

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 51 FÜR DAS
„WOCHENENDHAUSGEBIET KLEIN-MÜRITZ“
DER STADT RIBNITZ-DAMGARTEN

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

STADT RIBNITZ-DAMGARTEN
LANDKREIS NORDVORPOMMERN

B-PLAN NR. 51 (einfacher B-Plan)
„WOCHENENDHAUSGEBIET KLEIN-MÜRITZ“

STAND JANUAR 2007

1. Allgemeines

Klein-Müritz ist Ortsteil der Stadt Ribnitz-Damgarten, gelegen an der Landesstraße L22 zwischen dem Ostseebad Graal-Müritz – Müritzer Straße und Ribnitz-Damgarten. Klein-Müritz gehört damit zum Landkreis Nordvorpommern. Die Entfernung zum Stadtteil Ribnitz beträgt ca. 7 km, die nach Graal-Müritz ca. 3 km. Der Ortsteil Klein-Müritz ist direkt in das Wander- und Radwegenetz entlang der Ostsee eingebunden.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses vom 04.09.2003 (Beschluss-Nr. 26/21-99-04) der Stadt Ribnitz-Damgarten zum Bebauungsplan Nr. 51 „Wochenendhausgebiet Klein-Müritz“ soll die bereits existierende Wochenendhaus-siedlung eine rechtsgültige Satzung bekommen, welche die weitere Entwicklung des Gebietes definiert und festschreibt. Es handelt sich um einen einfachen B-Plan, welcher regeln soll:

1. die Art der baulichen Nutzung,
2. das Maß der baulichen Nutzung,
3. die überbaubaren Grundstücksflächen,
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Zu den Verkehrsflächen werden keine Regelungen getroffen. Es werden lediglich die zum heutigen Zeitpunkt genutzten Wegeflächen als Verkehrsflächen festgeschrieben.

2. Lage und Topographie des Plangebietes

Geltungsbereich: umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung : Neuheide
Flur : 1
Flurstück : 7/1 - 7/5; 3/2 - 3/7; 2/9 - 2/39; 2/41 - 2/96; 2/98; 2/100;
2/101 und 2/102

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist auf dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das Plangebiet liegt südwestlich an der von Graal-Müritz nach Ribnitz-Damgarten führenden Verkehrsstraße L22 – Müritzer Straße – an die es direkt angrenzt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- . im Nordosten durch die Landesstrasse L 22 „Müritzer Straße“
- . im Nordwesten durch vorhandene Wohnbebauung an der Müritzer Straße und Wald
- . im Südosten durch vorhandene Wohnbebauung an der Müritzer Straße und Wald
- . im Südwesten durch Waldflächen.

Hierbei handelt es sich vorwiegend um Buchenwald mit einer Höhe von 25 bis 30 m. Teilweise ist ein Kronenüberhang vorhanden. Entsprechend Landeswaldgesetz M-V (1. ÄndGLWaldG) wird der vorgeschriebene Abstand der Bebauung ab Kronengrenze der Bäume von dreißig Metern im Plangebiet als Fläche ausgewiesen, welche nicht überbaut werden darf. Für innerhalb dieses Bereiches bereits bestehende Gebäude besteht lediglich Bestandsschutz.

Die Geländehöhe des Plangebietes beträgt in Straßennähe ca. 3,50 m üNN und fällt zur Südwestecke des Grundstückes auf ca. 2,40 m üNN ab.

Als Kartengrundlage dient eine Vermessung erstellt durch das Vermessungsbüro Krätschel, Friedrich-Barnewitz-Str. 1, 18119 Rostock (Stand 1999).

3. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietsbereiches befindet sich in Eigentum der Mitglieder des „Klein Siedlung“ – Klein-Müritz e. V., wobei die Hausgrundstücke Einzel Eigentum und die Erschließungsfläche Gemeinschaftseigentum sind.

4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Die im B-Plan-Gebiet vorhandenen Einzelgrundstücke sind sämtlich mit eingeschossigen Ferienhäusern bebaut, welche in 3 Kategorien einzuteilen sind:

- | | |
|------------------|------------------------|
| 1. Finnhüttentyp | : Dachneigung 60 - 70° |
| 2. Steildachtyp | : Dachneigung 40 - 50° |
| 3. Flachdachtyp | : Dachneigung 5 - 10°. |

Die verschiedenen Haustypen sind jeweils auf bestimmte Bereiche des B-Plan-Gebietes konzentriert, welche sich voneinander klar abgrenzen.

Die ursprünglich vorgesehene Gebäudegrundfläche der Gebäude beläuft sich auf ca. 40 m², welche aber in Einzelfällen durch Anbauten bereits um ca. 10 - 25 m² überschritten ist.

Die inzwischen bereits vollzogenen baulichen Änderungen bewegen sich in einem gestalterisch nicht reglementierten Rahmen und tragen aus dieser Sicht nicht zu einem geschlossenen Siedlungsbild bei.

Die an den B-Plan-Grenzen befindlichen Grundstücke grenzen zum großen Teil direkt an den das Plangebiet dreiseitig umschließenden Wald, so dass an den innerhalb des Waldabstandes befindlichen Gebäuden bauliche Veränderungen, welche über Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen, nicht möglich sind.

Das B-Plan-Gebiet besitzt eine Grundstückszufahrt von der Müritzer Straße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über ein Wegenetz mit einer wasser gebundenen Decke. Im straßennahen Zufahrtsbereich befinden sich ein Müll-containerstandplatz sowie gemeinschaftliche Pkw-Stellplätze. Die Breite der Erschließungswege ergibt sich direkt aus den Grundstücksgrenzen der Einzelgrundstücke und weist eine mittlere Breite von 5,00 - 5,50 m auf.

5. Planungsabsichten und Ziele

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Plangeltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser vorgesehen.

Die vorliegende Planung wird mit der im B-Plan-Gebiet festgelegten Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO: Sondergebiete, die der Erholung dienen) dem Flächennutzungsplan gerecht.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Der Planinhalt des vorliegenden B-Plan-Entwurfes entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der B-Plan-Entwurf wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur landesplanerischen Stellungnahme vorgelegt.

Das Plangebiet liegt weder im Bereich eines Landschafts- noch im Bereich eines Naturschutzgebietes.

Der Bereich des B-Plans ist eine in sich abgeschlossene Siedlung, welche zusammen mit der angrenzenden Wohnbebauung den Ortsteil Klein-Müritz bildet. Das Plangebiet ist ab dem Jahr 1982 als geschlossene Wochenendhaussiedlung entstanden, welcher eine geschlossene „Bebauungskonzeption“ zugrunde lag, auf deren Grundlage das Gebiet erschlossen und in einem relativ kurzen Zeitraum auch bebaut wurde. Die „Bebauungskonzeption“ teilt die Baufläche in Gebiete für 3 verschiedene Haustypen ein. Somit sind die unterschiedlichen Gebäudeformen nicht durchmischt sondern klar voneinander getrennt.

Die „Bebauungskonzeption“ aus dem Jahre 1982 besitzt nach aktueller juristischer Lage weder Rechtskraft – und damit Verbindlichkeit –, noch ist sie von den planerisch gestalterischen ihr gesetzten Prämissen präzise genug, um einer unkontrollierten Entwicklung Einhalt gebieten zu können. D. h. alle bestehenden Gebäude von vor 1989 besitzen zwar Bestandsschutz, und nach 1989 wurden und werden einzelne Baugesuche von der Unteren Bauaufsichtsbehörde nach § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt und genehmigt, jedoch ist dies allein nicht ausreichend, um einen in diesem Gebiet drohenden „Wildwuchs“ zu verhindern und damit auch einer Verunstaltung entgegenzuwirken.

Dies ist der Ansatzpunkt für den nun entsprechend Aufstellungsbeschluss der Stadt vom 15.09.2003 vorliegenden Entwurf eines einfachen B-Planes. Dieser geht davon aus, den Eigentümern eine Vergrößerung der Gebäudegrundfläche von ca. 40 m² auf max. 68 m² zu ermöglichen und diese durch die Festlegung von Baufenstern in ihrer Ausdehnung derart zu ordnen, dass der relativ geschlossene, stark durchgrünte Siedlungscharakter auch in Zukunft erhalten wird.

Für Nebengebäude werden ebenfalls maximale Größen festgelegt.

Weitere Festlegungen werden nicht getroffen, so dass in den Genehmigungsverfahren in baugestalterischer Hinsicht weiterhin der § 34 BauGB zur Beurteilung herangezogen werden soll.

Alle Gebäude, die sich in dem im B-Plan ausgewiesenen Waldabstand von 30 m befinden, genießen allerdings lediglich Bestandsschutz, so dass hier keine der vorhergehend beschriebenen Möglichkeiten der Bauerweiterung in Betracht kommt.

Des weiteren sind zur baulichen Ergänzung des Gebietes zwei neue Baugrundstücke, welche die Eigentümergemeinschaft verkaufen kann, ausgewiesen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung der im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 liegenden Grundstücke richtet sich ausschließlich nach § 10 BauNVO, Sondergebiete, die der Erholung dienen, Abs. 3, Wochenendhausgebiete. Ausnahmen sind lt. Gesetz nicht vorgesehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen des Textteiles (Teil B) in den Punkten 1.3, 4 und 5 geregelt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) entspr. § 17 BauNVO gilt uneingeschränkt. Für alle Baufelder gilt die offene Bauweise. Die Gebäudehöhe wird in allen Baufeldern mit der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Bereich der „Finnhütten“ gilt die Eingeschossigkeit ebenfalls unter der Maßgabe, dass hier nicht schon das Erdgeschoss als Dachgeschoss zählt, sondern trotz der seitlichen steilen Dachschräge als Vollgeschoss.

Die Grundfläche der Wohngebäude darf max. 68 m² betragen. Nicht betroffen sind von dieser Festlegung Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO – Stellplätze und Carports, welche in offener Bauweise zulässig sind und an der Grundstücksgrenze bzw. mit einer max. Entfernung von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen müssen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, z. B. Abstell- und Geräteschuppen.

Diese Abstellgebäude dürfen mit dem Carport zu einem gemeinschaftlichen Gebäude vereinigt werden, wobei die Gesamtgröße 30 m² Grundfläche nicht überschreiten darf. Die für Hauptgebäude, Nebengebäude und versiegelte Flächen max. mögliche GRZ regelt sich entspr. § 17 BauNVO.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Hochbauten ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

Ausgenommen sind hiervon ausdrücklich Pkw-Stellplätze in Form von Carports, bei welchen 2-seitig eine geschlossene Außenwand möglich sein soll, im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Abstell- und Geräteschuppen. Carports und Nebengebäude dürfen zusammen eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.

7.4 Grünflächen

Als Grünflächen – abgesehen von den Privatgrundstücken – werden nur der entlang der Müritzer Straße gelegene Rand des Plangebietes ausgewiesen. Diese Grünfläche wird als private Grünfläche ausgewiesen, welche Gemeinschaftseigentum des „Klein Siedlung“ – Klein-Müritz e. V. ist.

7.5 Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugestalterische und daraus resultierende bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das B-Plan-Gebiet werden nicht getroffen. Insofern ist in den Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich dieser Belange weiterhin nach § 34 BauGB zu urteilen.

7.6 Maßnahmen für die Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen für die Ordnung von Grund und Boden nach § 45 BauGB sind nicht erforderlich, da sich alle im Plangebiet liegenden Baugrundstücke im Eigentum des Erschließungsträgers des Vereins „Klein Siedlung“ – Klein-Müritz e. V. befinden. Die Parzellierung der Grundstücke ist fester Bestand. Für zwei neu ausgewiesene Baugrundstücke ist die entsprechende Parzellierung bereits erfolgt und in der Kartengrundlage erfasst.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist nicht Gegenstand der Regelungen und Festsetzungen des vorliegenden einfachen B-Planes.

8.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie:

Das Plangebiet ist an das Stromnetz der edis Energie Nord AG angeschlossen. Ein Umbau des Ortsnetzes ist im Geltungsbereich des B-Planes nicht notwendig. Der Energiebedarf erhöht sich unwesentlich um zwei Grundstückseinheiten, also 2 Haushalte (von 87 Haushalte auf 89 Haushalte).

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ gesichert. Im Bereich der Hauptzuleitung (Müritzer Straße) gibt es einen Hauptzähler, an dem das Primärnetz endet.

Die Netzanlage im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vereins „Klein Siedlung“ – Klein-Müritz e. V. Eine Erneuerung ist nicht geplant und auch nicht notwendig.

Löschwasserversorgung:

Eine Löschwasserversorgung ist in Form eines Hydranten im Plangebiet vorhanden.

Abwasserentsorgung:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu verwerten bzw. in den Untergrund einzuleiten.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen, sofern es auf der wassergebundenen Decke überhaupt entsteht, wird so abgeleitet, dass es seitlich versickert.

Fernmeldeeinrichtungen:

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Gasversorgung:

Anlagen der Gasversorgung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch die Abfallbeseitigung im Landkreis Nordvorpommern geregelt. Für die Müllcontainer gibt es im Plangebiet eine zentrale Stellfläche, welche vom Entsorgungsunternehmen angefahren wird.

9. Umweltschutz, Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Umweltschutz

s. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

9.2 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

s. Grünordnungsplan/Eingriffsregelung

Folgendes ist zu beachten:

- die Zufahrt zu den beiden neu ausgewiesenen Baugrundstücken sind so anzulegen, dass kein vorhandenes Siedlungsgrün entfernt werden muss;

- . die verbleibenden Bäume und Sträucher sind vor Baumaßnahmen in geeigneter Weise vor Beschädigungen zu schützen.

10. Schallschutz

Maßnahmen zum Schutz vor den Schallemissionen der Müritzer Straße (L22)

Entspr. Schallschutzgutachten ist bei neu zu errichtenden Gebäudeteilen, sofern diese Aufenthaltsräume enthalten, bei den lärmzugewandten Gebäudeseiten und lärmzugewandten Dachflächen, in den Lärmpegelbereichen (LPD) I und II ein Schalldämmmaß von $R'_{w\text{ ges}} = 30 \text{ dB}$ und im Lärmpegelbereich (LPD) III von $R'_{w\text{ ges}} = 35 \text{ dB}$ einzuhalten.

11. Kosten und Finanzierung

Abwasserbeseitigung	nicht Gegenstand der Regelungen des B-Planes
Wasserleitungen	- „ -
Elektrische Anlagen	- „ -
Telekom Festnetz	- „ -
Straßenbauarbeiten, Sickermulden	- „ -
Straßenbeleuchtung	- „ -
Ausgleichsmaßnahmen	entspr. Grünordnungsplan
Netto	
16 % MwSt	
BRUTTO	

Ribnitz-Damgarten, d.

.....
Der Bürgermeister