

Begründung

zum Bebauungsplan

"Klocksinn - West" .Nr. 01

der Gemeinde K l o c k s i n n

Amt Moltzow
Landkreis Müritzn

Begründung	Seite
1. Planungsziele	1
2. Größe und Nutzung des Plangebietes	2
3. Erschließung	2
3.1. Äußere Erschließung	2
3.2. Innere Erschließung	3
4. Städtebauliche Ordnung	3
4.1. Gestalterische Festsetzungen	4
5. Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung	4
6. Grünordnung	5
6.1. Öffentliche Maßnahmen	5
6.2. Private Maßnahmen	5
7. Altlasten	6
8. Immissionen und Emissionen	6
9. Versorgungsmaßnahmen	6
9.1. Wasser	6
9.2. Abwasser	7
9.3. Strom	8
9.4. Abfallbeseitigung	8
9.5. Fernsprengleitungen	8
9.6. Löschwasserversorgung	8
9.7. Öffentliche Einrichtungen	8
10. Realisierungskosten	8
11. Nachrichtliche Übernahme	9

Anlage: Orientierende umweltgeologische Gefährdungsabschätzung

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB in d. F. v. 8.12.1986 (BGBl. I S 2253), geändert durch den Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) zur Satzung der

Gemeinde Klocksın
Amt Moltzow
Landkreis Mürıtz

über den

Bebauungsplan Nr. 01 - Klocksın-West -

für das Gebiet der alten Stallanlage.

1. Planungsziele:

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Klocksın der Gemeinde Klocksın. Die Gemeinde liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Mürıtz auf etwa halber Strecke zwischen Waren und Teterow. Klocksın gehört dem Amt Moltzow an und ist vom ländlichen Zentralort Moltzow etwa 2 km entfernt.

Klocksın hat als Gemeinde 417 Einwohner. Klocksın ist gleichzeitig der größte Ortsteil der Gemeinde. Hierfür hat die Gemeinde bereits eine erweiterte Abrundungssatzung aufgestellt. Die darin zur Verfügung stehenden Baugrundstücke sind größtenteils bereits vergeben und z.T. schon bebaut. Da weiterhin eine Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde besteht, dient der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs. Die Gemeinde ist sich allerdings der Tatsache bewußt, daß dieser Bedarf nur dann zu decken ist, wenn preisgünstiges Bauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Mit der hier vorgesehenen Größenordnung von 20 Wohneinheiten wird der regionalplanerische Rahmen der Eigenentwicklung quasi ausgeschöpft. Die weiteren Ortsteile Lütgendorf, Blücherhof und Neu-Sapshagen sind in ihrer Struktur und ihrem städtebaulichen Gewicht gegenüber dem Hauptort Klocksın so untergeordnet, daß hier eine bauliche Weiterentwicklung durch Planung kaum möglich erscheint.

Insofern ist die vorgesehene Nutzbarmachung des Plangebietes der alten Stallanlagen durch Fördermittel der Landesgrunderwerb M-V GmbH eine planerisch konsequente Entscheidung der Gemeinde, die zudem nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen führt.

Die Größenordnung von ca. 20 Wohneinheiten ist auch die ökonomisch vertretbare Zahl für die Umwandlung des Stallkomplexes in eine Wohnbaufläche. Um den Siedlungscharakter zu wahren, werden Grundstücksgrößen zwischen 600 - 1000 m² angestrebt.

Ein Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinde besteht nicht. Zur Zeit ist auf der Ebene des Amtes Moltzow ein sachlicher Teilflächennutzungsplan in Arbeit, der Aussagen zum Kiesabbau treffen soll. Hiervon bleibt das Plangebiet unberührt.

Klocksın ist ein Gutsdorf, welches sich von seiner städtebaulichen Struktur und den bestehenden Gebäuden als sehr geschlossen und regelhaft darstellt. Das vorhandene Straßen- und Wegenetz im Dorf ist rechtwinklig in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung aufgebaut.

Vorherrschende Gebäudeform sind eingeschossige Gutskatzen als Doppelhäuser mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern, die mit Ziegeln gedeckt sind. Die Fassaden sind mit Sichtmauerwerk oder Putz gestaltet.

Diese typischen Merkmale sollen im Plangebiet aufgegriffen werden.

Eine zweigeschossige Bauweise hingegen soll entlang der vorhandenen Dorfstraße möglich sein. Dieser Bereich ist bereits durch die im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohnblocks (4-Geschosser) und durch die Gutsställe mit einer erheblichen Gebäudehöhe geprägt. Darüberhinaus soll die mögliche Zweigeschossigkeit eine mit dem Wohngebiet verträgliche gewerbliche Nutzung im südlichen Teil des Plangebietes einordnen. Desweiteren soll sich die geplante Bebauung organisch an das bestehende Dorf angliedern. Deswegen legt die südlich des Plangebietes verlaufende Mauer des Gutsgartens eine Linie durch das Plangebiet fest, mit der eine Grenze zwischen Wohnbebauung und Übergang zur Landschaft gesetzt wird. Die bestehenden Stallanlagen ragten z.T. über diese Linie hinaus und beeinträchtigten durch ihre massiven Baukörper an dieser exponierten Lage das Landschafts- und Ortsbild von Klocksın in erheblicher Weise.

2. Größe und Nutzung des Plangebietes

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 2,54 Hektar.

Flächenbilanz:

öffentliche Versorgungsfläche	870 m ²	3,4 %
Ausgleichs- und Ersatzfläche	6.400 m ²	25,2 %
Straßenverkehrsfläche	2.860 m ²	11,3 %
davon unversiegelt	1.480 m ²	
Grundstücksfläche (WA)	15.270 m ²	60,1 %

Gesamtfläche	25.400 m ²	100,0 %

3. Erschließung

3.1. Äußere Erschließung

Der Ortsteil Klocksın der Gemeinde Klocksın ist über die Kreisstraße MÜR 2, welche von der B 108 in südliche Richtung nach Alt Gaarz verläuft, an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Zwischen der vom Plangebiet aus westlich verlaufenden Kreisstraße und der Straße zum Gutshaus liegt ein in Ost-West-Richtung verlaufender unbefestigter ländlicher Weg, durch den das Plangebiet angebunden werden soll.

3.2. Innere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über eine Stichstraße in Nord-Süd-Ausrichtung rechtwinklig an den o.g. ländlichen Weg angeschlossen. Im Einmündungsbereich wäre im Zuge der Instandsetzung des ländlichen Weges eine Aufpflasterung empfehlenswert, da hiermit einerseits im Einmündungsbereich die Geschwindigkeit reduziert würde, andererseits beim Befahren des ländlichen Weges in Richtung Ortskern die Geschwindigkeit der KFZ vorzeitig gesenkt würde.

Die Stichstraße ins Plangebiet gabelt sich rechtwinklig in zwei Erschließungsstraßen auf. Diese werden jeweils rechtwinklig verschwenkt und enden mit Wendehämmern.

Der Verlauf der Erschließungsstraßen hat zum Vorteil, daß von verkehrsberuhigenden Maßnahmen annähernd abgesehen werden kann, da durch den nur sehr kurzen gradlinigen Verlauf der Straßen ein schnelles Hineinfahren in das Plangebiet verhindert wird. Nur kurz hinter der Einmündung ist eine bauliche Anlage zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit der KFZ vorgesehen.

Der Straßenquerschnitt ist nach EAE 85 für den Begegnungsverkehr PKW/PKW ausgelegt. Bei einer in dieser reinen Wohnstraße höchst selten vorkommenden Begegnung von LKW/LKW muß auf den unversiegelten, befestigten Randsteifen ausgewichen werden, der als Mischfläche gleichzeitig zu Parkzwecken genutzt werden kann. Eine Ausweisung von öffentlichen Parkflächen für ruhenden Verkehr kann daher im Plangebiet wegfallen. Der Ausbau der Straßen im Plangebiet soll mit Verbundpflaster erfolgen.

Die Wendehämmer sind durch einen Rad- und Fußweg miteinander verbunden. Dieser wird vom östlichen Wendehammer aus dem Plangebiet hinaus geführt, um mit dieser Verbindung die Entfernung zum Ortskern gering zu halten.

4. Städtebauliche Ordnung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind 20 Einzel- bzw. Doppelhäuser, welche im inneren Bereich des Plangebietes eingeschossig, mit der Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses, errichtet werden sollen.

Entlang des Verbindungsweges wird ein größerer Spielraum eingeräumt: Es ist eine Zweigeschossigkeit zulässig, die Grundflächenzahl ist gegenüber dem Innenbereich mit 0,4 um einen Punkt höher, die Geschoßflächenzahl ist mit max. 0,7 festgelegt. In diesem den Straßenraum zugewandten Bereich bestehen auch hinsichtlich der baulichen Nutzung größere Möglichkeiten, da bis auf Tankstellen keine sonstigen ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen worden sind. Hierdurch soll im straßenseitigen Bereich eine stärkere gewerbliche Prägung ermöglicht werden.

4.1. Gestalterische Festsetzungen

Besonderer Wert wurde auf eine gestalterische Anpassung des neuen Wohngebiets an das bestehende Ortsbild gelegt.

Analog zu den rechtwinklig im Plangebiet verlaufenden Straßen wurde die Firstrichtung auf den zukünftigen Parzellen festgelegt.

Bezüglich der Dachform wird Sattel- bzw. Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 20° - 50° festgelegt.

Die Art der Dacheindeckung umfasst Dachsteine mit Farben von rot bis braun, Gründächer sowie Reet, wo dies die Grundstücksgröße mit den erforderlichen Mindestabständen zu den benachbarten Gebäuden zuläßt.

Die Festlegung einer maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe soll das Herausragen von Kellergeschossen beschränken, die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe eine möglichst angepaßtes Höhenverhältnis der Bebauung zueinander gewährleisten.

Bei der Fassadengestaltung sind Variationen möglich: Zulässig sind als Materialien Klinker, Putz, Holz und Glas. Bei den Farben werden grelle Töne und reinweiß ausgeschlossen.

Einfriedungen zum Straßenraum sind als Holzzaun oder als lebende Laubhecken anzulegen.

Antennen, Satellitenschüsseln und Werbeanlagen sind auf der Höhe des Erdgeschosses an Hauptgebäuden nicht zulässig. Anlagen der Solartechnik sind oberhalb des Erdgeschosses auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Metallgaragen sind unzulässig, da sie ein im ländlichen Raum untypisches Baumaterial darstellen.

5. Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung

Gem. § 8 a des BNatSchG ist ein verursachter Eingriff ausgleichspflichtig. Mit diesem Bebauungsplan wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Bei der betroffenen Fläche handelt es jedoch um einen mit einer Stallanlage bebauten und auf den Freiflächen stark versiegelten Bereich. Zum jetzigen Zeitpunkt sind durch bestehende Gebäude etwa 3.675 m² durch betonierte Hofflächen und Dunglegen mindestens 3.000 m² vollversiegelt.

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet werden durch die überbauten Grundstücksflächen etwa 2.000 m² vollversiegelt, nimmt man hierbei eine Grundfläche der Wohnhäuser von 100 m² an.

Durch Nebenanlagen werden etwa 4.000 m² teilversiegelt, bei einer Bewertungsgrundlage von 200 m² je Grundstück. Hinzuzurechnen ist weiterhin die vollständige Versiegelung von 1.400 m² durch Straßenverkehrsflächen. Demgegenüber stehen etwa 6.400 m² zu begrünende Fläche, welche ausgehend vom jetzigen Zustand in ihrer ökologischen Wertigkeit erhöht werden. Die Grundstücksgärten sind hierbei nicht einbezogen worden.

Die Gemeinde verzichtet auf die Erstellung eines gesonderten Grünplanes, da sie der Meinung ist, daß mit den nachfolgenden unter Punkt 6 aufgeführten und im Plan festgesetzten Maßnahmen ein ausreichender Ausgleich für den verursachten Eingriff erfolgt.

6. Grünordnung

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes. Diese Aufgabe soll sowohl den Erschließungsträger, die Gemeinde, als auch durch die zukünftigen Bewohner gewährleistet werden.

6.1. Öffentliche Maßnahmen

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine Streuobstwiese mit einem Obstbaum je 50 m² gepflanzt, um einen fließenden Übergang zwischen bebauten Grundstücken, Gartenland und der freien Landschaft zu schaffen, der ansonsten um den Ortsteil Klocks in noch weit verbreitet ist.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll weiterhin eine Hecke angepflanzt werden, die einen Abschluß des Baugebietes gegenüber den hier anschließenden Nutzgärten darstellt.

Innerhalb des Plangebietes ist im öffentlichen Straßenraum die Pflanzung von 12 Großbäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen vorgesehen.

6.2. Private Maßnahmen

Von den Bauherren selbst wird eine gärtnerische Gestaltung ihres Grundstückes erwartet, die auch einen Beitrag zum Ersatz des durch die Bebauung verursachten Eingriffs darstellen sollte.

Daher ist festgesetzt:

1. einen hochstämmigen Laub- oder 2 Obstbäume je Grundstück zu pflanzen,
2. Carports oder Garagenwände zu begrünen,
3. eine lebende Laubbaumhecke von mindestens 20 m Länge als Grundstücksbegrenzung zu pflanzen, und

4. die Versiegelung der Fläche der Stellplätze oder Garagenzufahrten auf maximal 50 % von deren Gesamtfläche zu beschränken.

7. Altlasten

Große Teile des Plangebietes sind durch landwirtschaftliche Verunreinigungen, ausgehend von dem damaligen LPG-Betrieb beeinträchtigt. Dies trifft vor allem auf Gruben, Dungleger und Seuchenwannen zu. Obwohl es sich hierbei nicht um Altlasten im Sinne des § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes handelt, sind dennoch von den Verunreinigungen Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbebauung nicht auszuschließen. Von daher ist eine Gefährungsabschätzung der Verunreinigungen unerlässlich.

Die Gemeinde Klocksinn hat das Büro für Baugrund- und Umwelttechnik Kleegräbe beauftragt, daß Plangebiet hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der künftigen Nutzung zu untersuchen. Die gutachterliche Stellungnahme - Orientierende umweltgeologische Gefährungsabschätzung - liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Ergebnis der Untersuchung ist, daß von den ermittelten Schadstoff-Größenordnungen keinerlei Gefahr aus geht. Weitere Untersuchungsschritte sind daher nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist nicht erkennbar. Aufgrund dieses Ergebnisses besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Es ist darauf hinzuweisen, daß bei dem Gebäuderückbau die Arbeitsschutzbestimmungen im Umgang mit asbesthaltigem Baumaterial einzuhalten sind.

8. Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet befindet sich 150 - 200 m von der Kreisstraße zwischen der B 108 und Alt Gaarz entfernt. Diese Straße weist nur eine geringe Frequentierung auf. Die umliegenden Dorfstraßen haben nur eine innerörtliche Verbindungsfunktion. Von daher ist eine Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Von dem Plangebiet selbst gehen keine Emissionen in Größenordnungen aus, die eine Belastung für die umliegende Bebauung darstellen.

9. Versorgungsmaßnahmen

9.1. Wasser

Der Ortsteil Klocksinn wird durch das örtliche Wasserwerk in Rechtsträgerschaft des Müritz-Wasser/Abwasserzweckverbandes versorgt.

Die Kapazität des Wasserwerkes ist für das zukünftige Wohngebiet ausreichend.

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III (Größe 500 m allseitig der Brunnen) der Wasserfassung Klocksinn.

Gem. § 136 Landeswassergesetz M-V (LWaG) gilt der Beschluß über die Festlegung von Schutzgebieten für Trinkwassergewinnungsanlagen im Kreis Waren Nr. 62-11/86 vom 26. März 1986.

Die vorgesehenen Maßnahmen baulicher Art erfordern keine Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 2 LWaG. Unabhängig hiervon sind folgende Punkte der allgemeinen Sorgfaltspflicht zum Schutze des Grundwassers, zur Sicherung des Wohls der Allgemeinheit zu beachten bzw. durchzusetzen:

- Kanalisationen sind entsprechend des Regelwerkes in angemessenen Zeiträumen einer Inspektion zu unterziehen (ATV 142),
- Erdaufschlüsse bedürfen der Anzeige, sofern sie ins Grundwasser führen (§ 33 LWaG) oder den Schutz des Grundwassers gefährden,
- keine Verwendung von auswaschbaren und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, keine Straßen-, Wege- und sonstige Baumaßnahmen, wie Bauschutt und Schlacken sowie derartiger Stoffe im Straßenwinterdienst,
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freiflächen und zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist nicht gestattet.

Alle Maßnahmen, die über den vorgenannten Rahmen hinausgehen, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat als untere Wasserbehörde.

9.2. Abwasser

Der Planbereich soll an die zukünftige Kanalisation des Ortsteils Klocksinn angeschlossen werden. Diese wiederum ist abhängig von der Erstellung einer Überleitung per Druckrohrleitung zur etwa 3 km entfernten Kläranlage in Moltzow.

Insofern ist die Erschließung des Plangebietes in starker Abhängigkeit von der Erstellung des Abwasserleitungsnetzes. Die Maßnahme ist für 1997 vorgesehen.

Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden, wo dies die Bodenverhältnisse zulassen.

Im Sinne des Wasserrechtes ist jedoch eine Benutzung nach § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und somit nach § 2 WHG erlaubnispflichtig.

Die Anträge auf Erlaubnis sind im weiteren Gang des Vefahrens durch die einzelnen Verpflichteten/Beseitigungspflichtigen zu stellen. Zuständig ist der Landrat als untere Wasserbehörde.

9.3. Strom

Das Energieversorgungsunternehmen EMO AG soll das Gebiet mit elektrischer Energie versorgen. Zur Zeit besteht parallel zu dem ländlichen Weg noch eine oberirdische Versorgungsleitung, die zur Versorgung der Stallanlagen diene. Diese Freileitung ist entsprechend zu verlegen.

9.4. Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von häuslichen Abfällen erfolgt in Vereinbarung mit einem Müllentsorgungsbetrieb.

9.5. Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Telekom verlegt.

9.6. Löschwasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine abgedeckte Zisterne, die für die Stallanlagen zur Wasserbereitstellung diene. Die Löschwasserversorgung soll aus dieser im Plangebiet festgesetzten, bestehenden Zisterne bereitgestellt werden.

9.7. Öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde Klocksín ist vom Kita- als auch Grundschulstandort Moltzow 2 km entfernt. Im Ortsteil Klocksín selbst befindet sich ein Gemeinderaum, eine Verkaufseinrichtung und eine Gaststätte.

10. Realisierungskosten

Bis auf die vorbereitenden Planungskosten für den zugrundeliegenden Bebauungsplan sowie die Vermessung werden die Realisierungskosten durch Landesgrunderwerb M-V GmbH als Erschließungsträger getragen. Die dabei erheblichen Abriß- und Sanierungskosten im Plangebiet stellen eine Förderung des Landes M-V dar, die nicht in die Erschließungskosten einfließen, welche auf den Quadratmeterpreis der dann erschlossenen Grundstücke angerechnet werden.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Sollten bei Schachtungs- bzw. Bodenarbeiten auffällige Funde, stärkere Verfärbungen, anormale Gerüche oder Ausgasungen auftreten, die entweder auf Bodendenkmale oder Altlasten zurückzuführen sind, ist umgehend das Landesamt für Bodendenkmalpflege bzw. der Landkreis Müritz, Abt. Abfallwirtschaft zu informieren.

Klocksın, den 12.06.98

Janecke
Bürgermeister

