

Gemeinde Klink
Amt Seenlandschaft
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



2014 - 388

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9
***Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer* Klink**

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



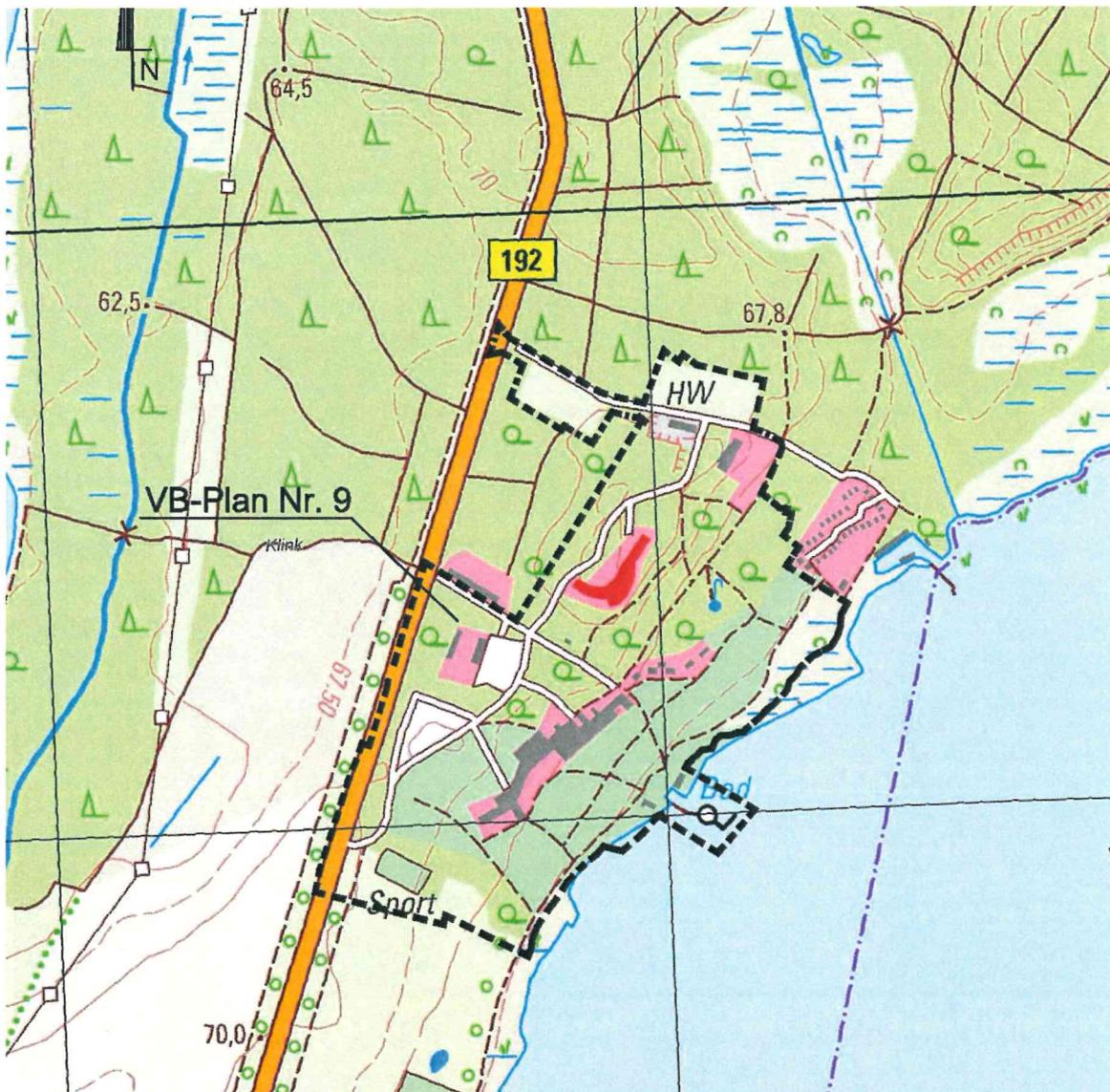
Waren (Müritz), den 3.12.2018

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Kurzbeschreibung der Eingriffsrelevanten Vorhabenerfordernisse..... | 3 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes | 3 |
| 1.2 | Bestehende Nutzung des Plangebietes | 4 |
| 1.3 | Geplante Nutzung | 5 |
| 1.4 | Umweltverträglichkeitsprüfung | 8 |
| 1.5 | Schutztitel | 9 |
| 1.6 | Abgrenzung von Wirkzonen | 18 |
| 1.7 | Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades | 18 |
| 2. | Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation..... | 19 |
| 2.1 | Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotope | 19 |
| 2.1.1 | Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) | 21 |
| 2.1.2 | Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen | 22 |
| 2.1.3 | Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung) | 22 |
| 2.2 | Berücksichtigung der qualifizierten landschaftlichen Freiräume | 23 |
| 2.3 | Berücksichtigung der faunistischen Sonderfunktionen | 23 |
| 2.4 | Berücksichtigung der abiotischen Sonderfunktionen..... | 25 |
| 2.5 | Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes | 26 |
| 2.6 | Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes..... | 28 |
| 3. | Geplante Maßnahmen für die Kompensation..... | 28 |
| 3.1 | Kompensationsmaßnahmen | 28 |
| 3.2 | Ermittlung der Kompensation..... | 29 |

1. Kurzbeschreibung der Eingriffsrelevanten Vorhabenerfordernisse

1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte i. M. 1:10.000

Das Plangebiet gehört zur Ortschaft Klink und liegt an der Bundesstraße 192 ca. 8 km südwestlich von Waren (Müritz). Es umfasst das Gebiet des ehemaligen Urlauberdorfes Klink. Das Gebiet befindet sich zwischen der Bundesstraße 192 und der Müritz. Nach Norden bildet der Wald den Abschluß und nach Süden eine natürliche Zäsur der Landschaft.

Zwischen dem Plangebiet und dem Hauptort Klink liegen etwa 500 m. Die Landschaft bildet hier eine natürliche Zäsur mit abfallendem Gelände zur Müritz hin. Diese landschaftlichen Gegebenheiten und der freie Blick auf die Müritz sollen erhalten bleiben.

1.2 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: GeoPortal.MV vom 07.02.2016 bearbeitet ign waren GbR

Hauptsächlich geprägt wurde der Standort bisher durch das Müritzhotel und die Müritzlinik. Das Hotel bestand an dieser Stelle seit den 1970er Jahren bis zum Januar 2015. Das Hotel wird an gleicher Stelle durch einen Hotelneubau ersetzt. Die Müritzlinik wurde 1997 als eine

der größten Rehabilitationskliniken Mecklenburg-Vorpommerns mit den Fachbereichen Orthopädie, Kardiologie, Urologie, Rheumatologie und Transplantationsvor- und nachsorge eröffnet. Die baulichen Objekte liegen in einer landschaftlich reizvollen Lage, direkt an der Müritz und mit einem hohen Waldbestand auf dem Gelände. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ebenfalls die zur Klinik und zum ehemaligen Hotel gehörenden Parkflächen sowie weitere Versorgungseinrichtungen und Freizeitanlagen. Aus der Zeit der Entstehung als FDGB-Urlauberdorf ist das weit verzweigte Wegenetz des Gebietes und einige Bungalows, später Lehrlingswohnheime, erhalten.

Der Strand an der Müritz ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Über das Gelände führt der Müritz-Radrundweg, direkt an der Müritz entlang.

1.3 Geplante Nutzung

Der Investor beabsichtigt, dass seit Jahrzehnten touristisch genutzte Gelände als Gesundheits- und Erholungspark weiter zu entwickeln. Das ehemalige Müritz-Hotel soll durch ein neues Hotel ersetzt werden. Im Plangebiet sind auch eine Erweiterung der Rehaklinik, der Bau von Wohngebäuden für Ärzte, Personal und Ordensschwestern, von Ferienhäusern und Apartments vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

- SO Hotel

Das ehemalige Müritz-Hotel wurde abgerissen. Ein Neubau mit einer geringeren Grundfläche wird das Hotel ersetzen.



Übersichtsplan Stand Dezember 2018

Es sind ca. 540 Betten geplant. Eine Gastronomie und weitere Versorgungseinrichtungen sollen die Hotel- und die Tagesgäste versorgen. Neben dem Hotelneubau werden in dem neuen Gebäude Tagungsbereiche, ein Veranstaltungssaal, ein Wellnessbereich, Bereiche für sportliche Aktivitäten und die Kinderbetreuung entstehen. Die Stellplätze für das Hotel bleiben an ihrem

jetzigen Standort. Im Hotel werden zudem einige wenige Stellplätze in einer Tiefgarage angeboten.

- SO Klinik

Die medizinische Versorgung wird getrennt vom Hotel in der Klinik angeboten. Neben Kurgastzimmern und Therapieräumen, soll hier eine eigene Versorgung der Kurgäste gewährleistet werden, dazu gehört die Einrichtung eines Restaurants und der Verwaltung. Die Entwicklung der Klinik soll im Bebauungsplan berücksichtigt werden, sodass das Sondergebiet Klinik auch einen zukünftigen Erweiterungsbereich umfasst. Um die notwendigen Stellplatzkapazitäten anbieten zu können, ist im Bereich der vorhandenen Klinikstellplätze ein Parkdeck vorgesehen

- SO Fremdenbeherbergung

Unmittelbar neben dem neuen Hotelkomplex sollen mehrere Einzelgebäude entstehen. Für diese Gebäude ist eine Nutzung als Aparthotel vorgesehen. Neben dem für ein Aparthotel üblichen Frühstücksangebotes sind diese Gäste Selbstversorger. In Richtung Osten schließen sich dann bis zur bestehenden Ferienhaussiedlung Gebäude mit Ferienapartments. Die Sondergebiete Fremdenbeherbergung bedienen die Nachfrage nach alternativen Möglichkeiten zur Fremdenbeherbergung außerhalb des geplanten Hotels.

Innerhalb dieses Gebietes wird eine Unterkunft für Ordensschwestern entstehen, da eine seelsorgerische Arbeit im Gesundheits- und Therapiesektor, aber auch für die Urlauber angestrebt wird. Die geplanten Apartments sind nicht als dauerhafte Wohnungen vorgesehen, sondern als Ferienwohnungen, die in Verbindung zum Hotel stehen und über dieses auch mit branchenüblichen Leistungen des Hotels versorgt werden.

- SO Personalwohnungen und SO Kinderbetreuung/Personalwohnungen

Im Norden des Plangebietes sollen Personalwohnungen entstehen, die den Angestellten der Klinik und des Hotels und deren Angehörigen vorbehalten sind. Es sind Ein- und Zweiraumwohnungen sowie größere Wohnungen für ärztliches Personal vorgesehen. Es sind insgesamt maximal 80 Wohnungen für die Sondergebiete Personalwohnungen vorgesehen. Im Gebiet soll in örtlicher Nähe zu den Wohnungen eine Kindertagesstätte entstehen. Es ist eine Kapazität von 80 Kindern im Krippen- und Kindergartenalter vorgesehen.

- SO Hafen

Im Hafengebiet sind Anleger für die Linienschifffahrt, wie auch für Ausflugsschiffe vorhanden. Gleichzeitig werden Liegeplätze für Sportboote zur Verfügung gestellt. Dieser Bereich dient zur Versorgung des Gebietes und soll den Tagesgästen und Nutzern des Müritz-Radweges eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Neben der bestehenden gastronomischen Versorgung wird das Angebot im Sondergebiet Hafen durch kleine Verkaufseinrichtungen entlang des Radweges und eine Bühne für Konzerte ergänzt.

- SO Werbeanlagen

An diesem Standort befanden sich die Werbeanlagen des Müritz Hotels und der Klinik. Dieser Werbestandort soll erhalten bleiben. Hier sollen am Eingang zum Gesundheits- und Erholungspark die Werbeanlagen für das gesamte Gebiet ihren Platz finden.

Außerhalb der Baugebiete werden weitere Festsetzungen entsprechend der zukünftigen Nutzung getroffen.

- Stellplatzflächen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen im Bereich der *Stellplatzanlage 2* - Parkdeck ist die Errichtung baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 6,50 m über der angrenzenden Erschließungsstraße sowie baulicher Anlagen, die zur Bewirtschaftung des Gesundheits- und Erholungsparks dienen, zulässig.

Im Bereich der Umgrenzung für Nebenanlagen - *Stellplatzanlage 3* - ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit einer maximalen Grundfläche von 2.000 m² zulässig. Die Stellplatzanlage dient u.a. auch der Bereitstellung von Stellplätzen für die Mieter des außerhalb des Geltungsgebietes gelegenen Ferienhausgebietes.

Ansonsten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen für spielerische und sportliche Freizeitbetätigungen zulässig.

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Verkehrsflächen

Die in der Plansatzung dargestellten Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen, da sie der Erschließung eines privaten Grundstückes dienen. Im Plangebiet wird ein der Öffentlichkeit dienendes Wegenetz ausgewiesen. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit wird über Geh-, Fahrrechte geregelt.

Die private Erschließungsstraße führt von der B 192 südlich am Hotel- und Klinikstellplatz entlang und erschließt unmittelbar hinter dem Stellplatz der Klinik Wohngebäude der Gemeinde Klink.

Die Straßen an der entstehenden Kreuzung führen nach Nordosten weiter in Richtung Müritz Klinik. Diese Straße erschließt auch die bestehende Ferienhaus- und Bootsschuppenanlage. In Richtung Südosten ist die Straße Verbindung zum Radwanderweg und dem Sondergebiet Hafen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 Abs.3a BauGB i.V.m. §9 Abs.2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundflächen und die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung und in Abstimmung zu den geplanten Vorhaben überbaubaren Bereiche einzeln festgesetzt. werden entsprechend der Nutzungsbereiche festgeschrieben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Gebäudeentwürfe für die Baugebiete festgesetzt. Grundlage hierzu bilden die Planungen des Investors.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Erschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt östlich der B 192. Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße 192.

Der Müritzradweg führt durch das Plangebiet und ist ein Bestandteil des regionalen Radwanderwegenetzes.

Die Nutzung der Erschließungswege auf dem privaten Vorhabengelände durch die Öffentlichkeit wird über Geh- und Fahr- und Leitungsrechte geregelt. Die private Erschließungsstraße führt von der B 192 südlich an dem Hotelparkplatz und Klinikparkplatz entlang und erschließt den Bereich der 80 WE- Plattenbauten, die Müritzklinik sowie die Bootsschuppenanlage und die bestehende Ferienhaussiedlung. Bootsschuppenanlage und Ferienhaussiedlung liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Ein weiteres Geh- und Fahrrecht wird am Seeufer auf dem bestehenden Müritz- Radweg festgesetzt.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt der „Bau eines Vorhabens ... soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;“ einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Das Vorhaben begründet nach Nr. 18.8 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes mit einer geplanten Bettenanzahl von mehr als 300 Betten eine Vorprüfung des Einzelfalls.

In einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht und im Ergebnis verneint. Die Realisierung des geplanten Vorhabens hat keine erheblichen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung sowie Natur und Umwelt.

Es muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

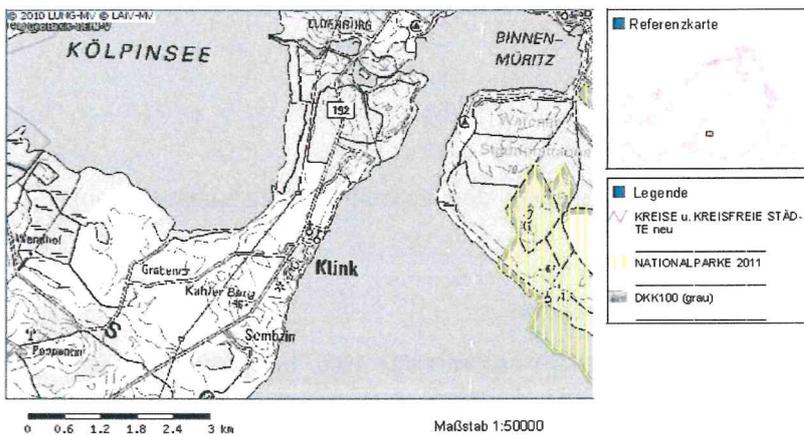
1.5 Schutztitel

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

- **Nationalparke**

NLP 3a Müritz-Nationalpark Teil Müritz

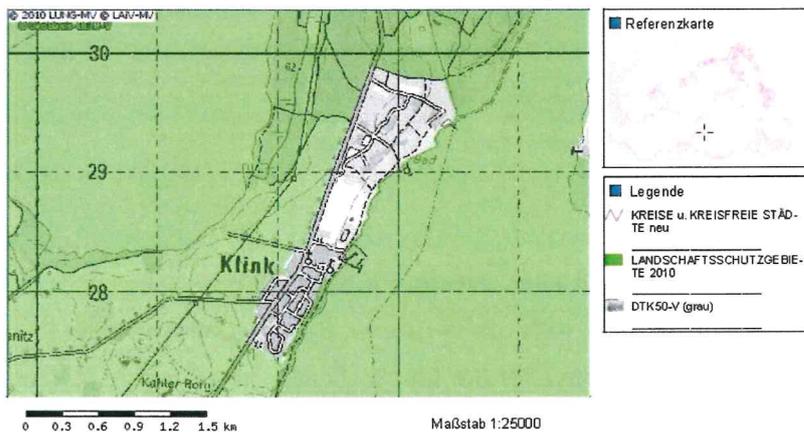


Der Nationalpark liegt rd. 2.800 m östlich des Vorhabens und wird durch die Müritz vom Vorhabengebiet getrennt.

Aufgrund der Entfernung wird das Schutzgebiet durch die Maßnahme nicht wesentlich zusätzlich belastet und beeinträchtigt.

- **Landschaftsschutzgebiete**

L 41a Mecklenburger Großseenland (Müritz)



Das Landschaftsschutzgebiet umschließt die Ortschaft Klink und das Plangebiet. Im Osten grenzt das Schutzgebiet direkt mit der Wasserlinie der Müritz an das Plangebiet. Im Osten trennt die Bundesstraße das Schutzgebiet vom Plangebiet.

Durch die bisherige Nutzung des Gebietes ist das Landschaftsschutzgebiet bereits vorbelastet. Die bisherige Nutzung zur Fremdenbeherbergung und als Standort der Kurklinik bleibt erhalten. Das neue Hotel wird weniger Gäste beherbergen als das alte Hotelgebäude. Dafür kommen andere Formen der Fremdenbeherbergung und eine Wohnnutzung hinzu. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die weitergeführte Nutzung des Geländes wird das Landschaftsschutzgebiet nicht wesentlich zusätzlich belasten.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:



Geschützte Biotope Übersicht Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (28.03.2017)

MUE 09123

Biotopname: See; Gehölz; verbuscht; Erle; Esche; Weide; Phragmites-Röhricht

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Das Biotop liegt südöstlich des Plangebietes am Ufer der Müritz. Durch die bisherige Nutzung des Geländes und der angrenzenden Bereiche ist das Biotop bereits vorbelastet. Der Müritzrad-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer*
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

rundweg führt an diesem Biotop vorbei. Die heutige Nutzung an dieser Stelle wird beibehalten. Es liegt außerhalb der bebaubaren Bereiche des Plangebietes. Daher wird es durch die Vorhaben, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

MUE 09124

Biotopname: See; Phragmites-Röhricht

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop liegt südöstlich des Plangebietes am Ufer der Müritz. Durch die bisherige Nutzung des Geländes und der angrenzenden Bereiche ist das Biotop bereits vorbelastet. In unmittelbarer Verbindung mit dem Plangebiet steht das Biotop nicht. Daher wird es durch die Vorhaben, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

MUE 09125

Biotopname: See; Phragmites-Röhricht

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop liegt südöstlich des Plangebietes am Ufer der Müritz. Durch die bisherige Nutzung des Geländes und der angrenzenden Bereiche ist das Biotop bereits vorbelastet. In Unmittelbarer Verbindung mit dem Plangebiet steht das Biotop nicht. Daher wird es durch die Vorhaben, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

MUE 09126

Biotopname: See; Gehölz; verbuscht; Erle; Weide; Phragmites-Röhricht

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Das Biotop liegt teilweise im nordöstlichen Teil des Plangebietes am Müritzufer. Durch die bisherige Nutzung des Bereiches ist das Biotop bereits vorbelastet. Der Müritzradrundweg führt an diesem Biotop vorbei. Die heutige Nutzung an dieser Stelle wird beibehalten.

Daher wird das Biotop durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den zukünftigen Vorhaben nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

MUE 09128

Biotopname: Erlenbruchwald an der Müritz ö.Urlaubersiedlung (Klink)

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop liegt teilweise im nordöstlichen Teil des Plangebietes am Müritzufer. Durch die bisherige Nutzung des Bereiches ist das Biotop bereits vorbelastet. Die heutige Nutzung an dieser Stelle wird beibehalten. Das Biotop liegt außerhalb der überbaubaren Flächen.

Daher wird das Biotop durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den zukünftigen Vorhaben nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

MUE 09130

Biotopname: See; Gehölz; verbuscht; Erle; Weide; Phragmites-Röhricht

Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Das Biotop liegt nordöstlich des Plangebietes am Müritzufer. Durch die bisherige Nutzung des Bereiches ist das Biotop bereits vorbelastet. Die heutige Nutzung an dieser Stelle wird beibehalten. Daher wird das Biotop durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den zukünftigen Vorhaben nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

MUE 09132

Biotopname: Feldgehölz; Pappel; frisch-trocken

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Das Biotop liegt nicht im Plangebiet und hat auch keine Berührungspunkte mit den Vorhaben im Planbereich. Daher wird das Biotop durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den zukünftigen Vorhaben nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

Außerhalb eines 300 m Radius um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

- Binnengewässer

Das Plangebiet liegt im 50 m Gewässerschutzstreifen der Müritz.

Innerhalb des Schutzstreifens befinden sich teilweise schon bestehende Gebäude. Sollten innerhalb des Hafenbereiches bauliche Änderungen in Form von Erweiterung vorgenommen werden, wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beantragt.

Trinkwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

FFH- Gebiete

DE 2542-302 FFH Müritz

Das FFH-Gebiet beginnt mit der Gewässerlinie der Müritz und schließt direkt an das Plangebiet an. Die Nutzung als Badestrand und Hafenstandort mit Restaurant sowie der Verlauf als Geh- und Radweg besteht schon seit Jahrzehnten. Durch die bisherige Nutzung ist das Schutzgebiet bereits vorbelastet. Die Art der Nutzung im Bereich des Gewässers ändert sich nicht. Durch die weitergeführte Nutzung auf dem Gelände wird das Schutzgebiet nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

DE 2441-303 Kölpinsee und Nordteil Fleesensee

Das FFH-Gebiet beginnt ca. 500 m westlich des Vorhabens.

Das Vorhaben ist vom Vorhaben durch die Bundesstraße 192 und landschaftlichen Freiraum getrennt.

Aufgrund der Entfernung wird das Schutzgebiet durch die Maßnahme nicht wesentlich zusätzlich belastet und beeinträchtigt.

SPA-Gebiete

DE 2441-401 Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee

Das SPA-Gebiet beginnt ca. 500 m westlich des Vorhabens.

Das Vorhaben ist vom Vorhaben durch die Bundesstraße 192 und landschaftlichen Freiraum getrennt.

Aufgrund der Entfernung wird das Schutzgebiet durch die Maßnahme nicht wesentlich zusätzlich belastet und beeinträchtigt.

Im Oktober 2017 wurde eine Natura-2000-Verträglichkeitsvorprüfung von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Helbig durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die möglichen Auswirkungen des Vorhabens gegenüber den Natura-2000-Gebieten im Vergleich zu dem zu ersetzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a unbedeutend sind und keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Der Baumbestand wurde aufgemessen und in der Vermessung dargestellt. Die parkartige Gestaltung des Areals mit dem Baumbestand zwischen dem Müritzufer und der bestehenden und zukünftigen Bebauung soll erhalten bleiben. Sollten Baumfällungen von geschützten Bäumen notwendig werden, muss ein Baumfällantrag gestellt werden. Entsprechend der Fällgenehmigung wird der Ausgleich durchgeführt.

- **Schutz der Alleen**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Innerhalb der parkähnlichen Anlage befinden sich entlang von Wegen auch Baumreihen.

Der Baumbestand wurde aufgemessen und in der Vermessung dargestellt.

Sollten Maßnahmen notwendig werden, die den Alleenbestand betreffen, müssen entsprechende Ausnahmeanträge gestellt werden.

- **Wald**

Wald ist ein prägendes Element innerhalb des Plangebietes. Im Norden wird das Plangebiet ebenfalls durch Wald begrenzt. Der abschnittsweise waldartige Charakter im Vorhabengebiet wird erhalten. Das Erholungsgebiet besteht im gegenseitigen Einvernehmen mit den natürlichen Gegebenheiten des Landschaftsraumes.

Im Planbereich befindet sich Baumbestand, der als Wald klassifiziert wird. Dazu wurden mehrere Prüfungen des Baumbestandes vor Ort durch die Mitarbeiter der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt und die Kriterien zur Waldeinstufung nachgeprüft. Durch die stetige Nutzung und die fehlende walddtypische Bewirtschaftung wird der Bestand durch den Landesforst als Erholungswald eingestuft.

Nach § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) sind *„Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.“*... Ausnahmsweise dürfen in einem Abstand von 30 Metern zum Wald bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Forstbehörde errichtet werden.

Im gesamten Geltungsbereich sind für verschiedene Vorhaben notwendige Waldabstände von 30 m herzustellen. Notwendige Waldabstände zu den geplanten neu zu errichtenden Gebäuden, sind nur durch eine Waldumwandlung zu realisieren.

Für durchzuführende Waldumwandlungen ist eine Ausgleichspflanzung als Aufforstung durchzuführen. Diese kann teilweise innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Die Aufforstung ist im Hinblick auf Ort und Durchführung mit dem Landesforst abzustimmen.

Für die im Plangebiet befindlichen umzuwandelnden Waldflächen ist ein Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung gemäß §15 LWaldG M-V zu stellen. In dem Antrag sind Flächen für die notwendige Ersatzaufforstung zu benennen. Soweit die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Die Umwandlung nach § 15 LWaldG M-V darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die vorgesehene Nutzungsart zulässig ist.

- **Geschützte Arten**

Im Zuge der Genehmigung des Gebäudeabrisses des Müritz-Hotels, wurde eine Artenschutzrechtliche Begutachtung durch das Büro Umweltplan durchgeführt. Im Frühjahr/Sommer 2015 wurden gebäudebrütende Vogelarten und Fledermausarten im Bereich des Müritz-Hotels kartiert. In dem Fachbeitrag wurden die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotentiale zusammengefasst und dargestellt. Im Ergebnis wurde bestimmt, dass artenschutzrechtliche Betroffenheit mit geeigneten Maßnahmen der Vermeidung sowie funktionserhaltenden Maßnahmen begegnet werden kann. Dazu gehören die ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelungen, um Tötungen immobiler Jungtiere zu verhindern, sowie ggf. erforderliches Verbringen und Umsiedelung von Tieren in zu schaffende Ersatzlebensräume. Das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbortstatbestandes beschränkt sich ausschließlich auf das notwendige Fangen und Verbringen der Tiere. Hierzu wird eine Ausnahme beantragt.

Diese Betrachtungen fließen in den Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer* ein.

Des Weiteren wurden im Zuge einer Begehung des Projektgebiets am 14.07.2015 potenzielle Lebensräume der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten erfasst. Die Ergebnisse der Begehung stellen die Grundlage der Potenzialabschätzungen dar. Um mögliche Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen, wurden zwischen Mai und August 2016 potenzielle Habitate der Art im nördlichen Plangebiet kartiert. Der Kartierbericht ist als Anlage dem Artenschutzfachbeitrag (AFB) beigelegt.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Für alle anderen besonders und streng geschützten Arten (d. h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhang IV der FFH-RL), die vom Vorhaben betroffen sind, gelten die im § 44 geregelten Zugriffsverbote nicht.

Folgende Arten werden im B-Plan Gebiet zusätzlich betrachtet: baumbewohnende Fledermausarten gebäudebewohnende fledermausarten, gebäude- und baumbewohnende Fledermausarten, Brutvögel sowie Zauneidechsen. Für betroffene Fledermausarten und Brutvögel

wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen festgelegt.

Die Experten der ökologischen Baubegleitung müssen eine Ausführungsplanung entwickeln, in der sie die Quartierverluste einschätzen, den Bedarf ermitteln sowie die Anzahl und Auswahl der Ersatzlebensräume bestimmen und diese standortnah im Plangebiet integrieren.

Zauneidechsen wurden im Zuge der speziellen Kartierung im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Die dargelegten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen des Fachbeitrages wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen in die Plansatzung aufgenommen.

- **Denkmalschutz**

Das Müritz Hotel war über Jahrzehnte wesentlicher Bestandteil des Tourismusangebotes in der Region. Da die Touristikbranche von hochrangiger Bedeutung für die Region ist, ist auch der Erhalt des Hotelstandortes bedeutsam, dabei wird jedoch eine Erneuerung der Hotelanlage notwendig. Aus wirtschaftlicher Sicht ist nur ein Abriss in Verbindung mit einem Neubau am gegebenen Standort zu vertreten. Mit dem weiteren Betrieb einer Hotelanlage sind sowohl Arbeitsplätze direkt vor Ort als auch Einkommensmöglichkeiten für weitere Dienstleister aus der Region verbunden. Der Abriss des Gebäudes wurde beantragt und durchgeführt, die Landesdenkmalpflege wurde dazu beteiligt.

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes bekannt. Diese wurden nachrichtlich in die Plansatzung übernommen. Folgende Hinweise und Erläuterungen sind im Umgang mit Bodendenkmalen zu beachten:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

- **Immissionsschutz**

Durch die geplante Nutzung werden von dem Gelände, vor allem in der Bauphase, Immissionen ausgehen. Diese Immissionen sind zeitlich begrenzt. Die touristische Nutzung ist Hauptbestandteil des Nutzungskonzeptes. Neue Anlagen werden auf bereits versiegelten oder vormals versiegelten Flächen errichtet. Die neuen baulichen Anlagen rücken nicht dichter an die

bestehende Bundesstraße heran als die bereits vorhandenen Gebäude. Daher ändert sich die Immissionssituation in Bezug auf die Bundesstraße nicht.

Das neue touristische Angebot durch Ferienhäuser und eine eventuelle Erweiterung der Klinik können zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Dem steht aber die Minderung der Hotelbesucher durch eine geringere Bettenanzahl des neuen Hotels gegenüber. Ein spürbarer Anstieg des Verkehrslärms aufgrund höherer Besucherzahlen ist daher eher nicht wahrscheinlich.

- **Altlasten / Kampfmittel**

Nach mündlicher Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte werden im Norden des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen vermutet. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen. Die Bausubstanz des Müritz-Hotels ist schadstoffbelastet.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Verunreinigter Bauschutt oder Bodenaushub ist als Abfall in einer dafür zugelassenen Anlage und durch entsprechende Unternehmen zu beseitigen.

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

Insbesondere der Abbruch, Transport und Ablagerung von Asbesthaltige Baustoffe (Abfallschl. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Asbestabfälle sind zwingend getrennt von anderen Bauabfällen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind nach dem vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zur Verfügung gestellten Karten, keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Grundsätzlich ist allerdings nicht auszuschließen, dass auch in diesen Bereichen Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Die Fundstelle ist der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde oder der nächsten Polizeidienststelle unverzüglich anzuzeigen (§5 Abs, 1 Kampfmittelverordnung).

- **Landschaftsplan**

Die Gemeinde Klink verfügt über keinen Landschaftsplan.

- **Grünordnung**

Der größte Teil der Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese werden parkähnlich gestaltet und erhalten. Die unterschiedlichen Nutzungen zur Freizeitgestaltung werden in den einzelnen Bereichen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Baumbestand wurde aufgemessen und ist Bestandteil der Grundlage zur Planzeichnung. Die parkähnliche Anlage bleibt erhalten. Sollten im Zuge der Entwicklung des Gebietes und bei der Realisierung der Vorhaben Baumfällungen, geschützter Bäume, notwendig werden, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und der beauftragte Ausgleich zu erbringen.

Im Planbereich befindet sich Baumbestand, der als Wald klassifiziert wird. Durch die stetige Nutzung und die fehlende walddtypische Bewirtschaftung wird der Bestand durch den Landesforst als Erholungswald eingestuft. Außerdem ist angeregt worden, um die weitere Nutzung zu gewährleisten, in Teilbereichen eine Waldumwandlung einzuleiten. Die Ausgleichspflanzung als Aufforstung kann teilweise innerhalb des Plangebietes realisiert werden. In einem Abstand von 30 Metern zum Wald dürfen bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Forstbehörde errichtet werden.

Für die im Plangebiet befindlichen umzuwandelnden Waldflächen ist ein Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung gemäß § 15 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu stellen. In dem Antrag sind Flächen für die notwendige Ersatzaufforstung zu benennen.

1.6 Abgrenzung von Wirkzonen

Nach der Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern sind 2 Wirkzonen vorzusehen. Die Wirkzone I umfasst den Bereich bis 50 m und die Wirkzone II den Bereich von 50 m bis 200 m um das Plangebiet. Aufgrund der Vorbelastungen werden keine Wirkzonen in der Eingriffsbilanzierung herangezogen.

1.7 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes. Die Fläche ist bereits jetzt durch die vorhandene Nutzung für Tourismus, Freizeit und Rehabilitation beeinträchtigt.

Das Kompensationserfordernis ist aufgrund dieses Umstandes mit einer Vorbelastung in weniger als 50 m Entfernung zu verringern. Für den Rechengang wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 angesetzt.

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotope

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer* Klink umfasst das Gebiet des ehemaligen Urlauberdorfes und wird touristisch und zu Freizeit- und Rehabilitationszwecken genutzt. Das leerstehende Müritz-Hotel wurde abgerissen und das neue Hotelgebäude wird an dieser Stelle errichtet. Die geplanten, neuen Gebäude auf dem Gelände werden zu einem großen Teil auf bereits genutzten oder ehemals versiegelten Flächen errichtet. Bei der Berechnung des Eingriffes wird die Entsiegelung von Flächen der Neuversiegelung gegenübergestellt. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt somit nur in Teilbereichen des Plangebietes.

Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationserfordernisses für betroffene Biotoptypen im Plangebiet

| Baufläche | Biotoptyp | Werteinstufung | Kompensationswertzahl | Bemerkungen |
|-------------------------------------|-----------|----------------|-----------------------|--|
| SO Hotel | OGF | 0 | 0,5 | öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten |
| SO Klinik | W | 1 | 1 | nichtheimischer und heimischer Laubholzbestand |
| SO Personalwohnungen I | OSM | 0 | 0,5 | Ablagerung von organischen Abfällen |
| SO Personalwohnungen II | W | 1 | 1 | nichtheimischer und heimischer Laubholzbestand |
| | PER | 1 | 1 | artenarmer Zierrasen |
| | OB | 1 | 1 | Brachfläche von Siedlungsgebieten, Garagen |
| SO Fremdenbeherbergung (Aparthotel) | OGF | 0 | 0,5 | öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten |
| SO Fremdenbeherbergung (Apartments) | PSA | 1 | 1,5 | sonstige Grünanlage mit Altbäumen mit artenarmen Zierrasen |
| SO Hafen Bestand | OE | 0 | 0,5 | Einzelbebauung am Hafen |
| SO Hafen | PSA | 1 | 1,5 | sonstige Grünanlage mit Altbäumen mit artenarmen Zierrasen |
| SO KITA/Personalwohnungen | OS | 0 | 0 | Versorgungsanlage / Heizung |
| SO Werbeanlagen | AC | 1 | 1 | intensiv genutzter Acker |

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen auf die geplanten Vorhaben abgestimmt. Die Grundflächen (GR) für die Baugebiete wurden individuell für die geplanten Anlagen festgesetzt. Als Grundlage zur Berechnung des Eingriffs wird daher von der festgesetzten Grundfläche und einer 50% möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgegangen. Zur Berechnung als Aufschlag zur Vollversiegelung wird ein Versiegelungsfaktor von 0,5 angesetzt.

Tabelle 2 Übersicht der maximal möglichen zusätzlichen Versiegelung

| Bezeichnung | gesamt Versiegelung geplant (m ²) | gesamt Versiegelung Bestand (m ²) | zukünftige Versiegelung in den Baugebieten gesamt | festgesetzte GF (m ²) | 50% Überschreitung (m ²) | max. mögliche zusätzliche Versiegelung oder Entsiegelung (m ²) |
|-----------------------------------|---|---|---|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| SO Personalwohnungen 1 | 1.775,73 | | 1.775,73 | 2.000 | 3.000 | 3.000,00 |
| SO Personalwohnungen 2 | 733,85 | 310,60 | 733,85 | 2.000 | 3.000 | 2.689,40 |
| SO Hotel | 5.669,77 | | | 6.500 | 9.750 | |
| | | 19.357,81 | | | | |
| SO FBH1 | | | | 1.800 | 2.700 | |
| Aparthotel | | | | | | |
| | 1.293,39 | | 6.963,16 | 8.300 | 12.450 | -6.907,81 |
| SO Klinik | 8.679,85 | 6.479,85 | 9.451,00 | 6.500 | 9.750 | 3.270,15 |
| SO Hafen I | 583,18 | | 583,18 | 600 | 900 | 900,00 |
| SO Hafen II | | 1.560,00 | 1.560,00 | 1.600 | 2.400 | 840,00 |
| SO FBH2 | | | | | | |
| Apartmenthäuser | 1.990,24 | 1.193,83 | 1.990,24 | 2.250 | 3.375 | 2.181,17 |
| Kinderbetreuung/Personalwohnungen | 751,44 | 756,58 | 756,58 | 1.000 | 1.500 | 743,42 |

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich jeweils aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Fläche des} & & & & & & \text{Kompensati-} \\ \text{betroffenen} & \times & \text{Konkretisiertes biotopbezogenes} & \times & \text{Wirkungsfak-} & = & \text{ons-} \\ \text{Biotops} & & \text{Kompensationserfordernis} & & \text{tor} & & \text{flächenäquiva-} \\ & & & & & & \text{lent (Bedarf)} \end{array}$$

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes (Bedarf) ist in Tabelle 3 und 4 dargestellt. Das in diesen Tabellen aufgeführte konkretisierte Kompensationserfordernis beinhaltet bereits den Korrekturfaktor auf Grund vorhandener Störungen.

2.1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

In den folgenden Tabellen werden die Kompensationserfordernisse für die Biotopverluste mit Flächenversiegelung (Vollversiegelung) dargestellt.

Die geplanten Vorhaben werden zumeist auf bereits versiegelten, genutzten oder ehemals bebauten Flächen realisiert. Das hat Auswirkungen auf die Ausgangsbiototypenbewertung und die Festlegung des Biotopwertes.

Das Plangebiet unterliegt einer ganzjährigen, stetigen Nutzung und ist damit bereits vorbelastet. Das Plangebiet ist folglich durch die Nutzung durch Menschen, die Nähe und das Vorhandensein der Straßenverkehrsflächen und der vorhandenen Bebauung vorbelastet. Daher wird das Kompensationserfordernis für die im Plangebiet liegenden Ausgangsbiotope in der Berechnung im unteren Bereich angesetzt. Waldbereiche, die durch Versiegelung beeinträchtigt werden, werden aufgrund ihrer Zusammensetzung aus Laub- und Nadelbäumen und der starken, dauernden Nutzung durch Gäste und Patienten, ebenfalls in ihrer Bewertung im unteren Bereich angesetzt. Der Eingriff in den bestehenden Wald, durch Waldumwandlung, wird zusätzlich in einem gesonderten Ausgleichsverfahren, durch Aufforstung außerhalb des Plangebietes, ausgeglichen.

Tabelle 3 Übersicht der maximal möglichen zusätzlichen Versiegelung

| Biototyp | Fläche gesamt in m ² | max. mögli- che zusätz- liche Vers.- fläche in m ² | Biotopwert | Kompen- sations- erfor- dernis | Zuschlag Versie- gelung | Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung | Konkre- ti- siertes Kom- pen- sations- erfor- dernis | Kom- pen- sations- flächen- äquiva- lent (Bedarf) |
|--|---------------------------------------|--|---|---|-------------------------------|--|---|---|
| Sondergebiet Hotel und Fremdenbeherbergung 1 Aparthotel Fläche ca. 40.100 m² | | | | | | | | |
| OGF | 39.561,4 5 | - 6.907,81 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | - 5.180,86 |
| Summe: | 39.561,4 5 | - 6.907,81 | Zwischensumme Sondergebiet Hotel und Fremdenbeherbergung 1: | | | | - | 5.180,86 |
| Sondergebiet Klinik Fläche ca. 22.000 m² | | | | | | | | |
| W | 22.954,5 0 | 3.270,15 | 1 | 1,0 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 3.678,92 |
| Summe: | 22.954,5 0 | 3.270,15 | Zwischensumme Sondergebiet Klinik: | | | | 3.678,92 | |
| Sondergebiet Fremdenbeherbergung 2 Apartments Fläche ca. 18.100 m² | | | | | | | | |
| PSA | 18.956,3 8 | 2.181,17 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 3.271,76 |
| Summe: | 18.956,3 8 | 2.181,17 | Zwischensumme Sondergebiet Fremdenbeherbergung II: | | | | 3.271,76 | |
| Sondergebiet Personalwohnungen I Fläche 8.600 m² | | | | | | | | |
| OSM | 12.898,5 8 | 3.000,00 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 2.250,00 |
| Summe: | 12.898,5 8 | 3.000,00 | Zwischensumme Sondergebiet Personalwohnungen I: | | | | 2.250,00 | |
| Sondergebiet Personalwohnungen II Fläche ca. 12.700 m² | | | | | | | | |
| W, PER, | 13.508,4 | 2.689,40 | 1 | 1,0 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 3.025,58 |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer*
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

| | | | | | | | | | |
|--|---------------|----------|---|-----|-----|------|-------|--------------|-----------------|
| OB | 7 | | | | | | | | |
| Summe: | 13.508,4 7 | 2.689,40 | Zwischensumme Sondergebiet Personalwohnungen II: | | | | | 3.025,58 | |
| Sondergebiet Personalwohnungen III Kinderbetreuung/Personalwohnungen Fläche ca. 3.500 m² | | | | | | | | | |
| OS | 12.898,5 8 | 743,42 | 0 | 0,0 | 0,5 | 0,75 | 0,375 | 278,78 | |
| Summe: | 12.898,5 8 | 743,42 | Zwischensumme Sondergebiet Personalwohnungen III: | | | | | 278,78 | |
| Sondergebiet Hafen Fläche ca. 5.400 m² | | | | | | | | | |
| PSA | 5.399,23 | 900,00 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 1,5 | 1.350,00 | |
| Summe: | 5.399,23 | 900,00 | Zwischensumme Sondergebiet Hafen: | | | | | 1.350,00 | |
| Sondergebiet Hafen Bestand Fläche ca. 3.900 m² | | | | | | | | | |
| OE | 3.918,26 | 840,00 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,75 | 630,00 | |
| Summe: | 3.918,26 | 840,00 | Zwischensumme Sondergebiet Hafen: | | | | | 630,00 | |
| | | | | | | | | Summe | 9.304,17 |

2.1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Aufgrund der notwendigen Waldumwandlung erfolgt in diesen bestimmten Bereichen die Entnahme von Bäumen und damit ein Funktionsverlust des bisher bestehenden Biotops. Nach der Waldumwandlung werden Biotope folgender Bezeichnung entstehen: Grünfläche oder Grünfläche mit Baumbestand / parkähnliche Anlage. In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsanforderungen für die Biotop- bzw. Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen dargestellt. Diese werden wie folgt berechnet:

Tabelle 4 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

| Biotopname | Biotoptyp | Fläche in m ² | Biotopwert | Kompensationsanforderung | Korrekturfaktor Freiraumbbeeinträchtigung | Konkretisiertes Kompensationsanforderung | Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) |
|--|-----------|--------------------------|------------|--------------------------|---|--|---|
| heimischer und nichtheimischer Baumbestand | W | 13.077 | 1 | 1,5 | 0,75 | 1,125 | 14.712 |
| | | | | | | | 14.712 |

2.1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

In der Wirkzone I und II liegen keine gesetzlich geschützten Biotope deren Funktion durch den Bau der Gebäude und die dauerhafte Nutzung des Gebietes beeinträchtigt werden.

2.2 Berücksichtigung der qualifizierten landschaftlichen Freiräume

Das Gebiet beinhaltet kein Kerngebiet eines landschaftlichen Freiraumes und wirkt nicht wesentlich auf die umgebenden landschaftlichen Freiräume ein, da das Plangebiet sich direkt an die B 192 anschließt. Somit wird durch das Vorhaben kein qualifizierter landschaftlicher Freiraum beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit und die maximalen Gebäudehöhen werden die geplanten Gebäude an die Bestandsgebäude angepasst. Die zukünftige Außenwirkung entspricht somit etwa der heutigen Auswirkung der Bestandsgebäude auf das Landschaftsbild. Die Vorhaben werden unter Berücksichtigung der gegebenen natürlichen Verhältnisse der Landschaft und des natürlichen und gestalteten Außenbereiches, zumeist auf bereits genutzten und ehemals bebauten Flächen, realisiert.

2.3 Berücksichtigung der faunistischen Sonderfunktionen

Durch das Büro Umweltplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet und eine Kartierung der Zauneidechsen vorgenommen. Es wurde zusätzlich ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Abriss des Müritz-Hotels (UMWELTPLAN 2015) erstellt. Er ist nicht Gegenstand der vorliegenden Unterlage.

Folgende geschützte Arten sind bei der Realisierung der Vorhaben zu beachten und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Gebäudebewohnende und Baumbewohnende Fledermausarten:

Nachgewiesene Arten im Plangebiet sind:

- Zwergfledermaus
- Mückenfledermaus
- Rauhhautfledermaus
- Großer Abendsegler
- Braunes Langohr

Zwerg- und Mückenfledermaus sind typische Gebäudebewohner, die sich als sehr anpassungsfähig hinsichtlich der Quartierwahl zeigen. Sie jagen bevorzugt entlang von Gehölzrändern und über Gewässern. Das Braune Langohr sucht im Sommer sowohl Baum- als auch Gebäudequartiere auf. Neben Baumhöhlen werden alle Formen von Spalträumen vom Kronenbereich bis zum Stammfuß genutzt. Als Jagdgebiete werden Wälder, aber auch Waldränder, Gebüsche und Hecken, Obstplantagen, Parks und Gärten genutzt.

Die Art wird im vorliegenden Fachbeitrag mit den typischerweise baumbewohnenden Fledermäusen abgehandelt, könnte aber auch an oder in Gebäuden angetroffen werden. Im Falle der Nutzung von Gebäuden durch Fledermäuse besteht während der Abriss-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten ein erhebliches Verletzungs- und Tötungsrisiko für darin befindliche Individuen. Vor Beginn von Abriss-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sind die hiervon

betroffenen Gebäude von einem Fledermausexperten hinsichtlich ihrer Eignung bzw. aktuellen Nutzung als Quartier zu untersuchen. Vor Beginn von Fällarbeiten sind die hiervon betroffenen Bäume zu markieren und von einem Fledermausexperten hinsichtlich ihrer Eignung bzw. aktuellen Nutzung als Quartierbaum zu untersuchen.

Werden signifikante Quartierpotenziale (gutachtliche Einschätzung) oder aktuelle Quartiernutzungen (Nachweis von Tieren bzw. Spuren) festgestellt, ist durch den Fledermausexperten die Quartierfunktion (Sommer- und/ oder Winterquartier, Wochenstubenquartier, Männchenquartier, Einzelquartier) einzuschätzen und ein Zeitfenster für die Bauarbeiten vorzugeben, welche die Gefährdungspotenziale des Vorhabens minimiert (voraussichtlich November bis Februar, da eine Nutzung als Winterquartier unwahrscheinlich ist).

Die zuvor konkretisierten Quartiere und Quartierpotenziale sind unmittelbar vor Beginn der Arbeiten nochmals auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Angetroffene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen.

Abriß- und Bauarbeiten im Bereich nachgewiesener oder potenzieller Quartiere sind in Handarbeit auszuführen. Während der Arbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch einen Fledermausexperten durchzuführen. Durch diesen sind auch Quartiere zu erfassen, welche erst beim Abbruch festgestellt werden können. Angetroffene Tiere sind zu bergen, artgerecht zu versorgen und in Ersatzquartiere zu verbringen.

Vom Fledermausexperten ist eine Ausführungsplanung zu entwickeln, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise neue Ersatzquartiere (Fledermauskästen) standortnah an verbleibenden oder neu entstehenden Gebäuden anzubringen oder in diese zu integrieren.

Im Falle von Quartierverlusten ist Ersatzlebensraum zu schaffen. Für beide Arten sind vorübergehend Ausweichstandorte zu schaffen. Dazu sind Fledermauskästen vorzugsweise am verbleibenden Gebäudebestand oder - falls dies nicht möglich ist - am vorhandenen Baumbestand der näheren Umgebung anzubringen. Die Anbringungsstandorte sind durch den mit der ÖBB beauftragten Fledermausexperten festzulegen.

Im neuen Gebäudebestand ist ausreichend Ersatzquartierraum zu schaffen.

Der feststehende Bedarf an Ersatzquartierraum muss bereits vor Beginn der Arbeiten zur Verfügung stehen

Reptilien

Während der Kartierung im Zeitraum Mai 2016 bis August 2016 konnte kein Nachweis über Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet erbracht werden.

Brutvögel

Nachgewiesen wurden Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Mehlschwalbe, Kleiber, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Buchfink und Amsel. Als Rastvögel konnten Blässgans, Saatgans, Reiherente und Kranich nachgewiesen werden.

Es gelten folgende Bauzeitenregelungen:

- Abriss von Gebäuden sowie Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten, d. h. zwischen 01. August und 28. Februar.

Alternativ kann im Rahmen der ÖBB die Ansiedlung gebäudebrütender Vogelarten am und im Gebäudebestand überprüft werden. An Gebäuden ohne nachgewiesene Brutansiedlungen sind die Abrissarbeiten ohne größere zeitliche Verzögerungen im Anschluss der bauökologischen Überprüfung durchzuführen.

- Beseitigung von Gehölzen jeglicher Art außerhalb der Brutzeit, d. h. zwischen 01. August und 28. Februar.

Mehlschwalbe

Der Verlust von Fortpflanzungsstätten ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Dementsprechend ist als Ersatz für jedes gefundene Nest der Mehlschwalbe eine künstliche Nisthilfe rechtzeitig zu Beginn der nächsten Brutsaison bereitzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch den ÖBB zu überprüfen.

Rastvögel

Als Rastvögel konnten Blässgans, Saatgans, Reiherente und Kranich nachgewiesen werden. Aufgrund des deutlichen Meideverhaltens von Gänsen der Gattung Anser, Tauchenten und Kranichen ist davon auszugehen, dass projektbedingte Verletzungen oder Tötungen nicht auftreten werden. Eine im Vergleich zum allgemeinen Lebensrisiko signifikante Gefahrenerhöhung kann ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Schlafplätze von Gänsen und Kranichen und Tagesruhegewässer von Tauchenten liegen in einem Abstand zum Vorhabengebiet, der eine direkte Schädigung durch vorhabenbedingte Wirkfaktoren ausschließt.

2.4 Berücksichtigung der abiotischen Sonderfunktionen

• Boden

Durch die Bebauung wird in den natürlichen Boden eingegriffen. Die Versiegelung bedingt einen Verlust von natürlichem Boden und die Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Bodens. Eine Vermeidung des Eingriffes in den Boden ist in diesem Fall nicht realisierbar. Jedoch

erfolgt durch die geplanten Vorhaben tatsächlich eine teilweise Verringerung der Versiegelung in einzelnen Baugebieten. Die Vorhaben erfolgen zum größten Teil auf bereits versiegelten oder ehemals bebauten Flächen. Hierdurch wird der Verlust an Boden und der Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung gemindert.

Der zusätzliche Eingriff in den Boden durch Versiegelung wird ausgeglichen.

- Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung wird in den natürlichen Wasserkreislauf eingegriffen. Sie erschwert die Grundwasserneubildung. Das anfallende Regenwasser von baulichen Anlagen und Befestigungen im Planbereich wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf den Grundstücken versickert werden.

- Luft / Klima

Der aufzustellende Bebauungsplan setzt die bestehende Nutzung und die Möglichkeiten der zukünftigen Entwicklung innerhalb des Gebietes fest. Dabei bleiben die vorhandenen Nutzungs- und Freiraumbereiche erhalten. Eine Ausweitung des Gebietes in die freie Landschaft erfolgt nicht. Durch die zukünftige Nutzung wird das Mikroklima in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Das Mikroklima wird vor allem durch die Nähe der Müritz, den nahen Waldbestand und den Baumbestand innerhalb des Platzes beeinflusst. Auch die umgebende freie Landschaft trägt zu einem angenehmen Klima und guter Luftqualität bei. Eine Beeinflussung des Kleinklimas durch das Aufstellen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

Durch den Erhalt der bereits vorhandenen Freiräume wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas minimiert. Der waldartige Charakter des Gebietes soll erhalten bleiben. Das gewährleistet die Beschattung dieser Bereiche und trägt zu einem positiven Mikroklima bei. Die unversiegelten und natürlich begrünter Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

2.5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird innerhalb des großen Bereiches zwischen Kölpinsee und Müritz als sehr hoch eingestuft. Dieser Bereich schließt auch das ehemalige Urlauberdorf Klink ein. Das Plangebiet umfasst eine bereits als Kur- und Tourismusgebiet genutzte Anlage. Entsprechende Bebauung ist bereits vorhanden. Die Nutzung wird entsprechend den natürlichen Gegebenheiten, dem baulichen Bestand und der geplanten zukünftigen Entwicklung festgesetzt und angepasst. Die landschaftsbildtypische Charakteristik wird hierbei nicht beeinträchtigt und geht durch

das Vorhaben nicht verloren. Die geplanten Vorhaben werden innerhalb der bereits bebauten Flächen, als Ersatzneubauten oder in unmittelbarer Nähe, realisiert.

Durch die Weiterführung der vorhandenen Nutzung und die Berücksichtigung des Bestands sowie der natürlichen Gegebenheiten wird das heutige Landschaftsbild nicht wesentlich verändert. Der Hotelneubau unterschreitet die Größe des bisherigen Hotels in Höhe und Fläche. Die geplanten Flächen zur Klinikerweiterung sind von Wald umgeben und daher vom Ufer der Müritz nicht einsehbar.

Die Auswirkungen der Errichtung der geplanten Baukörper sowie die Darstellung des bestehenden Klinikgebäudes wurden in einer Ansicht (siehe Anhang), mit Blickrichtung vom Wasser in das Vorhabengebiet, dargestellt. Der geplante Gebäudeteil wurde in gleicher Höhe mit dem Bestand dargestellt. Die Gebäudeoberkanten werden, je nach Blickwinkel, nicht vollständig vom Baumbestand verdeckt.

Die hinter den Klinikgebäuden liegende Waldhorizontlinie ist bei dem Gebäudebestand nicht sichtbar. Gleichartig wird sich die Ansicht bei der Klinikerweiterung darstellen, wenn ein 7geschossiges Gebäude errichtet wird. Da im Bereich der Klinikerweiterung, aufgrund des Neubaus, eine Waldumwandlung notwendig ist, wird hier der vorhandene Baumbestand verringert. Das Landschaftsbild wird hauptsächlich durch den Baumbestand in Ufernähe geprägt. Hier bleibt der Baumbestand erhalten.

Die Personalwohnungen werden auf vormals versiegelten Flächen errichtet, die ebenfalls den Blick vom Müritzufer nicht beeinflussen. Die Linie der Bestandgebäude, in einiger Entfernung parallel zum Ufer, wird auch bei den geplanten Gebäuden, der Sondergebiete Fremdenbeherbergung, wiederaufgenommen. Aufgrund des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes ist eine geringfügige Verschiebung der Gebäude in Richtung Uferbereich notwendig

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verhindern, wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Bedeutend für einen harmonischen Übergang zum Wasser und zum Erhalt der landschaftlichen Charakteristik ist jedoch weiterhin die Eingrünung des Gebietes, der Erhalt der grünen Freiflächen und des Waldbestandes. Die Grünflächen werden ähnlich einer Parkanlage mit Funktionsbereichen erhalten und gepflegt. Weiterhin wird das Gebiet durch die Uferzonen der Müritz geprägt. Hier bleibt die bisherige Nutzung erhalten. Das Plangebiet ist teilweise von der Müritz her einsehbar. Die Ansicht des Uferbereiches prägt den sich bietenden Panoramablick.

Die landschaftsbildtypische Charakteristik wird nicht wesentlich beeinträchtigt und geht durch das Vorhaben nicht verloren.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten Vorhaben in den Sondergebieten kann daher als gering bewertet werden.

2.6 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Es ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

Tabelle 5 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

| Teilpositionen | Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente), |
|---|---|
| | Bezugsgröße = m ² |
| Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) | 9.304,17 |
| Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust | 14.711,63 |
| Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) | - |
| Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4 | - |
| Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad | - |
| Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen | - |
| Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen | - |
| Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Boden | - |
| Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Wasser | - |
| Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Klima/ Luft | - |
| Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes | - |
| Kompensationsminderung | |
| Gesamtsumme: | 24.015,80 |

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

3.1 Kompensationsmaßnahmen

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt in Form von Wiederaufforstung von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Hierfür wurden Flächen in der Plansatzung festgesetzt, die das Gebiet nach Außen zur freien Landschaft abgrenzen. Durch die Lage des Ausgleichs im Plangebiet wird der Wirkungsfaktor mit 0,75 festgelegt. Die Aufforstung außerhalb des Plangebietes findet in der freien Landschaft außerhalb von Störquellen statt. Daher wird hier ein Wirkungsfaktor mit 1,0 angesetzt. Die Durchführung und Qualität sowie Pflege und Schutz der Aufforstung findet in Abstimmung mit der Landesforstbehörde statt. Je nach Bestimmung der Forstbehörde über die Höhe des Ausgleichs der Waldumwandlung, die zurzeit noch nicht vorliegt, kann sich das insgesamt dargestellte Kompensationsflächenäquivalent entsprechend erhöhen.

3.2 Ermittlung der Kompensation

| | |
|---|--|
| Anlage von Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche der Gemarkung Waren, Flur 18, Flurstück 3/8 | 13.268,77 m ² 20.000,00 m ² |
|---|--|

Tabelle 6: Ermittlung der Kompensationsflächenäquivalente der Kompensation

| Nr. | Maßnahmen | Fläche (m ²) | Wertstufe gem. HzE | Kompensationswertzahl | Zuschlag Entsiegelung | Wirkungsfaktor | Kompensationsflächenäquivalent |
|---------------|--|--------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------------------------|
| 1. | Anlage von Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten im Plangebiet | 13.380,00 | 1 | 1,5 | 0,0 | 0,75 | 15.052,50 |
| 2. | Anlage von Wald mit standortheimischen Baum- und Straucharten außerhalb des Plangebietes | 20.000,00 | 1 | 1,5 | 0,0 | 1,00 | 30.000,00 |
| Summe: | | | | | | | 45.052,50 |

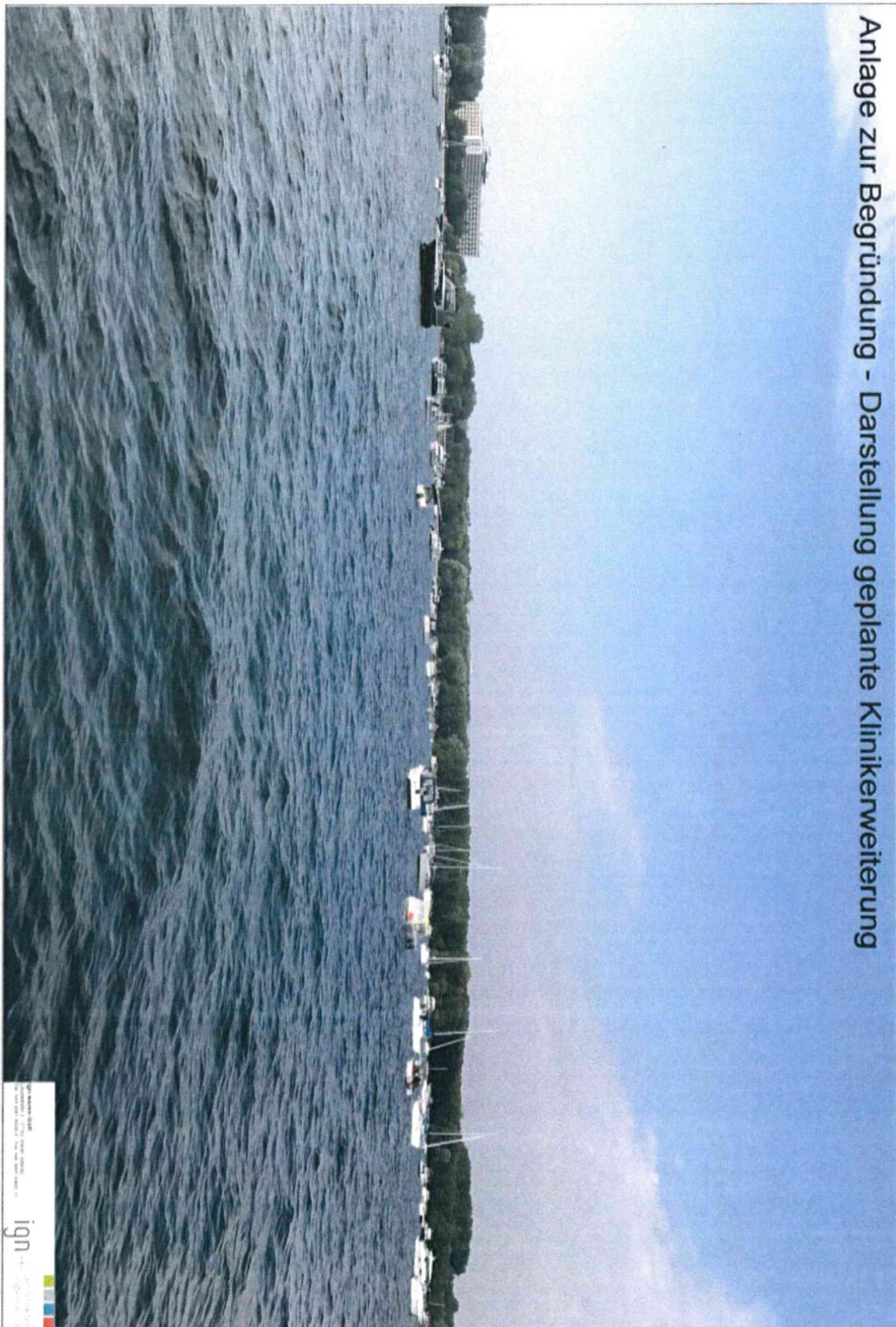
Tabelle 7: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

| Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) | | Kompensationsflächenäquivalent (Planung) | |
|---|-----------|--|-----------|
| Bedarf | 24.015,80 | Planung | 44.927,37 |

➤ **Überschuss: 21.036,70**

Es ergibt sich ein Überschuss des erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents von **21.036,70m²**.

Der Eingriff wird durch die Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer*
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



Darstellung Ausgleich Aufforstung Gemarkung Waren, Flur 18, Flurstück 3/8
Luftbild Quelle: GeoPortal.MV vom 11.12.2018 bearbeitet ign waren GbR

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer*
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung