

## BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Klütz  
„Oberklützer Weg“

## INHALT

	Seite
0.1. Allgemeines	2
0.1.1 Charakteristik des Plangebietes	2
0.1.2 Ziel und Zweck der Planung	3
0.2. Bisherige Rechtsverhältnisse und raumordnerische Einordnung	3
0.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12	3
0.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
0.3.2 Örtliche Bauvorschriften	3
0.4. Grünordnung	4
0.5. Verkehrserschließung	4
0.6. Technische Ver- und Entsorgung	4
0.6.1 Wasser und Abwasser	4
0.6.2 Ableitung des Oberflächenwassers	5
0.6.3 Löschwasser	5
0.6.4 Energieversorgung	5
0.6.5 Abfallentsorgung	5
0.6.6 Altlastenverdachtsflächen	5
0.6.7 Telekommunikation	6
0.7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
0.8. Kosten für die Gemeinde	6
1.0. Sonstiges	6
2.0. Hinweise	6

## 0.1 Allgemeines

### 0.1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich im Stadtbereich der Stadt Klütz, zwischen der Wismarsche Straße und dem Oberklützer Weg, angrenzend an das Neubaugebiet B-Plan Nr. 1 „Güldenhorn“.

Auf dem Gelände befanden sich gewerblich genutzte Gebäude, die zwischenzeitlich geräumt wurden.

Es waren große Teile des Geländes als befestigte Betonflächen vorhanden. Die Flächen sind aufgebrochen und als Recyclinggut bei anderen Baumaßnahmen wieder verwendet worden.

Die gesamte Fläche hatte einen Versiegelungsgrad von über 85 %. Durch die Zuordnung des Geländes für die Erstellung von Einfamilienhäusern, wird entsprechend der Ausweisung in dem B-Plan Nr. 12 nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung, eine max. Versiegelung von 21 % erfolgen.

Die Planstrasse soll als verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstrasse ausgeführt werden mit der Anbindung zum Oberklützer Weg und der Wismarsche Strasse.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg ausgewiesenen Fremdenverkehrsschwerpunktraumes „Boltenhagen – Klütz – Gramkow“.

### 0.1.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bau der im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfamilienhäuser soll durch die Umnutzung des Geländes zum einen die Attraktivität der Stadt Klütz gehoben werden, indem eine sich wenig positiv darstellende Geländefläche kompensiert wird, zum anderen ist der Zuschnitt der möglichen Einzelgrundstücke in einer Größenordnung vorgenommen, die auch insbesondere jungen Familien den Erwerb von Eigentum **bezahlbar** macht.

## **0.2 Bisherige Rechtsverhältnisse und raumordnerische Einordnung**

Die Stadt Klütz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt das hier vorgestellte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Das jetzt verfolgte Vorhaben wird der Ausweisung des Flächennutzungsplanes gerecht.

Das hier dargestellte Planvorhaben erfüllt insbesondere den Anspruch der Stadt, die Fläche qualitativ und quantitativ zu verbessern und städtebaulich einzubinden.

## **0.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **0.3.1 Art und Maß der Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Baugebiet wird als WA-Gebiet gemäß vom 23. Januar 1990 BauNVO (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterung – und Wohnungsbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen (B1+ B3) wird die Erstellung von Einfamilienhäusern mit max. zwei WE, (B2) Hausgruppen zugelassen. Nebenanlagen sind gem. Ausweisung Text Teil B des B-Planes möglich.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,35 ermöglicht den Bau eines ebenerdigen Baukörpers mit geneigten Dachformen, gem. Gestaltungssatzung sind Pultdächer jeglicher Form nicht zulässig, in ausreichender Größe für eine Familie und einem Ferien-Appartement, so dass in die geplante Maßnahme auch eine Weiterentwicklung zum Fremdenverkehrsangebot mit aufgenommen wird.

### **0.3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die in Teil B – Text – getroffenen örtlichen Bauvorschriften beinhalten eine baugestalterische Zielsetzung mit der Maßnahme, dass die durchzuführende Bebauung sich der vorhandenen Umgebung anpasst und städtebaulich einfügt.

## **0.4**

### **Grünordnung**

Von Ausgleichsmaßnahmen jeglicher Art wird Abstand genommen. Ein zu bewertender Bestand, um die Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen aufzuzeigen, ist nicht gegeben, so dass Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen nicht gefordert sind.

Ein Eingriff in die Natur findet nicht statt, vielmehr erwirkt die geplante bauliche Maßnahme, dass versiegelte Flächen entsiegelt werden und somit ein Stück Natur zurückgegeben wird.

Es wird auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel / Rostock hingewiesen.

## **0.5**

### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an die öffentlichen Straßen Oberklützer Weg und Wismarsche Straße. Durch die Anbindung der Planstraße 1 an die öffentliche Straße aus dem Bereich des B-Plangebietes Nr. 1 „Güldenhorn“ zur Wismarsche Straße, ist eine verkehrstechnisch zweckmäßige Zufahrt gewährleistet und eine verkehrsstörende Anbindung der Planstraße 1 des B-Plangebietes verhindert.

Die Planstraße - ca. 5,5 m breit- soll der Stadt gewidmet werden.

Die Zuwegungen in ca. 4,0 m Breite zu den hinteren Grundstücken sind als Privatwege geplant, mit Wege- und Leitungsrecht, so dass alle öffentlichen Belange gesichert sind.

Die Nutzungsrechte für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen ist durch Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu sichern.

## **0.6**

### **Technische Ver- und Entsorgung**

#### **0.6.1**

#### **Wasser und Abwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, wie auch die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt gem. Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

Der Anschluss der Versorgungsleitung erfolgt an die Wasserversorgung der Ortslage der Stadt Klütz.

Das Abwasserkonzept sieht einen Anschluß an die im Straßenverlauf vorhandene öffentliche Schmutz- und Regenwasserleitung vor.

#### **0.6.2 Ableitung des Oberflächenwassers**

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten und überbauten Flächen, wird der vorhandenen öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitung zugeführt.

#### **0.6.3 Löschwasser**

Die Versorgung mit Löschwasser zur Erstbrandbekämpfung ist nach Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen aus dem Trinkwassernetz möglich.

Die zur Brandbekämpfung für den Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellende Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h wird durch das Regenrückhaltebecken im B-Plangebiet Nr. 1 „Güldenhorn“ sichergestellt. Die Entfernung zu einem möglichen Brandherd ist ≤ 200 mtr.

#### **0.6.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die e.dis sichergestellt. Die Raumwärmeversorgung wird mittels eines lokalen Gasnetzes gewährleistet.

#### **0.6.5 Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung wird von der Mecklenburgischen Recycling GmbH übernommen werden. Die ungehinderte Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge zu dem B-Plangebiet ist aufgrund der Straßendimensionierung gesichert.

#### **0.6.6 Altlastenverdachtsflächen**

Hinweise auf vorhandene Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind z.Zt. nicht bekannt. Hinweise auf belasteten Bodenaushub unterliegen der Anzeigepflicht, gemäß § 11 AbfG; der belastete Bodenaushub ist, soweit er nicht wieder vor Ort verwendet wird, gemäß §§ 2 und 3 AbfG zu entsorgen. Für unbelasteten Boden besteht ein Verwertungsgebot. Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen, alle übrigen Chargen sind auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten. Die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen richtet sich

im übrigen nach der einschlägigen Gesetzgebung, insbesondere der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

**0.6.7 Telekommunikation**

Das Fernsprechnetzt der Telekom ist im Bereich der Stadt Klütz in ausreichender Dichte vorhanden. Ein Anschluß der geplanten Bebauung kann somit rechtzeitig hergestellt werden.

**0.7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Eigentümer sind im Besitz der Gesamtfläche des B-Plangebietes.

**0.8 Kosten für die Gemeinde**

Sämtliche durch die Planung und das Vorhaben verursachten Kosten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

**1.0 Sonstiges**

Für evtl. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V ist rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

**2.0 Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, werden diese gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt.

Aufgestellt, Hamburg, den 03.07.2002  
Stand: 26.03.2004

DIPL.-ING. ARCHITEKT PETER GRASSMANN  
KIELER STRAßE 347A, 22525 HAMBURG

Stadt Klütz, den 6.9.2004

