

# **SATZUNG DER STADT WAREN (MÜRITZ)**

(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N "Müritzpalais"**

gelegen am Ufer der Binnenmüritz, südlich der Kietzstraße und der Gerhart-Hauptmann-Allee, umfassend die Flurstücke 26/3, 26/4, 26/5, 27/4, 27/5, 27/6 und 144/9 (teilw.) der Flur 11 sowie das Flurstück 47/2 (teilw.) der Flur 64,

Gemarkung Waren

**Begründung**

Satzungsbeschluss

17.02.2016

Satzung der Stadt Waren (Müritz) über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N  
"Müritzpalais"

Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen	4
1.4 Raumordnung, Flächennutzungsplanung und Standortgutachten zur Beherbergung	6
<b>2. Bestand und geplante Entwicklung</b>	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation, ehemalige Bebauung und Planung	7
2.2 Aktuelles Vorhaben, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
2.3 Örtliche Bauvorschriften	14
2.4 Verkehrserschließung	14
2.5 Flächenbilanz	15
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	16
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	16
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	16
3.4 Energieversorgung/ Telekommunikation	17
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	17
<b>4. Umweltbelange</b>	<b>18</b>
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	18
4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	19
4.3 Bestandsbeschreibung	21
4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung	25
4.5 Planwirkungen	30
4.6 Grünordnerische Festsetzungen	31
4.7 Immissionsschutz	32
<b>5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>33</b>
<b>6. Sonstiges</b>	<b>33</b>

Anlagen (extern): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Baumbiologisches Gutachten  
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

**1. Einleitung**

**1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 N weist seit der Wiedervereinigung eine wechselvolle Geschichte auf. Nordwestlich der Altstadt von Waren (Müritz) befand sich neben dem Park an der Kietzstraße („Kietzanlage“) die bekannte Gaststätte „Müritzring“ am Nordufer der Binnenmüritz. Nachdem mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Kietzbereich“, aufgestellt zwischen 1991 und 1994, noch eine Erweiterung der gastronomischen Einrichtung vorgesehen war (vgl. Abb. in Kap.

2.1), erfolgt ab 1995 bereits eine Ergänzung mit einem Hotelbetrieb als Sondergebiet „Gastronomie und Beherbergung“ im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Hotel Müritzring“. Auch dieses Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert. Nach dem Abriss des Müritzringes 2002/2003 wurden zwischen 2002 und 2005 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 Planungen für ein „Grandhotel“ mit 78 Suiten zur gehobenen Fremdenbeherbergung aufgenommen. Dieser Bebauungsplan musste jedoch wegen der fehlenden Umsetzung durch den Vorhabenträger aufgehoben werden. Die Aufhebungssatzung ist am 27.08.2011 in Kraft getreten. Die Grundstücke des Plangebietes wurden daraufhin veräußert bzw. versteigert. Die Erwerber haben 2014 den Antrag gestellt, über ein vorhabenbezogenes Planverfahren das „Hotel am Kietz“ mit 115 Zimmern zu errichten. Für dieses Planverfahren wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 10.09.2014 gefasst. Aus persönlichen Gründen hat der Vorhabenträger allerdings vom geplanten Vorhaben Abstand genommen und die Grundstücke wieder veräußert.

Die neuen Eigentümer und Vorhabenträger möchten an den damaligen Konzepten anknüpfen und ein 4-Sterne Hotel „Müritzpalais“ errichten. Es soll max. 85 Zimmer bzw. Suiten besitzen und mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Restaurant, Wellnessanlage und einem kleinen Badesteg ergänzt werden, die auch öffentlich nutzbar sein sollen.

Zum Zwecke der Umsetzung wurde nach der Vorstellung im Stadtentwicklungsausschuss am 24.03.2015 in der Stadtvertretung am 27.05.2015 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N „Müritzpalais“ gefasst. Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 14.07.2015 erfolgte die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden im Aug./Sept. 2015. Aus den Beteiligungen resultieren keine wesentlichen Änderungen. Die Nachbargemeinden stimmten zu, die Behörden und sonstigen TÖB haben keine wesentlichen Einwände vorgebracht. Das Amt für Raumordnung und das Planungsamt stimmen unter der Beachtung von Hinweisen zu. Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens zu. Für die vorab abgestimmten Baumfällungen wird die Naturschutzgenehmigung unter Berücksichtigung des Artenschutzes im Baugenehmigungsverfahren erteilt. Das Immissionsschutzgutachten wurde unter Beachtung der Anregungen der Unteren Immissionsschutz- und der Gesundheitsbehörde ergänzt. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung stimmt dem Verfahren zu.

Aus der Fortentwicklung der Projektplanung resultieren einige Änderungen, die eine erneute Auslegung und Beteiligung betroffener Behörden erforderlich machen. Die wesentlichen Änderungen betreffen:

- die Änderung der Zimmerzahl auf max. 85 Zimmer und Suiten anstatt 65: die Überprüfung des Hotelkonzeptes hat ergeben, dass die bisher vorgesehene durchschnittliche Appartementgröße von 77 m<sup>2</sup> für eine Hotelnutzung zu groß und die Zimmerzahl angesichts der vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen zu klein ist. Daher wurde das Raumkonzept dahingehend verändert, dass nun eine durchschnittliche Zimmer- bzw. Appartementgröße von 50 – 60 m<sup>2</sup> vorherrscht. Der Wellness- und Restaurantbereich wurden in dem Zusammenhang ebenfalls geändert und angepasst, ein überdachter Poolbereich wurde hinzugefügt.
- In den Vorabstimmungen regte die Untere Naturschutzbehörde an, den Ostflügel des Hotels nach Osten zu verschieben, um einen besseren Baumschutz im Innenhofbereich zu gewährleisten. Daher erfolgte eine „Streckung“ des Gebäudes. Durch den vergrößerten, grünen Innenhof wird im geänderten Entwurf der Baumschutz der zu erhaltenen Bäume verbessert. Sämtliche Nebenanlagen sind nun aus den Kronentraufbereichen der Bäume herausgerückt.
- Aufgrund der Absicht, mehr Stellplätze auf dem Hotelgrundstück unterzubringen, wurde auch der gesamte Gebäudekörper etwas nach Osten verschoben, um an der Westgrenze eine doppelte Stellplatzreihe vorhalten zu können.
- Aus dem geänderten Raumkonzept und der Verschiebung des Baukörpers ergibt sich unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts und der zu erhaltenden Bäume eine etwas geänderte Gebäudeform mit entsprechend geänderten Baugrenzen und der angepassten Grundfläche (mit Pool- und Terrassenbereich).
- Nutzung und Lage des Steges wurden konkretisiert, es handelt sich ausschließlich um einen kleinen Bade-, nicht um einen Bootssteg.
- Das Lärmschutzgutachten wurde der geänderten Planung angepasst und entsprechende Festsetzungen zum Schutze der Nachbarschaft wurden aufgenommen.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Baum am Süden des Westflügels als künftig fortfallend festgesetzt. Die Begründung und der Teil BText wurden um Angaben zum Baumschutz ergänzt. Das Artenschutzgutachten wurde um Angaben zu möglichen Fledermausvorkommen im Regenwasserkanal ergänzt.
- Die UVP-Vorprüfung wurde entsprechend der o.g. Inhalte ergänzt.

Nach der 2. öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung wurde eine Schwarzzerle aufgrund von Einwänden der Naturschutzverbände wieder zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wurde mit dem Nachbarn vereinbart, für die Carportanlage auf die Einhaltung von Abstandsflächen zu verzichten. Es erfolgte weiterhin eine Korrektur der zulässigen Flächen für Nebenanlagen. Darüber hinaus ergaben sich aus der erneuten Beteiligung keine wesentlichen Änderungen.

Der Planung liegt der Flächennutzungsplan der Stadt zu Grunde, der die Fläche als Sonstiges Sondergebiet 2.1 „Gebiet für den Fremdenverkehr“ ausweist. Eine wesentliche Plangrundlage bildet auch die „Fortschreibung Standortgutachten Waren (Müritz) – Nachhaltige Tourismusentwicklung im Bereich Beherbergung“ (Büro *inspektour* GmbH, Hamburg, Jan. 2011). Darin wird der Stadt ein Defizit im Bereich der gewerblichen, gehobenen Hotellerie mit mehr als 100 Betten und ergänzender

saisonverlängernder Infrastruktur bescheinigt und das Plangebiet als geeigneter Standort für ein Hotel genannt.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich liegt im südlichen Teil von Waren am nördlichen Ufer der Binnenmüritz, südlich der Kietzstraße und der Gerhart-Hauptmann-Allee, umfassend die Flurstücke 26/3, 26/4, 26/5, 27/4, 27/5, 27/6 und 144/9 (teilw.) der Flur 11 sowie die Flurstücke 47/1 (teilw.) und 47/2 der Flur 64, Gemarkung Waren.



Lage des Plangebietes (Quelle: GeoBasis-DE/M-V)

## 1.3 Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse, Normen und Richtlinien.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet gegenwärtig nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Kietzbereich“ zu beurteilen. Dieser sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet „Gastronomie“ vor. Zwischen 2002 und 2005 wurde das Plangebiet durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 45 „Grandhotel“ überplant und der Plan rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan musste jedoch wegen der fehlenden Umsetzung durch den damaligen Vorhabenträger aufgehoben werden (§ 12 Abs. 6 BauGB). Die Aufhebungssatzung ist am 27.08.2011 in Kraft getreten. Die Grundstücke des Plangebietes wurden daraufhin veräußert bzw. versteigert. Die damaligen Erwerber haben 2014 den Antrag gestellt, über ein vorhabenbezogenes Planverfahren das „Hotel am Kietz“ zu errichten. Für dieses Planverfahren wurde jedoch nur der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung gefasst. Aus persönlichen Gründen hat der Vorhabenträger vom geplanten Vorhaben Abstand genommen und die Grundstücke veräußert. Die neuen Eigentümer und Vorhabenträger möchten jedoch an dem damaligen Konzept anknüpfen und das 4-Sterne Hotel „Müritzpalais“ errichten. Auf der Grundlage der neuen Planung wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.05.2015 gefasst.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 N erfolgt im beschleunigten Verfahren entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB. Das Instrument des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden ehemals bebaute Brachflächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der für eine Bebauung zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO erforderlich. Diese liegt innerhalb des Plangebietes mit ca. 3.100 m<sup>2</sup> bzw. ca. 4.755 m<sup>2</sup> incl. Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der UVP-Vorprüfung wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen vorliegen und keine europäischen Schutzgebiete betroffen sind, so dass keine Bedenken gegen eine Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren bestehen.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 soll im beschleunigten Verfahren u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB. Das Hotelprojekt wurde vorgestellt und im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und weiteren Trägern öffentlicher Belange weiterentwickelt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen und alle Kosten zu tragen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit ist nachzuweisen. Der Vorhabenträger muss Grundstückseigentümer sein, was hier bereits der Fall ist. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zu schließen. Die konkret

beschriebene und festgelegte Hotelplanung wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die Planung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, insofern ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der lfd. Nr. 2.1 „Gebiet für den Fremdenverkehr“ aus.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Golnik, Rostock, 8.4.2015; die Planung zum 4-Sterne-Hotel Müritzpalais, Architekturbüro Jäntsch, Rostock, der Lageplan Kanalbau, ign architekten und ingenieure, Waren (Müritz), die Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis-DE/M-V 2015) sowie eigene Erhebungen.

#### **1.4 Raumordnung, Flächennutzungsplanung und Standortgutachten zur Beherbergung**

Die Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen der Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet von Waren (Müritz) sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP 2011) verankert. Demnach ist die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum ausgewiesen, welches die Bevölkerung des zugeordneten Mittelbereichs mit Leistungen des gehobenen Bedarfs versorgt. Die Stadt soll als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Als überregional bedeutsames Tourismuszentrum soll sich Waren (Müritz) weiter profilieren und Imageträger der Tourismus- und Gesundheitsregion Mecklenburgische Seenplatte sein.

Das vorliegende Vorhaben fügt sich in diesen raumordnerischen Rahmen ein. Das Vorhaben trägt zu einem weiteren Ausbau der Tourismusfunktionen sowie der Freizeit-Infrastruktur des Mittelzentrums Waren (Müritz) bei und wird der Vorgabe der „Innen- vor Außenentwicklung“ gerecht.

Die Planung wird außerdem aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser ist seit 2006 wirksam und weist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Gebiet für den Fremdenverkehr“ (SO 2.1) aus. Im östlichen Bereich sind die Grünflächen der Kietzanlage als öffentliche Parkanlage dargestellt. Innerhalb des B-Plan-Gebietes werden auch die südlich ausgewiesenen, privaten Grünflächen berücksichtigt. Diese gehen in den öffentlichen Promenadenbereich der Kaikante mit dem Uferwanderweg über. Eine Berichtigung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist also nicht erforderlich.

Westlich und nördlich angrenzend weist der F-Plan Wohnbauflächen aus.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Wasserflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mecklenburger Großseenland“. Das LSG wird von der Planung nicht berührt. Die Planung des Badesteges erfolgt zwar auf Stadtgebiet, aber auf der Bundeswasserstraße der Müritz unter der Verwaltung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg nach einem gesonderten bauordnungsrechtlichen Verfahren und ist deshalb nur als unverbindliche Darstellung außerhalb der B-PlanGrenzen dargestellt.

Bodendenkmale oder Altlasten sind im F-Plan für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Untermauert werden die Planungsabsichten durch die Fortschreibung des Standortgutachtens zur nachhaltigen Tourismusentwicklung im Bereich Beherbergung für die Stadt Waren (Müritz) (*inspektour* GmbH, Hamburg, Jan. 2011) – Beschluss Nr. 2011/420 der Stadtvertretung vom 29.06.2011. Gegenwärtig gibt es in der Stadt nur ein Hotel mit mehr als 100 Betten und ergänzender Infrastruktur. Mit der Errichtung dieses Hotels soll das Defizit im Bereich Hotellerie abgebaut werden, um somit eine Weiterentwicklung der Beherbergungsstruktur zu einem nachhaltigen Qualitätstourismus zu erreichen. Auszug aus Standortgutachten: „Der Standort „Kietz“ ist auf Grund der zentralen Lage und der Gesamtgrundstücksgröße hervorragend für die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes, Vollhotel mit ca. 100 Betten und adäquater standortbezogener ergänzender saisonverlängernder Infrastruktur geeignet.“ (Kurzfassung, S. 8).

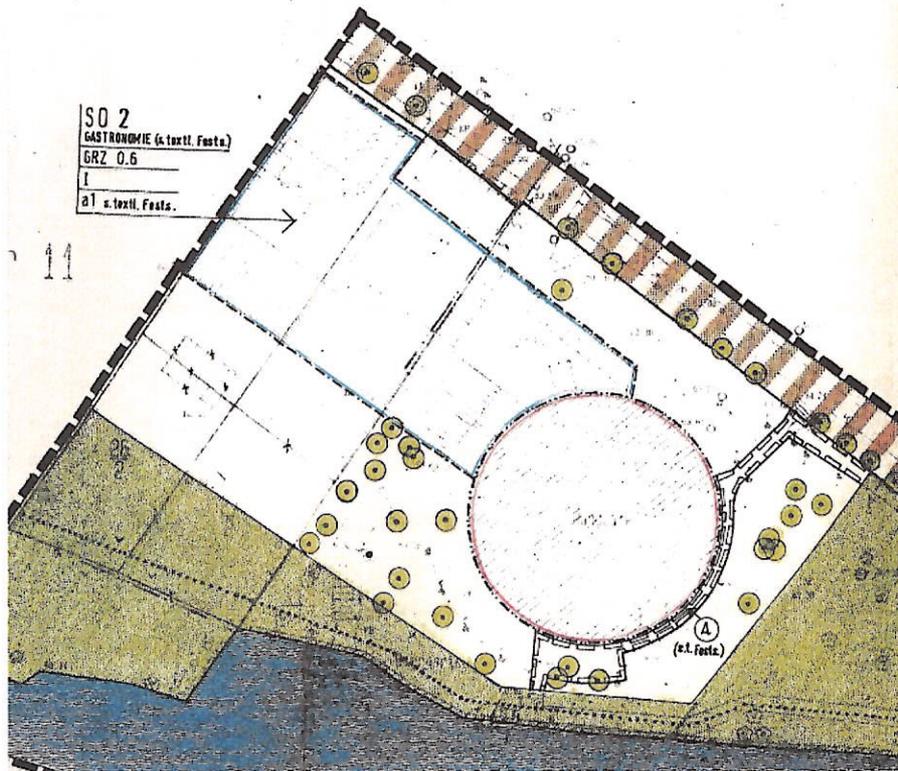
## **2. Bestand und geplante Entwicklung**

### **2.1 Ausgangssituation, ehemalige Bebauung und Planung**

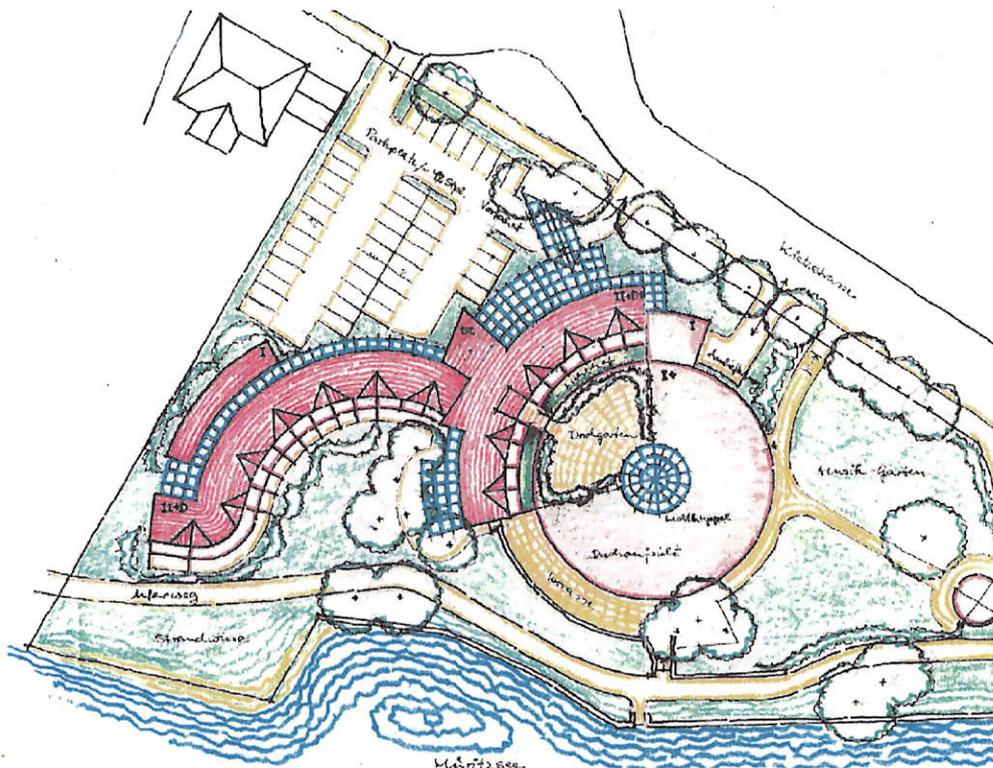
Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Es umfasst die Brachflächen der ehemaligen Gaststätte „Müritzring“ sowie deren Nebenanlagen, die als teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation ausgeprägt sind, sowie einen nennenswerten Altbestand an Bäumen mit mehreren Gruppen von Buchen, Erlen, Weiden in Ufernähe, Obstbäumen, Birken u.a. im ehemaligen Gartenbereich des westlichen Teils und Tannen im östlichen Teil. (vgl. Bestandsbeschreibung und Fotos in Kap.4 sowie Luftbild).



Aufnahme des ehemaligen Rundbaus „Müritzring“, Quelle: Stadt Waren (Müritz)



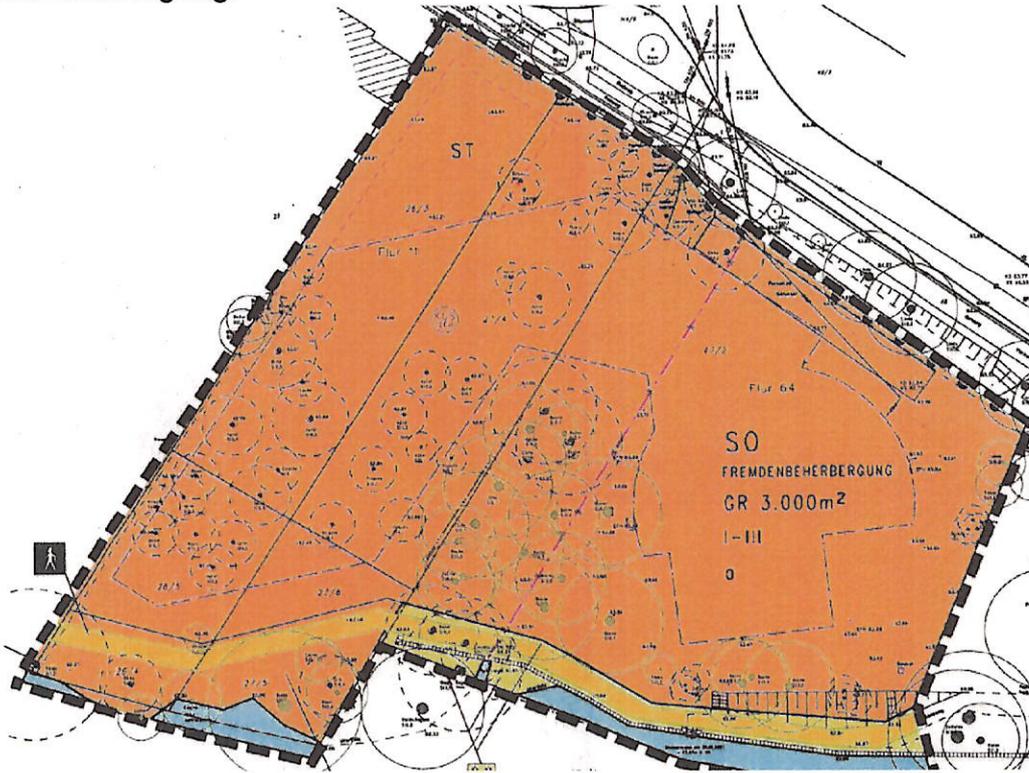
Auch das westliche Nachbargrundstück war ehemals bebaut (Wohnbebauung), wie aus dem Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 7 (1994) ersichtlich ist. Wie im Kap. 1.1 beschrieben, gab es in der Vergangenheit verschiedene Vorstellungen zur baulichen Entwicklung des Areals:



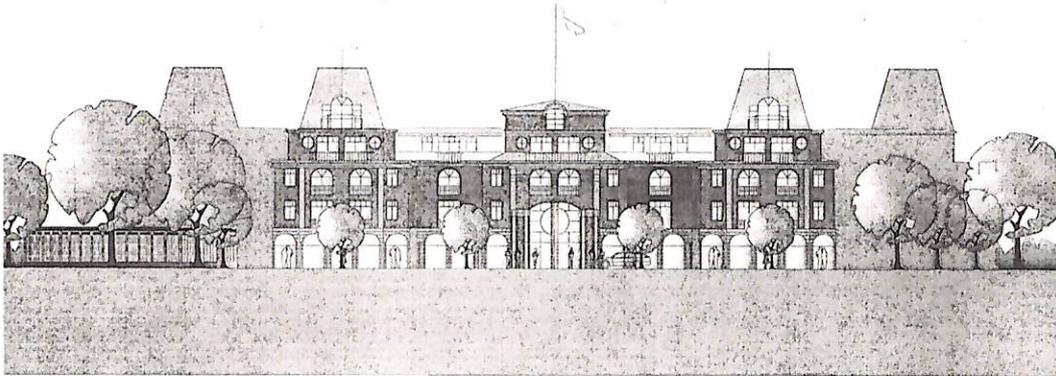
II. BEBAUUNGSVORSCHLAG · HOTEL „MÜRITZRING“ · WAREN AN DER MÜRITZ · LAGEPLAN M. 1:500

Planungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel Müritzring“ ab 1995

Zwischen 2002 und 2005 erfolgten mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 Planungen für ein „Grandhotel“ mit 78 Suiten zur gehobenen Fremdenbeherbergung:

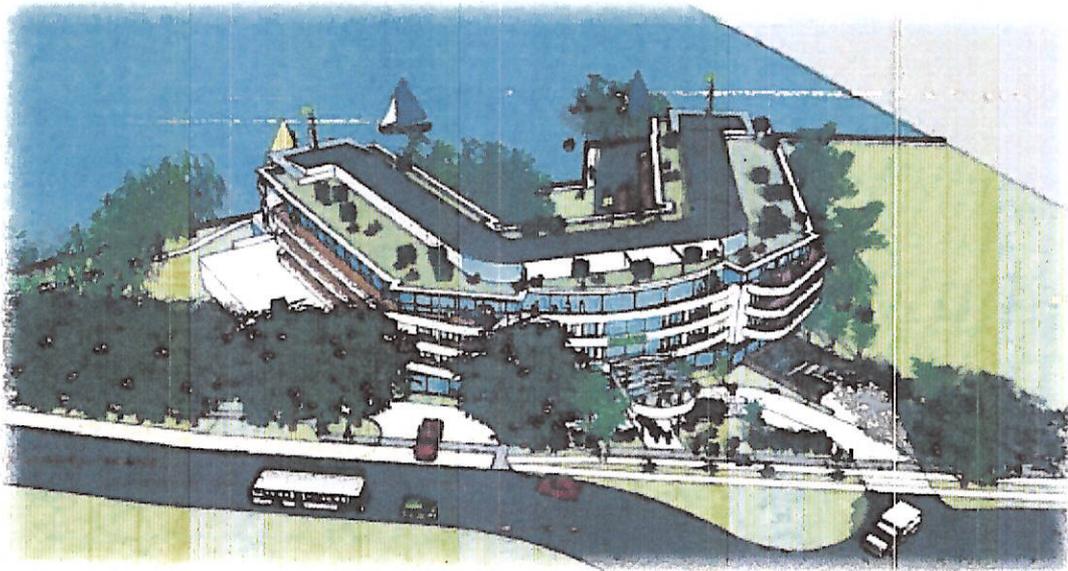


Ehemals geplante Gebäude:



**GRANDHOTEL "MÜRITZ-MARITIM"**  
(Quelle: Andrees/Handt, Plau a.S. 2002)

Planung von 2014:



(Quelle: Ing.büro Andrees GmbH, Plau a.S. 2014)

Seit 2002 war ein Hotelneubau vorgesehen, nachdem die Gaststätte Müritzring und die Nachbargebäude 2002/2003 abgerissen worden sind. Die Errichtung eines Hotels entspricht den städtebaulichen Zielen von Waren (Müritz) an diesem Standort (vgl. Kap. 1.1).

Den Planungen gemeinsam ist der Erhalt zumindest eines Teiles des Baumbestandes und die Weiterführung des Uferwanderweges aus der Kietzanlage in westliche Richtung. Derzeit endet der Wanderweg als unbefestigter Weg auf dem Gelände. Südlich befindet sich z.T. eine Kaimauer an der Müritz.

Während sich die ehemals geplanten Gebäudekubaturen um die Baumgruppen fügten, war der nordwestliche Bereich z.T. für Stellplätze vorgesehen. Dieses Konzept wird auch vom aktuellen Vorhaben aufgenommen (vgl. Kap. 2.2)

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit über eine Zufahrt von der Kietzstraße aus erschlossen. Entlang der Kietzstraße steht eine erhaltenswerte Lindenreihe. Zwischen der Kietzstraße und dem Vorhabensgrundstück verläuft ein Gehweg und der stark frequentierte Müritz-Radrundweg.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von der Kietzstraße zur Müritz leicht ab und weist Geländehöhen innerhalb der Bauflächen zwischen ca. 63,80 m und ca. 62,90 m ü.NHN auf. Damit ist das Gebiet ausreichend vor Hochwasser geschützt. Der Bemessungshochwasserstand von 62,50 m wird eingehalten.

## **2.2 Aktuelles Vorhaben, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der Hotelplanung für ein 4-Sterne-Plus-Hotel (in Form, Ausstattung und Betrieb gemäß DEHOGA-Kategorie) erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“. Die Bauflächen umfassen den zweiflügeligen Hotelbaukörper mit seinem, der Kietzstraße zugewandten Eingangsbereich. Darüber hinaus befinden sich die notwendigen

Zufahrten und Stellplätze sowie die Terrassenanlagen vor der Gastronomie bzw. vor Zimmern im Erdgeschoss innerhalb der Sondergebietsflächen.

Außerhalb dieser Bauflächen werden bewusst private Grünflächen festgesetzt, um dort eine weitere Versiegelung zu vermeiden und den Schutz der erhaltenswerten Bäume bestmöglich zu gewährleisten. Der festgesetzte Altbaumbestand bildet einen wesentlichen Bestandteil der Planung und der Gebietscharakteristik.



Aktuelles Vorhaben: Ansicht von der Müritz (Quelle: Architekturbüro Jäntsch, Rostock, 2015)

Der geplante Gebäudekörper ist als geschlossener Winkel konzipiert, der zur Müritz hin einen Innenhof mit den zu erhaltenden Bäumen bildet. Die Bäume werden dabei nicht als sichtbehindernde Elemente, sondern als standortbezogene Besonderheit integriert.

In der exponierten südöstlichen Lage soll der öffentliche Gastronomiebereich entstehen, der zur Müritz hin Flächen für die Außengastronomie aufweist. Die Kronentraufbereiche der erhaltenswerten Bäume sind von den Terrassen auszunehmen.

An der Müritz soll ein Badesteg errichtet werden. Dieser wurde als unverbindliche Darstellung außerhalb der B-Plan-Grenzen aufgenommen. Die Errichtung erfolgt außerhalb dieses Bebauungsplanes nach bauordnungsrechtlichem Verfahren unter Beteiligung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Die Zweckbestimmung „Hotel“ entspricht, wie eingangs erwähnt, der Ausweisung im Flächennutzungsplan für das Gebiet. In der „Fortschreibung des Standortgutachtens Waren (Müritz) – Nachhaltige Tourismusentwicklung im Bereich Beherbergung“ (Büro *inspektour* GmbH, Hamburg, Jan. 2011) wird das Plangebiet als Standort für ein Hotel genannt. Mit der Errichtung dieses Hotel soll das Defizit im Bereich der gewerblichen,

gehobenen Hotellerie abgebaut werden, um somit eine Weiterentwicklung der Beherbergungsstruktur zu einem nachhaltigen Qualitätstourismus zu erreichen.



Straßenansicht (Quelle: Architekturbüro Jäntsch, Rostock, 2015)

Das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient also der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes als Hotel/Aparthotel mit zentraler Verwaltung, Restauration und Wellnessbereich. Es wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen 85 Zimmer bzw.

Suiten zur Fremdenbeherbergung als Hotel zu betreiben und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind neben den Zimmern bzw. Suiten außerdem eine öffentlich zugängliche Restauration mit Gästeterrasse, ein öffentlich zugänglicher Wellnessbereich mit Terrasse, Pool, Anlagen und Nebenräume für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung sowie Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr.

Aufgrund der derzeit noch defizitären infrastrukturellen und saisonverlängernden Einrichtungen in Waren (Müritz) werden die Restauration und der Wellnessbereich als öffentlich zugänglich festgesetzt. Die gesamte Anlage ist barrierefrei geplant.

Zur Refinanzierung des Projekts ist vorgesehen, einen Teil der Suiten mit entsprechender Abgeschlossenheitserklärung an interessierte Investoren zu verkaufen. Der Anteil dieser Apart-Suiten soll ca. 50 % betragen und wird, ebenso wie die Sicherung für den dauerhaften Hotelbetrieb, im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

Es ist ein viergeschossiger Hotelneubau vorgesehen, wobei das oberste Geschoss umlaufend als Staffelgeschoss zurückgesetzt wird. Im Erdgeschoss sind neben der

Rezeption, dem Restaurant und dem Wellnessbereich auch Nebenräume und ca. 31 Kfz-Stellplätze vorgesehen.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 16,0 m über dem Bezugspunkt. Damit liegt die maximale Höhe 2,0 m unter der Firsthöhe, die für das Grandhotel zulässig war. Die zu erhaltenden Bäume weisen Höhen bis zu 20 m auf, überragen also das geplante Hotel.

Als Bezugspunkt gilt die Geländehöhe von 63,80 m ü. NHN an der Kietzstraße. Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf bei max. 64,20 m ü. NHN liegen. Hohe Aufschüttungen sind nicht vorgesehen.

Die Gebäudefassaden sind je Geschoss durch Vor- und Rücksprünge, Erker oder Balkone im Abstand von max. 10 m zu untergliedern. Die wasserseitigen Gebäudefassaden (Südostfassade des Ostflügels und Südwestfassade des Westflügels) - durch Linien unterschiedlicher Nutzung mit der lfd. Nr. 1 abgegrenzt - sind als Staffelgeschosse auszubilden. Dabei muss jedes Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 1,5 m zurückspringen. Das oberste Geschoss ist umlaufend mit einem Rücksprung von mind. 0,5 m als Staffelgeschoss auszubilden. Mit diesen Festsetzungen soll ein zu schlichter Gebäudekörper unterbunden werden. Näheres regelt der o.g. Durchführungsvertrag.

Die Baugrenzen werden mit einem geringen Spielraum um den geplanten Gebäudekörper gefasst, wobei diese die etwas hervortretenden Balkone ab dem 1. OG bereits mit umfassen. Der überdachte Pool mit Terrasse im Innenhof im Anschluss an den Wellnessbereich wird als eingeschossiger Teil vom Hauptgebäude abgegrenzt. Anstelle noch größerer Baugrenzen wurde festgesetzt, dass das Überschreiten der Baugrenzen - abgesehen von den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Terrassen“ - für sonstige Terrassen bis zu 1,50 m zulässig ist. Ausgenommen davon sind die Kronentraufbereiche von Bäumen.

Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise, in der entsprechend dem vorliegenden Konzept Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.

Die zulässige Grundfläche (GR) für das Hotel beträgt einschließlich überdachtem Pool 3100 m<sup>2</sup>. Sie darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: Stellplätze mit Zufahrten, Terrassen) um max. 1655 m<sup>2</sup> überschritten werden. Damit wird der benötigten Stellplatzzahl laut Stellplatzsatzung der Stadt Rechnung getragen (vgl. Kap. 2.4). Die Grünbereiche wurden bewusst aus der 4755 m<sup>2</sup> großen SO-Fläche herausgenommen, um hier weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen zu vermeiden.

Die Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb der Gebäude oder in einem Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig, um unansehnliche Mülltonnenstellplätze zu vermeiden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Zufahrten und Stellplätze ist die Errichtung von geschlossenen Garagen (nach Garagenverordnung - GarVO M-V) unzulässig. Carportanlagen sind zulässig - und im nordwestlichen Bereich aus Schallschutzgründen auch erforderlich - und mit Dach- und Fassadenbegrünung zu versehen. Damit sollen massive Garagenbaukörper vermieden werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Die visuellen Beeinträchtigungen gelten auch für freistehende Antennenmasten.

Das Hotel soll von einer privaten Parkanlage umgeben werden, die den vorhandenen Baumbestand integriert. Die vorhandenen Tannen sind aus landschaftsplanerischer und ortsgestalterischer Sicht allerdings nicht erhaltenswert. Die nordöstlichen Tannen müssen aufgrund der Verlegung des Regenwasserkanals abgenommen werden. Ebenso sind Bäume abzunehmen, die laut Baumbiologischem Gutachten von Juni 2015 (IfB Hamburg) nicht mehr standsicher sind. Abgängige Gehölze sind gemäß Baumschutzkompensationserlass MV und Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) zu ersetzen (vgl. Kap. 4). Der Ersatz erfolgt im Rahmen der konkreten Fällgenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ersatzpflanzungen sollen im Stadtgebiet von Waren (Müritz) erfolgen, u.a. sollen in der Kietzanlage einige Bäume ergänzt werden. Sofern keine ausreichenden Flächen für Baumpflanzungen zur Verfügung stehen, sind Ausgleichszahlungen zu leisten. Die private Parkanlage geht in die öffentliche Parkanlage auf städtischem Grund über, die bis zur Müritz reicht und den weiterzuführenden Uferwanderweg aufnimmt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Kietzstraße im Bereich der vorhandenen Zufahrt ohne eine Beeinträchtigung der vorhandenen Lindenreihe. Die verkehrstechnische Anbindung einschließlich der Änderung der Radwegeführung wurde geprüft und wird im Rahmen der ohnehin laufenden Ausbauplanung für die Kietzstraße umgesetzt.

Weitere Stellplatzflächen befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze. Diese sollen im Norden durch eine begrünte Lärmschutzwand mit Carportanlage von dem benachbarten Wohngrundstück abgeschirmt werden. Die Errichtung von Tiefgaragen wurde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geprüft, musste aber aufgrund des sehr schlechten Baugrundes und der damit verbundenen hohen Kosten verworfen werden. Für die Gebäude sind sehr aufwändige Pfahlgründungen vorzunehmen.

Die Regelung der gesamten Bebauung und Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag mit der Stadt. Nach § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, bauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Wie bereits erwähnt, werden die bauliche Gestaltung und die innere Nutzung des Hotels entsprechend dem Architekturkonzept im Durchführungsvertrag geregelt. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen oder nicht aufgeständerten (Flachdach-)Solaranlagen unzulässig. Damit sollen auch Spiegelwirkungen auf das Gewässer vermieden werden.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Damit sollen ortsuntypische Elemente unterbunden werden.

Um die ausreichende Begrünung dauerhaft zu sichern, sind die Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht für Kfz-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig. Carports sind mit Dach- und Fassadenbegrünung zu versehen. Sichtschutzanlagen und Schallschutzwände sind ebenfalls mit Rankpflanzen vollflächig zu begrünen.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung sollen ebenfalls ortsbildstörende Elemente oder Irritationen auf die Wasserschiffahrtsstraße Müritz vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **2.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Kietzstraße im Bereich der vorhandenen Zufahrt ohne eine Beeinträchtigung der vorhandenen Lindenreihe. Beachtlich ist der Müritz-Radrund- bzw. Fernradweg mit einem sehr hohen Fahrradaufkommen. Hier ist eine verkehrssichere Querung zu gewährleisten. Die verkehrstechnische Anbindung einschließlich der Verschwenkung des Radweges aus Sicherheitsgründen wurde geprüft und wird im Rahmen der ohnehin laufenden Ausbauplanung für die Kietzstraße umgesetzt. Die Kosten für die Straßensanierung werden entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt. Der in wassergebundener Bauweise vorhandene Gehweg verläuft zu einem geringen Teil auf dem privaten Hotelgrundstück. Der Gehweg soll, in Fortsetzung der Pflasterung in der Gerhart-Hauptmann-Allee, vor dem Hotel gepflastert und in diesem Zusammenhang aus dem privaten in den öffentlichen Bereich verlegt werden. Die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt zum Hotel bzw. nur per Rollwagen über den Gehweg zur östlichen Restaurantseite. Eine Kreuzung des Fahrradweges erfolgt dazu nicht.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück sowohl im Erdgeschoss des Hotels als auch an der Westseite errichtet. Die Stellplatzfläche wird zum Nachbargrundstück im Norden durch eine 40 m lange begrünte Lärmschutz-Mauer in einer Höhe von mind. 2,0 m mit angeschlossener Carport-Anlage (Höhe mit Gründach ca. 2,40 m) abgeschirmt, so dass keine unzulässigen Emissionen auf die

benachbarte Wohnbebauung einwirken. Mit dem Nachbarn wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vereinbart, von der Einhaltung der Abstandsflächen für die Carportanlage nach § 6 Abs. 1 LBauO abzusehen. Auf den vier Stellplätzen am Hoteleingang dürfen nachts (22-06 Uhr) keine Fahrzeugbewegungen stattfinden (gemäß Schalltechnischem Gutachten von *acouplan* - Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin, 06.10.2015).

Die Errichtung von Tiefgaragen wurde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geprüft, musste aber aufgrund des sehr schlechten Baugrundes verworfen werden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt sind je drei Betten im Hotel und je sechs Sitzplätzen im Restaurant je ein Stellplatz zu realisieren. Damit sind in 85 Zimmern bei 170 Betten 57 Stellplätze für das Hotel und bei 80 Sitzplätzen 13 Stellplätze für das Restaurant zu realisieren. Sitzplätze der Außengastronomie sind dabei nicht gesondert zu berechnen. Ebenso fallen Ausziehbetten in Hotelsuiten nicht ins Gewicht, da davon auszugehen ist, dass diese z.B. von Kindern genutzt werden, die im selben Fahrzeug wie die Hauptnutzer anreisen. Für den Wellnessbereich werden in Anlehnung an die Stellplatzsatzung für zusätzliche Gäste von außerhalb 3 zusätzliche Stellplätze berechnet. Insgesamt sind demnach 73 Stellplätze erforderlich. Es ist nicht notwendig, Stellplätze für alle Angestellten des Hotels vorzuhalten.

31 Stellplätze können im Gebäude untergebracht werden und 57 Stellplätze außerhalb. Damit werden 88 Stellplätze hergestellt und der Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung der Stadt erfüllt. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen ist außerdem die Errichtung einer Fahrradabstellanlage mit 20 Plätzen vorgesehen.

Der Uferwanderweg an der Müritz soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche in einer Ausbaubreite von 2,50 m in wassergebundener Bauweise bzw. auf der Ufermauer hergestellt werden. Damit sollen die Naherholungsmöglichkeiten an der Müritz weiter erschlossen werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 N beträgt ca. 0,7 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Hotel“	4755
Private Grünfläche - Parkanlage	1624
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	412
Öffentlicher Straßenanschluss	30
Uferwanderweg	331
Wasserfläche	161

<b>Summe</b>	<b>7313</b>
--------------	-------------

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über zentrale Leitungen der Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH. Das Plangebiet wird zur Versorgung mit Trinkwasser über die vorhandenen Anlagen in der Kietzstraße an die Trinkwasserversorgung angebunden. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine gut ausgestattete, leistungsstarke freiwillige Feuerwehr. Die Sicherung und Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über Hydranten. In der Kietzstraße ist ein ausreichendes Hydrantensystem vorhanden. Ergänzend kann Wasser aus der Müritz entnommen werden. Es ist zu gewährleisten, dass eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden entnommen werden kann.

#### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die zentralen Anlagen des Müritz Wasser- und Abwasserzweckverbandes. Das Plangebiet wird zur Entsorgung an die Kanäle in der Kietzstraße angebunden.

Derzeit verläuft quer über das Grundstück ein mit Leitungsrecht gesicherter Regenwasserkanal DN 1000 von der Kietzstraße mit Auslauf in die Müritz, der das Oberflächenwasser von mehreren Straßen abführt. Diese Leitung ist als künftig fortfallend gekennzeichnet. Sie soll im Zusammenhang mit der Neuplanung der Erschließungsanlagen in der Kietzstraße in das öffentliche Grundstück der Kietzanlage verlegt werden. Zur anteiligen Kostenübernahme wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Verband und dem Vorhabenträger getroffen.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser des Sondergebietes wird daher in die zentrale Regenentwässerung eingeleitet.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den

Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Ableitung in eine Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Waren (Müritz) GmbH gewährleistet. Anschlussleitungen sind ebenso wie Telefonkabel der Deutschen Telekom und TV-Kabel von Kabel Deutschland in der Kietzstraße verlegt. An diese vorhandenen Anlagen (bzw. die neu zu schaffenden im Rahmen der Neuerschließung) können die Leitungen zur Versorgung des Hotels anbinden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften als Flachdachanlagen auf den Dächern zugelassen. Aufgeständerte Anlagen würden das Ortsbild zu sehr beeinträchtigen.

In Waren (Müritz) ist die zentrale Erdwärme-(Sole-)nutzung in einigen Stadtgebieten gegeben, allerdings besteht hier keine Anschlussmöglichkeit.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen soll im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Anbindung an die Kietzstraße gewährleistet. Die Abfallbehälter (Sammelbehälter) sind am Tage der Entsorgung an der Kietzstraße bereitzustellen. Die Dauerstellplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb der Gebäude oder innerhalb der Stellplatzfläche in einem Nebengebäude oder in einer allseitig begrünten Umzäunung mit einer begrünten Überdachung oder einer begrünten Pergola zulässig.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des

belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wird hingewiesen.

## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 N weist seit der Wiedervereinigung eine wechselvolle Geschichte auf.

Nordwestlich der Altstadt von Waren (Müritz) befand sich neben dem Park an der Kietzstraße („Kietzanlage“) die bekannte Gaststätte „Müritzring“ am Nordufer der Binnenmüritz. Nachdem mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Kietzbereich“, aufgestellt zwischen 1991 und 1994, noch eine Erweiterung der gastronomischen Einrichtung vorgesehen war, erfolgt ab 1995 bereits eine Ergänzung mit einem Hotelbetrieb als Sondergebiet „Gastronomie und Beherbergung“ im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Hotel Müritzring“. Auch dieses Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert. Nach dem Abriss des Müritzringes wurden zwischen 2002 und 2005 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 Planungen für ein „Grandhotel“ mit 78 Suiten zur gehobenen Fremdenbeherbergung aufgenommen. Dieser Bebauungsplan musste jedoch wegen der fehlenden Umsetzung durch den Vorhabenträger aufgehoben werden. Die Aufhebungssatzung ist am 27.08.2011 in Kraft getreten. Die Grundstücke des Plangebietes wurden daraufhin veräußert bzw. versteigert. Die Erwerber haben 2014 den Antrag gestellt, über ein vorhabenbezogenes Planverfahren das „Hotel am Kietz“ zu errichten. Für dieses Planverfahren wurde jedoch nur der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 10.09.2014 gefasst. Aus persönlichen Gründen hat der Vorhabenträger allerdings vom geplanten Vorhaben Abstand genommen und die Grundstücke wieder veräußert. Die neuen Eigentümer und Vorhabenträger möchten an den damaligen Konzepten anknüpfen und ein 4-Sterne Hotel „Müritzpalais“ errichten. Es soll max. 85 Zimmer bzw. Suiten besitzen und mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Restaurant, Wellnessanlage und einem kleinen Badesteg ergänzt werden, die auch öffentlich nutzbar sein sollen.

Zum Zwecke der Umsetzung wurde in der Stadtvertretung am 27.05.2015 der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N „Müritzpalais“ gefasst.

Der Planung liegt der Flächennutzungsplan der Stadt zu Grunde, der die Fläche als Sonstiges Sondergebiet 2.1 „Gebiet für den Fremdenverkehr“ ausweist. Eine wesentliche Plangrundlage bildet auch die „Fortschreibung Standortgutachten Waren (Müritz) – Nachhaltige Tourismusentwicklung im Bereich Beherbergung“ (Büro *inspektour* GmbH, Hamburg, Jan. 2011). Darin wird der Stadt ein Defizit im Bereich der gewerblichen, gehobenen Hotellerie mit mehr als 100 Betten und ergänzender saisonverlängernder Infrastruktur bescheinigt und das Plangebiet als Standort für ein Hotel genannt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.45 N „Müritz- Palais“ erfolgt als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a

BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, zumal es sich bei dem vorliegenden Projekt um die Wiedernutzbarmachung einer zuvor bebauten Fläche handelt, für die eine erneute Bebauung mehrfach vorgesehen war.

#### **4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

##### **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Waren (Müritz) erfolgen im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS) kaum spezifische Aussagen für das Plangebiet selbst. Für die angrenzenden Bereiche werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Müritz wird als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten und Lebensräume dargestellt.
- Die Seeuferstruktur ist im Bereich des Stadthafens mit Klasse 4 (deutlich beeinträchtigt) bis Klasse 5 (merklich geschädigt) verzeichnet.
- Der Binnenmüritz wird im Hinblick auf die Bewertung des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.
- Der an das Plangebiet angrenzende Wasserbereich (Binnenmüritz) wird als „Verbindendes Landschaftselement nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie“ eingeordnet.
- Die Binnenmüritz wird sowohl als „Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen“ als auch „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt.
- Bezüglich der Bewertung der Seen bzw. Seeteile nach EU-WRRL ist ein „wahrscheinlich guter Zustand bis 2015“ verzeichnet.
- Im Bereich der Stadt Waren ist der Handlungsbedarf in Bezug auf die Fischotterdurchgängigkeit als teilweise sehr hoch dargestellt.
- Im Rahmen der Analyse der Arten und Lebensräume wird die Binnenmüritz als Kategorie S1 „Naturnahe Seen mit geringem Nährstoffstatus und naturnahe Seen mit Zielartenvorkommen“ klassifiziert.
- Aus der Analyse der Arten und Lebensräume werden die Ziele „Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Wasserqualität naturnaher Seen“ und „Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete“ abgeleitet.
- Der Bereich der Binnenmüritz wird als „Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ dargestellt.
- Im Hinblick auf die Anforderungen an die Landwirtschaft werden für den Bereich Binnenmüritz folgende Ziele formuliert:
- Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktion- Offenlandbereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb der Europäischen Vogelschutzgebiete

- Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen- Seen mit vorrangigen Schutzerfordernissen

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes der Stadt Waren (Müritz) sind für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt. Die Funktionen der naturschutzfachlich bedeutenden Binnenmüritz werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N nicht beeinflusst. Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele hervorgerufen.

### **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nur in kleinen Teilen mit dem Landschaftsschutzgebiet (L41a) „Mecklenburger Großseenland“ (Uferlinie). Das Verfahren zur Errichtung eines Badesteges innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird außerhalb des B-Planes nach der Landesbauordnung MV unter Beteiligung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zu regeln sein.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- FFH- Gebiet (DE 2543-301) „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes und SPA- Gebiet (DE 2642-401) „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (ca. 1400 m Entfernung)
- FFH-Gebiet (DE 2442-301) „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ (ca. 1600 m Entfernung)
- Naturschutzgebiet (139) „Ostufer Tiefwaren- Falkenhäger Bruch“ (ca. 1600 m Entfernung)
- Nationalpark (NLP 3a) „Müritz- Nationalpark Teil Müritz“ Pflege- und Entwicklungszone (ca. 1400 m Entfernung)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen von Bebauung innerhalb des besiedelten Raums wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Bezüglich der Uferlage innerhalb des 50 m breiten Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG MV wird im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine Ausnahmegenehmigung beantragt, die von der Unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde.

### **Geschützte Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Nordöstlich des Plangebiets, in 360 m Entfernung befindet sich ein gemäß LINFOS-Datenbank gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop. Es handelt sich dabei um Röhrichtbestände und Riede mit einer Fläche von 18.387 m<sup>2</sup>.

Westlich des planungsrelevanten Bereichs, in ca. 500 m Entfernung sind weitere Feuchtbiotope vorhanden. Es handelt sich dabei um Seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Röhrichtbestände und Riede.

Aufgrund der Entfernung der gesetzlich geschützten Biotope zum Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Wirkungen des Vorhabens werden das derzeitige Maß der Wirkungen der Stadt Waren a. d. Müritz nicht übersteigen.

### **Umweltverträglichkeitsvorprüfung**

Der § 13a BauGB erlaubt die Durchführung für Bebauungspläne der Innenentwicklung innerhalb des beschleunigten Verfahrens. Dabei wird auf eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf eine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung verzichtet. Das Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den B- Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Eine solche Beeinträchtigung liegt mit Realisierung des Vorhabens nicht vor.

Gemäß UVP-G, Anlage Nr. 18.1 i. V. m. Nr. 18.8, ist für das geplante Vorhaben, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Ziel ist es, festzustellen, ob mit der vorliegenden Planungen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Realisierung der vorliegenden Planung zieht verschiedene Auswirkungen und Beeinträchtigungen in unterschiedlicher Ausprägung nach sich. Diese werden für die untersuchten Schutzgüter jedoch als gering eingestuft.

Abschließend ist festzuhalten, dass gemäß Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 N „Müritz- Palais“ in Waren (Müritz) eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden kann. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist externe Anlage zu dieser Begründung.

## **4.3 Bestandsbeschreibung**

### **Erfassung der Biotoptypen**

Die Erfassung der vorhandenen Biotopstruktur erfolgt auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MecklenburgVorpommern“ herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013.

### Baumreihe (BBR)

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft parallel zur Kietzstraße eine Baumreihe aus Linden. Aufgrund des Alters und Stammumfanges der Gehölze ist diese Baumreihe nach § 19 NatSchAG M- V gesetzlich geschützt. Vereinzelt wurden jüngere Linden zum Erhalt der Baumreihe nachgepflanzt.

### Jüngerer/ älterer Einzelbaum (BBJ/BBA)

Innerhalb des Siedlungsgebüsches an der westlichen Plangebietsgrenze sind drei Einzelbäume vorhanden. Es handelt sich dabei um Birken und Schwarz- Erlen, welche teilweise nach § 18 NatSchAG M- V gesetzlich geschützt sind.

### Baumgruppe (BBG)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mehrere „Baumgruppen (BBG)“ vorhanden. Diese konzentrieren sich auf die westlichen und östlichen Teilbereiche des Plangebietes. Der Großteil der Gehölze hat bereits ein höheres Alter erreicht und unterliegt daher dem Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M- V. Im südwestlichen Bereich ist eine größere Gehölzgruppe aus älteren Weiden, Schwarz- Erlen und Linden vorhanden. Die Weiden sind stark von Totholz und Astbruch gekennzeichnet. Einzelne Exemplare sind zum Teil stark verpilzt. Die Verkehrssicherheit dieser Gehölze wurde gutachterlich geprüft. Aufgrund der Bruchgefährdung der Weiden ist laut Baumbiologischen Gutachten die Fällung der betroffenen Weiden erforderlich. Die betroffenen Gehölze werden jedoch zum Erhalt festgesetzt, da sie aus artenschutzrechtlicher Sicht ein wertvolles Habitat für beispielsweise Käfer darstellen. Notwendige Pflegemaßnahmen, wie die Beseitigung bruchgefährdeter Äste, sind durchzuführen.

Nördlich dieser Baumgruppe befindet sich eine Gruppe aus jüngeren Schwarz- Erlen, welche von einzelnen Obstgehölzen ergänzt wird.

Die prägnanteste Gehölzgruppe wird von mehreren Rot- Buchen und vereinzelt Schwarz- Erlen sowie Eschen gebildet. Diese Baumgruppe liegt zentral innerhalb des Plangebietes und erstreckt sich bis zum Ufer der Binnenmüritz. Aufgrund des Schattendrucks besitzen einzelne Exemplare eine einseitig starke Beastung zum Licht.

Südöstlich am Müritzufer gelegen, ist eine Gruppe aus Lebensbäumen, Rot- Buchen und einer Esche vorhanden. Die Buchen unterliegen aufgrund des Stammumfanges ebenfalls dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M- V.

Die nordöstliche Gebietsgrenze wird von einer Baumgruppe aus Nadelgehölzen geprägt. Die Artenzusammensetzung besteht aus Lebensbäumen, Fichten und Tannen.

Zuletzt befindet sich eine Gehölzgruppe aus Fichte, Ahorn und Lärche im Norden des Plangebietes angrenzend an den dortigen Gehweg.

### Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Ein Teil des Plangebietes konnte als Siedlungsgebüsch erfasst werden. Die Fläche erstreckt sich von der nordwestlichen Grenze bis zu den Gehölzgruppen entlang des Pfades am Rot- Buchenbestand, der Baumgruppe aus Schwarz- Erlen nahe des

Müritzufer sowie des Fußweges an der Gerhart- Hauptmann- Allee. Die dominierende Art ist die Brombeere (*Rubus armeniacus*). Teile eines Zaunes verlaufen parallel zur nordöstlichen Gebietsgrenze durch das Biotop.

Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) Das Plangebiet ist als nicht versiegelte Freifläche, ausgenommen des Siedlungsgebüsches und der vorhandenen Wegeführungen zu charakterisieren. Die Fläche ist als brachliegend zu bezeichnen, da eine aktuelle Nutzung nicht zu erkennen ist. Es befinden sich teilweise Gehölzgruppen unterschiedlicher Ausprägung innerhalb des Biotopes. Es sind vereinzelt versiegelte Flächen im Plangebiet vorhanden. Parallel zum Fuß- und Radweg an der Kietzstraße sind L- Schalen aus Beton vorhanden. Weitere versiegelte Flächen befinden sich zwischen dem Zaun und dem Pfad im westlichen Bereich der Freifläche.

Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

Der Geltungsbereich wird von einem mittels Schotter befestigtem Weg durchquert. Dieser führt von der Kietzstraße Richtung Binnenmüritz. Dort verzweigt dieser sich in zwei Wege, die in westlicher und östlicher Richtung verlaufen.

Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Parallel zur Gerhart- Hauptmann- Allee und zur Kietzstraße verläuft ein Radweg. Dieser ist mittels Verbundpflaster befestigt. Der Radweg wird gleichzeitig von einem Fußweg begleitet, welcher durch wechselnde Materialien befestigt ist (Verbundpflaster, Schotterdecke, Kleinpflaster).

Nachfolgend sind sämtliche erhobene Biotoptypen des Plangebietes tabellarisch aufgeführt:

**Tabelle 1:** Eingriffsrelevante Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

Code	Biotopbezeichnung	Status
BBR (2.6.2)	Baumreihe	§ 19
BBA (2.7.1)	Älterer Einzelbaum	§ 18
BBJ (2.7.2)	Jüngerer Einzelbaum	
BBG (2.7.3)	Baumgruppe	§ 18
PHX (13.2.1)	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	
PEU (13.3.4)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	
OVD (14.7.1)	Pfad, Rad- und Fußweg	
OVF (14.7.2)	Versiegelter Rad- und Fußweg	

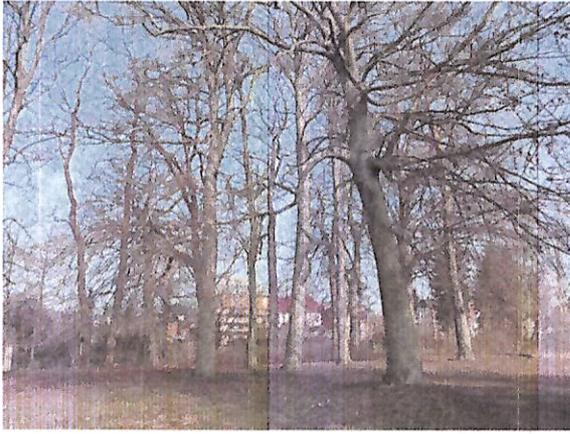


Abb. 1: Hain aus Rot- Buchen, gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt



Abb. 2: Siedlungsgebüsch aus Brombeere (PHX)



Abb. 3: Baumgruppe (BBG) aus Tanne und Douglasie



Abb. 4: Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

## Erfassung des Baumbestandes

Der Gehölzbestand des Geltungsbereichs weist eine fortgeschrittene Altersstruktur auf, sodass ein Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M- V für einen Großteil der Gehölze besteht. Dazu zählen ein Hain aus Rot- Buchen und einzelnen Schwarz- Erlen, Eschen, vier Trauerweiden sowie einzelne Sommer- Linden. Weiterhin wird der vorhandene Bestand von diversen Obstgehölzen, Fichten, Tannen und Lebensbäumen ergänzt.

Die Planung sieht den weitgehenden Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes vor, um so eine parkartige Situation in den Außenanlagen des Gebäudes zu schaffen. Der Erhalt bzw. die notwendige Beseitigung einzelner Gehölze des Baumbestandes erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und der Stadt Waren (Müritz). Dazu fand eine gemeinsame Begutachtung des vorhandenen Bestandes statt. Dabei wurde beschlossen, den Gebäudekörper anzupassen, sodass der wertvolle Gehölzbestand zu einem großen Teil zum Erhalt festgesetzt wird.

Zur Überprüfung des aktuellen Zustandes des Baumbestandes und zur Ermittlung, welche Gehölze erhalten bzw. nicht erhalten werden können, wurde ein Baumbiologisches Gutachten beauftragt. Die Gehölzuntersuchungen wurden durch den FLL- zertifizierten Baumkontrolleur Prof. Dr. Dirk Dujesiefken des Instituts für Baumpflege aus Hamburg (Baumbiologisches Gutachten, Juni 2015) ausgeführt.

Es wurden 95 Bäume innerhalb und direkt an das Plangebiet angrenzend in Bezug auf die Verkehrssicherheit, die Vitalität und die Erhaltungsfähigkeit untersucht.

Insgesamt befinden sich die Gehölze in einem sehr unterschiedlichen Zustand. Die bestandsprägenden Buchen und ein Großteil der anderen Arten sind in ihrer Vitalität geschädigt. Dies ist allerdings auf das Alter und den Standort der Gehölze zurückzuführen. Zwei der Rot- Buchen weisen Wurzelschäden durch Standortveränderungen und dadurch eine mittelfristige Lebenserwartung von 5- 10 Jahren auf. Die Weiden am Ufer der Binnenmüritz sind teilweise von Totholz und dem Befall des Schwefelporlings, einem holzerstörenden Pilz, betroffen. Aus diesem Grund werden diese das Maximalalter nicht erreichen. Gemäß Baumbiologischem Gutachten ist die Fällung der Weiden erforderlich. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bedeutung werden diese jedoch zum Erhalt festgesetzt und sind ggf. verkehrssicher zurück zu schneiden. Bei Betrachtung der Eschen sind Anzeichen des Eschentriebsterbens sichtbar. Der Krankheitsverlauf bei Befall dieses Pilzes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar. Zwei Exemplare dieser Gattung besitzen lediglich eine mittelfristige Lebenserwartung aufgrund starker Schädigungen.

Bei einem Großteil des Bestandes konnten Schadmerkmale festgestellt werden, die bei einem weiteren Voranschreiten zum Verlust der Gehölze führen können. Mit Durchführung entsprechender Pflegemaßnahmen (siehe Anlage „Tabellarische Darstellung der einzelbaumweisen Ergebnisse mit Angaben zum Handlungsbedarf und zur Erhaltungswürdigkeit, Baumbiologisches Gutachten zum Bauvorhaben Hotel Müritzpalais in Waren (Müritz), Ifb Hamburg, Juni 2015) ist die Wiederherstellung der Erhaltungsfähigkeit der Gehölze möglich. Bei einzelnen Gehölzen ist dies gemäß Baumbiologischem Gutachten allerdings nicht auszuführen, hier ist die Fällung im Sinne der Verkehrssicherung erforderlich. Dies trifft allerdings nur für einzelne Exemplare des gesetzlich geschützten Bestandes zu.

Neben den Abstimmungen mit den zuständigen Behörden über den Erhalt wertvoller Gehölze wurden die Ergebnisse des Baumbiologischen Gutachtens bei der weiteren Planung berücksichtigt. Gehölze, für die gemäß Gutachten eine Fällung zwingend erforderlich ist sowie Bäume mit einer mittelfristigen Lebenserwartung (5- 10 Jahre) werden als „Baum - künftig fortfallend gemäß Baumbiologischem Gutachten“ im Bebauungsplan gekennzeichnet. Aufgrund der krankheitsbedingten Fällung dieser Gehölze ist gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg- Vorpommern keine Ausgleichspflanzung durchzuführen.

Weiterhin werden Gehölze als „Baum - künftig fortfallend ohne Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG M-V“ und „geschützter Baum ohne Schutzstatus“ festgesetzt. Für die künftig entfallenden Gehölze ist ein Ausgleich gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) bzw. des Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg- Vorpommern vorzunehmen.

Notwendige Fällungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Die Fällungen sind unter Beachtung des § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) durchzuführen. Danach sind Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit zum Schutz von Brutvögeln innerhalb dieser Zeit entfernt werden.

#### 4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als separate Unterlage zu diesem Dokument wurde vom Gutachterbüro Martin Bauer aus Grevesmühlen erarbeitet („Bebauungsplan Nr. 45 N der Stadt Waren (Müritz) für das Gebiet „Hotel am Kietz (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“). Dieser beinhaltet die Erhebung der im Plangebiet vorkommenden Fauna sowie die Ermittlung der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen und deren Erheblichkeit für die lokalen Populationen.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird für alle europarechtlich geschützten Arten (Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weitere streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zutreffen.

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes Abs. 1 Nr. 1- 4 besagt wie folgt:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Weiterhin ist in § 44 BNatSchG vermerkt:

- Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder

Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Sollte ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Population durch die Förderung der ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) sichern lässt. Letztendlich ist zu prüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für die Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig. Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist die Umsetzung der Baumaßnahme unzulässig.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte die Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, xylobionte Käferarten und der Fischotter innerhalb des Vorhabengebietes bzw. in den unmittelbar angrenzenden Bereichen. Die Auswahl der zu untersuchenden Tierarten wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abgestimmt.

### **Faunistische Bestandserfassung**

Die Erhebung des faunistischen Bestands im Plangebiet erfolgt im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als separate Unterlage zu dieser Begründung. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

### **Fledermäuse**

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand weist keine von Fledermäusen genutzten größeren Baumhöhlen bzw. eine Eignung als Winterquartier auf. Es besteht lediglich eine nachgeordnete Bedeutung der vorhandenen Gehölze als Tageshangplatz oder Übergangsquartier. Der Baumbestand als potentieller Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier bleibt weitestgehend erhalten. Dem Verlust einzelner Gehölze mit dieser potentiellen Eignung wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen entgegengewirkt. Dazu sind entsprechende Fledermaus- Ersatzquartiere am verbleibenden Baumbestand fachgerecht anzubringen. Eine Bedeutung des Regenwasserkanals als Quartier, insbesondere als Winterquartier für Fledermäuse, konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser

Vermeidungsmaßnahme ist eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze auszuschließen.

### **Brutvögel**

Im Untersuchungszeitraum konnten 13 Brutvogelarten auf den Freiflächen und im Gehölzbestand nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um typische Arten des Siedlungsraumes, jedoch nicht um artenschutzrechtlich relevante Wertarten. Die Wirkungen auf die vorkommenden Arten sind aufgrund des fast vollständigen Erhalts des Gehölzbestandes als Lebensraum für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter gering. Durch die Beseitigung des Siedlungsgebüsches im Westen des Plangebietes kommt es teilweise zu Habitatverlusten. Diese sind nicht als erheblich einzustufen, da die Habitatfunktion für die vorkommenden Arten im direkten Umfeld weiter erfüllt wird. Dem Habitatverlust wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen entgegengewirkt. Für den Funktionsverlust bzw. die Einschränkung der Nutzbarkeit von Kleinhöhlen, insbesondere baubedingt, sind sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle am verbleibenden Baumbestand anzubringen: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U- Oval (30/45) und Starenhöhle (STH). Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze, sind die Beseitigung der Vegetationsschicht und der Gehölzstrukturen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen.

### **Käfer**

Potenziell ist in derartigen Gehölzbeständen mit xylobionten Arten wie Eremit und Marmoriertem Rosenkäfer zu rechnen. Diese beiden Arten siedeln jedoch nur in alten Baumbeständen mit ausgeprägtem Braunmulmkörper. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume weisen keinen Braunmulmkörper auf. In den Weiden im Uferbereich wurden auch keine Anzeichen für eine Besiedelung vorgefunden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Käfer ist auszuschließen.

### **Fischotter**

Der Geltungsbereich besitzt keine geeigneten Habitatstrukturen für den Fischotter. Lediglich am Rohrauslauf einer Regenwasserleitung die durch das Plangebiet verläuft, befindet sich ein kleiner Anlandungsbereich der gelegentlich als Fraßplatz des Fischotters genutzt wird. Dieser Fraßplatz ist jedoch im Anbetracht der Großflächigkeit des Gesamthabitats (Müritzgebiet) zu vernachlässigen. Artenschutzrechtlich relevante Wirkungen auf maßgebliche Habitatbestandteile der Art sind somit nicht zu erkennen.

### **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

## Gebäudeabbruch

Aktuell sind keine Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Die Abbruchmaßnahmen der Gaststätte „Müritzring“ sowie weiterer Gebäude wurden im Zuge früherer Planungen durchgeführt.

## Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Der Bestand setzt sich überwiegend aus Schwarz- Erlen, Rot- Buchen und Weiden zusammen. Obstbäume, Tannen und Lebensbäume ergänzen diesen. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters unterliegt ein Großteil der Laubbäume dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M- V. Die Planung sieht den Erhalt des wertvollen geschützten Gehölzbestandes vor. Aufgrund der Gebäudeausmaße ist dies jedoch nicht vollständig möglich, sodass einzelne Rot- Buchen und Schwarz- Erlen gefällt werden müssen. Der Erhalt bzw. die Beseitigung einzelner Gehölze des Baumbestandes erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Ein Antrag zur Fällung der nicht zu erhaltenden Gehölze ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen. Die zu fällenden Gehölze sind gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) bzw. des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg- Vorpommerns zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Ein aktuelles Baumgutachten über den Zustand (Verkehrssicherheit, Standsicherheit und Vitalität) des Gehölzbestandes liegt vor und wurde im Planungsverlauf berücksichtigt.

Die Lebensbäume, Tannen, Fichten, Obstgehölze und jüngeren Schwarz- Erlen an der nördlichen, östlichen sowie südlichen Grenze des Geltungsbereichs können ebenfalls aufgrund der Ausmaße und Lage des Vorhabens sowie gestalterischer Aspekte nicht erhalten werden. Ein gesetzlicher Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V besteht für diese Gehölzexemplare nicht. Eine genaue Festlegung über Fällungen dieser Gehölze ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich. Der Ausgleich der Gehölzfällungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) bzw. Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg- Vorpommern ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Siedlungsgebüsch aus Brombeere im westlichen Bereich des Plangebietes wird mit Realisierung der vorliegenden Planung beseitigt.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 BNatSchG prinzipiell außerhalb der Brutzeit der Artengruppe Vögel, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der freizumachenden Bereiche keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Die Planung bezieht die Binnenmüritz als Bestandteil der Bundeswasserstraße Müritz-Elde- Wasserstraße teilweise in den Geltungsbereich ein. Die Errichtung einer

Steganlage als Bootsanleger ist vorstellbar und wird daher in den Bebauungsplan ohne Normcharakter aufgenommen. Die Planung erfolgt nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).

Gemäß § 29 NatSchAG M-V wird ein Gewässerschutzstreifen in 50 m Entfernung zur Binnenmüritz nachrichtlich übernommen. Diesbezüglich ist eine Ausnahmegenehmigung im weiteren Bebauungsplan-Verfahren zu beantragen.

### Umnutzung von Flächen

Mit Realisierung der vorliegenden Planung erfolgt die Umnutzung einer nicht versiegelten Freifläche in ein Hotel. Durch die Flächeninanspruchnahme zur Herstellung eines Gebäudes und dazugehöriger Stellplatzflächen und Wege, wird ein Verlust der Biotop- und Bodenfunktion durch Versiegelung hervorgerufen. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist innerhalb des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich, zumal es sich um die Wiedernutzbarmachung einer in der Vergangenheit bereits versiegelten Fläche des Innenbereichs handelt.

Weiterhin ist die Entwicklung von Grünflächen vorgesehen, sodass vielfältige Lebensräume entstehen. Die Entwicklung von Grünflächen und der Erhalt des wertvollen Baumbestandes sollen die parkartige Gestaltung unterstreichen und das Hotel in die Umgebung eingliedern.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme erfordert teilweise die Beseitigung vorhandener Vegetations- und Gehölzstrukturen mit einhergehendem Habitatverlust insbesondere für die Brutvögel. Dies betrifft vor allem die Beseitigung des Siedlungsgebüsches im Westen des Plangebietes und einzelne Gehölzfällungen. Diese Habitatverluste sind rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion im Umfeld zum Plangebiet besteht. Bei Beachtung der Bauzeitenregelung und der Anbringung von Nistkästen kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen.

### Lärm

Mit Umsetzung des Vorhabens treten hauptsächlich baubedingte Geräuschwirkungen auf die potentiell vorkommenden Arten auf. Diese sind allerdings nur temporär und keinesfalls als erheblich beeinträchtigend einzustufen. Betriebsbedingte Geräuschwirkungen sind zu vernachlässigen, da sie das derzeitige Maß der vorhandenen Geräuschbelastung der Stadt Waren (Müritz) nicht überschreiten.

### Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

### CEF- Maßnahmen

Eine Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur funktionsgerechten Wiederherstellung der vom Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile vor Beginn der Baumaßnahme ist nicht erforderlich.

## **Vermeidungsmaßnahmen**

In Auswertung des artenschutzfachlichen Gutachtens werden folgende Festsetzungen aufgenommen um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

Als Ersatz für die potentiellen Übergangsplätze und Tageshangplätze der Artengruppe Fledermäuse sind Fledermaus- Ersatzquartiere fachgerecht am verbleibenden Baumbestand anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Es sind drei Fledermausspaltenkästen (FSPK) und drei Fledermausgroßraumhöhlen (FGRH) anzubauen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsch im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze auszuschließen.

Für den Funktionsverlust bzw. die Einschränkung der Nutzbarkeit von Kleinhöhlen, insbesondere baubedingt, sind sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle am verbleibenden Baumbestand anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U- Oval (30/45) und Starenhöhle (STH).

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze, sind die Beseitigung der Vegetationsschicht und der Gehölzstrukturen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Beginnen die Bauarbeiten vor dem 15. März, ist das Störungspotential aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

## **4.5 Planwirkungen**

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Wiedernutzbarmachung einer in der Vergangenheit bereits versiegelten Fläche. Die Errichtung eines Hotels mit maximal 85 Zimmern/Suiten erweitert das Übernachtungsangebot der Stadt Waren (Müritz). Zusätzlich wird durch das integrierte Restaurant und den Wellness- Bereich die touristische Attraktivität des Erholungsortes gesteigert. Die Lage des Hotels am Ufer der Binnenmüritz ermöglicht eine eindrucksvolle Aussicht auf das Gewässer. Durch die Herstellung eines Uferwanderweges werden das touristische Angebot und die Erlebbarkeit der Binnenmüritz gefördert.

Insgesamt wird durch den Erhalt geschützter Gehölze ein parkartiger Charakter in den Außenanlagen des Hotels entwickelt und eine Eingliederung des Gebäudekörpers in die Umgebung erzielt.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme erfordert teilweise die Beseitigung vorhandener Vegetations- und Gehölzstrukturen mit einhergehendem Habitatverlust insbesondere für die Brutvögel. Diese Habitatverluste sind rechtlich nicht relevant, da

die Habitatfunktion im Umfeld zum Plangebiet besteht. Bei Beachtung der Bauzeitenregelung und der Anbringung von Nistkästen kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche, d.h. die nicht versiegelte Freifläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen erhalten. Die Sukzession des Siedlungsgebüsches sowie der nicht versiegelten Freifläche würde weiter voranschreiten. Brüchige Gehölze würden ohne die Durchführung von Pflegemaßnahmen dem weiteren Verfall unterliegen.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch das geplante Hotel wird das Stadtbild geprägt werden. Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die zu einer Eingliederung in das städtische Ortsbild beitragen sollen. Zur weiteren Gestaltung zählen auch die geplanten Grünstrukturen, so dass die Aufenthaltsqualität des Außenraumes entsprechend der angedachten hohen Freizeit- und Tourismusnutzung angemessen ist.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, öffentlich“ ist als Rasenfläche zu gestalten. Es ist eine Gebrauchsrasenmischung für Schattenlage zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Rasenfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Strauchgruppen innerhalb dieser Fläche ist zulässig. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, privat“ ist als Rasenfläche zu gestalten. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Rasenfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Strauchgruppen innerhalb dieser Fläche ist zulässig. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Entwicklungsschnitte sind von einer Fachfirma auszuführen. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen durch Stammschutz bis auf die Wurzelansläufe und Bauzäune, die den Kronentraufbereich umfassen, zu schützen. Das Überfahren der Wurzeln sowie Ablagerungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Bezüglich des Baumschutzes ist eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Die Anpflanzgebote im Bereich der Stellplatzanlage sind mit Hainbuchen (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung und mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu erfüllen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Der Ausgleich der künftig entfallenden Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass MV sowie nach der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) und ist im Rahmen der Fällgenehmigungen mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der Stadt abzustimmen.

Der öffentliche Uferwanderweg ist in wassergebundener Bauweise herzustellen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Fußwege nur in wassergebundener Bauweise zulässig.

Als Ersatz für die potentiellen Übergangsplätze und Tageshangplätze der Artengruppe Fledermäuse sind Fledermaus- Ersatzquartiere fachgerecht am verbleibenden Baumbestand anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Es sind drei Fledermausspaltenkästen (FSPK) und drei Fledermausgroßraumhöhlen (FGRH) anzubauen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Beseitigung der Gehölze und Gebüsch im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze auszuschließen.

Für den Funktionsverlust bzw. die Einschränkung der Nutzbarkeit von Kleinhöhlen, insbesondere baubedingt, sind sechs Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle am verbleibenden Baumbestand anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U- Oval (30/45) und Starenhöhle (STH).

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze sind die Beseitigung der Vegetationsschicht und der Gehölzstrukturen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchzuführen. Beginnen die Bauarbeiten vor dem 15. März, ist das Störungspotential aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Die Kietzstraße weist mit ca. 1850 Kfz/Tag (gemäß Verkehrszählung der Stadt vom 11.-12.09.2014) keine so hohe Verkehrsbelastung auf, die besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen würde.

Innerhalb der Stellplatzfläche ist aus Lärmschutzgründen an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze im festgesetzten Bereich mit dem Buchstaben A eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m und maximal 2,5 m und mit einer Länge von 40 m zu errichten. Die nordwestlichen Stellplätze an der Grenze zum Nachbargrundstück sind auf dieser Länge aus Schallschutzgründen mit Carportanlagen zu versehen, die direkt an die Lärmschutzwand anschließen und über ein geschlossenes Dach verfügen, so dass keine unzulässigen Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken. Die Carportanlage darf für Baumstandorte unterbrochen werden, dabei sind geschlossene Seitenwände zu errichten. Von der Einhaltung der Abstandsflächen wird in diesem Bereich gem. § 6 Abs. 1 Landesbauordnung MV abgesehen. Auf den vier Stellplätzen am Hoteleingang dürfen aus Schallschutzgründen für das benachbarte Wohnhaus nachts (22-06 Uhr) keine Fahrzeugbewegungen stattfinden (gemäß Schalltechnischem Gutachten von

acouplan - Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin, 24.09.2015). Die Maßnahmen sind als Flächen A und B für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan festgesetzt. Außerdem ist die Decke des Parkdecks im Hotelgebäude vollflächig schallabsorbierend auszuführen. Der mittlere Schallabsorptionsgrad  $\alpha_m$  (im Frequenzbereich von 125 Hz  $\leq f \leq 4$  kHz) des Schallabsorbers muss einen Wert von  $\alpha_m \geq 0,8$  aufweisen.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

## 5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in überwiegendem Privatbesitz des Vorhabenträgers. Die öffentliche Grünfläche mit dem Uferwanderweg und die Kietzstraße mit Geh- und Radwegen sowie Verkehrsgrünflächen sind in städtischem Eigentum.

Die Sicherung der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger erfolgt im Durchführungsvertrag mit der Stadt. Die Kosten für die Straßensanierung werden entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

## 6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Es gelten die Stellplatzsatzung der Stadt Waren (Müritz), die Satzung der Stadt Waren über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für das Flurstück 47/2, Flur 64, Gemarkung Waren (Erhaltungssatzung, Gebiet I - Stadtkern Waren) sowie die Örtliche Bauvorschrift der Stadt Waren (Müritz) über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.02.2016 gebilligt.

Stadt Waren (Müritz), den 15.03.2016



  
Möller, Bürgermeister

Anlagen (extern): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Baumbiologisches Gutachten  
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Planverfasser:

