschaftliche Effekte für die Kurortentwicklung der Stadt Waren (Müritz) erzielt, erforderlich. Bei der Verkehrsuntersuchung „Touristische Standorte“ in Waren (Müritz) vom Büro Schüßler Plan (Sept. 2002) wird als Prognose von 1000 Besuchern pro Tag für das Soletherapeutikum ausgegangen. Diese Zahlen wurden auch bei der Überplanung der äußeren Erschließungsstraßen zu Grunde gelegt.

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Soletherapeutikum“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Thermal-Sole-Bad;
- Kurmittelhaus;
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke;
- Einrichtungen für Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für Verwaltung

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Hausmeister.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den der Stadt vorliegenden Konzeptionen für derartige Vorhaben sowie aus den Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen des Deutschen Bäderverbandes e.V. sowie aus dem Gesetz über die Anerkennung als Kur- und Erholungsort in Mecklenburg-Vorpommern (Kurortgesetz).

3.4 Bauweise

Um eine möglichst große architektonische Vielfalt zu erreichen, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die abweichende Bauweise ist so festgesetzt, dass ein Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig ist.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen entsprechend großzügig gewählt werden. Damit wird einem konzept- und betreiberunabhängiges Soletherapeutikum Rechnung getragen.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzungen über „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen“ wurden zum Schutz der vorhandenen Leitungstrassen getroffen. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen wie Stellplatzanlagen, Außensaunen oder Gestaltungselemente, sofern die Anordnung von Revisionsöffnungen noch möglich ist. Aus diesem Grund ist auch im Bereich des Sichtschutzwalls durch geeignete technische Lösungen das Leitungsrecht dauerhaft zu gewährleisten. Das Plangebiet kreuzen im Bereich eines festgesetzten Leitungsrechtes eine Wasser- und Gasleitung sowie Strom- und Steuerkabel. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll den Betreibern der Versorgungsanlagen jederzeit den Zugang zu seinen Anlagen ermöglichen. Im Bereich der Pflanzfläche 2 sind die Leitungen mit Schutzrohre zu versehen. Bei Geländeregulierungen ist zu beachten, dass die Mindestüberdeckung der Leitungen gesichert bleiben müssen. Des Weiteren sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Die Abstandsforderungen bzw. Schutzbestimmungen gem. DVGW/GW 125 oder ATV/H 162 sind zu beachten.

3.6.2 Regenwasser

Durch gezielte Maßnahmen, wie Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen oder auch die wasserdurchlässige Flächengestaltung der Zuwegungen und Stellplätze, kann eine weitgehend ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz erreicht werden.

Es sollen sowohl die minimale Inanspruchnahme von Grundwasserneubildungsflächen als auch der Schutz des Grundwassers vor anthropogener Belastung gewährleistet werden. Auf Grund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III der Wassererfassung Feisneck sollte vorrangig über die belebte Bodenzone versickert werden (Sickermulden,

Parkplätze mit Ökosteinen und ähnliches). Vor Baubeginn ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Müritz als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.

3.6.3 Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist über den bestehenden öffentlichen Kanal zu entsorgen. Dieser befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze. Die Entsorgung erfolgt über den Müritz-Wasser/Abwasser-Zweckverband.

3.6.4 Trinkwasser/ Strom/ Gas

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Waren (Müritz). Die erforderlichen Leitungen befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze.

3.6.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Müritz.

3.6.5 Fernmeldeversorgung

Der Telefonanschluss unterliegt dem freien Markt. Es kann daher kein konkreter Anbieter benannt werden.

3.6.6 Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Waren (Müritz) abgesichert. Ein Hydrantensystem in ausreichenden Dimension befindet sich in der Straße *Auf dem Nesselberg*.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist direkt an die öffentliche Straße *Auf dem Nesselberg* angeschlossen und damit an das übrige Straßennetz der Stadt. Diese Straße wurde bereits im Rahmen der Gesamterschließung des Kurgebietes gebaut.

Die erforderlichen Stellplätze für das Soletherapeutikum werden innerhalb des Sondergebietes ausgewiesen. Die genaue Stellplatzanzahl wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt und nachgewiesen. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze soll so erfolgen, dass „wildes“ Parken auf oder an der Zufahrtsstraße ausgeschlossen und eine geordnete Situation hergestellt wird. Die Stellplätze sollen in den Fahrgassen in versiegelter Form befestigt werden, die eigentlichen Stellflächen sollen jedoch z.B. durch Schotterrasen mit geringst möglicher Versiegelung befestigt werden. Die Stellplätze werden mit Bäumen und Büschen eingefasst. Der öffentliche Personennahverkehr verkehrt bis zum angrenzenden touristischen Parkplatz. Dieser Parkplatz steht den Besuchern des Soletherapeutikums zusätzlich im Bedarfsfall zur Verfügung.

Die direkte Zufahrtsmöglichkeit auf das Vorhabengebiet wird im Bereich der Fußgängerinsel, welche sich in der öffentlichen Straße befindet, ausgeschlossen. Diese Insel soll erhalten bleiben und eine gefahrlose Querung der öffentlichen Straße ermöglichen, da sich südlich des Plangebietes im Hangbereich des Nesselberges eine Optionsfläche für die Ansiedlung weiterer Fremdenverkehr-/Kureinrichtungen befindet.

Als Zufahrtsmöglichkeit steht damit der nicht gekennzeichnete Bereich im Anschluss an die öffentliche Straße *Auf dem Nesselberg* zur Verfügung.

Im westlichen Bereich des Plangebietes (im Bereich der Wendeschleife) wurde ein Bereich für Ein- und Ausfahrt als Anschluss an die öffentliche Straße festgesetzt. Über diesen Zufahrtsbereich kann die Ver- und Entsorgung des Soletherapeutikums erfolgen.

3.8. Denkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.9. Örtliche Bauvorschriften

Von der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird abgesehen, da die Stadt selbst Investor ist bzw. ein geeigneter Investor sein Konzept eng mit der Stadt abstimmen wird.

3.10 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB in der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich einzubeziehen. Es wurden folgende Texte für die Übernahme in den Textteil der Satzung des Bebauungsplanes erarbeitet:

3.10.1 Regelung des Wasserabflusses

Das anfallende Oberflächenwasser ist im Planungsgebiet zur Versickerung zu bringen. Auf Dächern anfallendes Regenwasser ist in Regenwassersammelanlagen zu sammeln und für die Bewässerung von Pflanzflächen bereitzuhalten.

3.10.2 Grünflächen

Grünflächen, die nicht als Pflanzflächen oder Rasenflächen angelegt werden, sind als Parkanlage zu gestalten oder als Magerrasen oder Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der parkartig zu gestaltenden Bereiche sind 20 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3.10.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Für die Einzelbaumpflanzungen gelten folgende Mindestgrößen:
Hochstämme, 2 x verpflanzt, 16 – 20 cm Stammumfang bzw.
Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12 – 16 cm Stammumfang;
Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Pflanzfläche 1 (PF1):
Es ist auf der Pflanzfläche eine mindestens 6reihige Hecke anzulegen (1 Strauch je 2 m² / 1 Baum je 50 m²) gemäß Pflanzlisten 1, 2 und 3.

- Pflanzfläche 2 (PF 2) und Pflanzfläche 3 (PF 3):
Es sind Anpflanzungen anzulegen (1 Strauch je 2 m² / 1 Baum je 50 m²) gemäß Pflanzlisten 1, 2 und 3).
- Auf der Stellplatzanlage ist für jeden angefangenen 6. Stellplatz ein heimischer Baum (16 – 20 cm Stammumfang) gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.
- Zudem sind die Stellplätze mit einer Heckenanpflanzung einzugrünen. Vorzugsweise sind *carpus betulus* (Hainbuche), *fagus sylvatica* (Rotbuche) oder *ligustum vulgare* (Gemeiner Liguster) zu verwenden.
- Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 10 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
- Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Tragende Konstruktionen an Vordächern und geschlossene Wandflächen sind, soweit dies betriebstechnisch durchführbar ist, mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Die restlichen Flächen, die unbebaut und nicht als Pflanzflächen angelegt werden, sind zu 60 % als Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu 40 % als Extensivrasen zu pflegen (max. 2x im Jahr zu mähen oder zu beschneiden und nicht zu düngen).

Pflanzlisten

- Liste 1 – Heimische, standortgerechte, großkronige Bäume:
(Größen: Im Bestand Heistern 200/250 cm, auf Einzelstandorten Hochstamm 16/20 cm)

| | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| <i>Cerasus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| <i>Salix alba</i> | Weißweide |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

- Liste 2 – Heimische, standortgerechte, mittelkronige Bäume:
(Größen: Heistern, 200/250 cm)

| | |
|---------------------------|------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Weißbuche |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |

- Liste 3 – Heimische, standortgerechte Sträucher:
(Größen: Str. 100/150 cm, o.B.)

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Viburnum opulus</i> | Schneeball |
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Syringa vulgaris</i> | Gewöhnlicher Flieder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Prunus padus</i> | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Euonymus europaea</i> | Europäisches Pfaffenhütchen |

| | |
|-------------------|--------------|
| Malus silvestris | Holzapfel |
| Pyrus pyraeaster | Holzbirne |
| Cytisus scoparius | Besenginster |

- Liste 4 – für Begrünung von Stellplätzen:
(Größen: Hochstamm 16/20 cm)

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Pyrus pyraeaster | Holzbirne |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Crataegus laev ‚PI Scarlet‘ | Rotdorn |

3.10.4 Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird die Verwendung von Nist- und Einbausteinen für den Fledermausschutz vorgeschlagen, da ein Rückgang der heimischen Vogelwelt zu registrieren ist.

4. Auswirkungen der städtebaulichen Planung

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch das geplante Soletherapeutikum ist ein Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild gegeben. Die bisher unbebauten Ackerflächen des Nesselberges werden/wurden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 27 bebaut. Die Standortauswahl für ein Kurgebiet auf dem Nesselberg wurde mit mehreren Gutachten und Standortuntersuchungen, insbesondere mit dem Kurortentwicklungskonzept von Jung und Partner untersetzt (1991/1992). Hier wurden bereits frühzeitig Aussagen getroffen hinsichtlich der Lage des Kurzentrums, des Kurparkes, des Kurwohnbereiches und der Verbindung zur Erholungslandschaft. Dieser Standort Nesselberg erfüllt diese Kriterien.

4.2 Prüfung zur Umweltverträglichkeit

Nach § 3 a Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) ist mit Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient, auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen festzustellen, ob nach den §§ 3 b und 3 c für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 27 B „Soletherapeutikum“ ist gem. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt“ zu bewerten. Die Überprüfung der UVP-Pflicht hat ergeben, dass die Prüfwerte der Nummer 18.7.2 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² i.V. mit Nummer 18.7 unterschritten werden, da eine max. Grundfläche von 10.000 m² festgesetzt wurde. Somit besteht keine UVP-Pflicht.

4.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 27 B „Soletherapeutikum“ stellt generell keinen Eingriff dar, bereitet aber als verbindlicher Bauleitplan einen solchen vor. Erst die Umsetzung des Vorhabens stellt den eigentlichen Eingriff dar.

Die Stadt Waren (Müritz) gehört zur Mecklenburgischen Seenplatte. In diesem Gebiet ist der Schutz der Gewässer verschiedener Typen und der sie umgebenden Ökosysteme vorrangig. Um die landschaftsgebundene Erholung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollen Anlagen für Tourismus, Fremdenverkehr und Sport grundsätzlich bestehenden Siedlungen zugeordnet werden. Diesen Punkt trägt das zu errichtende Vorhaben Rechnung, da es an die bestehende Siedlungsstruktur des Papenberges angrenzt. Der Standort ist eine Grünlandbrache (gem. Bestandskarte zum Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) mit sandigen Boden und einer geringen Ackerzahl. Für eine landwirtschaftliche Nutzung ist der Standort damit von einer geringen Bedeutung.

Die geplante Bebauung mit einem Soletherapeutikum soll sich harmonisch zwischen der Fachklinik Waren (Müritz) und der Wohnbebauung des Papenberges in den Naturraum einordnen. Im Plangebiet selbst und seiner näheren Umgebung befinden sich keine historischen Baudenkmäler oder Bodendenkmäler.

4.4 Immissionsschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Waren (Müritz) auf dem Nesselberg und wird durch die Straße *Auf dem Nesselberg*, der Fachklinik Waren (Müritz), der Wohnbebauung der Carl-Hainmüller-Straße sowie den touristischen Parkplatz Nesselberg eingeschlossen. Seit Mai 1999 trägt die Stadt den Titel „Luftkurort Waren (Müritz)“. Im Rahmen des Anerkennungsverfahrens hat das Institut für Umweltmess- und Informationstechnik GmbH (LIMES) ein Gutachten über die örtlichen Immissionsbelastungen erstellt (Dez. 1996). Bezüglich der Luftqualität wurde festgestellt, dass im Bereich Feisneck (Messpunkt ca. 150 m südlich des Plangebietes) der Luftgütegrad 1 ermittelt wurde, d. h. die zulässigen Richtwerte für Staubniederschlag, NO₂ und SO₂ werden eingehalten und entsprechen den Anforderungen an einen Luftkurort. Luftemissionen vom Vorhaben „Soletherapeutikum“ gehen nicht aus. Aussagen zu Lärmimmissionen beziehen sich hauptsächlich auf den Straßen- und Schienenverkehr. Flugverkehr ist nicht immissionsrelevant. Es wird festgestellt, dass für Gebiete mit Erholungsfunktion der IRW (Kur) – Immissionsrichtwerte Kur eingehalten werden.

Des Weiteren wurde im Zuge der Planung und Errichtung des touristischen Parkplatzes Nesselberg im Juli 1999 ein Schallgutachten durch die Schallschutz Nord GmbH Langwedel erstellt. Darin werden Maßnahmen zur Abwehr des Verkehrslärms vom *Federower Weg* auf den Parkplatz vorgeschlagen. Daraufhin wurde nördlich und östlich des Parkplatzes ein bis zu 4 m hoher Schallschutzwall errichtet. Damit wird bereits ein Teil des Verkehrslärms des *Federower Weges* abgewehrt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Soletherapeutikum“ wird im Norden und Osten durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzfläche 1 - umgrenzt. Diese Fläche soll in Form eines Walls gestaltet werden, mit einer Breite von 10 m und eine Höhe von 4 m. Damit wird sowohl ein Eindringen von Immissionen auf das Plangebiet verhindert, als auch ein Austritt von Verkehrslärm der Stellplatzanlage auf die angrenzende Wohnbebauung. Von den Nutzungen des Soletherapeutikums werden keine Emissionen ausgehen.

Die Pflanzfläche 1 dient auch dem Sichtschutz zwischen der Wohnbebauung *Carl-Hainmüller-Straße* und den Besuchern der Außenanlagen des Soletherapeutikums wie Außenruheplätze für Saunabenutzer.

4.5 Altlasten

Altlasten gem. §§ 22 Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz Mecklenburg – Vorpommern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden. Für die Errichtung der Pflanzfläche 1 ist nur Boden zu verwenden, der die ZO Werte (LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) entspricht.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das beplante Baugebiet wird von der öffentlichen Straße *Auf dem Nesselberg* aus erschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen oder Umliegungen nach Teil IV BauGB sind nicht erforderlich. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

6. Kosten und Finanzierung

Gem. einer Grobkalkulation wird von max. 18 Mio. € Nettobaukosten ausgegangen, einschl. Baunebenkosten.

7. Flächenbilanz

| | |
|--|-----------------------|
| • Sonstiges Sondergebiet „Sogetherapeutikum“ | 25.260 m ² |
| davon max. überbaubare Grundfläche | 10.000 m ² |
| davon Pflanzflächen | 3.790 m ² |
| Restflächen Nebenanlagen/Stellflächen/ Zuwegungen/ eingegrünte und gestaltete Flächen | |
| • Verkehrsflächen (öffentl.) | 4.050 m ² |
| | ----- |
| Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches | 29.310 m ² |

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.2006 gebilligt.

Waren (Müritz), den 17.05.2006

gez. R h e i n
Bürgermeister