

Begründung

zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Ergänzungssatzung" für das Gebiet der Chausseestraße Nr. 46 bis Nr. 54/54a

1. Planungsgebiet

Die Gemeinde Born hat am 29.03.2000 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Geltungsbereich gelegen zwischen den Häusern im Osten, Chausseestraße 46 und im Westen, Chausseestraße 54 veranlaßt. Im Norden ist der Geltungsbereich an die Chausseestraße grenzend und im Süden bildet die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 27/4 der Flur 11 (Haus Nr. 54a) und die Bebauung auf dem Flurstück 21/3 Flur 11 den gedachten Geltungsbereich. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2. Ziele und Zweck der Planung

Born ist auf dem Darß ein wichtiger Erholungsort und ist als ein Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung anzusehen.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an Wohnungen und Beherbergungsbetrieben in Born zu mindern sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Die o. g. Flurstücke werden daher in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung einbezogen und dem entsprechend, den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unterworfen.

Aufgrund der Dringlichkeit im Bereich des Bedarfes an Wohnungen und Beherbergungsbetrieben kann eine entsprechende Planreife des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden.

3. Inhalt der Planung

Im Satzungsgebiet sollen neben den bestehenden straßenbegleitenden Wohnhäusern zusätzliche Gebäude entstehen, die den geeigneten Rahmen zur Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde Born und Erweiterung des Wohn- und Ferienangebotes dienen. Die Gebäude bilden zum Bodden hin eine Abrundung der vorhandenen Bebauung.

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden gemäß Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung, Pkt. 49.11 (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ermittelt und können auf dem Gebiet realisiert werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entspricht dem Entwicklungsziel der weiteren Bereitstellung und Festschreibung von Wohnungen und der Erhöhung der touristischen Attraktivität der Gemeinde Born und damit den Zielen der weiteren Planung und den künftigen Zielen des Flächennutzungsplanes. Für die Bebauung entlang der Chausseestraße ist es charakteristisch, daß verschiedene Bautiefen bis hin zum Schilfgürtel des Boddens vorhanden sind.

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,20 und einer Geschosßflächenzahl von 0,25 und der Festlegung einer offenen Bauweise gemäß LBauO MV wird der für der Ort Born typischen aufgelockerten und kleinteiligen Bebauung Rechnung getragen. Die Trauf- und Firsthöhen wurden an die umgebende Bebauung angepaßt. Zum Zwecke des Hochwasserschutzes wurde die Mindesthöhe der Fußbodenoberkante mit $> \text{HN} + 2,0 \text{ m}$ festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem für die Gemeinde Born ermittelten Bemessungshochwasser zuzüglich dem örtlichen Wellenauflauf.

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die angrenzende Chausseestraße und die von dort abgehenden Stichstraßen und Wege.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Das Satzungsgebiet liegt bereits zu einem überwiegenden Teil auf einer bewirtschafteten Fläche. Außer einzelnen Tannen o. Kiefern, befinden sich auf diesem Gelände überwiegend Obstbäume und Ziersträucher, die keinen besonderen schützenswerten Charakter haben.

Um den Erholungscharakter zu erhalten bzw. zu erhöhen sind alle nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu bearbeiten. Als Ausgleich für die vorgenommene Versiegelung von Flächen sind entsprechend den Festlegungen des Planes Neuanpflanzungen mit einheimischen Gewächsen auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen vorzunehmen. Hierzu sind entsprechend die Ergebnisse der Eingriffsregelung und der Ausgleichsbilanzierung zu beachten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Fassadengestaltung

In Anpassung an die in Born, besonders in der Chausseestraße, vorherrschende Fassadengestaltung typische Bebauung, sollen die Fassaden aus Verblendmauerwerk, eine Putz- oder geschlämmte Oberfläche oder eine Holzverschalung erhalten.

6.2. Dachform

Die Dachneigung soll entsprechend der umgebenden Bebauung 40° - 55° betragen. Als Dacheindeckung ist die Eindeckung mit Natur-Reet zugelassen. Dies entspricht dem typischen Charakter des Ortes Born und besonders der Chausseestraße. Es erhöht die Attraktivität des Ortes für Gäste und Einwohner. Wo aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße die Abstandsflächen nach § 6 und § 31 LBauO nicht eingehalten werden können kann als Ausnahme die Eindeckung mit Dachziegeln zugelassen werden.

6.3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind die Flächen zwischen Baukörpern und Straßen/Wege, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, als Vegetationsfläche zu gestalten.

7. Hinweise der Fachbehörden

7.1. Bodendenkmale/Kulturdenkmale

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVBl. Mecklenburg Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.



Genb