

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 06 „Eigenheimsiedlung am Mühlenberg“ der Gemeinde Klink für das Gebiet östlich der B 192, südlich der Müritzstraße bis zum Mühlenberg

1. Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung Klink hat auf ihrer Sitzung am 26.11.1997 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 06 „Eigenheimsiedlung am Mühlenberg“ für das Gebiet am Mühlenberg gefasst. In dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Lage, Größe und die vorgesehene Nutzung des Plangebietes

Das ca. 6,85 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Klink. Begrenzt wird es im Norden von der Wohnbebauung an der Müritzstraße, im Osten durch einen gehölzbestandenen Uferstreifen an der Müritz, im Süden von einer landwirtschaftlichen Fläche und im Westen von der Bundesstraße 192. Das bisher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet wird östlich, südlich und westlich vom Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ umfasst. Der Bereich wurde schon bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes als künftige Baufläche vorsorglich vom Landschaftsschutz ausgenommen und somit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Im süd-östlichen Teil befindet sich ein Bodendenkmal -der Mühlenberg. Bei der planmäßigen Nutzung ist dieses entsprechend der Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege in einem Abstand von 50 m von der Bebauung frei zu halten.

Auch in dem innerhalb der 100 m breiten Gewässerschutzzone liegenden Teil des Plangebietes ist eine Bebauung unzulässig. Das Forstamt Jabel hat mit Bescheid vom 11.02.99 zugestimmt, dass der 50 m Waldabstand für die Errichtung von Wohngebäuden bis auf 35 m zurückgenommen wird. Nebengebäude sollen allerdings außerhalb dieser überbaubaren Flächen den 50 m Waldabstand einhalten. Präzise Angaben dazu sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen.

Zielsetzung der Planung ist es, mit der Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO die städtebauliche Entwicklung in der Ortslage Klink abzuschließen. Im Bebauungsplangebiet sind Grundstücke für Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Anzahl wurde gegenüber dem Vorentwurf von 70 WE auf 52 WE reduziert. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in den landesplanerischen Stellungnahmen vom 22.09.98 und 02.02.99 Bedenken gegen das Planvorhaben unter der Voraussetzung zurückgestellt, dass die Erschließung weiterer Wohnbauflächen ausgeschlossen und das Baugebiet bedarfsabhängig erschlossen wird.

Für diese 52 Wohneinheiten besteht im wesentlichen Eigenbedarf.

- a. Ein vorhandener Wohnblock mit 45 Wohneinheiten auf dem Gelände des Müritz-Hotels wird abgerissen.
- b. Für Mieter von 2 Wohnblocks mit jeweils 40 Wohneinheiten ist die Situation aufgrund von Verkehrsbehinderungen, die sich durch geänderte Zufahren ergeben haben, unzumutbar geworden. Diese haben den Wunsch, Eigenheime in Klink zu bauen.
- c. Durch die Erweiterung des Schlosshotels und weiterer touristischer Maßnahmen werden Arbeitsplätze geschaffen.
- d. In der Ortslage Klink sind keine Baulücken mehr vorhanden.

Aus den vorgenannten Punkten ergibt sich bereits ein erheblicher Bedarf an Eigenheimgrundstücken in Klink. Darüber hinaus gibt es einen allgemeinen Bedarf aus der Bevölkerung des Ortes, z.B. Familienangehörige, die einen eigenen Hausstand in der Gemeinde gründen wollen. Die Gemeinde wird entsprechend diesem Bedarf den Verkauf der Grundstücke schrittweise vornehmen.

Werden der Bebauung mit 52 Einfamilienhäuser 3 Personen (statistisches Mittel 2,3 Pers.) pro WE zugrunde gelegt, ergibt sich hieraus eine Einwohnerzahl von 156 Personen. Zieht man in Betracht, dass der Gemeinde Klink keine weiteren Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und auch nicht geplant sind, somit die Entwicklung des Wohnungsbaus mit dem Bebauungsplan Nr. 06 in Klink abgeschlossen ist, kann letztendlich eine Gesamteinwohnerzahl von 742 Personen angenommen werden. Diese Größenordnung erscheint für die Gemeinde Klink angemessen, zumal außer dem zu deckenden Eigenbedarf eine innerörtliche Umsiedlung aus der Urlaubersiedlung Klink vorgesehen ist, und durch die attraktive Lage Klinks auch ein Zuzug aus weiterer Entfernung zu erwarten ist. Die Gemeindevertretung verpflichtet sich durch Beschluss, dass der Verkauf von Grundstücken an Bürger der Stadt Waren (Müritz) auf max. 15 % der ausgewiesenen Grundstücke begrenzt wird.

3. Die städtebauliche Entwicklung

Im Schnitt beträgt die Grundstücksgröße innerhalb des Plangebietes 769 qm, bezogen auf 4,00 ha Nettobauland. Um eine weitere Teilung der ausgewiesenen Grundstücke zu unterbinden und damit den Bau von mehr Häusern als geplant zu verhindern, sind Grundstücke unter 600 qm Größe nicht zulässig. Dieses wird durch die textliche Festsetzung in Punkt 2 a Satz 3 sichergestellt. Hingegen soll der Einbau einer kleinen Einliegerwohnung möglich sein. Sie könnte auch an Feriengäste vermietet werden. Dadurch werden auch finanzschwächere Bauherren in die Lage versetzt, Wohneigentum zu schaffen.

Die Aufteilung des Plangebietes ist wie folgt vorgesehen:

4,00 ha	Nettobauland
0,50 ha	Verkehrsfläche
0,20 ha	Private Grünflächen
0,30 ha	Öffentliche Grünflächen
0,30 ha	Lärmschutzwall
1,55 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die jeweils auf die Grundstücksgröße bezogenen Grundflächenzahlen soll im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden. Die großzügige Festsetzung der Baugrenzen soll eine variable Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen ermöglichen.

Unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen ist eine Einschränkung zur Traufhöhe getroffen. Das gesamte Baugelände fällt von West nach Ost. Es befindet sich im Besitz der Gemeinde. Um für jedes einzelne Baugrundstück die Traufhöhe weiter präzisieren und kontrollieren zu können, werden in den jeweiligen Kaufverträgen entsprechende Regelungen getroffen.

Der von der B 192 ausgehende Verkehrslärm wird nach Berechnung des Landeshygieneinstitutes Schwerin durch einen 5,50 m hohen Wall und eine entsprechende Lärmschutzzone abgeschirmt. Die Lärmschutzzone ist in der Planzeichnung als private Grünfläche „Garten“ und öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Sie ist, soweit sie den Baugrundstücken zugeordnet wird, nicht auf die Grundfläche der Gebäude anrechenbar. Da erheblicher Siedlungsdruck besteht, hat die Gemeinde das Gelände selbst erworben, um ihren Bürgern nach erfolgter Erschließung möglichst kostengünstiges Bauland zur Verfügung stellen zu können. Weil durch die notwendigen Schallschutzeinrichtungen ein erheblicher Teil des Areals nicht bebaut werden kann, hat die Gemeinde die Lärmschutzbegrenzung aus wirtschaftlichen Gründen bei 47 dB beschlossen, um zu vermeiden, dass immer weniger Bauherren immer höhere Erschließungskosten tragen müssten (siehe Anlage Lärmschutzgutachten).

Unter Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ausgesagt, dass bei Ausbau des Dachgeschosses von Wohngebäuden, die innerhalb einer ausgewiesenen Fläche an der B 192 liegen, Schallschutzfenster einzubauen sind. Diese Festsetzung wurde getroffen aufgrund der Aussage im Schallgutachten, wonach die angeführten Bauflächen und innerhalb dieser die überbaubaren Flächen in dem 47 dB-Schallbereich liegen. Entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind nach Tabelle 8 und 10 Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von 25 dB erforderlich.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße 192 über die Müritzstraße durch eine Schleifenstraße und vier kleine Stichstraßen erschlossen. Die Straßenquerschnitte wurden auf das Mindeste beschränkt (Regelquerschnitt 4,75 m). Ein Fußweg verbindet das Gebiet mit dem Uferwanderweg an der Müritz.

Die Planstraßen sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Zur Unterstützung dieser Maßgabe sind Verkehrsinseln in den Straßenverlauf eingefügt. Öffentliche Parkplätze, Fußwege sowie private Stellflächen sind mit versickerungsfähigem Material, wie Rasengittersteinen zu befestigen, so dass ein Teil des Oberflächenwassers an Ort und Stelle versickert und dadurch eine Entlastung des Vorfluters (Regenwasser-Rückhaltebecken) erreicht wird.

Entlang der Straßen und Parkplätze ist eine Baumbepflanzung eingeplant. Durch die entstehende Beschattung werden die Aufheizeffekte der Straßenfläche gemildert und das Ortsbild aufgewertet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Grünordnung, die als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden, sind in dem grünordnerischen Fachbeitrag, der als Anlage dieser Begründung beigelegt ist, von der Nordplan GmbH Waren ausführlich bearbeitet und dargestellt worden.

Das vom Westen (B 192) nach Osten (Müritz) von 77 m NN auf 70 m NN abfallende Gelände wurde bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Zu beachten ist das im Plangebiet befindliche Bodendenkmal - der Mühlenberg, das in einem Abstand von 50 m von der Bebauung frei zu halten ist, wobei 20 m davon den Baugrundstücken als Gartenland zugeordnet werden können. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teil des 100 m Uferschutzstreifens darf ebenfalls nicht bebaut werden.

Zur Minderung des Verkehrslärmes der Bundesstraße, wird nach Absprache mit dem Straßenbauamt Neustrelitz im Abstand von 12 m ein 5,50 m hoher Lärmschutzwall angelegt, der nach Maßgabe der im Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen ist.

An der südlichen Planbereichsgrenze zur freien Landschaft (Ackerfläche) ist die Pflanzung einer Wallhecke als Windschutz festgesetzt. Tiefergreifende Bewertungen und Erkenntnisse über Funktionen, Wechselwirkung und Werte aller Naturgüter wie Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie die Beurteilung des Landschaftsbildes sind im grünordnerischen Fachbeitrag enthalten.

6. Baugrund

Der Baugrund im Plangebiet besteht überwiegend aus Schluffen, feinsandig und tonig. Teilweise treten Lehm Böden und im nördlichen Bereich Geschiebemergel auf. Der Grundwasserspiegel ist vom Wasserstand der Müritz abhängig, der im Mittel bei 62 m NN liegt. Er kann jahreszeitlich bedingt um maximal ca. 1 m schwanken.

Die Höhenlage des bebaubaren Teils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 liegt zwischen 76 n NN und 70 m NN. Baugrunduntersuchungen im angrenzenden B-Plan-gebiet 02 ergaben bei einer Höhenlage von 70 m NN bei 3 m Tiefe von OK Erdreich keine Wasserführung.

7. Altlasten

Erkenntnisse über einen Altlastenverdacht aus Sicht des § 22 Abfallgesetz Mecklenburg-Vorpommern liegen der Gemeinde nicht vor. Für den Fall, dass bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerblicher Abfälle etc.), können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden. Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlast verdächtigen Flächen und Altlasten § 3 Nr. 5 AbfZustV. Er ist unverzüglich zu informieren.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle § 1 BestbÜAbfV. Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden § 49 KrW-/AbfG, § 8 TgV.

8. Bodendenkmale

Außer dem bekannten „Mühlenberg“ sind im Plangebiet keine weiteren Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmale spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein, um evtl. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Trinkwasser

Die Gemeinde Klink gehört zum Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband und wird von den Stadtwerken Waren mit Trinkwasser versorgt.

Abwasser

Der Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband ist für die Entsorgung des Schmutzwassers zuständig. Das Abwasser wird über Pumpstationen und die vorhandene Freigefälleleitung zum modernen Klärwerk nach Schwenzin geleitet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung Klinks erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen Müritz/Oderhaff.

Gasversorgung

Für die Gasversorgung ist die Ostmecklenburgische Gasversorgung Neubrandenburg GmbH zuständig.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und der bebauten Grundstücke wird über eine Regenwasserkanalisation entsorgt. Eine Baugrunduntersuchung im Bebauungsplangebiet hat ergeben, dass Ton- und Schluffschichten eine Versickerung auf den Grundstücken ausschließen bzw. nur mit erheblichen Aufwand möglich machen würden. Das Oberflächenwasser wird in einem Becken gesammelt, das auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ angelegt wird. Das Sammelbecken wird durch eine entsprechende Bepflanzung im Randbereich (Sumpfbeet) in die Landschaft eingebunden. Eine Pflanzliste ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Als Überlauf ist ein offener Graben zur Müritz vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Zur Versorgung mit Löschwasser ist das Wasser des Regenwassersammelbeckens vorgesehen. Sollte das vorhandene Wasser nicht ausreichen, wird auf die öffentliche Wasserversorgung zurückgegriffen.

aufgestellt:

Waren, den 01. November 1999 Ki-co

Anlagen:

Immissionsprognose Verkehrslärm
Bodengutachten

Klink, den 17. November 1999


Reilich
Bürgermeister

