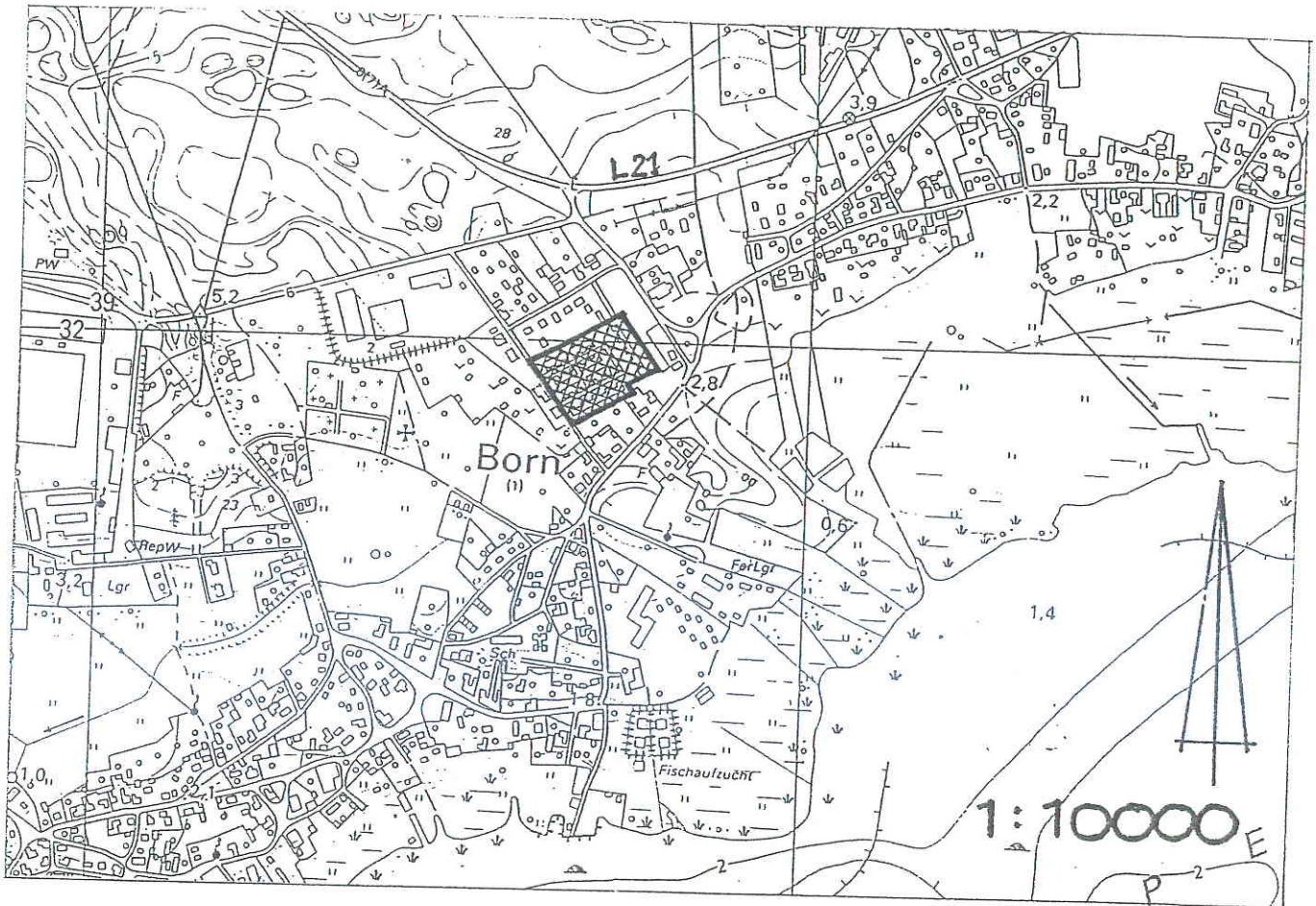


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 12 „Alte VEG-Siedlung“
der Gemeinde Born/Darß



Gemeinde Born-Darß, Kreis Nordvorpommern
Bebauungsplan Nr.12
„Alte VEG Siedlung“

Stand : ~~11.99~~ 10.05.99 Feb. 2000

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 „Alte VEG-Siedlung“ der Gemeinde Born.

Begrenzt im Norden durch die Südgrenzen der Grundstücke am Postweg in Ost-West-Richtung, im Osten durch eine Grundstücksgrenze im Abstand von ca. 55 m von der Straße an der Kurverwaltung, im Süden durch die Nordgrenzen der Grundstücke an der Chausseestraße und im Westen durch den Postweg in Nord-Süd-Richtung.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	2
2. Lage und Topographie des Plangebietes	2
3. Eigentumsverhältnisse	2
4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes	2
5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde	3
6. Maßnahmen für die Ordnung von Grund und Boden	5
7. Versorgungseinrichtung	5
7.1 Elt-Versorgung	5
7.2 Gasversorgung	5
7.3 Wasserversorgung	5
7.4 Löschwasserversorgung	6
7.5 Fernmeldeeinrichtungen	6
8. Entsorgungseinrichtungen	6
8.1 Müllbeseitigung	6
8.2 Abwasserbeseitigung	6
9. Straßenerschließung	6
10. Ruhender Verkehr	7
11. Grünfläche - Parkanlage -	7
12. Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 f BauO M-V	7
13. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen	8
14. Immissionsschutz	8
15. Kosten und Finanzierung	8

1. Allgemeines

Die Gemeinde Born auf der Halbinsel Darß liegt im Norden des Landkreises Nordvorpommern. Der Ort wird im Norden durch den Darßer Wald und im Süden durch die Boddenküste begrenzt. Die Gemeinde hat ca. 1230 Einwohner und gehört dem Amt Darß-Fischland an. Born soll zu einem ländlichen Zentralort entwickelt werden. Daraus ergibt sich die Aufgabe, Wohnraum für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches bereit zu stellen.

2. Lage und Topographie des Plangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10 000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im Ortszentrum am Postweg. Das ca. 1,3 ha große Gelände ist bebaut mit 40 Reihenhäusern, die aufgrund des schlechten Bauzustandes abgerissen werden. Ansonsten ist das Baugelände eben. Der Baugrund besteht aus Sandboden. Die Geländeoberkante liegt auf einer Höhe von 3,00 - 4,00 m ü. HN. Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1:50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaften eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt < 2,00 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Planungsgeltungsbereiches befindet sich im Privateigentum. Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes wird zur Realisierung des Bebauungsplanes von einem privaten Erschließungsträger angekauft. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen nach dem Ausbau in das Eigentum der Gemeinde über.

4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei den durch den B-Plan erfaßten Flächen handelt es sich um eine bebaute Fläche, der alten VEG-Siedlung. Hier stehen 40 WE als Reihenhäuser in Leichtbauweise auf Streifenfundamenten. Eine Ringstraße diente zur Erschließung des Standortes. Die Bausubstanz ist vollkommen verschlissen und nicht mehr bewohnbar. Eine Instandsetzung ist aufgrund des verwendeten Materials bautechnisch nicht möglich. Ein vollständiger Abriß der gesamten

vorhandenen baulichen Anlagen ist notwendig, auch vorgesehen und überwiegend bereits erfolgt.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Dennoch weist der Munitionsbergungsdienst auf mögliche Kampfmittelfunde hin. Auf die Meldepflicht und die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen wird hingewiesen.

5. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um den Bedarf an neuem Wohnraum an einem städtebaulich geeigneten Standort in der Gemeinde Born Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan sieht entsprechend dem vorgegebenen Planungsziel ein allgemeines Wohngebiet vor. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zugelassen.

Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Emissionen innerhalb des Wohngebietes erwartet wie z.B. Lärmbelästigungen durch zusätzlichen Verkehr oder Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst. Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ wurde gewählt, um die Einpassung in die Siedlungsstruktur der Umgebung zu gewährleisten. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,20 bis 0,25 für die einzelnen Baufelder festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Geschöß im Dachgeschöß liegt. Die Wohngebäude wurden mit einer Traufhöhe, Firsthöhe und einer max. Sockelhöhe als Maßvorgaben belegt. Damit wird erreicht, daß sich die Bebauung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Allgemein werden für den Geltungsbereich des B-Planes die offene Bauweise sowie Einzel- oder Doppelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung und den gestalterischen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V zur Rohrdacheindeckung (Naturrohr) wird erreicht, daß eine aufgelockerte Bebauung, wie sie ortsüblich anzutreffen ist, auch hier im Plangebiet zwingend vorgegeben ist. Die Festsetzung einer Rohrdacheindeckung wurde, im Rahmen der Abwägung von der Gemeinde nochmals geprüft, mit dem Ergebnis, an dieser Festsetzung festzuhalten.

In Born gibt es eine Vielzahl von Gebäuden mit Rohrdächern. Das Dorfbild wird von ihnen geprägt. Die Bebauung des Plangebietes soll sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Festsetzungen im Punkt 3.1 zum Naturrohrdach liegen im öffentlichen Interesse und werden für erforderlich und angemessen erachtet.

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Mindestabstände der Wohngebäude geringer Höhe mit weicher Bedachung ist § 31 Abs. 2 LBauO M-V maßgebend.

Bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen ist ein Grenzabstand von mindestens 6,00 m einzuhalten. Bei der Errichtung von Doppelhäusern darf in jeder Doppelhälfte nur eine Wohnung vorgesehen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurde deshalb die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude im Text Teil B festgesetzt. Bei Doppelhäusern mit Weichdach ist nach der Landesbauordnung eine Baulasteintragung für beide Grundstücke Voraussetzung. Von dieser Form der Festsetzung wurde Gebrauch gemacht, weil die Anzahl der WE je Wohngebäude auch abhängig von der Hausform festgesetzt werden mußte. Die Abstellräume wurden je Wohnung für das gesamte Plangebiet auf max. 9,00 m² festgesetzt. Diese sachliche Einschränkung erfolgte auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO. Die Errichtung von Garagen wurde ausgeschlossen. Die Stellplätze können überdacht werden (Carports). Diese Festsetzung erfolgte gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO. Die Gemeinde Born verfügt noch über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende verbindliche Bauleitplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 verwirklicht werden.

Die Aufstellung des Planes ist dringlich, da Neuschaffung von Wohnraum für die weitere Entwicklung der Gemeinde unabdingbar ist. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist für diesen Standort gegeben, weil ein bereits als Wohnstandort genutztes Baugebiet erneut bebaut werden soll.

- Das Plangebiet liegt im Ortszentrum innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Die Aufstellung des B-Planes ist erforderlich geworden, um für eine neue Bebauung Rahmenbedingungen festzusetzen. Der z.Zt. vorhandene städtebauliche Mißstand soll in Kürze beseitigt werden.
- Im zukünftigen F-Plan wird für das Plangebiet eine Wohnbaufläche als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt sein. Diese Darstellung würde auch erfolgen ohne Aufstellung des B-Planes. Die Erhaltung des Wohnstandortes läßt keine Alternative zu, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar wäre.
- Die Gemeinde Born beabsichtigt, das F-Planverfahren in Kürze fortzusetzen.

(X) "Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude ergeben sich aus der besonderen städtebaulichen Situation des Standortes. Die Gemeinde will hier überwiegend Wohnhäuser mit einer Weichdach-Eindeckung (Natur-Rohr) zulassen und dabei die Vorzüge der Landesbauordnung bezüglich der Grenzabstände für Wohngebäude bis zu 2 Wohnungen nutzen und zum anderen gewährleisten, dass sich die Gebäude vom Maßstab her gut in das Dorfbild einfügen"



Die Bebauungsdichte wird reduziert, um eine Dacheindeckung mit Naturrohr zu ermöglichen. Geplant sind ca. 20 Häuser, die auch zur Deckung des Wohnraumbedarfes erforderlich sind. Der vorzeitige B-Plan wird auch der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Der Plan wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt. Mit Schreiben vom 11.01.99 wurde der Gemeinde bescheinigt, daß die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Die Erschließungsmaßnahmen sowie die Beitragserhebung für die Erschließung werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geregelt. Die Planungshoheit der Gemeinde nach § 2 Abs. 1 BauGB bleibt jedoch unberührt.

6. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelung das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Versorgungseinrichtungen

7.1 Elt-Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG Rostock.

7.2 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Erdgasnetz der HGW Hansegas GmbH angebunden und mit Erdgas versorgt.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland Ribnitz-Damgarten. Das Rohrleitungsnetz wird im Plangebiet erneuert.

7.4 Löschwasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

7.5 Fernmeldeeinrichtung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

8. Entsorgungseinrichtungen

8.1. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung im Landkreis Nordvorpommern geregelt.

8.2. Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der zentralen Abwasserbehandlungsanlage des Abwasserzweckverbandes Darß in Wieck zugeleitet.

Die Übernahme des Abwassers wird vom Abwasserzweckverband bestätigt.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird, soweit eine Versickerung nach ATV 138 möglich ist, in den Untergrund eingeleitet.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in die längs der Fahrbahn angeordneten Sickermulden eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Die Machbarkeit wird im Rahmen des Erschließungsprojektes beurteilt.

9. Straßenerschließung

Das Plangebiet wird mit der Planstraße A über die Anbindung an den Postweg verkehrlich erschlossen. Die Planstraße A erhält eine Breite im Regelquerschnitt von 5,00 m. Entlang der 3,50 m breiten Fahrbahn wird eine Sickermulde angeordnet. Die Sickermulde wird durch die Grundstückszufahrten und die erforderlichen Ausweichstellen überbaut. Die Planstraße A soll im Gegenverkehr befahren werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens wird für die Verkehrsfläche die Mischnutzung vorgesehen. Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist im Einmündungsbereich auf den Postweg eine Vorfahrtsregelung von rechts vor links angenommen worden.

" Die Straßenverkehrsfläche im Nordosten des Plangebietes dient zunächst der Erschließung des Baugrundstückes in der Nord-Ecke des Plangebietes. Ferner dient sie als fußläufige Verbindung zum angrenzenden Parkplatz im Nordosten und als Notzufahrt."



10. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten. Die Stellplätze können als Carpots ausgebildet werden, Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Ermächtigung zu dieser Festsetzung ergibt sich aus § 12 Abs. 6 BauNVO. Erfahrungsgemäß ist die Anzahl der öffentlichen Parkplätze in einem allgemeinen Wohngebiet mit $\frac{1}{4}$ der erforderlichen Stellplätze zu bemessen.

Bringt man für dieses Wohngebiet 1,5 Stellplätze je Haus in Ansatz, so ergibt sich daraus:

$$20 \times 1,5 : 4 = 7,5 \text{ Parkplätze} = 8 \text{ Plätze.}$$

Im Plan wurden 5 Parkplätze als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Drei weitere Parkplätze werden im Zuge der Planstraße A in Längsaufstellung im Erschließungsprojekt örtlich bestimmt. Eine Festsetzung im Plan ist nicht möglich, da die Grundstücksaufteilung mit ihren Zufahrten nicht feststeht.

11. Grünfläche - Parkanlage

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine vorhandene Baumgruppe in eine kleine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage einbezogen.

12. Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 LBauO M-V

Die Dacheindeckung ist für das gesamte Plangebiet mit Natur/Rohr verbindlich vorgeschrieben. Zu beachten ist die Einhaltung der Mindestgebäudeabstände nach Landesbauordnung § 31 Abs. 2 von 6,00 m bis zur Grundstücksgrenze. Ausnahmsweise können im Baufeld 4 auch Dächer mit harter Bedachung gewählt werden. Die Hauptdächer erhalten einen Krüppelwalm als Dachform. Die Nebengiebel können als Spitzgiebel ausgeführt werden. Bei Doppelhäusern ist eine Baulasteintragung für beide Grundstücke erforderlich. Die Fassaden werden als Putzflächen mit Farben gebrochen weiß oder Vollton, Verblendmauerwerk, Fachwerk, senkrechte Holzschalung mit Farben natur oder Vollton zugelassen. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich die neue Bebauung dem dörflichen Charakter der vielen alten Häuser in Born anpaßt.

13. Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Bebauung eines bisher als Wohnstandort genutzten Baugebietes mit modernen Ein- und Zweifamilienhäusern vorbereitet. Mit der neuen Bebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Für den Planbereich wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser Grünordnungsplan dokumentiert den Zustand von Natur und Landschaft, er ermittelt Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen, stellt Überlegungen zur Vermeidung an und legt fest, wie die einzelnen Pflanzflächen auszugestalten sind. Die wichtigsten Maßnahmen des Grünordnungsplanes wurden im Text Teil B der Satzung übernommen. Mit den Festsetzungen wird gesichert, daß der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen wird. Die Herrichtung der Flächen soll erfolgen, sobald der Eingriff erfolgt (z.B. Erschließung des Standortes und unmittelbar mit Fertigstellung der Hochbauten).

14. Immissionsschutz

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der einer besonderen Belastung durch Immissionen nicht unterliegt. Es bedarf daher auch keiner besonderen Festsetzungen innerhalb der Satzung.

Anzeichen für eine Belastung der Bauflächen durch Kontaminationen sind nicht vorhanden. Auch aus dieser Sicht bedarf es keiner besonderen Vorsichtsmaßnahmen oder Festsetzungen.

15. Kosten der Finanzierung

Die Erschließungskosten, einschließlich der Kosten für die Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung, sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden derzeit auf rund DM 300.000,-- geschätzt. Einbezogen wurden auch die Kosten für die Beräumung und Baufreimachung. Die Erschließung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Gemeinde einem Erschließungsträger übertragen. Der Gemeinde entstehen keine Erschließungskosten.

Born, den 10.05.99

 10.05.1999
Bürgermeister