



**Gemeinde Klink
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Müritz**



B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006
(BGBL. I. S. 3316) zur Satzung der

**Gemeinde Klink
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Müritz**

über den

**Bebauungsplan Nr. 7
* Gartenweg ***

für das Gebiet
westlich und ostwärts des *Gartenweges*,
vom Gemeindeweg nach Grabenitz
bis einschließlich des Fußweges zur *Hauptstraße*.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	3
1.2	Lage des Plangebietes	5
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	6
1.4	Ziele des Bebauungsplanes	7
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes	7
1.6	Zweck des Bebauungsplanes.....	9
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
1.7.1	Erschließung	9
1.7.2	Grünordnung	10
1.7.3	Ver- und Entsorgung	11
1.7.4	Durchführung der Maßnahme	11

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1.1 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 7 * Gartenweg * wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2007 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die bisherige Dauerkleingartensiedlung westlich und ostwärts des *Gartenweges*, vom Gemeindeweg nach Grabenitz bis einschließlich des Fußweges zur *Hauptstraße*.

Die geplante 2. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Es ist überwiegend mit Gartenhäusern und einigen Wohnhäusern bebaut. Die maximale Grundfläche je Haus liegt derzeit bei 65 m². Der Bebauungsplan sieht Grundflächen von über 110 m² vor.

Das Gelände wurde ursprünglich als Dauerkleingärten genutzt. Durch einen Ausbau der Gartenhäuser wandelt es sich zu einem Wohngebiet. 37,5 % der Eigentümer haben bereits Bauanträge gestellt. Die Erschließung wurde durch die Eigentümergemeinschaft wie für ein Wohngebiet ausgebaut. Durch diese Änderungen ist das Gebiet baulich geprägt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grundfläche liegt mit 4.523 m² unter der Grenze von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind nicht betroffen, da sie weiter als 300 m entfernt liegen.

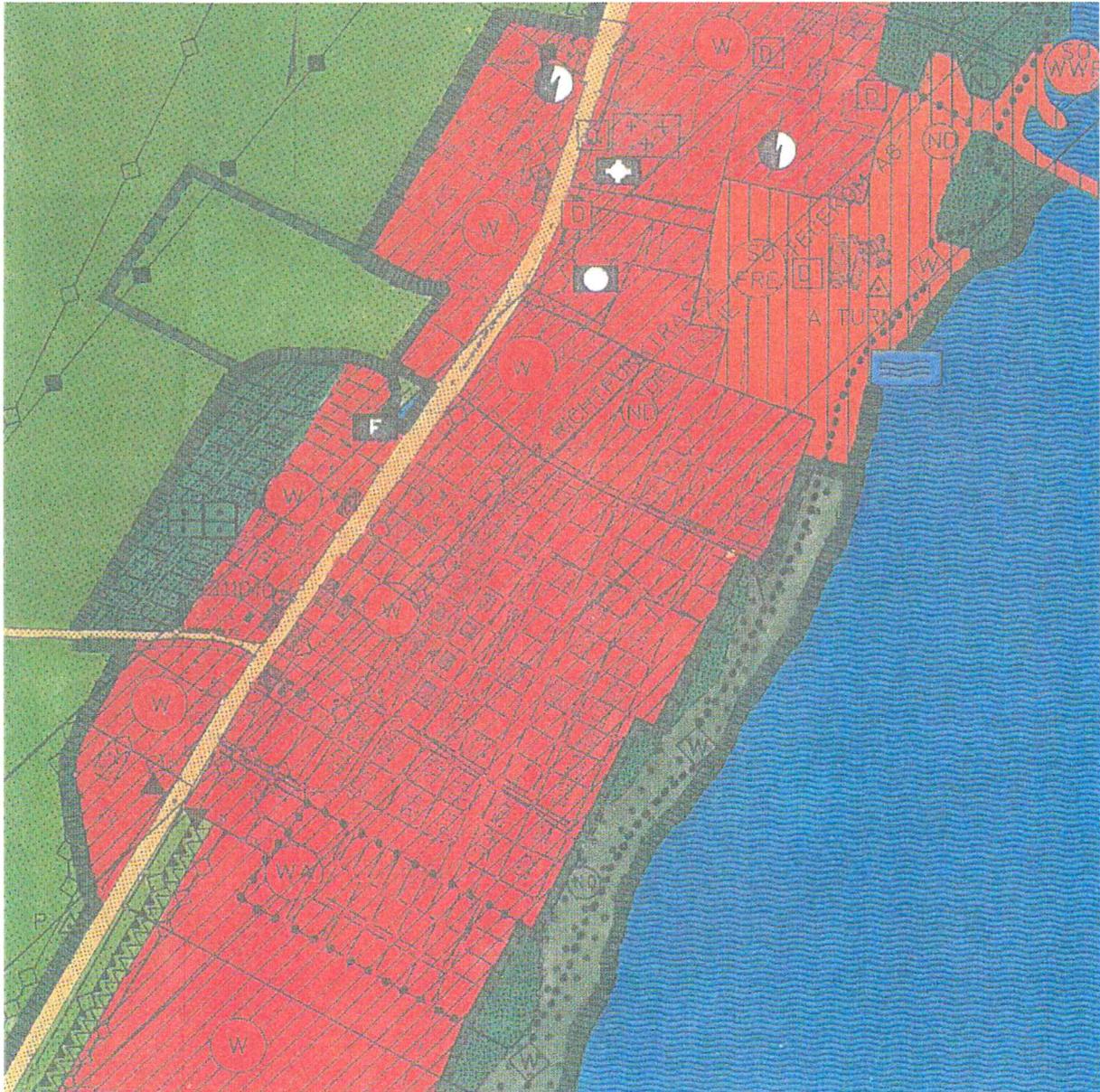
Die vorstehenden Gründe rechtfertigen ein Verfahren nach § 13a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB sieht nach Nr. 1 keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, da sich der Kreis der Betroffenen nicht abschließend definieren lässt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Somit erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt. Weiter enthält der Bebauungsplan keine Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine Überwachung nach § 4c BauGB.

Die Gemeinde Klink besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

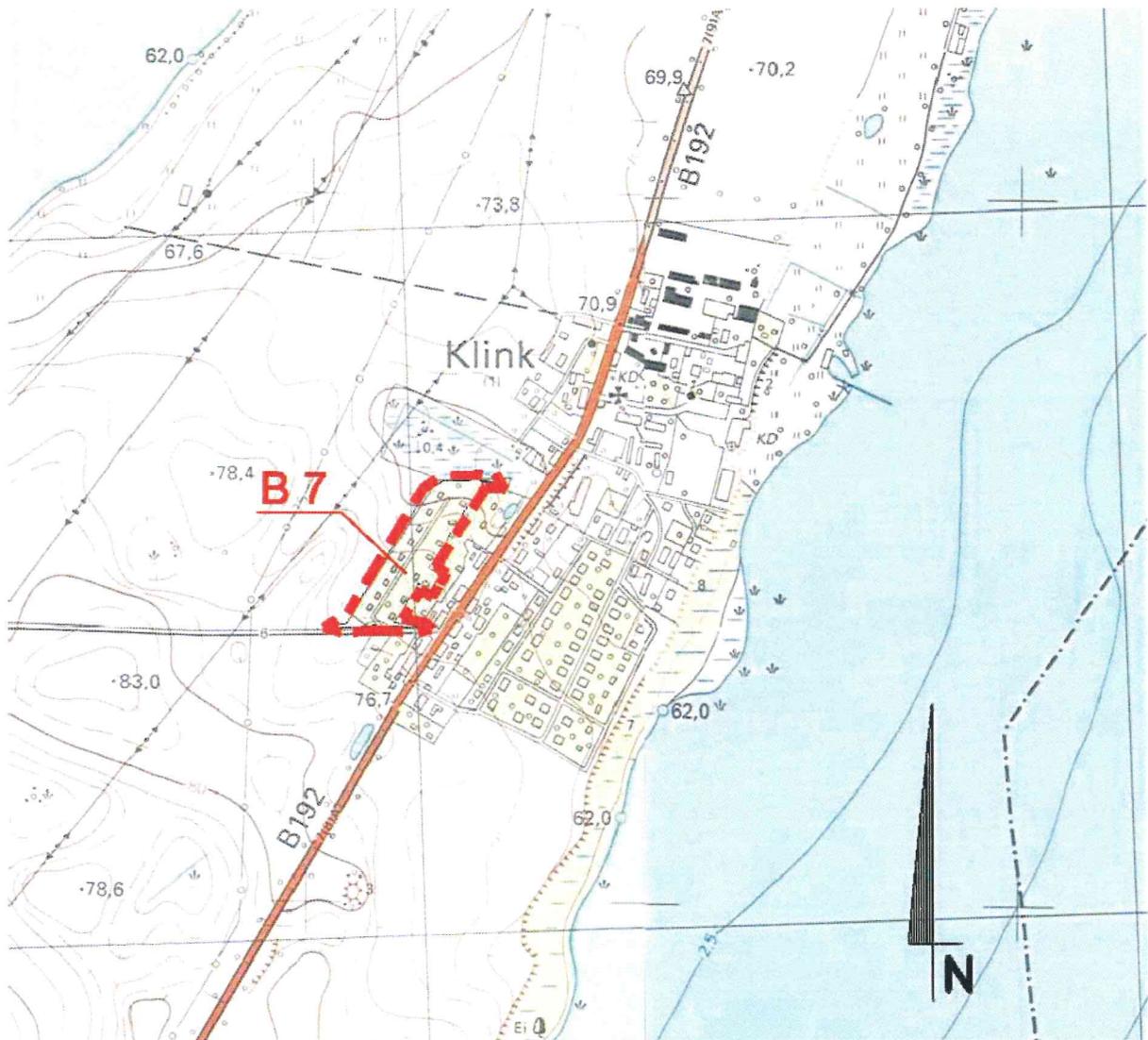


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Er stellt die Fläche als Dauerkleingärten dar. Die heutige Entwicklung war zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht absehbar. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Die Gemeinde Klink besitzt keinen Landschaftsplan.

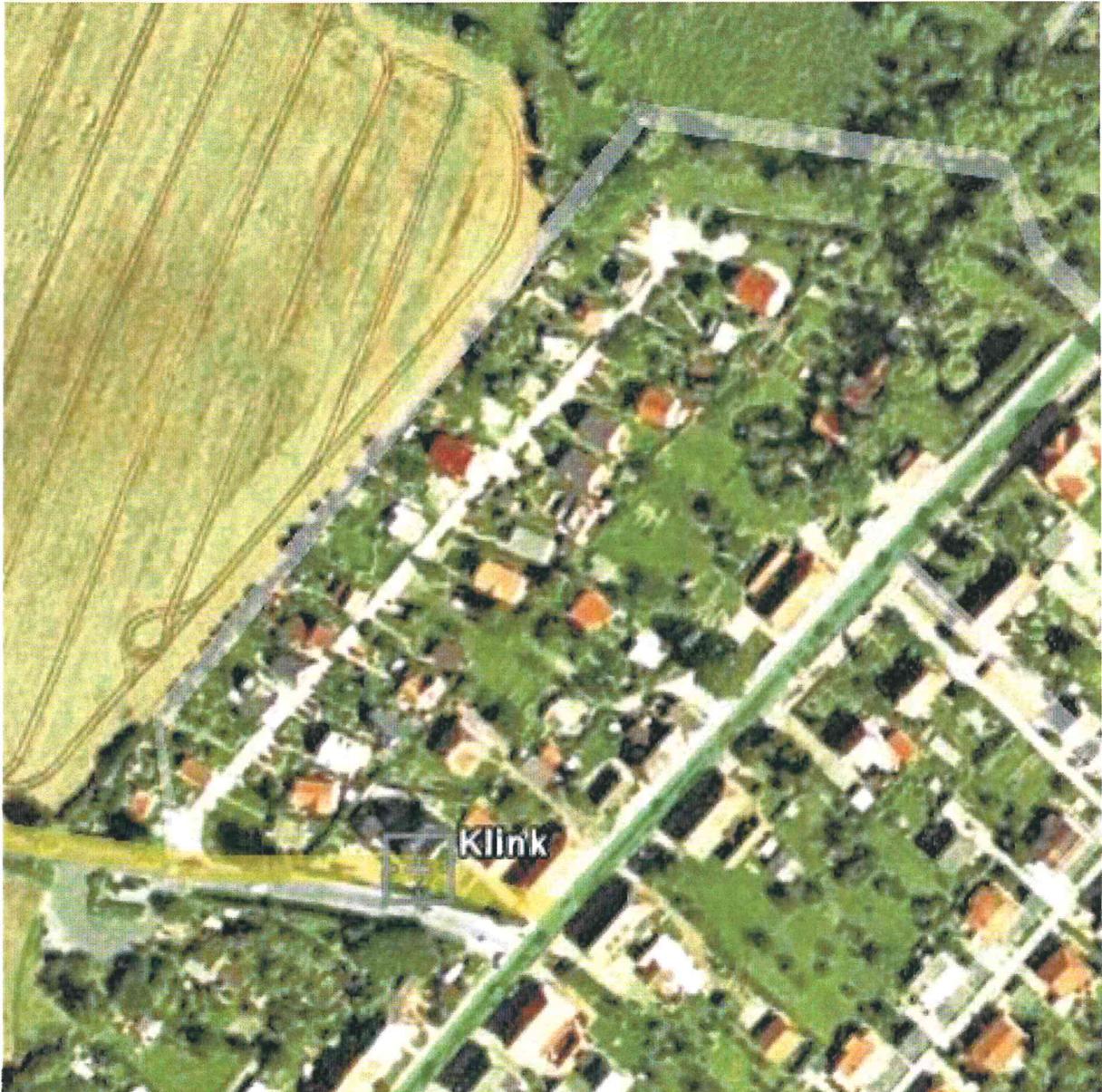
1.2 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte M 1:10.000

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 * Gartenweg * liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Klink. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die bisherige Dauerkleingartensiedlung westlich und ostwärts des *Gartenweges*, vom Gemeindeweg nach Grabenitz bis einschließlich des Fußweges zur *Hauptstraße*.

1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild

Das Gelände liegt westlich und ostwärts des *Gartenweges* und reicht vom Gemeindeweg nach Grabenitz bis zum des Fußweges zur *Hauptstraße*.

Es wurde ursprünglich als Dauerkleingärten genutzt. Durch einen Ausbau der Gartenhäuser wandelt es sich zu einem Wohngebiet. 37,5 % der Eigentümer haben bereits Bauanträge gestellt. Die Erschließung wurde durch die Eigentümergemeinschaft wie für ein Wohngebiet ausgebaut. Durch diese Änderungen ist das Gebiet baulich geprägt und wandelt sich zu einem allgemeinen Wohngebiet.

1.4 Ziele des Bebauungsplanes

Die von den Eigentümern angestrebte Umwandlung der Dauerkleingartenanlage in ein allgemeines Wohngebiet ist allein mit bauordnungsrechtlichen Mitteln nicht zu steuern. Deshalb besteht für die Gemeinde Klink ein Planungserfordernis. Sie wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 * Gartenweg * eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Gemeinde schaffen.

Die bisherige Nutzung als Dauerkleingärten wird von den Eigentümern nicht mehr ausgeübt. Hierfür fehlen die Rahmenbedingungen, die sich mit Beginn des neuen Jahrtausend geändert haben. Eine wirtschaftliche Notwendigkeit zum Anbau von Nahrungsmitteln besteht nicht mehr. Auch im Freizeitverhalten ist der Stellenwert von Dauerkleingärten gesunken. Weiterhin handelt es sich um Eigentumsflächen. Aus den vorgenannten Gründen entstand der Wunsch der Eigentümer, sich auf ihren Grundstücken Einfamilienhäuser zu errichten.

Unter den bisherigen Gegebenheiten waren nur Häuser bis zu einer Größe von 65 m² Grundfläche möglich. Dieses entspricht nicht den Ansprüchen der Eigentümer. Um wirtschaftlich und funktional befriedigende Häuser errichten zu können, sind mehr als 110 m² Grundfläche erforderlich.

Unter diesen Voraussetzungen hat sich die Gemeindevertretung entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Dauerkleingärten in ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke beidseitig des Gartenweges. Sie sollen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden. Auf Grund der Kleinteiligkeit des Gebietes sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Betriebe des Beherbergungsgewerbes benötigen für eine wirtschaftliche Nutzung eine Kapazität, die bei den kleinen Grundstücken zu einer Bebauung führt, die sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt. Weiterhin führt solch ein Betrieb zu einem Verkehrsaufkommen, dass dem angestrebten Gebietscharakter entgegensteht.
- Nr. 3 - Anlagen für die Verwaltung
Auch solche Gebäude fügen sich nicht in die Gebietsstruktur ein und führen zu einem Verkehrsaufkommen, dass sich störend auf das Gebiet auswirkt.

- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe benötigen eine Fläche für den Anbau ihrer Produkte, die sich nicht in die kleinteilige Struktur des Gebietes einfügen lässt. Ihre üblichen Verkaufseinrichtungen erhöhen zusätzlich das Verkehrsaufkommen über das gebietstypische Maß.

- Nr. 5 - Tankstellen

Von ihrem Platzbedarf, ihrer üblichen Gestaltung und ihrem Verkehrsaufkommen ist eine Tankstelle im Gebiet nicht einzufügen. Ihre wirtschaftliche Basis wäre der Verkehr auf der B 192. Bei dem bestehenden Ausbau der Einmündung der Gemeindestraße nach Grabenitz in die B 192 ergäben sich zusätzliche Verkehrsprobleme auf der B 192.

Zusätzlich wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt. Auch diese Festsetzung hat ihre Grundlage in der Kleinteiligkeit des Gebietes.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen entspricht dem Bestand. Größere Abweichungen wirken sich bei der vorhandenen Struktur störend auf das Straßenbild aus.

Die örtlichen Bauvorschriften fußen auf dem historisch gewachsenen Bestand. Eine einheitliche Gestaltung ist nicht auszumachen. Somit beschränkt sie sich auf die Festsetzung von geeigneten Dächern und eines Dachneigungsspielraumes. Hierdurch wird, in Verbindung mit der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung sichergestellt.

Die ausdrückliche Zulassung von Solaranlagen soll die Nutzung regenerativer Energie fördern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für beide Seiten unterschiedlich festgesetzt. Dieses ist durch die unterschiedlichen Grundstückstiefen bedingt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglichen überall eine Grundfläche von mehr als 110 m².

Die überbaubaren Flächen wurden grundstücksübergreifend festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksbreite von 12,50 m entstehen unter Einhaltung der Abstandsflächen Gebäude mit 6,50 m Breite. Die festgesetzten überbaubaren Flächen bieten jedoch, bei nachbarlicher Einigung, die Möglichkeit durch gegenseitige Gewährung von Baulasten die Gebäudebreiten zu vergrößern.

Die westliche Reihe Häuser liegt dicht am Gartenweg. Die Abstandsflächen liegen nicht vollständig auf den eigenen Grundstücken. Da der Gartenweg eine private Verkehrsfläche im Eigentum der Grundstücksgemeinschaft ist, muss mit der textlichen Festsetzung 7. Abstandsflächen eine Rechtsgrundlage analog § 6 Abs. 2 LBauO M-V geschaffen werden. Sie ermöglicht den Erhalt der bestehenden Bauflucht.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Bestand und der ortsüblichen Bauweise vergleichbarer Gebiete.

Die offene Bauweise ist auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Mit der Festsetzung zur Zahl der Wohnungen sichert sie die kleinteilige Struktur des Gebietes.

Der Bebauungsplan setzt weiter öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Diese Flächen dienen der Erschließung des Gebietes und werden nachfolgend weiter erläutert.

Die festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote dienen der Sicherung des prägenden Baumbestandes und einer guten Durchgrünung des Gebietes.

Die Festsetzungen zu den Sichtdreiecken dienen der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Gartenstraße in den Gemeindeweg.

Das Plangebiet ist 14.714 m² groß und teilt sich in 12.355 m² allgemeine Wohngebiete, 658 m² öffentliche Verkehrsflächen, 1.448 m² Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, private Straßenverkehrsflächen, 100 m² Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, private Parkplätze und 153 m² Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, privater Fußgängerbereich.

1.6 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 7 * Gartenweg * schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umwandlung der Dauerkleingärten in ein allgemeines Wohngebiet.

1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.7.1 Erschließung

- Äußere Erschließung

Das Gelände ist durch den Gemeindeweg nach Grabenitz an die B 192 und somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die neue Nutzung des ehemaligen Dauerkleingartengebietes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen in der Gemeinde, da ein großer Teil der Eigentümer bereits heute dort wohnt.

Teile des Gemeindeweges nach Grabenitz liegen als Sichtdreieck im Geltungsbereich. Sie sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

- Innerer Erschließung

Das Gebiet ist durch eine Stichstraße mit Wendepplatz erschlossen.

Die Bemessung des Straßenquerschnittes erfolgte nach EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Der Wendepplatz entspricht in seiner Größe dem Müllfahrzeug als Bemessungsgrundlage.

Die Gartenstraße ist im Eigentum der Eigentümergemeinschaft. Eine Übertragung auf die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Deshalb wird sie als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, private Straßenverkehrsfläche, festgesetzt. Eine öffentliche Widmung ist geplant.

- Parkplätze

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind 8 Parkplätze vorhanden. Sie sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, private Parkplätze, festgesetzt. Sie befinden sich gleichfalls im Eigentum der Eigentümergemeinschaft. Eine öffentliche Widmung ist geplant.

- Fußweg

Vom Wendepplatz der Gartenstraße führt ein Fußweg zur Hauptstraße- Er verläuft zu einem Teil auf dem Gelände der Eigentümergemeinschaft. Er ist in diesem Bereich als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, privater Fußgängerbereich, festgesetzt. Eine öffentliche Widmung ist geplant.

- Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke der Einmündung der Gartenstraße in den Gemeindeweg nach Grabenitz wurden nach EAE 85/95 für die Anfahrtsichtweite bemessen. Die Anfahrtsichtweite ist durch 2 bestehende Bäume eingeschränkt. Da die Annäherungssichtweite voll gegeben ist, sollen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben.

- Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Klink ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Eine Haltestelle liegt an der B 192 in ca. 200 m Entfernung.

1.7.2 Grünordnung

Entsprechend seiner bisherigen Nutzung wird das Gebiet durch die Großgehölze auf den Grundstücken geprägt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Obstgehölze.

- Erhalten von Bäumen

Alle vorhandenen , nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Müritz geschützten Gehölze sind aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt worden.

Durch die weitere Bebauung der Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden, dass 4 geschützte Bäume einer Erweiterung der Bebauung weichen müssen. Für sie ist gegebenenfalls ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung nach § 6 der Baumschutzverordnung vom Eigentümer zu stellen.

Die übrigen Bäume sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt worden. Sie prägen das Gebiet und tragen zu seiner Durchgrünung bei.

- **Anpflanzen von Bäumen**

Als zusätzliche Durchgrünung im ostwärtigen Bereich und Abschirmung zur freien Landschaft im westlichen Bereich ist ein Anpflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt worden. Sie mindern die Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf Natur und Landschaft und verbessern das Ortsbild.

1.7.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Die beim Umbau der Gebäude anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen.

Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfallIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

1.7.4 Durchführung der Maßnahme

Die Grundstücke befindet sich im Besitz der Eigentümer. Die privaten Verkehrsflächen im Besitz der Eigentümergemeinschaft. Eine Übertragung an die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Auf dem Gelände werden keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Gemeinde Klink hat mit der Eigentümergemeinschaft einen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen. Der Gemeinde Klink entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Klink, den _____

Ulrich Hohls
Bürgermeister