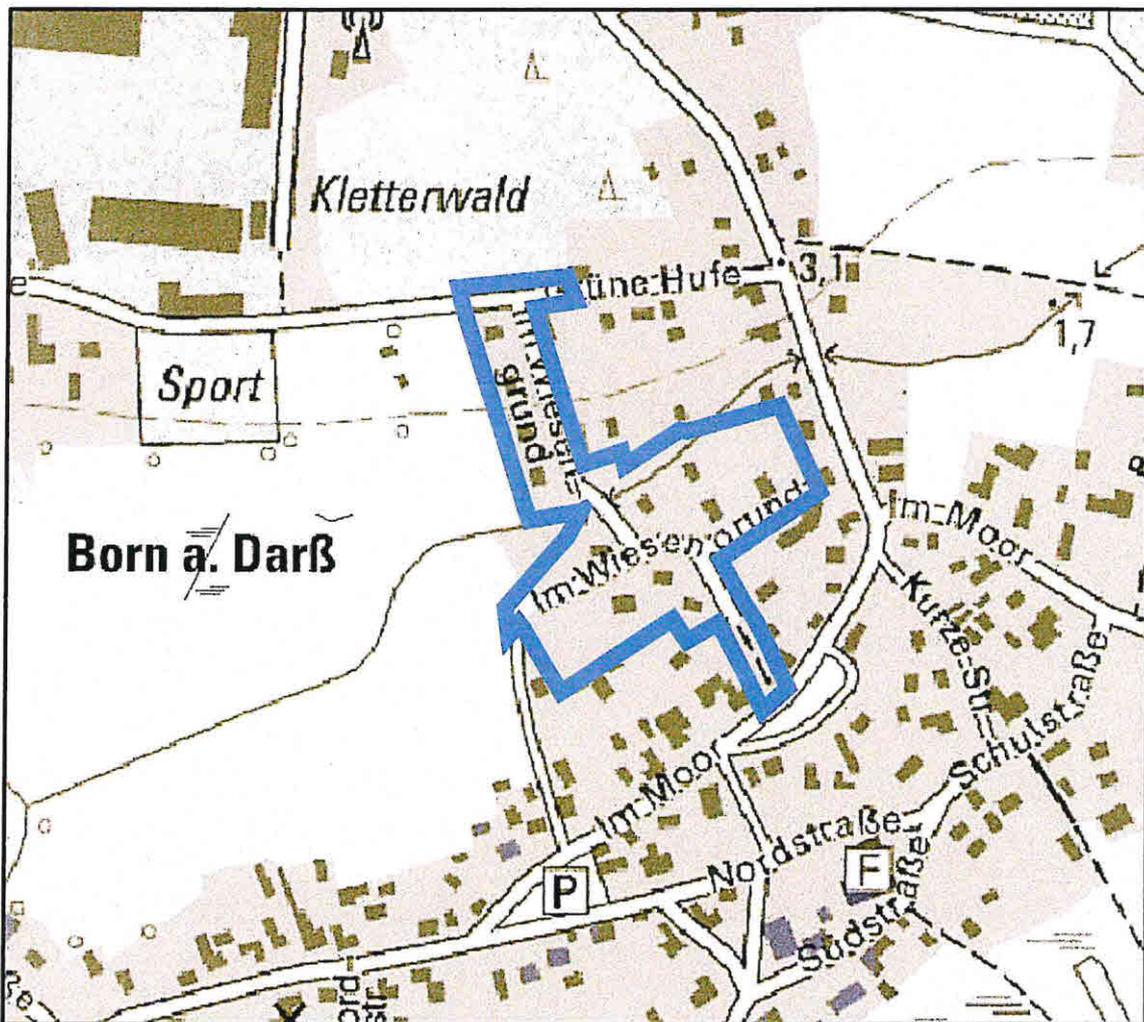


Begründung

zur II Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 im Verfahren nach §13 BauGB der Gemeinde Born a. Darß für das Wohngebiet "Im Wiesengrund"



Übersichtsplan - M: 1:10000

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

Planungsverfasser:

Dipl.-Ing. Rolf Günther
Büro für Architektur und Stadtplanung
Neue Klosterstraße 16, 18311 Ribnitz-Damgarten
Tel. / Fax: 0 38 21 / 6 22 88

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der II. Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)	3
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.	Baugebiet	3
4.	Lage des Plangebietes	4
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	4
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	4
7.	Planungsziele	4
8.	Inhalt der Planung	4
9.	Auswirkungen der Planung	4
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	5
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	5
12.	Altlasten	5
13.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	5
14.	Immissionsschutz	5
15.	Kataster- und Vermessungswesen	6
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	6
17.	Kostenschätzung	6

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage der II. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634) sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 25. Juli 2017 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Die Planzeichnung (Teil A) wird nicht geändert.

1.3 Erfordernis der II. Änderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Born hat in ihrer Sitzung am 25. Juli 2017 beschlossen, den mit Datum vom 07. Mai 1996 in Kraft getretenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Born für das Wohngebiet „Im Wiesengrund“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 und § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern.

Als Planungsziel ist die Änderung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beabsichtigt.

Die II. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 umfasst eine textliche Festsetzung (Teil B). Die Planzeichnung (Teil A) wird nicht geändert.

1.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 30 BauGB. Damit ist die Änderung des Ursprungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Durch die Änderungen der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.2 der Gemeinde Born nicht berührt. Beabsichtigt ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Pkt. 2 BauNVO werden zugelassen. Das Planverfahren wird nach den Regelungen des § 13 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz ist nicht begründet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Born a. Darß.

Die II. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Baugebiet

Der Geltungsbereich der II. Änderung umfasst die Flurstücke 72/6, 8-11, 13, 14, 16-34 der Flur 8 und die Flurstücke 58/1, 9-11, 59/3-9, 60/3-9 der Flur 9 Gemarkung Born.

4. Lage des Plangebietes

Der Bereich der II. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen und vorhandene Bebauung an der Straße „Im Moor“
- im Westen durch vorhandene Bebauung und Grünflächen
- im Süden durch vorhandene Bebauung an der Straße „Im Moor“
- im Osten durch vorhandene Bebauung der Straße „Im Wiesengrund“ und durch vorhandene Bebauung an der Straße „Im Moor“

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Die Aussagen zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen und zur Höhenlage sind für die II. Änderung entbehrlich.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Die Aussagen zur städtebaulichen Situation, zur Natur und Landschaft sind für die II. Änderung entbehrlich.

7. Planungsziele

Im Vollzug der Planungsziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.2 hat sich im Laufe der Entwicklung gezeigt, dass die Herausnahme ausnahmsweise zulässiger Nutzungen an diesem Standort zu eng gefasst war und keine optimale Entwicklung gestattet. Ziel der Änderung ist nunmehr innerhalb des Reinen Wohngebietes ausnahmsweise sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zuzulassen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

8. Inhalt der Planung

Die Art der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen geändert. Die im Ursprungsplan unter Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen sonstigen Anlagen werden zugelassen.

Innerhalb des Plangebietes werden ausnahmsweise sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Die unter Pkt. 1.2 und 1.3 getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

9. Auswirkung der Planungen

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes.
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.).

- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen.

Bei Erschließungsarbeiten sind die Forderungen bzw. Hinweise der Hanse Gas GmbH zu beachten. Durch die ausführende Firma sind rechtzeitig vor Baubeginn aktuelle Planauszüge anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Die Herstellung von Hauszuführungen an das Telekommunikationsnetz muss über den Bauherrnservice der Deutschen Telekom GmbH beantragt werden.

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser liegt gemäß § 56 WHG in Verbindung mit § 40 Abs. 1 LWaG bei der Gemeinde. Öffentliche Leitungen für Regenwasser sind nicht vorhanden.

In Abhängigkeit des Grundwasserstandes und der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers der Gebäude und Wege (befestigte Flächen) möglich.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

12. Altlasten

Die Aussagen zu Altlasten sind für die die II. Änderung der entbehrlich.

13. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Die II. Änderung hat keine Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelungen.

14. Immissionsschutz

Die II. Änderung der hat keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Die Aussagen zu den Bestimmungen des Vermessungs- und Katastergesetzes M-V sind für die die II. Änderung entbehrlich.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die II. Änderung hat keine Auswirkungen auf bodenordnende Maßnahmen.

17. Kostenschätzung

Die II. Änderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließungskosten.

Gerd Scharmberg
Bürgermeister

Born a. Darß, 27. November 2017
geändert: 17. Juli 2018