

Begründung

zur 1. Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Born für das Wohngebiet „Im Moor“, Gemarkung Born, Flur 8 und 9

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE- Plan) Nr. 2 der Gemeinde Born für das Wohngebiet „Im Moor“ wurde mit der Bekanntmachung am 07.05.1996 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des VE- Plans Nr. 2 der Gemeinde Born wird erforderlich, da die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, zukünftig als Wohngrundstück genutzt werden soll.

Als Ersatz für den Spielplatz beabsichtigt die Gemeinde Born für die Kinder der Altersgruppen 7 - 14 einen zentralen Spielplatz für einen größeren Einzugsbereich zu bauen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel mit der Konzentration der öffentlichen Spielplätze an wenigen Standorten, eine bessere Ausstattung mit Spielgeräten zu erreichen. Die Sicherheit der Anlagen und die Pflege der Plätze ist auf größeren Anlagen effektiver zu gewährleisten.

Der Spielplatz befindet sich in Planung und soll beginnend im Jahre 2002 hergerichtet werden.

Der geplante Spielplatz soll angrenzend am Kindergarten und der Festwiese entstehen. Wie aus dem Übersichtsplan (Anlage 2) ersichtlich, ist die direkte Erreichbarkeit des Spielplatzes vom Wohngebiet „Im Moor“ gegeben.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung dient gleichzeitig der günstigen Erschließung von Wohnbauflächen, deren Bedarf nach wie vor nicht gedeckt ist.

Die Gemeinde Born verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.2 wird im Entwurf des Flächennutzungsplans als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Planänderung dem Entwicklungsgebot entspricht.

Die Planänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die Gemeinde Born entsprach dem Antrag des Vorhabenträgers:

Grundstücksverwertung
Dr. Bernd Neubüser und Dipl.Ing. Gerhard Walter (GVG)
Rostocker Straße 5
18311 Ribnitz-Damgarten,

gemäß § 12 Abs. 2 Bau GB über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.
Beschluss der Gemeindevertretung Nr. 8/2001 Januar 2001.

Zum Sachverhalt liegt eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger vor.

Die 1. Änderung des VE- Planes Nr. 2 sieht im Einzelnen Folgendes vor:

1. Die im VE-Plan Nr. 2 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird geändert und soll zukünftig als Wohngrundstück genutzt werden. Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Born, Flur 8, Flurstück 72/19 mit 794 m². Im Geltungsbereich des VE-Planes wird kein neuer Spielplatz ausgewiesen. Die Gemeinde plant in unmittelbarer Nähe einen größeren, für den Ort zentralen Spielplatz. Im Durchführungsvertrag zur 1. Planänderung wird festgeschrieben, welchen Beitrag der Vorhabensträger für den zentralen Spielplatz zu leisten hat.
2. Die auf dem Flurstück 72/19 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkflächen für 5 PKW wird auf diesem Grundstück nicht errichtet, die vorh. baulichen Anlagen werden zurückgebaut. Der an der Südseite des Grundstückes vorhandene Gehweg wurde an der Ostseite des Grundstückes weitergeführt.

Die Fläche soll zukünftig auch der Wohnnutzung dienen. Der Bedarf an Parkplatzflächen wurde anhand der tatsächlichen Bebauung nochmals mit folgendem Ergebnis geprüft:

Anzahl der gebauten WE		
- im Baufeld A	16	WE,
- im Baufeld B	16	WE,
- im Baufeld C	12	WE + 4 WE geplante WE
- laut 1. Änderung	2	WE
Gesamt:	50	WE
=	50	Stellplätze

Der Plangeltungsbereich ist einem reinen Wohngebiet (WR) gleichzusetzen.

Der tatsächliche Parkplatzbedarf ergibt sich wie folgt:

$$50 \text{ Stellplätze} \times \frac{1}{4} = 12 \text{ Parkplätze.}$$

Im rechtskräftigen VE- Plan Nr. 2 wurden 13 Parkplätze festgesetzt, mit der 1. Änderung entfallen davon 5 Parkplätze. Die Differenz zum neu berechneten Bedarf wird wie folgt abgesichert:

An der Wendeanlage werden insgesamt 5 Parkplätze festgesetzt, damit stehen für das Wohngebiet 10 Parkplätze zur Verfügung.

2 PKW können in Längsaufstellung auf der Erschließungsstraße parken; damit wird der Parkflächenbedarf des Wohngebietes gedeckt.

Das Parken in Längsaufstellung ist vertretbar, da die Erschließungsstraße nur der Erschließung des Wohngebietes dient (kein Durchgangsverkehr). Gleichzeitig dient das langsame Vorbeifahren an parkende Fahrzeuge unter Mitbenutzung des Gehweges der Verkehrsberuhigung.

Der gegenwärtige Zustand des Grundstückes Gemarkung Born, Flur 8, Flurstück 72/29 wird wie folgt beschrieben:

Es handelt sich um eine unbebaute Wiesenfläche, die an der Ost- und Südseite von der Erschließungsstraße tangiert wird.

Die Umgebung des Grundstückes ist entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 bis auf 2 Grundstücke mit Wohn- und Ferienhäusern bebaut.

Das Grundstück. Flurstück 72/19 ist Eigentum des Vorhabenträgers.

Auf dem Wohngrundstück. Flurstück 72/19 ist ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen zulässig. Des weiteren sind Nebenanlagen zulässig. Für den ruhenden Verkehr sind mindestens 2 PKW-Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.

Der Standort des Gebäudes wurde in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Die Zeichnungen für das Wohngebäude sind Bestandteil der Satzung. Die darin enthaltenen Maße sind für das Maß der baulichen Nutzung verbindlich.

Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 250 m² und eine Firsthöhe von max. 10,00 m.

Bei der Höhenfestsetzung ist zu beachten, dass die Firsthöhe auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB) bezogen ist und die Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 0,50 m über O.K. Fahrbahn, gemessen am Ostgiebel, betragen darf.

Das Gebäude enthält 2 Vollgeschosse. Das 2. Geschöß liegt komplett im Dachbereich (Drempelhöhe 1,00 m).

Unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen wirkt sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Das Wohngebäude erhält ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45°. Die dacheindeckung erfolgt mit einem Ziegelpfannendach wahlweise in den Farben rotbunt, rotbraun, braun oder anthrazit.

Die Fassade kann als Verblendmauerwerk in den Farben rotbunt oder weiß sowie als Außenputz in weiß oder pastell ausgeführt werden.

Die Nebengebäude wie Schuppen und Carports können flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung erhalten. Die Außenwände können mit Holz verschalt werden.

Der gesetzliche Abstand von 7,0 m zum Gewässer II. Ordnung, Graben Nr. 18 in nord-östlichen Teil des Grundstückes, wird eingehalten.

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches ist gesichert.

Das Baugrundstück liegt an der Erschließungsstraße.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Das trifft zu für die Elt-, Gas- und Wasserversorgung sowie den Anschluss an Fernmeldeeinrichtungen der Telekom.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserleitung. Die Müllentsorgung erfolgt in geschlossenen Gefäßen, für die ein zentraler Standplatz vorhanden ist.

Für den ruhenden Verkehr sind auf dem Grundstück bis zu 4 Stellplätze zulässig. Sie können frei oder überdacht ausgeführt werden.

Der Gründordnungsplan zum VE- Plan Nr.2 wurde für die 1. Änderung ergänzt und mit der Landkreis Nordvorpommern abgestimmt.

Es wurde geprüft, in wie weit das Vorhaben UVP- Pflichtig ist. Eine UVP- Pflicht wurde nicht festgestellt. In der Planbegründung wird deshalb auf einen umfassenden Umweltbericht verzichtet.

Die ermittelten Kompensationsmaßnahmen können im Geltungsbereich der 1. Änderung des VE- Plans Nr.2 nicht eingeordnet werden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde eine Pflanzung von 65 Eichen (*quercus robur*, Stammumfang 12-14 cm, 3xV) ermittelt.

Die Pflanzung der 65 Bäume sind Teil einer größeren Ersatzmaßnahme in der Gemeinde Born entlang der Nordstraße. Geplant ist eine zweireihige Eichenallee, die eine überalterte Pappelallee ersetzen soll. Die Straße wurde 2001 mit einer 4,50 m breiten Asphaltdecke ausgebaut. Die Eigentumsverhältnisse werden im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens geregelt.

Ein jeweils 4,00 m breiter Streifen beidseitig der Fahrbahn ist als Pflanzstreifen zu sichern, so daß die Bäume in einem Abstand von 2,50 m zu der Asphaltkante gepflanzt werden können (siehe Anlage).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach Art, Umfang und Lage sowie nach Termin im Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde Born geregelt.

Kostenschätzung:

Die 1. Änderung des VE-Planes Nr. 2 bewirkt überschläglich folgende Kosten:

1. Erschließung des Wohngrundstücks	2.500,00	Euro
2. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	9.750,00	Euro
3. Hochbau, Wohngebäude mit 2 WE	175.000,00	Euro
4. Beteiligung am Aufbau eines zentralen Spielplatzes	0,00	Euro
Gesamt:	187.2500,00	Euro

Born, den. **05 SEP. 2002**

Bürgermeister

