

UNTERRICHTUNG

Gemeinde Klink
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den

Bebauungsplan Nr. 12
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/Bürgerhaus/Parkplatz

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), 13.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung	3
1.1	Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.2	Ziele und Zwecke der Satzung	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen der Satzung	4
1.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes	4
1.5	Inhalt der Satzung	5
1.5.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen	6
1.5.5	Erhaltung von Bäumen	6
1.6	Auswirkungen der Satzungsänderung	6
1.6.1	Erschließung	6
1.6.2	Ver- und Entsorgung	6
1.6.3	Brandschutz	7
1.6.4	Denkmalschutz	7
1.6.5	Altlasten	8
1.6.6	Immissionen	8
1.6.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	8
1.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung

1.1 Lage und Umfang des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: GAIA, bearbeitet: ign 03.11.2023)

Klink ist der Hauptort der Gemeinde Klink und befindet sich unweit der Stadt Waren (Müritz). Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage, vor dem nördlichen Ortseingang und verkleinert die Siedlungsfläche.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einem Teilbereich des Flurstücks 227/13 in der Flur 1 der Gemarkung Klink und wird im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 228/2 der Flur 1, im Osten durch die östliche Projektion um 80 m der westlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 227/13 der Flur 1, im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 227/39 der Flur 1 und im Westen durch die Bundesstraße B192 begrenzt.

1.2 Ziele und Zwecke der Satzung

Der Bebauungsplan dient dem Zweck, diesen Bereich einer Bebauung zuzuführen. Der Ortsteil Klink verfügt bereits über einen Standort für die Feuerwehr, der jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und keine bedarfsgerechte Feuerwehr bereitstellen kann.

Der nunmehr vorliegende Standort ist als ideal zu bezeichnen, da er für die Mitglieder der Feuerwehr gut zu erreichen ist und zeitgleich die Einsatzwege kurz sind, um einen optimalen

Brandschutz zu gewährleisten. Aufgrund der besonderen Anforderungen durch den Betrieb einer Feuerwehr, eignet sich insbesondere ein Standort im Außenbereich.

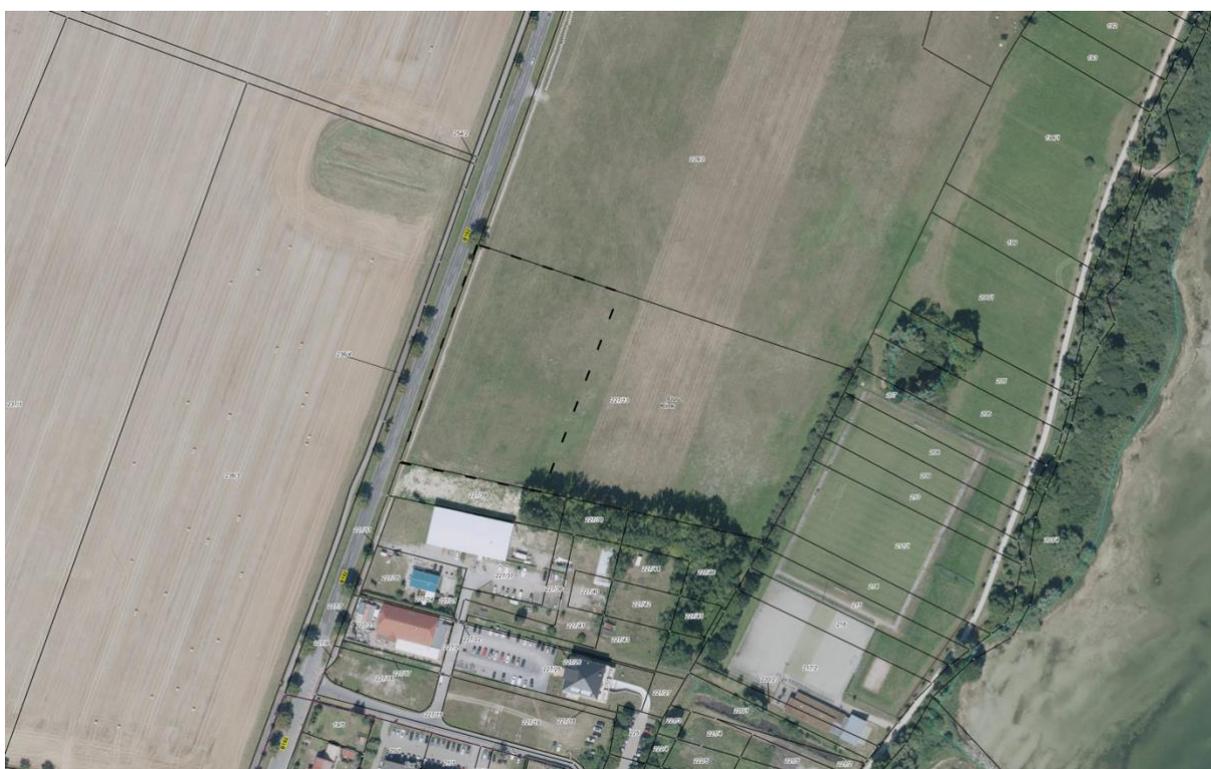
Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen eine bauliche Entwicklung für die lokale Feuerwehr auf dem betreffenden Flurstück zu ermöglichen. Darüber hinaus soll der Standort weitere wichtige gemeindliche Funktionen beherbergen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen der Satzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ausschließlich eine Fläche, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen ist, einer Bebauung zugeführt werden.

Die Gemeinde Klink verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Jedoch läuft derzeit die 4. Änderung des Flächennutzungsplans, die den betreffenden Bereich gemäß den Anforderungen des vorliegenden Bebauungsplans darstellen soll. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Entsprechend wird den Anforderungen des § 8 BauGB Genüge getan.

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: GAIA, bearbeitet: ign 03.11.2023)

Das Satzungsgebiet stellt sich als Grünfläche dar, die derzeit ungenutzt ist. Angrenzend findet sich im Osten eine Freizeitfläche (Sportpark Klink), im Süden eine gemischte Baufläche, im Westen die Bundesstraße B192 und im Norden weitere Grünflächen.

1.5 Inhalt der Satzung

1.5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet Feuerwehr/Bürgerhaus/Parkplatz gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Entsprechend ist es zulässig ein Feuerwehrgebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und zeitgleicher Nutzung als Bürgerhaus sowie eine Parkplatzfläche für die Öffentlichkeit zu errichten.

Damit soll sichergestellt werden, dass sowohl das Feuerwehrgebäude mit den erforderlichen Unterstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge sowie erforderliche Sozialräume errichtet werden können. Zusätzlich ist es erforderlich Stellplätze und Verkehrsflächen für die Mitglieder der Feuerwehr vorzuhalten. Außerhalb der Nutzung für die Feuerwehr wird damit die Möglichkeit eröffnet einen Ort für die Bürger der Gemeinde zu schaffen sowie dringend benötigte Stellflächen im Gemeindegebiet auszuweisen.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 6.000 m² festgesetzt. Zusätzlich wird eine Gebäudehöhe von maximal 8 m über der mittleren Höhenlage des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitt der Bundesstraße B192 zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem gängigen Bedarf einer modernen Feuerwehr, gibt dabei aber noch die Möglichkeit Anpassungen in der Planung vorzunehmen.

1.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen, gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO werden als vordere (westliche) Baugrenze in einem Abstand von 15 m und die hintere (östliche) Baugrenze in einem Abstand von 75 m von der straßenseitigen Flurstücksgrenze festgesetzt. Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Zur südlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt sowohl einen schonenden Umgang mit der Fläche als auch einen flexiblen Umgang in Bezug auf die Anordnung der Feuerwehr sowie der weiteren Nutzungen.

1.5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sollen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Dabei ist jedoch die maximal zulässige Grundfläche zu beachten.

Mit den Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellflächen bereitgestellt werden können und insbesondere auch Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO errichtet werden können, sofern die maximal zulässige Grundfläche eingehalten wird.

1.5.5 Erhaltung von Bäumen

Entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze ist in einer Breite von 10 m eine Heckenpflanzung mit Überhältern im Abstand von 5 m zueinander zu pflanzen. Die Maßnahme dient vornehmlich der Abgrenzung zur offenen Landschaft und der Wahrung der Siedlungszäsur im Norden.

1.6 Auswirkungen der Satzungsänderung

1.6.1 Erschließung

- **Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird direkt von der Bundesstraße B192 erschlossen, die das Sondergebiet direkt mit weiteren Ortsteilen, inklusive dem Hauptort verbindet.

- **Innere Erschließung**

Aufgrund der geringen Größe und der eindeutig bestimmten Funktion der Fläche des Geltungsbereiches ist keine geplante innere Erschließung notwendig. Die Gestaltung der Nutzungszonen innerhalb des Plangebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben und der Notwendigkeit für den Betrieb eines Feuerwehrstandortes.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Für den Bebauungsplan ist der öffentliche Personennahverkehr nicht von Belang, da davon auszugehen ist, dass die Mitglieder der Feuerwehr mit dem PKW das Plangebiet erreichen.

1.6.2 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Das Gebiet kann an die Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband angeschlossen werden.

- **Schmutzwasser**

Klink ist Mitglied im Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband. Das Gebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Das Abwasser wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben behandelt.

- **Elektrische Energie**

Die Gemeinde wird von der e.dis Netz GmbH versorgt.

- **Gas**

Das betreffende Plangebiet ist nicht an die öffentliche Gasversorgung angeschlossen.

- **Niederschlagswasser**

Das Regenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

- **Telekommunikation**

Der Ortsteil Klink ist an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen.

- **Abfallbeseitigung**

In der Gemeinde Klink wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AbfallSatz) vom 01. Januar 2019 durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

1.6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt nicht aus dem örtlichen Trinkwassernetz. Es wird Löschwasser von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

1.6.4 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.6.5 Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt. Erkenntnisse über Altlasten liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

1.6.6 Immissionen

Es sind keine schädlichen Einflüsse durch Immissionen auf das Satzungsgebiet zu erwarten.

1.6.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung des Bebauungsplans wird der Ortsteil Klink nicht wesentlich weiter verdichtet. Der Umfang des Plangebietes ist gering. Es ist von einem geringen Einfluss auf das lokale Klima auszugehen.

1.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Es sind keine Gebiete direkt betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Überschwemmungsgebieten.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Trinkwasserschutzzonen.

Wasserkörper

Das Vorhaben erfordert keine Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser. Damit erfolgen auch keine Einleitungen in WRRL-relevante Gewässer.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Hierbei handelt es sich um FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt über 4 km entfernt.

DE 2642-401 Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte

Das Vogelschutzgebiet beginnt am Ufer der Müritz. Das Schutzgebiet ist mit der Ortslage Klink vorbelastet. Die potenziellen Auswirkungen werden in der Natura 2000-Vorprüfung ermittelt.

DE 2441-401 Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee

Das Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 540 m westlich des Siedlungsgebiets Klink am Kölpinsee. Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

DE 2543-302 Müritz

Das FFH-Gebiet beginnt am Ufer der Müritz. Das Schutzgebiet ist von der Ortslage vorbelastet. Die vom Planvorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen werden in der Natura 2000- Vorprüfung betrachtet.

DE 2543-303 Kölpinsee und Nordteil Fleesensee

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 640 m westlich des Geltungsbereichs. Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

Die Schutzziele der Natura 2000 Gebiete werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich um eine eng begrenzte Planung handelt. Es ist weder mit signifikant steigendem Verkehr oder menschlicher Präsenz zu rechnen, die zu wesentlich negativen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete führen. Zusätzlich ist zu dem Bauvorhaben ein Abstand zu den Schutzgebieten gewährleistet.

Gesetzlich geschützte Bäume

Nach § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG -MV) gilt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig

bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

- **Schutz der Alleen**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. In den Karten des LUNG sind im Vorhabenbereich keine geschützten Biotop als Alleen oder Baumreihen verzeichnet.

- **Wald**

Wälder sind nicht betroffen.

- **Geschützte Arten und Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten und zur Bestimmung des notwendigen Ausgleichs wird ein Gutachten zur Umweltrelevanz, Artenschutz und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse werden als Anlage der Begründung beigefügt, sobald sie vorliegen.

Die Ergebnisse liegen noch nicht vor, es wird jedoch bereits vorsorglich eine Regelung zur Baufeldberäumung in die Satzung aufgenommen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Klink,

Bürgermeisterin