

**Begründung für den Bebauungsplan Nr. 2 Müritzstraße
Gemeinde Klink, Kreis Waren**

1.0 Ziele und Zweck der Planung

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planung ist der Beschluß der Gemeindevertreter in ihrer Sitzung am 03.02.1993 gem. Par. 3 BauGB.

1.2 Zielsetzungen

Die Gemeinde Klink weist diesen Standort für Wohnzwecke aus, um dem dringenden Bedarf nach Eigenheimbau im Ortsbereich Rechnung zu tragen. Das Gebiet schließt südlich an die Ortslage Klink an und bildet so eine logische städtebauliche Abrundung des Ortsbildes.

Mit der zusätzlichen Wohnbebauung von ca. 30 Eigenheimen will die Gemeinde neben der Berücksichtigung des akuten eigenen Wohnungsbedarfs sicherstellen, daß sich künftig im Ort Klink eine Grundversorgung des täglichen Bedarfs entwickeln kann. Dafür sollen weitere kleine Wohngebiete ausgewiesen werden.

1.3 Abwägungen

Das kleine Baugebiet ist bereits heute peripher durch die Müritzstraße erschlossen. Die vorhandene Parzellierung ermöglicht eine eindeutige Abgrenzung des Gebietes. Das Grundstück ist verfügbar. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist unmittelbar nicht gegeben. Da die Fläche keine naturräumlichen Besonderheiten ausweist, wird eine Zerstörung von wertvoller Natur nicht vorgenommen. Die Bebauung hält sich im 100 m-Abstand zur Müritz entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung.

2.0 Bestand

2.1 innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird heute agrarisch genutzt, Baum- und Strauchwerk sind auf der zur Bebauung geeigneten Fläche nicht vorhanden. Zwischen Uferlinie und Böschungskante liegt Schwemmland der Müritz. Es trägt einen Gehölzbestand mit vorwiegend Eschen (stangenholzartig) und einzelnen Eichen (mehrere hundert Jahre alt).

2.2 außerhalb des Plangebietes

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Müritzsee, im Süden schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Westen wird das Plangebiet durch ein mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück begrenzt, im Norden liegt die Müritzstraße und weiter nach Norden ein Einfamilienhausgebiet.

3.0 Verkehrskonzept

Das Gebiet wird von der B 192 kommend über die Müritzstraße erschlossen.

Die Müritzstraße erschließt auch das bereits bestehende Wohngebiet, das nordöstlich angrenzt. Sie existiert heute nur in einem schmalen Ausbau. Die Ausbaubreite der Fahrspur von 3 m genügt nicht, um das bestehende und das im B-Plangebiet neu entstehende Wohngebiet ordnungsgemäß zu erschließen. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wurde notwendigerweise im B-Plangebiet vorgenommen. Unter Berücksichtigung des Parzellenzuschnittes und des vorhandenen Baumbestandes mittig der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche soll eine zweite Fahrspur verkehrsberuhigt, südlich, anschließend an den Baumbestand und nördlich angrenzend an die Grundstücke des Plangebietes angelegt werden. Der etwa 10 m breite Mittelstreifen wird abwechselnd durch Baumpflanzungen und Parkplatzflächen gestaltet und ist insgesamt in die Ausweisung der Verkehrsflächen einbezogen. Da im bestehenden Wohngebiet und voraussichtlich auch im beplanten Gebiet vielfach Ferienwohnungen vermietet werden, entsteht ein erhöhter Parkplatzbedarf in diesem Bereich, der in den relativ eng bebauten Grundstücken nicht abgedeckt werden kann. Außerdem ist der Müritzwanderweg über die Müritzstraße erreichbar.

In der Gemeinde Klink werden in Zukunft einige Bereiche nicht mehr, wie bisher, uneingeschränkt für die Öffentlichkeit bzw. für die Belange der Gemeinde zur Verfügung stehen (z. B. Schloßbereich). Gegebenenfalls gibt die Art der Gestaltung der Müritzstraße auch einmal die Möglichkeit, hier Dorffeste oder Markttag durchzuführen. Der Mittelstreifen, auf dem neben den Parkplätzen großkronige Laubbäume stehen werden, trägt zur Auflockerung des Ortsbildes bei und nimmt das traditionelle Ortsbild im Schloßbereich noch einmal auf.

Von der Müritzstraße wird eine zweite und dritte Baureihe nach Süden hin angebunden, um so eine möglichst gute Nutzung des Grundstückes zu erreichen. Um eine weitere Entwicklung offen zu halten, wird eine der Erschließungsstraßen zur Feldflur hingeführt, so daß hier eine weitere Bebauung angebunden werden kann.

Die westliche Quererschließung ist im Querschnitt von 5,50 m vorgesehen, so daß die weitere Entwicklung ausreichend bedient werden kann.

Die östliche Querspanne ist mit 3,50 m im wesentlichen auf den Anlieferungsverkehr und die Feuerwehr dimensioniert.

Dieses Konzept deckt sich mit der gemeindlichen Zielstellung im Plangebiet und war während der gesamten Planerstellung nicht strittig. Er stellt also stadtplanerisches Wollen der Gemeinde dar.

4.0 Ver- und Entsorgung

4.1 Elektrizität

Das Gebiet wird an das vorhandene Energienetz angeschlossen. Eine Trafostation kann im Bereich Müritzstraße eingerichtet werden.

Die entsprechenden Abstimmungen werden mit der zuständigen Energieversorgungsbehörde getroffen. Ein Fachplan ist aufzustellen.

4.2 Brauchwasserversorgung

Die Brauchwasserversorgung kann an das vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Ein Fachplan ist aufzustellen.

4.3 Abwasserversorgung

Die Abwasserleitungen können an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vollbiologische Kläranlage in Schwenzin. Ein Fachplan ist aufzustellen.

4.4 Müllentsorgung

Das örtliche Unternehmen übernimmt die Müllentsorgung.

5.0 Immissionsschutz vor Lärmbelastung von der B 192

Zur Feststellung der Lärmbelastung im B-Plangebiet Nr. 2 der Gemeinde Klink ist eine Lärmprognose erstellt worden. Für die Fassade der nächstliegenden Wohnhäuser des B-Plan-Gebietes wird folgender Lärmpegel prognostiziert:

tags Lr = 62 dB (A)
nachts Lr = 52 dB (A)

Damit würden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Mit der Errichtung eines Lärmschutzwalls kann die Lärmbelastung entsprechend der Richtwerte reduziert werden. Der Bauantrag zur Errichtung dieses Walles wurde am 28.10.1994 gestellt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Lärmschutzwall außerhalb des B-Plan-Gebietes, parallel zur B 192 anzulegen, weil die auf der B 192 verursachten Immissionen die gesamte Ortslage betreffen und der Wirkungsgrad der Lärmschutzmaßnahme erhöht wird, wenn sie möglichst nahe an der Lärmquelle erfolgt. Durch Straßenbau-maßnahmen (Absenkung der Straße und Bitumendecke) wird eine Senkung der Lärmbelastung von 5 bis 7 dB im Bereich der jetzigen Ortslage erreicht. Dem Baugebiet vorgelagert, erfolgt auf dem Flurstück 305/9 zu der bereits vorhandenen kompakten baulichen Nutzung eine weitere Bebauung mit Bürogebäude und Werkstätten, so daß auch für diesen Bereich der Lärmschutz wesentlich verbessert wird.

Die Gemeinde Klink hat 4 Ortslagen, von denen 3 durch Immissionen des Verkehrs auf der B 192 mehr oder weniger betroffen sind. Von daher sind die Möglichkeiten zur Auswahl der Flächen für Wohnbebauung eingeschränkt. Ein erhöhter Wohnungsbaubedarf besteht in der Gemeinde aus dem Eigenbedarf und der Nähe zum Mittelzentrum Waren.

Die Konzentration auf den Hauptort Klink wird von den Fachbehörden empfohlen. Eine Ausdehnung der Ortslage in Richtung Kölpinsee wird aus Naturschutzgründen abgelehnt und würde auch zu einer ähnlichen Lärmbelastung führen. Die Wohnbebauung fügt sich in das Gesamtkonzept der Gemeinde einschließlich Entwicklung des Tourismus ein und berücksichtigt die Situation, daß die gesamte Gemeinde Klink mit Ausnahme der Ortslagen Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes ist.

Nach eingehender Abwägung der zuvor genannten Argumente im Hinblick auf die zur Wohnbebauung verfügbaren Flächen im Gesamtterritorium hat die Gemeinde die zu beurteilende Fläche als WA eingestuft.

6.0 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die textlichen Festsetzungen legen das Gebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Es wird bewußt in Kauf genommen, daß sich gemäß der Baunutzungsverordnung auch andere wohnverträgliche kleine Dienstleistungsbetriebe einrichten können.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Traufhöhe festgelegt. Damit wird sichergestellt, daß trotz der zweigeschossigen Baumöglichkeit, ein nur 1 1/2-geschossiges Erscheinungsbild vorherrschen wird. Die Höhenfestsetzung entspricht dem angrenzenden nördlichen Wohngebietscharakter. Eine Firstrichtung wurde nicht festgelegt, da zwingende Begründungen für eine solche Festlegung städtebaulich an dieser Stelle nicht gegeben sind. Im Gegenteil wird von einer individuellen Bauweise ein lebhaftes Bild der Dachlandschaft erwartet.

Durch die überweiegende Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern ist eine wirkungsvolle Durchgrünung des neuen Wohngebietes sichergestellt.

7.0 Gründordnung

Der Plan weist den Baumbestand entlang der Müritzstraße im Bestand aus und ergänzt den Baumbestand, der hier eine sinnvolle Straßenunterteilung zwischen fahrendem, ruhendem und Fußgängerverkehr schafft.

Der Müritzhangbereich ist als Gebiet ausgewiesen, das im Zuge des geplanten öffentlichen Wanderweges weitere Bepflanzungen erfahren soll. Ein Fachplan ist hier aufzustellen.

Die als privates Grünland ausgewiesene Freifläche im Abstandsbereich zur Müritz kann als Grünland weiter genutzt werden.

Damit wird eine Verschmelzung von freier Landschaft und bebautem Ortsteil erreicht.

Für die Pflanzgebote sind Bäume und Sträucher der heimischen Flora zu verwenden:

Eine Pflege ist sicherzustellen. Die Pflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

Pflanzungen werden wie folgt festgesetzt:

Schutzpflanzungen im Osten und Westen des Baugebietes mit Stieleichen. Straßenbegleitgrün mit Spitzahorn, Bergahorn und/oder Roßkastanie. Heckenpflanzungen werden ausgeführt mit Haselnuß, Schwarzdorn, Sanddorn, Traubenkirsche und/oder Hundsrose.

Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen (einheimischer Laubbaum oder großkroniger Obstbaum).

Das Ufer der Müritz hat sich im Laufe der Jahre in seinem Verlauf geändert. Im folgenden wird dem Rechnung getragen durch Vergleich der Katasterpläne mit einer Luftbilddaufnahme (siehe beigefügte Anlage).

8.0 Flächennutzung

Gesamtfläche:	ca. 25.000 qm
davon Verkehrsfläche:	ca. 6.000 qm
Baugrundstücksfläche:	ca. 11.000 qm
Pflanzbereich Grünfläche öffentlich:	ca. 3.000 qm
privates Grünland:	ca. 5.000 qm

9.0 Sonstiges

9.1 Bodenordnung

Sollte die Bodenordnung privatrechtlich nicht erreicht werden, wird eine öffentliche Umlegung angestrebt.

9.2 Bodenfunde

Historische Bodenfunde während der Bauarbeiten müssen dem zuständigen Denkmalschutzamt in Waren unverzüglich angezeigt werden.

10.0 Kosten und Kostenträger

Es wird angestrebt, die gesamte Maßnahme über einen Erschließungsträger abzuwickeln.
Die Gesamtmaßnahme wird zur Zeit auf DM 800.000,-- beziffert, so daß bei einer 10 %-igen Pflichtbeteiligung der Gemeinde ca. 80.000,-- DM aus allgemeinen Haushaltsmitteln fließen müssen.

28.11.1994