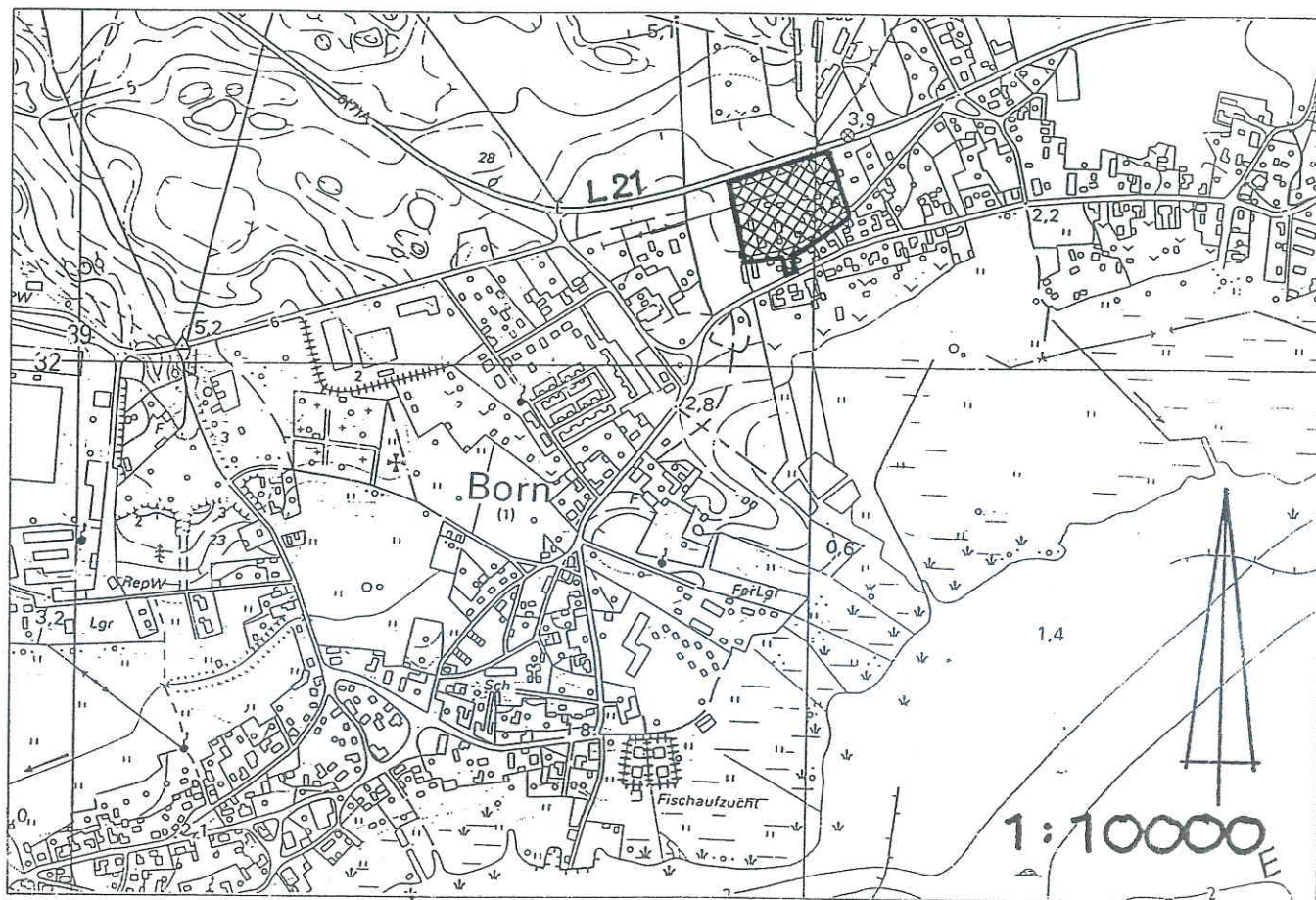


Begründung

zum Bebauungsplan Nr.13 „Urlauberdorf In de Dickden“

der Gemeinde Born/Darß



Gemeinde Born-Darß, Kreis Nordvorpommern

Bebauungsplan Nr.13 „Urlauberdorf In de Dickden“

Stand : ~~11.98~~ 10.05.99

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Urlauberdorf In de Dickden“ der Gemeinde Born Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB

Gebietsbeschreibung:

Überplant wird das Grundstück des ehemaligen Urlauberdorfes Magarinenfabrik Velten. Im Norden grenzt das Grundstück an die Landesstraße L 21 (Umgehungsstraße, Bäderstraße) im Süden an dem öffentlichen Weg „In den Dickden“. Im Westen ist ein kleines Wäldchen vorhanden und im Osten schließt sich eine Wohnbebauung an.

Inhaltsverzeichnis

- 1.1 Allgemeines
 - 1.1 Lage und Topografie des Plangebietes
 - 1.2 Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
- 2.0 Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde
- 3.0 Versorgungseinrichtungen
- 4.0 Entsorgungseinrichtungen
- 5.0 Straßenerschließung
- 6.0 Ruhender Verkehr
- 7.0 Natur und Landschaftsschutz
- 8.0 Kosten

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde liegt auf der Halbinsel Darß-Fischland im Norden des Landkreises Nordvorpommern. Born hat 1.230 Einwohner, gehört dem Amt Darß/Fischland an und soll zu einem ländlichen Zentralort entwickelt werden.

1.1 Lage und Topografie des Plangebietes

Die Lage des B-Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt südlich der Landesstraße L 21 (Umgehungsstraße) ca. 100 m östlich der Ortseinfahrt von Born. Im Süden grenzt das Grundstück an den Weg „In de Dickden“. Die überplante Fläche ist ca. 1,20 ha groß und ist gering in südlicher Richtung geneigt. Die Geländeoberfläche liegt zwischen 3,20 und 4,00 m über HN.

1.2 Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das überplante Grundstück ist bebaut mit Ferienbungalows und Wirtschaftsgebäuden, die bis zur Wende als Betriebsferieneinrichtung diente. Nach der Wende erfolgte keine Nutzung mehr. Die vorhandenen Gebäude sind verfallen und abbruchreif. Die noch erhaltenswerten Bauten werden dem nunmehr allgemeinen Standort als Ferienunterkunft nicht mehr gerecht. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Als Baugrund stehen Sande an. Eine genaue Baugrunduntersuchung ist nach Bedarf zu machen.

Die angrenzenden Grundstücke werden überwiegend als Wohngrundstücke genutzt und sind mit freistehenden Wohngebäuden und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Wochenendhausgrundstücke in der näheren Umgebung sind auch vorhanden.

2.0 Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13 ist erforderlich geworden, um das Grundstück überwiegend neu zu bebauen. Von dem ursprünglichen Nutzungskonzept soll nicht abgewichen werden. Es sollen Ferienwohnungen und ein Hotel-Garni entstehen. Der Bebauungsplan sieht entsprechend dem vorgegebenen Planungsziel ein Sondergebiet vor, das der Erholung dient und hier als Ferienhausgebiet präzisiert wurde.

Das Ferienhausgebiet dient den Zwecken der Erholung, dem ferienmäßigen Wohnen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Das Baugebiet ist in 4 Baufelder gegliedert. Die Übernachtungskapazität der Anlagen soll 130 bis 140 Betten tragen. Im Baufeld 1 sind 16 Ferienwohnungen als Reihenhaushaus mit Hartdacheindeckung geplant.

Im Baufeld 2 sind 5 Einzel- oder Doppelhäuser mit Natur-Rohrdach vorgesehen. Hier sind die Mindestabstände gemäß § 31 der Landesbauordnung M-V zu beachten.

Die reduzierten Mindestabstände sind jedoch nur anwendbar bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Im Baufeld 3 sollen 2 vorhandene Gebäude modernisiert und erweitert werden, die ebenfalls als Ferienwohnungen vorgesehen sind.

Im Baufeld 4 ist ein größeres Gebäude vorgesehen mit Ferienzimmern und Frühstücksservice. Hier sind auch Anlagen für sportliche Zwecke und weitere Nutzungen geplant, die als zulässig im Text Teil B aufgeführt sind.

Der Investor beabsichtigt die Anlage als Alleineigentümer zu errichten und sie auch als eine Einheit zu bewirtschaften.

Deshalb ist die Errichtung von Wohnungen für Betreiber und Betriebspersonal als Planungsziel mit aufgenommen worden. Die Häuser und Wohnungen sollen nicht an Einzelbewerber verkauft werden. Die Anlage soll als Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden. Das Baugebiet grenzt unmittelbar im Norden an die Umgehungsstraße der Landesstraße L 21. Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 13 werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- Beiblatt 1- Teil 1 teilweise überschritten. Im Hinblick auf § 1 Abs. 5 BauGB sind zur Sicherstellung eines störungsfreien Ferienwohnens für die betroffenen Grundstücksteile aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Neben einem Lärmschutzwall bzw. einer Lärmschutzwand zwischen der Umgehungsstraße und dem Ferienwohngebiet mit einer Höhe von + 5,80 m HN werden für Aufenthaltsräume der Ferienwohnungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. (siehe Text Teil B des Bebauungsplanes). In der Planzeichnung Teil A wurden die Flächen für die aktiven Schallschutzmaßnahmen mit Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt. Die Baufelder in denen passive Schutzmaßnahmen erforderlich werden, wurden ebenfalls festgesetzt. Im Baufeld 1 wurde zur Abschirmung gegenüber der dahinter liegenden Baufelder im Gutachten eine geschlossene Bauweise gefordert. Wie sie auch im Text Teil B im Punkt Immissionschutz enthalten ist. Zur Herstellung der Übereinstimmung wurde statt der abweichenden Bauweise eine Änderung in die geschlossene Bauweise vorgenommen. Im Süden und Osten grenzen PKW-Stellplätze unmittelbar an die Nachbargrundstücke. Hier werden Lärmschutzwände 1,50 m hoch ins Holz verbindlich angeordnet.

Die Geräuschimmissionen des Beherbergungsbetriebes auf die Nachbarschaft werden in der schalltechnischen Beurteilung wie folgt beurteilt:

Der abgeschätzte Gäste- und Wirtschaftsverkehr von max. 115 Kfz-Fahrten pro Tag, bewirkt nach der DIN 18005 im Abstand von 10,00 m von der Fahrbahnmitte der Plangebietszufahrt (In der Dicken) auf die anliegenden Wohngrundstücke einen Beurteilungspegel, tags: 42 dB (A), nachts: 34 dB (A). Diese Werte liegen im 6 dB (A) unterhalb der zulässigen Immissionswerte für das WA-Gebiet. Eine Nachbarschaftsbelästigungen durch Verkehr zu reduzieren, wurde geprüft. Da die Bäderstraße eine Landesstraße ist, sind neue Grundstücksdirektanbindungen nicht genehmigungsfähig. Das Grundstück ist deshalb wie bisher, über die innerörtlichen Verkehrsflächen zu erschließen.

Die Gemeinde Born verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende verbindliche Bauleitplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan verwirklicht

werden. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Gemeindegebiet zur Errichtung der Ferienwohnanlage zu gewährleisten, ist es erforderlich einen B-Plan aufzustellen. Er dient zum einen dazu, den Bedarf an Ferienwohnungen zu decken und zum anderen mit planerischen Mitteln die vorhandenen Konflikte zu lösen bzw. zu mildern. Die dringenden Gründe für die vorzeitige Aufstellung des B-Plan Nr. 13 ergeben sich nachstehend wie folgt:

- der z.Zt. im Plangeltungsbereich vorhandene städtebaulichen Mißstand bedarf der kurzfristigen Beseitigung. Eine Modernisierung läßt die vorhandene Bausubstanz nicht zu, sie muß erneuert werden. Die bauliche Nutzung des Grundstücks kann nicht dem Selbstlauf überlassen bleiben.
- zur Schadensabwendung muß die Bebaubarkeit des Grundstücks neu geordnet werden.
- Nachteile für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes werden sich aus der vorliegenden Planung nicht ergeben. Die bisherige und die zukünftige Nutzung stehen im Einklang mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden. Der B-Plan Nr. 13 wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes mit Sicherheit nicht entgegenstehen.
- um jedoch eine weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten und diese planmäßig zu steuern wird gegenwärtig am Planentwurf zum F-Plan gearbeitet. Der Bereich des B-Planes wird im künftigen Flächennutzungsplan entsprechend der getroffenen Festsetzungen als SO-Ferienhausgebiet dargestellt.

Der B-Planentwurf wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung /Vorpommern angezeigt.

Mit Schreiben vom 11.01.1999 wurde der Gemeinde bescheinigt, dass der B-Plan Nr. 13 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Aus der Begründung: Die städtebaulichen Neuordnung einer über viele Jahre genutzten Freizeitwohnanlage an einem integrierten Standort in der Ortslage von Born befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen 7.5.2 (2) und (3) RROP VP zu Freizeitwohnanlagen. Des weiteren findet Ziel 7.2.1 (3) zu Tourismus auf eine qualitative Verbesserung bestehender Beherbergungskapazitäten orientiert wird.

Der Bebauungsplan wird durch einen privaten Erschließungsträger ausgearbeitet. Die Erschließungsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde geregelt.

Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Der Investor ist Eigentümer des Grundstückes.

3.0 Versorgungseinrichtungen

3.1 Elektro-Erschließung

Der Standort ist am Ortsnetz der HEVAG angeschlossen. Die Versorgung wird weiterhin gewährleistet.

3.2 Gasversorgung

Das Baugebiet kann bei Bedarf aus dem vorherigen Erdgasnetz mit Erdgas versorgt werden. Der Versorgungsbetrieb ist die HGW Hanse Gas GmbH Rostock.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser und Abwasser GmbH Boddenland Ribnitz-Damgarten.

3.4 Feuerlöscheinrichtungen

Für die Brandbekämpfung werden die erforderlichen Hydranten installiert.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Telekom.

4.0 Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

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

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Darß. Das Schmutzwasser aus dem B-Plangebiet wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der zentralen Kläranlage in Wieck zugeführt.

4.3 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser von den Dächern und den versiegelten Verkehrsflächen wird auf dem Grundstück in Sickermulden in den Untergrund geleitet. Die Vorschriften der ATV 138 sind zu beachten.

5.0 Straßenerschließung

Das Grundstück wird über den öffentlichen Weg „In den Dickden“ erschlossen. Dieser Weg stellt eine Anliegerstraße zur Haupteerschließungsstraße des Ortes, der Chausseestraße dar. Von der Anliegerstraße erhält das Grundstück 2 Grundstückszufahrten. Auf dem Grundstück werden entsprechend dimensionierte private Verkehrsflächen angelegt. Von diesen Verkehrsflächen sind die auf dem Grundstück angeordneten PKW-Stellplätze erreichbar.

6.0 Ruhender Verkehr

Auf dem überplanten Grundstück werden bedarfsgerecht die Stellplätze ausgewiesen.

5 Doppelhäuser	10 Stellplätze	10 x 4	40
1 Reihenhäuser 16 FW	16 Stellplätze	16 x 4	64
2 Bungalows	2 Stellplätze	2 x 4	8
13 Einzel- und Doppelzimmer	13	x 2	26
Personal	3 Stellplätze		
Hotel-Garni	4 Stellplätze		
	-----		140
	48 Stellplätze		

Festgesetzt werden 50 Stellplätze. Für den öffentlichen Verkehr sind 48mal $\frac{1}{4}$ = 12 Parkplätze erforderlich. Diese wurden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

7.0 Natur- und Landschaftsschutz

Für den Plangeltungsbereich wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Schlußfolgerungen des Grünordnungsplanes wurden in die Planzeichnung und in den Text Teil B übernommen. Es wurden die zuerhaltenden Bäume, Baumgruppen sowie die neuzubepflanzenden Flächen festgesetzt.

Der vorgesehene Eingriff auf dem Grundstück kann nicht in vollem Umfang an gleicher Stelle ausgeglichen werden. Der Grünordnungsplan sieht vor, an 5 Standorten im Gemeindegebiet auf öffentlichen Flächen Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Zwischen der Gemeinde und dem Investor wird vor Satzungsbeschluß in einem städtebaulichen Vertrag die Durchführung der Maßnahmen vertraglich gesichert.

8.0 Kosten

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen und den Lärmschutzwall/wand werden der Zeit auf rund 600.000 DM geschätzt.

Die Erschließung und Planungskosten werden vom Investor getragen.

Der Gemeinde entstehen keine Erschließungskosten.

Born, den 10.05.99

