

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zur Satzung der



Gemeinde Klink Amt Seenlandschaft Waren Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den

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

für das Gebiet nördlich der Ortslage Klink, östlich der B 192, südlich des Waldgebietes und westlich der Müritz

Bearbeitet:

ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 17130 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 13.03.2019

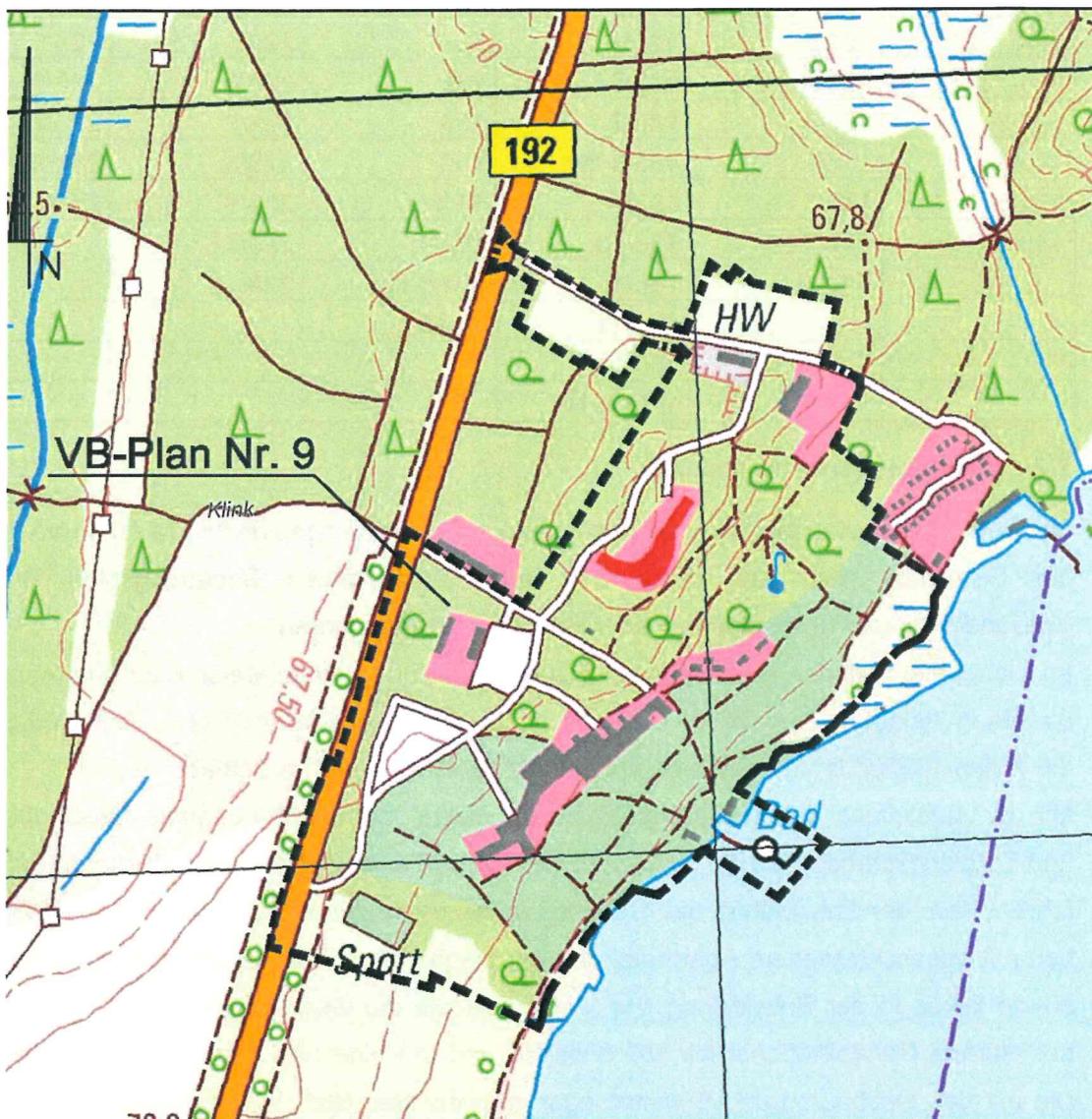
Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3.	Zweck des Bebauungsplanes	5
1.4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	5
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
1.6.	Inhalt der Satzung	7
1.6.1.	Art der baulichen Nutzung	8
1.6.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
1.6.3.	Höhe baulicher Anlagen und Bauweise	10
1.6.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
1.6.5.	Wald	11
1.6.6.	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
1.6.7.	Grünflächen	17
1.7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
1.7.1.	Erschließung	17
1.7.2.	Ver- und Entsorgung	18
1.7.3.	Telekommunikation	19
1.7.4.	Abfallbeseitigung	19
1.7.5.	Brandschutz	19
1.7.6.	Denkmalschutz	19
1.7.7.	Altlasten/Kampfmittel	21
1.7.8.	Immissionen	21
1.7.9.	Klimaschutz / Klimaanpassung	22
1.7.10.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	22
1.8.	Durchführung der Maßnahme	30
2.	Umweltbericht	30
2.1	Einleitung	30
2.1.1	Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes	31
2.1.2	Geplante Nutzung	31
2.1.3	Ziele des Umweltschutzes	36
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	36
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	37
2.2.2.1	Durchführung der Planung	37
2.2.2.2	Nichtdurchführung der Planung	43
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	44
3.	Zusammenfassung	47

Anlage 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte i.M. 1:10.000 Quelle: [GeoPortal.MV](#) bearbeitet ign GbR

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 Wald den Abschluss und im Nordosten grenzt eine kleine Ferienhaussiedlung an das Plangebiet. Zwischen dem Plangebiet und dem Hauptort Klink liegen etwa 500 m. Die Landschaft bildet hier eine natürliche Zäsur mit abfallendem Gelände zur Müritz. Diese landschaftlichen Gegebenheiten und der freie Blick auf die Müritz sollen erhal-

ten bleiben. Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Klink:

19/2	150/5	185/3	186	229/4	230/4
19/3	151/5	185/4	187	229/5	230/5
114/7 tlw.	152/2	185/5	188	229/6	230/6
121/2	153/3	185/6	189	229/7	230/7
124/4	153/4	185/8 tlw.	190	229/8	230/9
124/5	157/3	185/9	191/1	229/9	230/10
149/5	157/4	185/10	203/1	229/11	
	157/5	185/11	204/6 tlw.	229/12	
		185/11	204/8		
		185/14			
		185/18 tlw.			

1.2. Ziele des Bebauungsplanes

Der derzeitige bestandskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1a *Urlauberdorf* der Gemeinde Klink soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer* ersetzt werden.

Im Plangebiet befinden sich derzeit eine Vielzahl an nur noch teilweise oder ungenutzten baulichen Anlagen. Eine dieser Anlagen ist das ehemalige Müritz Hotel Klink. Lediglich die in den 1990er Jahren neu errichtete Müritz Klinik ist in vollem Betrieb.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll dieser landesweit bekannte Gesundheits- und Erholungsstandort wieder entwickelt werden und eine städtebauliche Neuordnung erfahren. Kern der Entwicklung des Gebietes sollen im touristischem Bereich ein Hotelneubau mit angeschlossenem Aparthotel und der Neubau von Ferienappartements sein. Die zweite Säule in der Entwicklung des Gebietes stellt die Gesundheitswirtschaft dar. Die bestehende Rehabilitationsklinik soll erweitert und um eine neue Klinik ergänzt werden. Die mit den Neubauten und Erweiterungen notwendigen Stellplatzkapazitäten sollen mit Umbauten der bestehenden Stellplatzanlagen und einem Parkdeck auf einer Fläche die bereits als Stellplatzanlage dient geschaffen werden.

Mit der Neuordnung des Gebietes kommt es zu einem erheblichen Personalbedarf. Die Unterbringung und soziale Betreuung des Personals kann durch die Gemeinde nicht vollständig aufgefangen werden. Deshalb ist zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur der Bau von Wohngebäuden für Ärzte, Personal und Ordensschwestern, sowie eine Einrichtung zur Kinderbetreuung vorgesehen.

1.3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und die zukünftige Nutzung des Plangebietes. Er schafft die Grundlage für die Neubebauung des Geländes, sowie für die Erweiterung der Rehaklinik unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte in diesem Gebiet.

1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Das Vorhaben entspricht dem raumordnerischen Ziel zu Tourismusschwerpunkträumen nach Programmsatz 3.1.3. RREP MS.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die



vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten. Die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte soll sich insbesondere auch mit ihren touristischen Segmenten des Gesundheits- und Wellnesstourismus als Tourismusdestination profilieren. Dazu sollen die Angebotsvielfalt sowie die Dienstleistungsqualität in diesen Segmenten und in deren Kombination themen- und zielgruppenorientiert weiter gesteigert werden. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klink

Der Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritz Ufer* sichert den Erhalt und die Entwicklung des seit Jahrzehnten bestehenden Tourismusgebietes.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klink setzt sich das Gebiet des ehemaligen Urlauberdorfes aus Waldflächen, Grünflächen und Sondergebietsflächen zusammen.

Die Festsetzung der Flächen im Flächennutzungsplan basiert auf dem seit 1997 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1a *Urlauberdorf* Klink. Das geplante Vorhaben kann auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes nicht realisiert werden und weicht somit auch von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



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

Der zukünftige Gesundheits- und Erholungspark liegt nur wenige Kilometer vom Heilbad Waren (Müritz) entfernt und unmittelbar an der Müritz. Das Gelände wird geprägt durch Wald, parkähnliche Abschnitte und den Strandbereich an der Müritz. Das Gebiet dient in erster Linie der touristischen Nutzung und der Naherholung, aber auch dem Aufenthalt zur Rehabilitation. Hauptsächlich geprägt wurde der Standort bisher durch das Müritz Hotel und die Müritz Klinik.

Das Hotel bestand an dieser Stelle seit den 1970er Jahren. Im Januar 2015 wurde die Hotelnutzung aufgegeben. Das Hotel soll an gleicher Stelle durch einen Hotelneubau ersetzt werden. Die Müritz Klinik 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 Stellplatzflächen, sowie weitere Versorgungseinrichtungen und Freizeitanlagen. Aus der Zeit der Entstehung als FDGB-Urlauberdorf ist das weit verzweigte Wegenetz des Gebietes und einige Bungalows, die später Lehrlingswohnheime wurden, erhalten.

Im Osten des Plangebietes liegt ein Hafen für die Ausflugs- und Linienschifffahrt mit angeschlossener Gastronomie inmitten eines Strandbereiches. Direkt an der Müritz verläuft hier der Müritz-Radrundweg über das Gelände. Heute existiert hier eine gemischte Nutzung durch Urlauber der Ferienhäuser, durch Patienten der Müritz Klinik und durch Tagesgäste, die vor allem den Strand- und Waldbereich und den Radweg nutzen.

1.6. Inhalt der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritz Ufer* Klink schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Gesundheits- und Erholungsparks, einschließlich der zukünftigen Nutzungen der Sondergebiete.

Es sind folgende Nutzungen geplant:

Sondergebiet Hotel

Sondergebiet Klinik

Sondergebiet Fremdenbeherbergung

Sondergebiet Hafen

Sondergebiet Personalwohnungen

Sondergebiet Kinderbetreuung / Personalwohnungen

Sondergebiet Werbeanlagen

1.6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Areal wird in Nutzungsbereiche unterteilt. Die Baugebiete werden entsprechend den Nutzungsbereichen festgesetzt.

- SO Hotel

Das ehemalige Müritz-Hotel wurde abgerissen. Ein Neubau mit einer geringeren Grundfläche wird das Hotel ersetzen. 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 touristische, freizeithliche 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 an. Die Sondergebiete Fremdenbeherbergung bedienen die Nachfrage nach alternativen Möglichkeiten zur Fremdenbeherbergung außerhalb des geplanten Hotels.

Innerhalb dieses Gebietes kann eine Unterkunft für Ordensschwwestern 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 Hafenbereich 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 Geltungsbereiches gelegenen Ferienhausgebietes.

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

Die Stellplatzanlage 1 dient weiterhin hauptsächlich der Nutzung durch Hotelbesucher. Die Stellplatzanlage 4 ist dem bestehenden Wohnblock der Gemeinde Klink zur Nutzung zugeordnet.

- **Private Grünflächen**

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

1.6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundflächen und die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend der Nutzungsbereiche und der geplanten Vorhaben, entsprechend der Gebäudeentwürfe, für die Baugebiete oder des Gebäudebestandes festgesetzt.

1.6.3. Höhe baulicher Anlagen und Bauweise

Die Gebäudehöhen werden entsprechend der Höhenprofilierung des Geländes und der Gebäudeplanungen unter Berücksichtigung der Außenwirkung des Projektes über eine maximale Höhe in Metern über HN festgesetzt. Die geplanten und festgesetzten Gebäudehöhen übersteigen nicht die Gebäudehöhen des Bestandes oder des abgebrochenen Bestandes.

Bauliche Anlagen im Bereich SO Fremdenbeherbergung, SO Personalwohnungen, Hafen sind in offener Bauweise zulässig. Für den Bereich SO Hotel und SO Klinik wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier die vorgegebene Gesamtlänge von 50 m der offenen Bauweise überschritten wird und eine geschlossene Bauweise nicht vorgesehen ist.

Hiermit wird die Voraussetzung geschaffen eine den aktuellen Standards für Kurkliniken und Hotels entsprechende Bebauung zu realisieren.

Das geplante Hotelgebäude und die geplante Klinikerweiterung sollen eine individuelle, an das Gelände, die Umgebung und den Bestand angepasste Gebäudeform erhalten. Nicht zuletzt sind die beiden Gebäude zentrale, prägende Elemente des Gesundheits- und Erholungsparks, weshalb die Gebäudekubaturen in Form der abweichenden Bauweise hinreichend gewürdigt werden. Die Gebäudelänge übersteigt 50 m. Die Bebauung wird durch Baugrenzen und eine festgesetzte Höhe begrenzt.

Die Höhe des Hotels wurde auf 96,00 m über HN festgelegt und liegt somit unter der Dachhöhe von 97,25 m des ehemaligen Hotels.

Die Höhe der Klinikerweiterung wird auf 96,50 m festgesetzt und orientiert sich somit an der bestehenden Klinik.

1.6.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiteten notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln wurden textlich festgesetzt und sind entsprechend den Ausführungen im Fachbeitrag durchzuführen.

1.6.5. 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 die Landesforst MV 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.

Schon bestehende Gebäude wurden seinerzeit mit Genehmigung errichtet und stehen unter Bestandsschutz. Bei bestehenden baulichen Anlagen, die mit Genehmigung errichtet wurden, wird von dem 30m Waldabstand abgesehen. Bauliche Erweiterungen in den Waldabstand sind unzulässig oder es ist das Einvernehmen der Forstbehörde einzuholen. Im gesamten Geltungsbereich sind für verschiedene Vorhaben notwendige Waldabstände von 30 m herzustellen. Das ist auch dem Umstand geschuldet, dass bestehende bauliche Anlagen im 30 m Waldabstand vorhanden sind, Neubauten an gleicher Stelle, wegen des fehlenden einzuhaltenden Waldabstandes, aber nicht genehmigungsfähig sind. Notwendige Waldabstände zu den geplanten neu zu errichtenden Gebäuden, sind nur durch eine Waldumwandlung zu realisieren.

Nach §15 LWaldG M-V darf Wald ... *„nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörden gerodet und in eine andere Nutzungsart überführt werden. Außerdem muß das Erfordernis einer Waldumwandlung begründet und die Belange der Allgemeinheit sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gegeneinander und untereinander abgewägt werden.“*

Im Bereich der bestehenden Rehaklinik ist keine Waldumwandlung notwendig, da hier der Bestandsschutz für vorhandene Gebäude greift. Für den Bereich der Klinikerweiterung als Neubau ist eine Waldumwandlung notwendig.

Für die Sondergebiete Hotel, Klinik, Fremdenbeherbergung, Personalwohnungen und Kinderbetreuung/Personalwohnungen werden die Begründungen zur Notwendigkeit der Waldumwandlung im Folgenden ausgeführt:

Sondergebiet Klinik

Die Erweiterung der Rehaklinik als ein zusätzlicher Neubau wird angestrebt, um den bestehenden Gesundheitsstandort zu sichern. Bei der bestehenden demografischen Entwicklung, vor allem im ländlichen Bereich Mecklenburg-Vorpommerns, ist die Bündelung fachlicher Kompetenzen an einem Standort eine Möglichkeit dem erhöhten Bedarf von Reha- und Gesundheitsangeboten gerecht zu werden. Aufgrund der bestehenden langjährigen Kompetenzen am Standort Klink werden mit der Erweiterung diese Kompetenzen erhalten und ausgebaut. Die Rehaklinik besteht als Einrichtung an dieser Stelle seit 1997. Um die Waldumwandlung bei einer Erweiterung der Klinik zu umgehen, müsste die Alternative in einem Abriss der Klinik und einer Neuerrichtung an anderer Stelle bestehen. Aus finanzieller und städtebaulicher Sicht ist keine Alternative zum bestehenden Standort und vorhandener Klinik sowie der möglichen Erweiterung an dieser Stelle nachzuvollziehen.

Sondergebiete Hotel und Fremdenbeherbergung

Im Bereich der Sondergebiete Hotel und Fremdenbeherbergung wurde bei der Entwicklung der Vorhaben vor allem die Bestandssituation im vorhandenen Landschaftsraum berücksichtigt. Unter Beachtung des Bodenschutzes und des Baumbestandes im Geltungsbereich wurden für die Standorte der Neubebauung bereits im Bestand versiegelte Flächen bestimmt. Das Hotel soll auf dem Standort des ehemaligen Müritzhotels und die Apartmenthäuser auf den Standorten der bestehenden Ferienhäuser entlang der Waldfläche errichtet werden. Somit müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Eine zusätzliche Versiegelung entfällt. Dies entspricht dem §1a Abs.2 BauGB (Bodenschutzklausel). Unter diesen Voraussetzungen würden die geplanten baulichen Anlagen Hotel und Apartmenthäuser teilweise den Waldabstand nicht einhalten können. Bei einer möglichen Verschiebung der Baufenster treten Konflikte mit den Schutzansprüchen von Umwelt- und Naturschutz besonders im Hinblick auf Bodenschutz, Baumschutz und Schutzgebieten auf.

Um die Belange der Landesforst MV und des Umwelt- und Naturschutzes gegeneinander abwägen zu können und ggf. Kompromisse zu finden, fand ein Vororttermin mit der unteren Naturschutzbehörde und der Landesforst MV statt. Die untere Naturschutzbehörde stellte dar welcher Baumbestand zu schützen ist. Die Landesforst MV verwies auf den einzuhaltenden Waldabstand auch bei Neubebauung der bereits versiegelten Flächen.

Als Ergebnis der Abstimmung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen, schützenswerten Baumbestandes und des notwendigen Waldabstandes das gesamte Baufenster im Bereich der Apartmenthäuser geteilt und das Baufeld auf das notwendige Maß beschränkt. Die Baufelder wurden insgesamt vermittelt, so dass der schützenswerte Baumbestand erhalten werden kann und der vorgeschriebene Waldabstand eingehalten wird.

Es muß dazu eine Waldumwandlung stattfinden, die sich aufgrund des eingegangenen Kompromisses auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Auch das neue Hotelgebäude wurde unter Berücksichtigung des Bodenschutzes und des Natur- und Umweltschutzes auf Grundlage des alten Hotelstandortes geplant, welches bereits im Waldabstand lag. Beim Neubau des Hotels handelt es sich bei dem betroffenen Bereich um eine Sporthalle, die sich im Waldabstand befindet. Eine bauliche Anlage, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, da Sport nur temporär betrieben wird, so gehört diese dennoch zum Gesamtgebäude des Hotels, wodurch Wald entsprechend umzuwandeln ist. Die Verschiebung des Baukörpers wird aus mehreren Gründen nicht in Betracht gezogen.

Die südlich der Baugrenzen SO Hotel bestehenden Bäume sollen erhalten bleiben, um die parkähnliche Struktur und damit den Erholungsfaktor im Plangebiet zu wahren.

Eine Verschiebung des Baukörpers würde letztendlich den landschaftlichen Freiraum zwischen Bebauung und Uferlinie verringern und somit negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität und die Wahrnehmbarkeit des Gesamtareals nach sich ziehen. Der Abstand zum FFH-Schutzgebiet sollte weiterhin eingehalten werden, um das öffentliche Interesse hinsichtlich des internationalen Schutzstatus hinreichend zu würdigen.

Alternativstandorte für Hotel und Fremdenbeherbergung wurden geprüft. Da in den anderen Bereichen Vorhaben für den Klinikbetrieb und Personalwohnungen vorgesehen sind und diese in Ihrer Versiegelung bereits ausgeschöpft sind, wären weitere Bebauungen in diesen Bereichen nicht möglich. Das übrige Plangebiet ist bereits mit Wald- und Grünflächen beplant. Die Erhaltung des bestehenden Landschaftsraumes hat hier aufgrund der gewachsenen touristischen und gesundheitlichen Nutzung einen sehr hohen Stellenwert.

Die Neubauten sollen auf den bereits beanspruchten versiegelten Grundflächen erfolgen, um eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme zu vermeiden und keine zusätzliche Bodenversiegelung zu provozieren, was dem öffentlichen Interesse entgegenkommt.

Durch die Vorhaben der Sondergebiete Hotel und Fremdenbeherbergung wird der bestehende Gesundheits- und Erholungsstandort Klink erhalten, weiterentwickelt und gestärkt und darüber hinaus Arbeitsplätze geschaffen, die diesen Standorts als Urlaubs- und Erholungsort dienen.

Von ebenso hohem Interesse ist der Erhalt des Naherholungsstandortes. Hierzu ist es notwendig die Flächen mit parkähnlichem Charakter großflächig und in Sichtbeziehung zur Müritz zu erhalten. Ebenso wird durch Bebauung bereits versiegelter Flächen dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Sondergebiete Personalwohnen/Kinderbetreuung

Im Bereich des ehemaligen Heizhauses ist die Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung in der Nähe der Personalwohnungen geplant. Bei der Planung wurde der Bodenschutz berücksichtigt. Mit dem Neubau einer Kindertageseinrichtung ist auch hier der Waldabstand einzuhalten und eine Waldumwandlung durchzuführen.

Die Kindertagesstätte ist an dieser Stelle geplant, da zum einen der Standort bereits bebaut ist und auf der anderen Seite die räumliche Nähe zu den Personalwohnungen eine entscheidende Rolle spielt.

Seitens der Gemeinde Klink wurde geäußert, dass die bestehende Kindertagesstätte im Ort bereits ausgelastet ist und nach weiteren Kindergartenplätzen gesucht wird. In der

geplanten Kindertagesstätte für das Personal könnten die gewünschten weiteren Kindertagesplätze für die Gemeinde Klink angeboten werden. Der Vorhabenträger will mit der Realisierung dieses Vorhabens dem sozialen Bedürfnis des Kindeswohls Rechnung tragen.

Alternativstandorte wurden von uns geprüft, die sich zum einen auf Grund der anderen Nutzungsarten wie bauliche Anlagen für den Hotel- und Klinikbetrieb sowie für den Tourismus und für den Hafen ausschließen und auf der anderen Seite bereits Konflikte mit dem Naturschutz und der Landesforst MV bestehen, weshalb sich einige Baufelder u. a. auf Grund von Landschaftsschutzgebieten, Waldabständen und schützenswerten Bäumen schon verringert haben. Die Errichtung einer Kindertagesstätte kommt, auch aufgrund der Nähe zu den Personalwohnungen, nur in diesem Bereich in Frage.

Ausgleich

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 der Landesforst MV 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. Die zur Umwandlung vorgesehenen Waldflächen dürfen erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung und nach vorheriger Beantragung der Waldumwandlung gem. § 15 Abs. 1 LWaldG M-V abgeholzt und gerodet werden dürfen.

In der folgenden Tabelle sind die Flächen der geplanten Waldumwandlung und die Flächen der Ersatzaufforstung dargestellt.

Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe des Flurstückes gesamt in m ²	Flächengröße der Maßnahme in m ²
Waldumwandlung	Klink	1	185/3	48.127	488
	Klink	1	185/15	3.680	816
	Klink	1	185/18	177.588	15.379
					16.683

Aufforstung im Plangebiet	Klink	1	149/5	1.351	658
	Klink	1	150/5	2.546	2.392
	Klink	1	151/5	2.458	2.370
	Klink	1	152/3	1.315	89
	Klink	1	152/6	1.649	1.565
	Klink	1	153/3	1.651	52
	Klink	1	153/4	34	34
	Klink	1	229/4	38	38
	Klink	1	229/12	14.639	2.564
	Klink	1	230/4	3026	2.807
	Klink	1	230/6	17.464	591
	Klink	1	230/10	42.808	220
					13.380,00
Aufforstung außerhalb des Plangebietes	Waren	18	3/8	161.974	20.000,00
Aufforstung gesamt					33.380

Im Bereich der Stellplatzanlage 2 kann, nach der Festsetzung im Bebauungsplan, ein Parkdeck errichtet werden, was dazu dient einen erhöhten Stellflächenbedarf abzudecken. Durch die Erweiterung der vorhandenen Stellplätze durch ein Parkdeck geht der Bestandsschutz für die vorhandene Anlage verloren. Nach § 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)⁴ handelt es sich um eine bauliche Anlage. Der nach § 20 Abs. 1 Satz 2 LWaldG M-V vorgeschriebene Abstand für bauliche Anlagen zum Wald von 30 Metern wird in diesem Bereich durch das geplante Vorhaben unterschritten. Ausnahmen von der Einhaltung des gesetzlich geforderten Waldabstandes regelt die Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) 5. Gemäß § 2 Nr. 1 der WAbstVO M-V können u.a. bei überdachten Stellplätzen Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Eine Waldumwandlung zur Herstellung des gesetzlichen Waldabstandes ist in diesem Bereich also nicht erforderlich. Vor der Durchführung des Vorhabens wird rechtzeitig ein Ausnahmeantrag gestellt.

1.6.6. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Nutzung der Erschließungswege auf dem privaten Vorhabengelände durch die Öffentlichkeit wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt. Die private Erschließungsstra-

ße führt von der B 192 südlich an dem Hotelparkplatz und Klinikparkplatz entlang und erschließt den Bereich der Wohngebäude der Gemeinde Klink, die Müritz Klinik 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 zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zum Müritz-Radweg sowie zum Hafen- und Strandbereich wird durch Wegerechte für die Allgemeinheit gewährleistet.

1.6.7. Grünflächen

Die größten Teile der Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese werden parkähnlich gestaltet und erhalten. Die unterschiedlichen Nutzungen zur Freizeitgestaltung werden in den einzelnen Bereichen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

1.7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1. Erschließung

Äußere Erschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt über die Bundesstraße 192. Der Müritz Radweg führt durch das Plangebiet und ist ein Bestandteil des regionalen Radwanderwegenetzes.

Innere Erschließung/ Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet wird ein der Öffentlichkeit dienendes Wegenetz ausgewiesen. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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.

Der Bereich vor der Wohnbebauung der Gemeinde ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Neben der Straße befinden sich auf dieser Fläche auch die Parkplätze der Anwohner.

Die Erschließung des Plangebietes bleibt somit in ihren Grundlagen erhalten. Die Straße „An der Gärtnerei“, die zur Ferienhausanlage und den Bootsschuppen führt, wird künftig keine Verbindung mehr zur B192 haben. Der Straßenkörper soll erhalten bleiben, wird zur B192 jedoch durch einen Graben getrennt. Damit wird der Forderung des Straßenbauamtes Rechnung getragen, dass von der Bundesstraße lediglich die Zufahrt über die im Süden liegende Hauptzufahrt zulässt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt an der Bundesstraße 192, direkt angrenzend an das Plangebiet, auf der Höhe des bestehenden Parkplatzes.

1.7.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch den Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband mit Trinkwasser versorgt.

Abwasser

Gewerbliche und häusliche Abwässer innerhalb des Gebietes werden in Freigefälleleitungen gesammelt und notwendigen Pumpstationen innerhalb des Plangebietes zugeführt. Von einer neu zu errichtenden Pumpstation am Randes des Vorhabengebietes werden die Abwässer über die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/ Abwasserzweckverbandes der Kläranlage zugeleitet.

Regenwasser

Die Größe des Plangebietes und der überdurchschnittliche Anteil unversiegelter Flächen sowie die geologischen Verhältnisse erlauben es, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern.

Elektrische Energie

Die e.dis AG versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie. Es gibt bereits einen Leitungsbestand. Sollte es für die Realisierung der Vorhaben notwendig sein, wird der Versorgungsbestand erweitert oder erneuert.

Gas

Die e.dis AG versorgt das Gebiet mit Gas. Es gibt bereits einen Leitungsbestand. Die Gasversorgung kann über die vorhandene Gasleitung erfolgen.

1.7.3. Telekommunikation

Die Gemeinde Klink und das ehemalige Urlauberdorf sind bereits mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom ausgestattet. Eventuell müssen neue Telekommunikationsleitungen verlegt werden, um die Versorgung der gesamten Vorhaben zu gewährleisten.

1.7.4. Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.7.5. Brandschutz

Entsprechend eines Kooperationsvertrages zwischen der Stadt Waren (Müritz) und der Gemeinde Klink übernimmt die Freiwillige Feuerwehr Waren (Müritz) seit 2012 den gesamten abwehrenden Brandschutz in Klink. Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die geforderte Löschwassermenge von 96m³/h für mindestens 2 Stunden kann durch die Trinkwasserleitung nicht zur Verfügung gestellt werden. In Höhe des bestehenden Restaurants „Strandläufer“ ist eine befestigte Löschwasserentnahmestelle vorhanden. Mit Hilfe eines Saugrohres kann hier das Löschwasser aus der Müritz entnommen werden und in die vorhandene Ringleitung eingeleitet werden.

Im Zuge der weiteren Planung sind die notwendigen Regelungen oder Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zu treffen. Die Löschwasserversorgung wird auch über die im Plangebiet verteilten zukünftigen Löschwasserbrunnen gewährleistet.

1.7.6. 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 der Abriss in Verbindung mit einem Neubau am bisherigen 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.

Erläuterungen

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass durch Bauarbeiten/Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.

Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis / Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. § 7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalbehörden.

Vor Beginn jeglichen Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe (blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Boden-

denkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

1.7.7. Altlasten/Kampfmittel

Nach der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind dem Umweltamt zu diesem Zeitpunkt keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. 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 Einzel funde 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).

1.7.8. Immissionen

Durch die geplante Nutzung werden von dem Gelände, vor allem in der Bauphase, Immissionen ausgehen. Diese Immissionen sind zeitlich begrenzt. Die touristische Nutzung

bleibt 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 nicht gegeben.

1.7.9. Klimaschutz / Klimaanpassung

Die naturräumliche Ausstattung des Plangebietes besteht zum größten Teil aus Wald- und Grünflächen mit direktem Anschluss an die Wasserfläche der Müritz.

Dieses Zusammenspiel der natürlichen Gegebenheiten ist ein grundlegender Aspekt für die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Gesundheits- und Erholungspark.

Diese wichtigen Aspekte der naturräumlichen Ausstattung sollen auch weiterhin erhalten bleiben.

Durch die Realisierung des Gesamtvorhabens ist mit einer höheren Versiegelung zu rechnen. Das Mikroklima kann dadurch beeinträchtigt werden. Durch die Erhaltung der Grün- und Waldflächen wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas minimiert.

Die verbleibenden unversiegelten und begrünten Flächen sowie Wasserflächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Die Freiflächengestaltung, Waldbestand und vorhandene offene Wasserflächen erlauben eine hohe Aufnahme von Niederschlagswasser, was auch im Hinblick auf Extremereignisse zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

1.7.10. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **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**

L41a Mecklenburger Großseenland

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**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

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

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach der im September 2017 durch Herrn Dipl. - Ing. (FH) Jürgen Helbig durchgeführten Biotopkartierung liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer* folgende Biotope:

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 Müritzradrundweg 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.

Außerhalb um den Geltungsbereich 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.

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

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 Müritzradrundweg 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 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 Hafengebietes 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 unbeträchtlich 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. Zur Darstellung der zu erhaltenden Baumstandorte sowie der notwendigen Baumfällungen wird zu jedem Vorhaben ein Freiflächenplan erarbeitet. Dieser wird Bestandteil des jeweiligen Bauantrages.

Gesetzlich geschützte Bäume als auch Alleebäume, die erhalten werden sollen, sind zu schützen. Deshalb ist während der Bauausführung besonders der Baumschutz zu beachten.

Der Schutzbereich des Baumes umfasst u. a. auch dessen gesamten Wurzelbereich, der der Bodenfläche unter der Kronentraufe des Baumes zuzüglich 1,5 m entspricht.

Während der Bauzeit sind die Bäume gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vor jeglichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu schützen. Zu erhaltende Gehölze im Geltungsbereich und angrenzend sind durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und RAS-LP 4 während der Baumaßnahme vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

z. B: Aufstellen von Bauzäunen zum Schutz des Baumes samt Wurzelbereich

- Keine Grabungen im Wurzelbereich
- Keine Ablagerung von Materialien im Wurzelbereich
- Kein Befahren des Wurzelbereiches
- Kein Verkippen von Öl, Chemikalien oder Zementwasser usw.

Leitungstrassen für die mediale Erschließung sind ebenfalls außerhalb der Traufbereiche anzuordnen

• **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 die Landesforst MV 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 der Landesforst MV 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 artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer* ein.

Weiterhin 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) beigefügt.

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.

1.8. Durchführung der Maßnahme

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.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Klink und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der abgestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten. Regelungen werden insbesondere zur Erschließung des Gebietes, zur Durchführung der Vorhaben und zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Die Gemeinde Klink schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB. Der Vorhabenträger wird die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegenüber der Gemeinde nachweisen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Vertrages sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden.

2. Umweltbericht

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung (Anlage 1 BauGB) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

2.1 Einleitung

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

2.1.1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

Für das Vorhabengebiet besteht seit 1997 der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1a *Urlauberdorf* Klink. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde entsprechend aufgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag geregelten Vorhaben wurden nur teilweise realisiert. Der Vorhabenträger möchte das Gebiet als Gesundheits- und Erholungspark erhalten und weiterentwickeln.

Die geplanten Vorhaben können auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes und nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht realisiert werden. Deshalb erfolgt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Zusammenhang mit der Neubezeichnung Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer*.

Das Interesse des Investors entspricht den Zielen der Landesplanung, den Zielen des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte und den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Klink.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft in-innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und die zukünftige Nutzung des Plangebietes. Er schafft die Grundlage für die Neubebauung des Geländes sowie für die Erweiterung der Rehaklinik unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte in diesem Gebiet.

2.1.2 Geplante Nutzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, dass seit Jahrzehnten touristisch genutzte Gelände als Gesundheits- und Erholungspark weiter zu entwickeln. Das Müritz-Hotel soll durch ein neues Hotel zu ersetzt werden. Im Plangebiet sind auch eine Erweiterung der Rehaklinik, der Bau von Wohngebäuden für Ärzte, Personal und Ordensschwwestern, sowie von Ferienwohnungen sowie eine Kinderbetreuung als Freizeitprogramm für Kinder vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Das Areal wird in Nutzungsbereiche unterteilt. Die Baugebiete werden entsprechend den Nutzungsbereichen festgesetzt.

- SO Hotel

Das ehemalige Müritz-Hotel wurde abgerissen. Ein Neubau mit einer geringeren Grundfläche wird das Hotel ersetzen. Es sind ca. 540 Betten geplant. Eine Gastronomie und weitere Versorgungseinrichtungen sollen die Hotel- und die Tagesgäste versorgen.



Masterplan Stand Dezember 2017

Neben dem Hotelneubau werden in dem neuen Gebäude Tagungsbereiche, ein Veranstaltungssaal, ein Wellnessbereich, Bereiche für sportliche Aktivitäten und die freizeitleiche, touristische 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 Kurgastzim-

mern 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 Ordensschwwestern 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 Hafenbereich sind Anleger für die Linienschiffahrt, 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 Geltungsbereiches 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. Um die Grünflächen zu erhalten und zu schützen, sind Stellplätze innerhalb der Grünflächen unzulässig.

- 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 Müritz Radweg führt durch das Plangebiet und ist ein Bestandteil des regionalen Radwander-Wegenetzes.

Die Nutzung der Erschließungswege auf dem privaten Vorhabengelände durch die Öffentlichkeit wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt. Die private Erschließungsstraße führt von der B 192 südlich an dem Hotelparkplatz und Klinikparkplatz entlang und erschließt den Bereich der Wohngebäude der Gemeinde Klink, die Müritz Klinik 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.

Freianlagen und Wald

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 die Landesforst MV 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.

2.1.3 Ziele des Umweltschutzes

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

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Hierfür hat die Gemeinde Klink die Betroffenen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2016 angeschrieben und am 25.01.2017 eine *frühzeitige Bürgerbeteiligung* durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange reichten Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen, Empfehlungen und Forderungen ein. Diese Forderungen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte SG Naturschutz
 - rechtzeitige Abstimmung mit der Forstbehörde im Hinblick auf Umgang mit Wald
- Wasser- und Bodenverband „Müritz“ Röbel
 - Gewässer II. Ordnung
 - einseitiger 5m Bearbeitungs- und Instandhaltungstreifen
- Naturschutzbund Deutschland Landesverband M-V
 - geplante Baumfällungen
 - Größe zusätzlich versiegelte Fläche
 - Ausgleichsmaßnahmen angeben
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
 - frühzeitige Abstimmung

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 40 ha. Es gehört zur Ortschaft Klink und liegt an der Bundesstraße 192 ca. 8 km südwestlich von Waren (Müritz). Es umfasst das Gebiet des ehemali-

gen Urlauberdorfes Klink, zwischen der Bundesstraße 192 und der Müritz. Nach Norden bildet der Wald den Abschluss. Im Nordosten grenzt eine kleine Ferienhaussiedlung an das Plangebiet. 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 Blick auf die Müritz sollen erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist geprägt durch bestehende Waldflächen, großzügige Grünflächen und die Nähe zur Müritz. Das Vorhabengebiet ist erschlossen und wird touristisch und zur Rehabilitationszwecken genutzt. Zum Gelände gehören das ehemalige und zurzeit leerstehende Müritz-Hotel, die Müritz-Klinik, weitere Bestandsgebäude auf dem Gelände und im Hafensbereich. Die baulichen Objekte liegen in einer landschaftlich reizvollen Lage, direkt an der Müritz mit einem hohen Waldbestand auf dem Gelände. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ebenfalls die zur Klinik und zum ehemaligen Hotel gehörenden Parkplatzflächen 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.

Im Osten des Plangebietes liegt ein Hafen für die Ausflugs- und Linienschiffahrt mit angeschlossener Gastronomie inmitten eines Strandbereiches. Direkt an der Müritz verläuft hier der Müritz-Radrundweg über das Gelände. Heute existiert hier eine gemischte Nutzung durch Urlauber der Ferienhäuser, durch Patienten der Müritz Klinik und durch Tagesgäste, die vor allem den Strand- und Waldbereich und den Radrundweg nutzen.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.2.1 Durchführung der Planung

Tiere

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die Verbotstatbestände für alle europäischen Vogelarten sowie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. In der vorgenommenen Relevanzprüfung haben sich Fledermausarten, die Zauneidechse, Brutvogelarten und Rastvogelarten als prüfrelevant herausgestellt.

Nachgewiesen wurden 2 gebäudebewohnende Fledermausarten, 3 baumbewohnende Fledermausarten sowie als Brutvogelarten Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Mehlschwalbe, Kleiber, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Buchfink und Amsel. Als Rastvögel konnten Blässgans, Saatgans, Reiherente und Kranich nachgewiesen werden.

Folgende im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen sind im weiteren Verfahren und bei der Realisierung der Vorhaben zu beachten.

Fledermäuse

- Die für den Abriss bzw. zur Sanierung oder Modernisierung vorgesehenen Gebäude sind vor Beginn der Planumsetzung von einem Fledermausexperten auf Quartierpotenziale und Quartiere hin zu untersuchen.
- Werden signifikante Quartierpotenziale oder aktuelle Quartiernutzungen festgestellt, ist durch den Fledermausexperten die Quartierfunktion einzuschätzen und ein Zeitfenster für die Arbeiten vorzugeben, welches die Gefährdungspotenziale minimiert.
- Während der Arbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch einen Fledermausexperten vorzunehmen. Die zuvor festgestellten Quartiere und Quartierpotenziale sind nochmals auf Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Angetroffene Tiere sind zu bergen und artgerecht zu versorgen (z.B. Umsetzen in ein Ersatzquartier).
- Arbeiten im Bereich nachgewiesener oder potenzieller Quartiere sind in Handarbeit auszuführen.
- Vom Fledermausexperten ist eine Ausführungsplanung zu entwickeln, in der Umfang, Größe und Anzahl der Ersatzquartiere zu beschreiben sind. Dabei sind vorzugsweise die vorhandenen Quartierpotenziale des verbleibenden Gebäudebestands einzubeziehen bzw. Ersatzquartiere standortnah im neuen Gebäudebestand bzw. im verbleibenden Baumbestand 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. Mit der Umsetzung dieses Maßnahmenteils entfällt die Notwendigkeit des Erhalts der Fledermauskästen am vorhandenen Gebäude- bzw. Baumbestand.
- Der Bedarf an Ersatzquartierraum muss bereits vor Beginn der Arbeiten zur Verfügung stehen.

Brutvögel

- 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.

Pflanzen

Das Vorhabengebiet unterliegt bereits einer ständigen Nutzung und ist durch die äußeren Nutzungseinflüsse bereits vorbelastet. Ein großer Teil des Gebietes weist Waldbestand auf, der zum Großteil erhalten wird. Die großzügigen Grünflächen grenzen an den Strandbereich der Müritz und sind öffentlich zugänglich und werden zu Spiel- und Freizeitzwecken genutzt.

Die Grünflächen werden regelmäßig gemäht. Da die zukünftige Nutzung der bisherigen Nutzung entspricht und keine zusätzlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommen werden, ist von einer Beeinträchtigung oder Schädigung geschützter Pflanzenarten nicht auszugehen.

Boden und Wasser

Der Boden im Geltungsbereich besteht aus Sickerwasser bestimmten Sanden. In Folge guter Belüftung erfolgt ein schneller Humusabbau. Für den Naturschutz ergibt sich daher nur eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit. Durch die hohe Durchlässigkeit des Bodens kann das Regenwasser auf den Grundstücken versickern und damit wird die Grundwasserneubildung gesichert. Dem Bebauungsplan werden der Bestand des Gebietes und seine derzeitige Nutzung zu Grunde gelegt. Eine Nutzungsänderung ist nicht geplant.

Das alte Hotelgebäude wird durch ein neues Gebäude ersetzt. Dieses wird auf der vorher bereits versiegelten Fläche in einem geringeren Größenumfang errichtet.

Durch weitere geplante neue Gebäude und die Erweiterung der Klink kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelungsfläche innerhalb des Plangebietes. Zum größten Teil werden die Gebäude auf ehemals versiegelten Flächen errichtet.

Eine Vermeidung oder Verringerung des Eingriffes in den Boden erfolgt dadurch, dass das Vorhaben auf einer bereits genutzten Fläche durchgeführt wird. Hierdurch wird der Verlust an Boden und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Das anfallende Regenwasser wird zur Sicherung der Grundwasserneubildung auf dem Grundstück breitflächig versickert. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Teilweise liegt das Plangebiet im 50m-Gewässerschutzstreifen. In diesem Bereich sind bereits genehmigte bauliche Anlagen vorhanden. Eine Erweiterung oder eine Nutzungsänderung ist in diesem Bereich nicht geplant.

Da keine neue Nutzung entsteht, sondern eine bestehende Nutzung weitergeführt wird, sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Luft und Klima

Die naturräumliche Ausstattung des Plangebietes besteht zum größten Teil aus Wald- und Grünflächen mit direktem Anschluss an die Wasserfläche der Müritz.

Dieses Zusammenspiel der natürlichen Gegebenheiten ist ein grundlegender Aspekt für die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Gesundheits- und Erholungspark.

Diese wichtigen Aspekte der naturräumlichen Ausstattung sollen auch weiterhin erhalten bleiben.

Durch die Realisierung des Gesamtvorhabens ist mit einer höheren Versiegelung zu rechnen. Das Mikroklima kann dadurch beeinträchtigt werden. Durch die Erhaltung der Grün- und Waldflächen wird die Beeinträchtigung des Mikroklimas minimiert.

Die verbleibenden unversiegelten und begrünten Flächen sowie Wasserflächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch ihre Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen.

Die Freiflächengestaltung, Waldbestand und vorhandene offene Wasserflächen erlauben eine hohe Aufnahme von Niederschlagswasser, was auch im Hinblick auf Extremereignisse zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Kerngebiet eines landschaftlichen Freiraumes. Es wird begrenzt durch Waldflächen im Norden, die Wasserfläche der Müritz im Osten, die Bundes-

straße 192 im Westen und eine die Landschaft bestimmende Zäsur im Süden. Diese Zäsur in der Landschaft, mit freiem Blick auf die Müritz, bleibt erhalten. Das Plangebiet wird in diese Richtung nicht ausgedehnt.

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.

Biologische Vielfalt

Im Laufe der vergangenen Jahre in denen die Nutzung des Gebietes bereits besteht, hat sich eine der Nutzung angepasste Artenzusammenstellung entwickelt.

Da die bisherige Nutzung des Platzes beibehalten wird, wird die vorhandene biologische Vielfalt nicht zusätzlich beeinträchtigt oder gestört.

In der Zeit der Bauausführung kann es zu Beeinträchtigungen einzelner Arten kommen.

Diese möglichen Beeinträchtigungen wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Kulturgüter

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß §7 Abs. 1 DSchG M-M erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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 ist jedoch eine Erneuerung der Hotelanlage notwendig. Aus wirtschaftlicher Sicht ist nur der durchgeführte 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 Ge-

bäudes wurde beantragt, die Landesdenkmalpflege wird beteiligt. Die Abrissgenehmigung wurde erteilt.

Abfälle und Abwasser

Gewerbliche und häusliche Abwässer innerhalb des Gebietes werden in Freigefälleleitungen gesammelt und notwendigen Pumpstationen innerhalb des Plangebietes zugeführt. Von einer neu zu errichtenden Pumpstation am Randes des Vorhabengebietes werden die Abwässer über die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser- / Abwasserzweckverbandes der Kläranlage zugeleitet.

Der Siedlungsabfall wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

Nutzung von Energie

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB insbesondere zu berücksichtigen: „*die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie*“

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist nicht ausgeschlossen. Ihre Nutzung ist gesetzlich vorgegeben. Die Voraussetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften werden sichergestellt. Bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klink wird festgeschrieben, dass Anlagen zur Nutzung von Windenergie im Gemeindegebiet unzulässig sind. Der Inhalt wird als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin sind im Plangebiet Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie nur an oder auf Gebäuden zulässig. Eine zusätzliche flächenhafte Teilversiegelung der Freianlagen durch Photovoltaikanlagen wird somit ausgeschlossen.

2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung können die Vorhaben zum Erhalt und Entwicklung des vorwiegend touristisch genutzten Gebietes nicht durchgeführt werden.

Die Wiederherstellung der Nutzbarkeit des ehemaligen Hotels mit allen notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten kann nach einer Vergleichsberechnung zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit / Unzumutbarkeit nicht in Betracht gezogen werden.

Das Gebiet würde in seinem heutigen Zustand bestehen bleiben.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung

Das Vorhaben wird im Bereich einer bereits als Schwerpunkt Tourismus und Gesundheit genutzten Anlage geplant. Die geplante Nutzung und Bebauung geht nicht über das bisher genutzte Gelände hinaus. Dem Vorrang der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird entsprochen.

Nach der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Die bereits bestehenden Nutzungen des Gebietes werden nicht auf landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgeweitet.

Ein Artenschutzfachbeitrag mit Artenkartierungen wurde erarbeitet und setzt entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, Bauzeitenregelungen und Monitoring Maßnahmen fest, sodass die Eingriffe minimiert werden.

Verringerung

Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen:

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgebener Vornutzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Bereich des ehemaligen Müritz-Hotels wieder einer Nutzung zugeführt.

Die Nachverdichtung ist gegeben, wenn sich die Bebauungsdichte in einem bestehenden Baugebiet erhöht. Die Planung für den Gesundheits- und Erholungspark sieht den Neubau eines Hotels, die Erweiterung der Müritz-Klinik, den Bau von Personalwohnungen und Anlagen zur Fremdenbeherbergung sowie Versorgungsbereiche vor. Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet festgesetzt und damit die Grundlage zur Erhöhung der bisherigen Bebauungsdichte gelegt.

Die maximal zulässige Bodenversiegelung im Plangebiet wird über eine Grundflächenzahl die sich nach Gebietsart und Gebietscharakter richtet, festgesetzt und somit auf das notwendige Maß begrenzt. Es werden vor allem Flächen bebaut, die bereits einer Nutzung unterliegen oder versiegelt sind oder waren.

Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit insgesamt entsprochen.

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. 18.1.2 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.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet zeichnet sich vor allem durch bestimmte naturräumliche Faktoren und die über Jahrzehnte gewachsene Nutzungsstruktur aus. Das Gebiet wird dementsprechend schon genutzt und schränkt damit eine Entwicklungsmöglichkeit anderer Nutzungen stark ein. Die Flächen sind Eigentum des Investors und stehen dem Planungsvorhaben zur Verfügung. Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes sind die Realisierung der geplanten Vorhaben und damit die Entwicklung in diesem Gebiet nicht möglich.

Vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße und -verfügbarkeit, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung sind nicht vorhanden.

Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde nach Stilllegung des Müritz-Hotels den touristischen und landschaftlich sehr attraktiven Standort zu erhalten und aufzuwerten. Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Ausgleich

Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und das artenschutzrechtliche Fachgutachten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Da der Ausgleich nicht im Plangebiet realisiert werden kann, werden Maßnahmen, entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, außerhalb des Gebietes erfolgen.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden berücksichtigt und die Bauzeitenregelung, die Monitoringmaßnahmen und die ökologische Baubegleitung beachtet.

Die Aufforstung als Ersatzpflanzung für die Waldumwandlung kann nur teilweise im Plangebiet erfolgen. Hauptsächlich aber erfolgt die Aufforstung von Wald auf Flächen außerhalb des Plangebietes. Der Investor wird mit der Stadt Waren (Müritz) einen Nutzungsvertrag abschließen, um die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Waren der Flur 18 auf dem Flurstück 3/8 durchführen zu können (siehe Anhang).

Das gesamte Plangebiet unterliegt bereits einer stetigen Nutzung und einer seit Jahrzehnten gewachsenen Freiflächengestaltung. Hauptbestandteil sind außerdem bestehende Waldflächen. Daher ist die Festsetzung von Maßnahmenflächen als Ausgleichsflächen nur bedingt (Ausgleich für Wald) oder nicht möglich. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes im Durchführungsvertrag geregelt. Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen innerhalb des Plangebietes.

3 Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
- Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung - Stellungnahmen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Klink
- artenschutzrechtliches Fachgutachten Februar 2017
- Ergänzende Faunistische Kartierung 2016 zum Artenschutzfachbeitrag November 2016

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

Maßnahmen des Monitorings

Die Gemeinde Klink hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen.

3. Zusammenfassung

- ***Inhalt und Ziele***

Für das Vorhabengebiet besteht seit 1997 der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1a *Urlauberdorf* Klink. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde entsprechend aufgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag geregelten Vorhaben wurden nicht realisiert. Der Vorhabenträger möchte das Gebiet als Gesundheits- und Erholungspark erhalten und weiterentwickeln.

Die geplanten Vorhaben können auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes und nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht realisiert werden. Deshalb erfolgt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Zusammenhang mit der Neubezeichnung Nr. 9 *Gesundheits- und Erholungspark am Müritzufer*.

Das Interesse des Investors entspricht den Zielen der Landesplanung, den Zielen des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte und den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Klink.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und die zukünftige Nutzung des Plangebietes. Er schafft die Grundlage für die Neubebauung des Geländes sowie für die Erweiterung der Rehaklinik unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte in diesem Gebiet.

- ***Ziele des Umweltschutzes***

Zu den planerischen Zielen der Gemeinde Klink zählen der Erhalt und die Steigerung der Attraktivität des Gebietes des ehemaligen Urlauberdorfes. Das Planungsvorhaben und die zukünftige Nutzung des Gebietes entsprechen diesen Zielen. Dabei wird beachtet, dass keine negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf angrenzende Schutzbereiche, wie Gewässerschutzstreifen, Waldabstände und Gewässer I. und II. Ordnung sowie auf die nahe gelegenen Biotope durch die zukünftige Nutzung des Gebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

- ***Auswirkungen des Bebauungsplanes***

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das bereits der Erholung und dem Tourismus dienende Gebiet erhalten und weiterentwickelt. Es sollen vorrangig bereits versiegelte oder vormals genutzte Flächen bebaut und wiedergenutzt werden. Die Umsetzung stellt trotzdem einen Eingriff dar, da Lebensräume beseitigt werden und durch die Bebauung

die Versiegelung im Gebiet steigen kann. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Wirkungen des Bauvorhabens verringert. Der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden durch das artenschutzrechtliche Fachgutachten sowie zusätzliche Kartierungen erfasst und Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Diese werden in der Planung bzw. in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel werden beachtet.

Eine Beeinflussung des regionalen Klimas durch das Aufstellen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkung auf das Landschaftsbild wird als nicht erheblich eingeschätzt, da die Fernwirkung durch die Anpassung der Vorhaben an die bisher bebauten Standorte nicht beeinträchtigt wird. Die Landschaftsbildbewertung und die Beurteilung eventueller Auswirkungen werden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist. Die Gesetzlichen Regelungen des DSchG M-V werden eingehalten.

Durch die Nutzung des Plangebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Die häuslichen Abwässer werden in die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes eingeleitet und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

Bodenversiegelungen im Plangebiet werden über die Festsetzung einer Grundfläche, abgestimmt auf das Vorhaben, auf das notwendige Maß begrenzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Bilanzierung und Darstellung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Maßnahmen zum Artenschutz erfolgen innerhalb des Plangebietes. Aufforstung als Ausgleichsmaßnahme zur Waldumwandlung erfolgt nur teilweise im Plangebiet.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

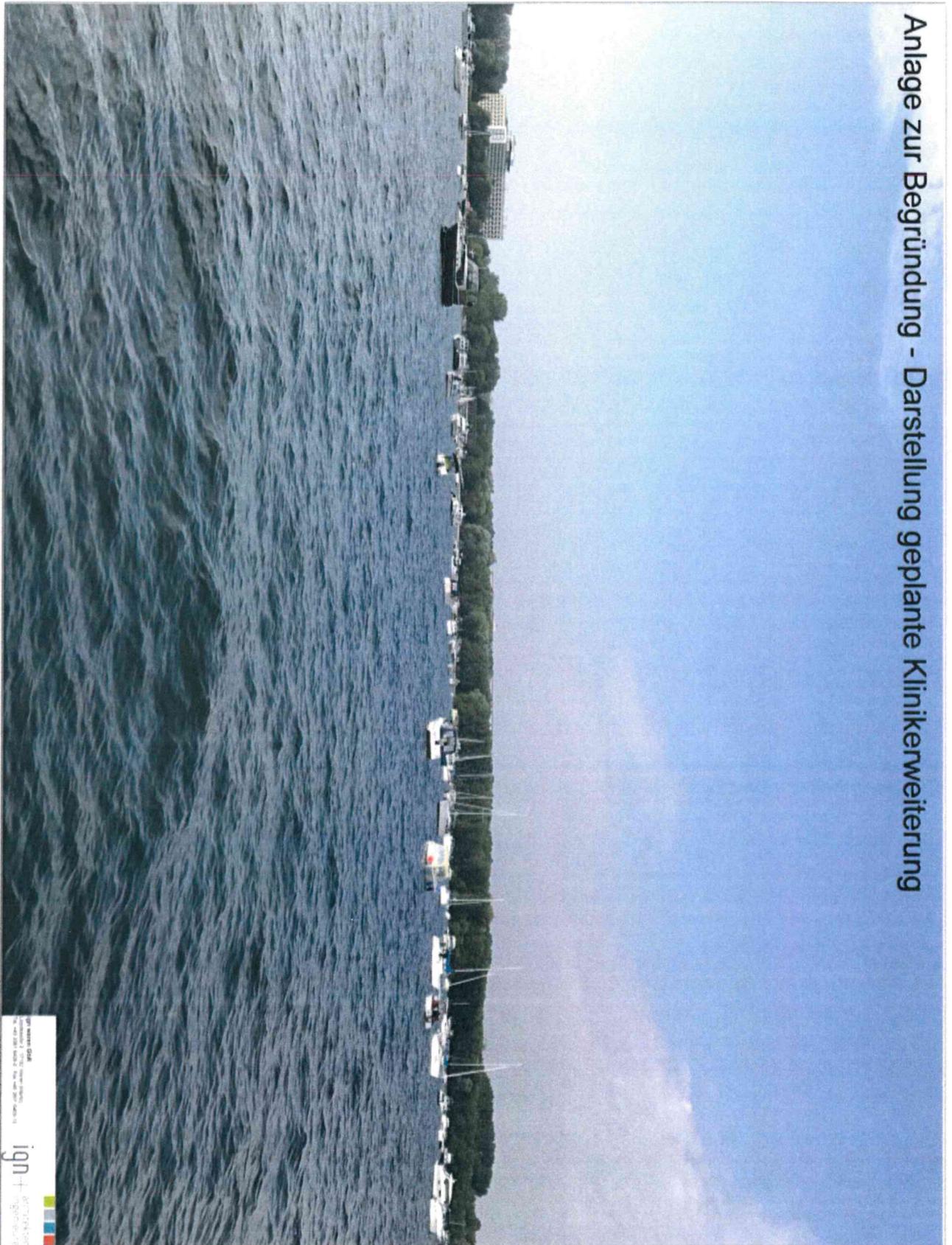
Klink, 26.09.2019

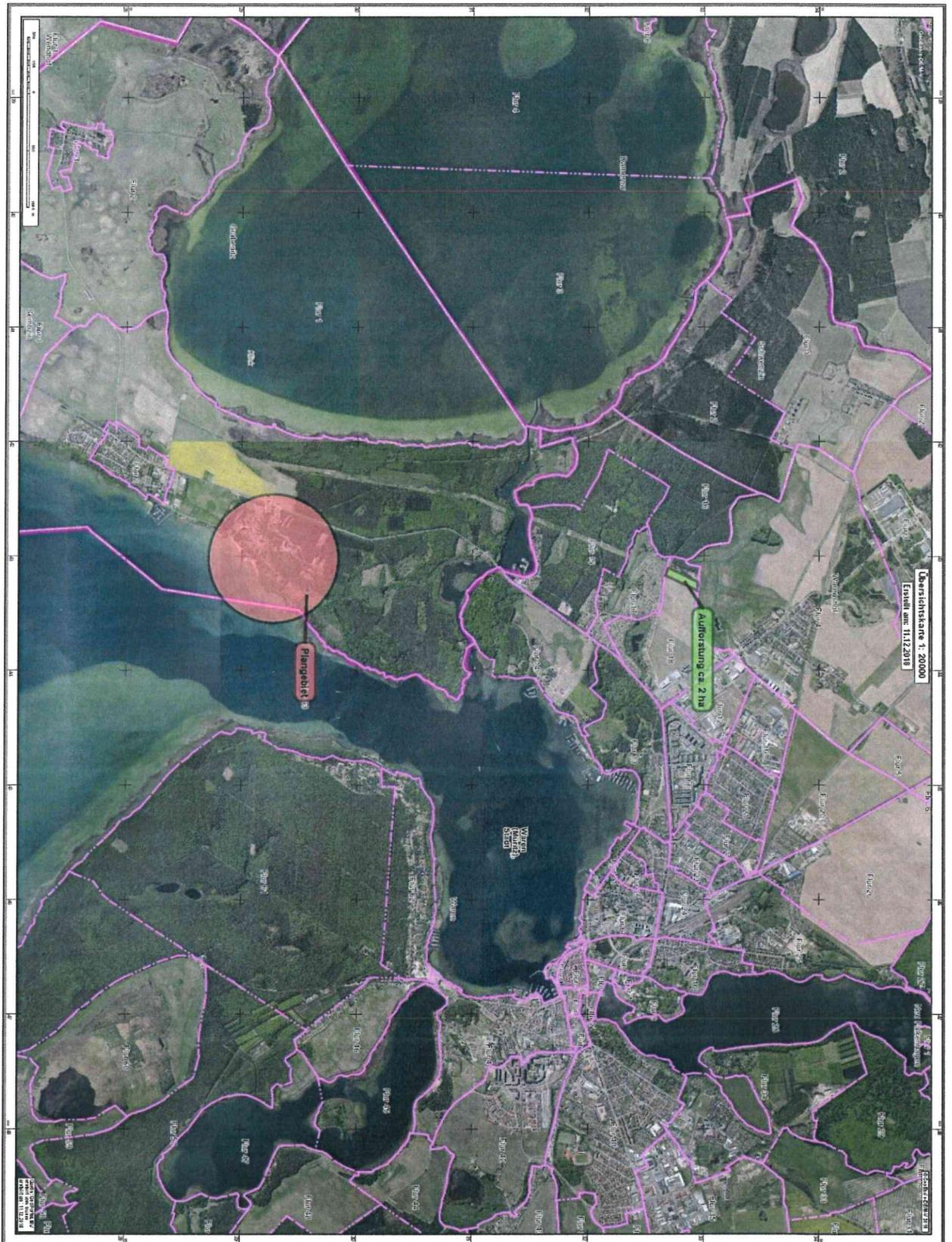
J. Bödemann

Bürgermeisterin



Anlage zur Begründung - Darstellung geplante Klinikerweiterung





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