

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/22/216

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung "Gewerbegebiet" der Stadt Klütz - Hier: Grundsatzbeschluss zur neuen Konzeptidee "Ferienpark"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 06.10.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	28.11.2022	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	12.12.2022	Ö

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet" der Stadt Klütz liegt eine neue Konzeptidee für einen Ferienpark vor. Der Vorhabenträger wird das Konzept im Bauausschuss vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, der neuen Konzeptidee für einen Ferienpark im Zusammenhang mit 1. Änderung des B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet" der Stadt Klütz grundsätzlich zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Anschreiben Stadt Klütz vom 01.11.2022 öffentlich
2	GeoTop AZ 202220_Studie Ferienpark Klütz_Präsentationsplan Studie Gesamtkonzept mit Katasternachweis_UTM Z33_M500_190822 öffentlich
3	GeoTop AZ 202220_Studie Ferienpark Klütz_Präsentationsplan Studie Gesamtkonzept mit Katasternachweis_UTM Z33_M500_190822 öffentlich
4	GeoTop AZ 202220_Ferien- und Wohnmobilpark Klütz_Entwicklungsstudie Neuanlage Gesamtkonzept 2 BA_Erläuterungsbericht_190822 öffentlich

Philipp Wittrock, Rosenweg 39, 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
Fachbereichsleitung Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Grevesmühlen, 01.11.2022

Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbegebiet Stadt Klütz Bauausschuss Termin vom 27.10.22 „Vorhaben Campingplatz“

Sehr geehrter Herr Mevius,
sehr geehrte Frau Schulz,
sehr geehrter Herr Mahnel,

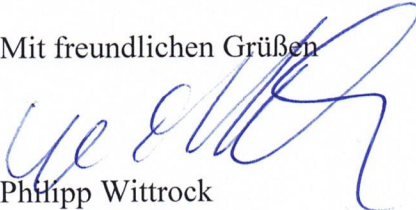
vielen Dank für den Termin und die Möglichkeit das Bauvorhaben für den Campingplatz meinerseits vorstellen zu können. Dazu möchte ich gern folgenden Zusatz anbringen, der bei dem Termin etwas verloren gegangen ist.

Mein Hauptaugenmerk liegt auf dem Grundstück des Teilbereiches 1, gemäß dem Bebauungsplan Nummer 2 der Stadt Klütz. Diesen Teilbereich 1 möchte ich kaufen und den Campingplatz verwirklichen mit ca. 30 Häusern sowie ca. 50 Wohnmobilstellplätzen.

Der nahegelegene Teilbereich 2 könnte eine Erweiterung bzw. ein Zusatz zum Campingplatz sein, der in Zukunft ins Auge gefasst werden könnte, wenn/falls die Gegebenheiten es zulassen.

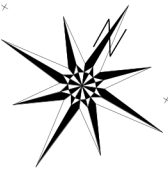
Sollte von Ihnen der Teilbereich 1 (um den es jetzt tatsächlich seit 7 Jahren geht) für mein Vorhaben genehmigt werden, wird diese Fläche umgehend von mir erworben.

Mit freundlichen Grüßen


Philipp Wittrock

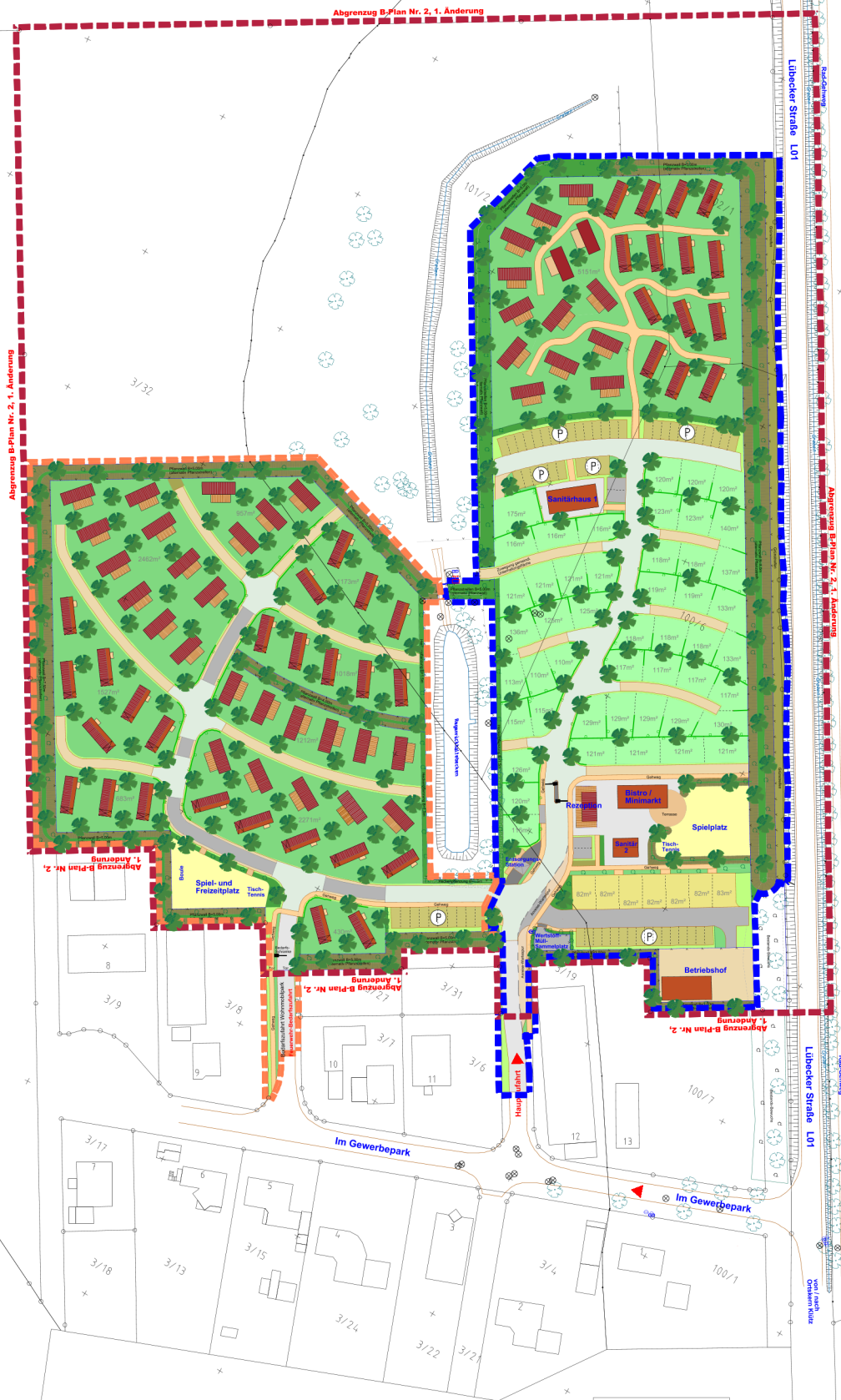
Ferien- und Mobilheimpark Klütz

Entwicklungsstudie Gesamtkonzept 2 Ausbaustufen



Flur 6

Flur 5



Legende

Grünland	Laubwald	Baumreignatur artg.
Gartenland	Nadelwald	Schichtwald
Moor	Mischwald	Nutzungsraum
Trigonum, Vierm. Punkt	Straßenbau	Straßenbau
Vermessungspunkt	Schicht und	Anschlagsbau
Hilfsvermessungspunkt	Wasserlauf	Planlage
Brunnen	Bachbogen	Fahnenmast
Hydrant oberird.	Hochspannung	Feuerlöscher
Hydrant unterird.	Leitlinie	Feuerlöschleitung
Ver-Entsorgungssystem	Leitlinie	Feuerlöschleitung
Ver-Entsorgungspunkt	SW-Abfall	Deponie
Wasser-Anschluss-Einbaue		

Legende Bauliche Ausstattungen :

Exemplarische Mobilheime :

Exemplarische Service-Gebäude :

Umring geplante Ausbaustufe 1
Umring geplante Ausbaustufe 2

**Gestaltungs-Entwicklungsstudie
Gesamtkonzept 2 Ausbaustufen
mit Katasternachweis**

Erreichte	2011	Erweit.
Entwicklungsstudie	2012	Erweit.
Entwicklungsstudie	2013	Erweit.
Entwicklungsstudie	2014	Erweit.
Entwicklungsstudie	2015	Erweit.
Entwicklungsstudie	2016	Erweit.
Entwicklungsstudie	2017	Erweit.
Entwicklungsstudie	2018	Erweit.
Entwicklungsstudie	2019	Erweit.
Entwicklungsstudie	2020	Erweit.
Entwicklungsstudie	2021	Erweit.
Entwicklungsstudie	2022	Erweit.

GeoTop
Beratung

Studie Bebauungskonzept Geplanter Ferien- und Mobilheimpark Klütz

Erläuterungsbericht zur Vorentwurfsplanung :

Lage : Überplanung von derzeitigen Bestands-Grün- und Brachlandflächen in der Gemeinde Klütz :

- Nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet
- Westlich der L01 Lübecker Straße
- Nördlich der Ortslage Klütz.

Grundlagen :

- Bestandsdokumentation aus Digitalen Luftbilddaten , amtlichen digitalen Katasterflurkartenausügen (ALKIS) jeweils Stand 07 2022 Landesvermessung MV, sowie tlw. topografische Basisdaten einer Katastervermessung aus 2021,
- Bauleitplanerische Vorgaben gemäß B-Plan Nr. 2 – Lübecker Straße – 1. Änderung
- Erschließungsvorgaben der Campingplatzverordnung bzw. Landesbauordnung unter
- Einbeziehung vorhabenbezogener aktueller , bewährter Gestaltungsgrundsätze in der Campingwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung von Anforderungsprofilen zur Umsetzung überwiegender touristischer Nutzungen ,
- sowie Beachtung brandschutzrechtlicher Vorgaben der derzeit geltenden Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO M-V) .

Planungsgrundsätze :

Ziele : Erstellung einer Vorentwurfs-Entwicklungsstudie (Gesamtkonzeptlösung) in geplanten 2 Ausbaustufen in Ergänzung zur bestehenden Tourismusedwicklung im Bereich Nordwestmecklenburg unter Einbeziehung folgender Gestaltungsgrundsätze :

- Berücksichtigung AG-seitiger Nutzungsvorstellungen :
Ausbaustufe 1 : Touristisches und Jahrespamping , Einrichtung einer touristisch zu nutzenden KFZ-freien Mobilheimanlage (Vermietung) mit südlich angrenzender Gäste-KFZ-Parkplatzanlage sowie die Einrichtung von Wohnmobilstellplätzen (Ostbereich) .
Ausbaustufe 2 : Anlage eines touristisch (Vermietung) bzw. optional später zu Eigentumszwecken zu nutzendem Mobilheimparks mit KFZ-Parkplätzen am jeweiligen Mobilheimobjekt (Westbereich).
jeweils anhand von 2 exemplarisch bewährten Mobilheimobjektarten offen gestaltet.
- Beachtung aktueller Freizeit-Nutzungs-Optionen zur Förderung / Steigerung des Tourismus-Gästeinteresses als Ergänzung zu den bereits in Ostseenähe bestehenden touristischen Angeboten.
- Beachtung von Anforderungen der Landschaftspflege und des Landschaftsschutzes mit Minimierung von Eingriffen in den Bestand mit Nachweis von ausgleichenden / ergänzenden Vegetationseinrichtungen : Hecken, Pflanz-, Pflanzwallstreifen, Solitärbaumanpflanzungen u.a. z.Tl. in Ergänzung der B-Planangaben.

Touristisches Gestaltungs- und Nutzungskonzept :

- Geplant sind räumlich getrennte / trennbare Flächen unterschiedlicher touristischer Nutzungen : Touristische Kurzzeit-/ Dauernutzungen : Zelte, Caravanstellplätze, Wohnmobile sowie Mobilheim-Vermietungsobjekte.
- Umweltverträgliche Umsetzung touristischer Ziele unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen und Bedürfnisse sowie Entwicklungen in der Camping- und Freizeitwirtschaft,
- Auflösung uniformer Gestaltungsstrukturen mit Erstellung von Schutzeinrichtungen (umgebende , abgrenzende Vegetations-Streifen mit
- Schaffung von ergänzenden Vegetationsflächen und -Einrichtungen unter Beachtung umweltschonender Ausbaustandards im Bereich der touristisch zu nutzenden Stellplatzflächen.
- Die Stellplätze wurden so angepaßt an die Erschließungswege geplant, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Gestaltungsgrundsätze unterschiedliche Aufstellausrichtungen (Caravane, Vorzelte, PKW, Wohnmobile und Mobilheime) bestehen, die zusätzliche Sichtachsen eröffnen und flexible Nutzungsoptionen ermöglichen.

Ausbaustufe 1 :

A Versorgungszentrum : Rezeption, Mini-Markt, Campingbedarf, Sanitärgebäude mit angrenzendem Wertstoff- und Müllsammelplatz , Betriebshof, KFZ-Stellplatzflächen für Gäste, sowie Spielplatz

B Wohnmobilstellplätze : Einrichtung von 7 Kurzzeit-Wohnmobilstellplätze von ca. 82 m² (11 x 7,5 m geplant mit Versorgungssäule (Wasser, Elektro, optional Abwasser).

C Mobilheimanlage (Vermietungsobjekte) : 28 Mobilheime (max. 40m² Nutzfläche zzgl. Terrassen) mit Gebäudeabstandsmaßen von mind. 5,0 m , unparzelliert auf einer KFZ-freien Gesamt-Nutzfläche von 5.151 m² (ohne Wegeflächen) geplant mit Anlage von frei gestalteten Vegetationsflächen und ergänzenden Solitärbaum-Anpflanzungen ,eingegrenzt von Hecken, Pflanzstreifen bzw. bewachsenen Wallanlagen (Sicht- und Lärmschutz) mit südlich angrenzender 3-teiligen PKW-Gäste-Parkplatzanlage (35 KFZ-Stellplätze).

- D Touristen- und Dauercamping :** 48 Stellplätze mit Stellplatzflächengrößen von ca. 115 - 140m² überwiegend angelegt in je separat erschlossenen Stellplatzflächentaschen incl. PKW-Stellplatz , parzelliert und abgetrennt durch Hecken, -Pflanzstreifenanpflanzungen.
- E Sanitärhaus 1 :** Ausgestaltung als Multifunktionsgebäude mit D-,H- und Behinderten-WC , Wasch- und Duschräume mit Kinderbad, Geschirrspüle, Kochstelle und Waschmaschine / Trockner
- F Sanitärhaus 2 :** Wasch- und Duschräume mit vorwiegender Nutzung für Wohnmobilisten
- G Spielplatzanlage :** Kinderspielfläche mit Klettern, Schaukeln, Sandkiste, Hüpfburg etc., Tischtennis

Ausbaustufe 2:

- H Mobilheimpark (Vermietungs-, Eigentumsobjekte) :** 50 Mobilheime (40m² Nutzfläche zzgl. Terrassen) für touristische und Dauernutzungsoptionen mit Gebäudeabständen von durchschnittlich 7-8 m , Stellplätze parzellierbar incl. objektzugehörigem KFZ-Parkplatz auf einer 9-teiligen Netto-Nutzfläche von 11.733 m² (ohne Wegeflächen) geplant mit Anlage von frei gestalteten Vegetationsflächen und ergänzenden Solitärbaumanpflanzungen ,eingegrenzt von Hecken, Pflanzstreifen bzw. bewachsenen Wallanlagen (Sicht- und Lärmschutz) mit südöstlich an die Ausbaustufe 1 angrenzendem PKW-Gäste-Parkplatz für 10 KFZ.
- I Spiel- und Freizeitplatz :** Kinderspielfläche mit Klettern, Schaukeln, Sandkiste, Hüpfburg etc., Tischtennis und Boulebahn, Outdoor-Fitnessgeräte o.vglb..

Verkehrstechnische Erschließung und besondere Ausstattungen der Ver- und Entsorgung

z.Tl. mit Empfehlungen zur Oberflächenbefestigung :

1. Anbindung von der L01 Lübecker Straße über die Bestandsgewerbegebietsstraße „Im Gewerbepark“ zur neubaulichen Anbindung der Ferienpark-Hauptzuwegung : Hauptfahrbahn mit Anreisespur, und abgesetztem Gehweg. Ausbaubreiten: Fahrbahn 5,50m asphaltiert, Anreisespur 2.75m und Gehweg 1,25-1,50m jeweils gepflastert, Randstreifenangleichungen,
2. Haupteerschließungswege Ausbaustufe 1 : Ausbaubreite 5,50m (Betonpflaster) zzgl. beidseitigem wassergebundenem Randstreifen 0,50m bis zu abgrenzenden Heckenpflanzung,
3. Haupteerschließungsweg Ausbaustufe 2 : Ausbaustufe 5,50m mit Vollauspflasterung in Stichwegeinmündungsbereichen , Teilauspflasterung B=4,00m mit beidseitigen wassergebunden befahrbaren Fahrbahnstreifen von 0,75m zzgl. beidseitigen wassergebundenem Randstreifen 0,50m bis zu abgrenzenden Heckenpflanzung bzw. 0,25m bis zur Mobilheimstellplatznutzungsgrenze.
4. Nebenzuwegung =Bedarfs-Sonderzufahrt Wohnmobilpark mit Anschluss an die Bestandsstichstraße mit Fahrbahnanschluss B=5,50m (Asphalt) , westl. angrenzendem Trennstreifen B=1,00m und Gehwegausbau wie 8. B=1,50m sowie begrüntem Angleichungstreifen an die Bestandsgrundstücke.
5. Nebenerschließungs-Stichwege Stellplatz-, Nutzungsflächen B=3,00m wassergebundener Fahrbahnausbau mit beidseitigen befahrbaren Randstreifen von je 0,50m = Gesamtbreite 4,00m)
6. Erschließungsstraße Wohnmobilstellplätze , Parkplatz und Betriebshof : Ausbaubreite Beton-Vollauspflasterung B=6,00m.
7. Gehwegeausbau in Betonpflaster B=1,50m.
8. KFZ-Stellplatzflächen für allgemeine Nutzung : L=6,00-6,50m / B=2,75m mit ca 1,00m Überhangstreifen.
9. KFZ-Stellplatzflächen für Gäste mit Handicap „B“ : L=6,00m / B=ca. 3,50m mit 1,00m Überhangstreifen.
10. Feuerwehr-Notzufahrt mit Anschluss an die Gewerbegebietserschließungsstraße „ Im Gewerbepark“.
11. Einrichtung Wertstoff und Müll-Sammelplatz (Betonpflaster)
12. Erstellung einer Entsorgungsstation für Wohnmobile und Fahrzeuge mit Abwassertanks sowie einer Reinigungsstation für Chemie-WC-Behälter (Betonpflaster mit Betonablauffläche)

Die Straßen- und Wegeausbaustandards sollten mit möglichst umweltschonenden und versickerungsfähigen Materialien vorgenommen werden. Für Bepflanzungen (Hecken, Pflanzstreifen, Pflanzwallanlagen etc. sowie für die Neuanpflanzung von Solitärbäumen sind standortgerechte hiesige Arten einzusetzen.

Ver- und entsorgungstechnische sowie bauausführungsrelevante verkehrstechnische Detail- Planungsleistungen sind nicht Vorplanungsbestandteil und sind zur Bauausführungsplanung / vor der örtlichen baulichen Umsetzung durch Hinzuziehung entsprechender Fachplaner zu ergänzen.

Die Entwicklungsstudie wurde maßstäbig konstruktiv auf Grundlage aktuell zur Verfügung gestandenen digitaler Basisdaten der Vermessungsverwaltung erstellt. Für Zwecke vertiefender Planungszwecke empfehlen wir insbesondere für die Randbereiche zusätzliche örtliche topografische Vermessungen.

Aufgestellt : Lübeck, den 19.08.2022

Der Planverfasser

gez. Jörg Berger Dipl.-Ing.

Geo Top
Vermessungs- und Ingenieurbüro **Berger**
Technikzentrum TZL
Seelandstraße 14-16
23569 Lübeck
Dipl.-Ing. Jörg Berger
Tel.: 0451-4079097
Fax: 0451-4079098
info@geotop.de
www.geotop.de