

Begründung

zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
"Ergänzungssatzung" für das Gebiet "Axen-Komplex"
in der Ortslage Born a. Darß

03. DEZ. 2005



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Ausgangslage	3
2.1	Ergänzungsbereich	4
3	Planungsziele	4
3.1	Städtebauliche Planungsziele	5
4	Landschaftsbild/Ortsbild	6
5	Maßnahmen	7
6	Hinweise/Empfehlungen	8

1 Vorbemerkungen

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Axen-Komplex“ befindet sich in der Ortslage Born, am östlichen Ende des Ortsteiles Kuhlenbruch. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 14; Gemarkung Born.

Für den Bereich "Axen - Komplex" erstreckt sich die zusammenhängende Bebauung über die Flurstücke 127/2;147/11; 147/12 und über Teile der Flurstücke 128; 144; 145; 146; 147/13. Im Plangebiet soll der Innenbereich um die Flurstücke 129; 130 und um Teile der Flurstücke 144; 145; 146 ergänzt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung geht aus der Planzeichnung hervor.

2 Ausgangslage

Die gesamte Fläche des Plangebietes wurde Anfang der 80er Jahre als Erholungsobjekt für Regierungsmitglieder der damaligen Regierung angelegt. Dabei wurden großflächige Aufschüttungen vorgenommen. Die vorgenommenen Anpflanzungen wurden vornehmlich unter dem Aspekt des Personenschutzes getätigt.

Bereits mit der Wende hat sich die Gemeinde zu der möglichen Verwendung dieses gesamten Bereichs positioniert. Ohne auf die konkrete Nutzung abzustellen, hat die Gemeinde bereits anfangs der 90er Jahre den folgenden Standpunkt entwickelt:

Das Grundstück des Ferienobjektes Axen soll den Abschluss der Bebauung im Bliesenrader Weg bilden. Weitere Grundstücke auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nicht entstehen. Auf dem Areal des Ferienobjektes Axen sind weitere Wohngebäude möglich. Die Gemeinde will an dieser Stelle eine Bebauung im ortstypischer Bauweise. Die Dächer sollen in jedem Fall als Rohrdächer ausgebildet sein. Es ist

Planungswille der Gemeinde, dass dem Rohrdach der Vorzug gegeben wird, wo immer es möglich ist. Für das Satzungsgebiet trifft dies zu.

An diesem Standpunkt hat sich in der Gemeinde bis zum Jahr 2004 nichts geändert.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde nun auch eine bessere und eine dauerhafte Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet installieren will.

2.1 Ergänzungsbereich

Derzeit wird der östliche Bereich des Anwesens "Axen-Komplex" vornehmlich als zum Wohnhaus gehörende Rasenfläche genutzt. Neben Einzelbäumen auf dem Gelände befindet sich am östlichen Rand ein Streifen mit Gehölzen. Dieser wurden im Zuge der Errichtung des Ferienobjektes angelegt. Die meisten Gehölze hier sind nicht standortgerecht (siehe Umweltplanerische Konzeption). Weiterhin befinden sich auf dem Gelände technische Anlagen, wie Abwasseranlage, Wege und betonversiegelte Abstellflächen.

Die Abgrenzung zwischen Landschaft und Ortslage ist verbesserungsbedürftig. Hier soll mit der Schaffung einer Abstandspflanzung eine klare Abgrenzung zwischen der Ortslage mit den gärtnerisch bearbeiteten Grundstücksflächen und dem Außenbereich mit den landwirtschaftlich bearbeiteten Flächen erreicht werden.

3 Planung

Der gesamte Bereich der Ergänzung ist wesentlich geprägt vom bestehenden Ortsteil. Dieser Ortsteil ist gekennzeichnet durch eine offene

Bauweise, durch die Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken, sei es nun als Hauptwohnungen oder Ferienwohnungen. Die Größe der Häuser ist relativ homogen. Für das Gebiet der Ergänzung kann das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB als Kriterium der Zulässigkeit von Vorhaben herangezogen werden.

Durch die sich im Außenbereich an den Ortsteil anschließende Landwirtschaftsfläche wird das Gebiet der Ergänzung nicht geprägt.

3.1 Städtebauliche Planungsziele

Art der bauliche Nutzung:

In der unmittelbaren Umgebung des Ergänzungsbereiches ist als Nutzungsart Wohnen ausschließlich vorhanden. Für den Bereich der Ergänzung soll auch diese Nutzungsart gelten.

Maß der bauliche Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Ergänzungsbereiches sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser dominierend. Auch dies soll für den Bereich der Ergänzung gelten.

Für den Bereich der Ergänzung sollen Häuser entstehen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Zulässig sind auch die für diese Zwecke notwendigen Nebenanlagen und Nebengelasse.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise wie auch in der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung angestrebt.

Es werden nach § 34 Abs. 5 BauGB folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB getroffen:

- Die Grundmaße der Hauptbaukörper sollen in der Breite 10 Meter und in der Länge 16 Meter nicht überschreiten.

Damit soll sichergestellt werden, dass die ortstypischen rechteckigen Grundrisse entstehen.

Es werden nach § 86 LBauO M-V folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Dacheindeckung muss in Naturreet erfolgen.

Die Eindeckung der Dächer in dieser traditionellen Art ist Entwicklungsziel der Gemeinde. Wegen der gesetzlichen Lage kann an vielen Stellen in der Ortslage Born diese Dacheindeckung nicht mehr realisiert werden. Es ist daher Planungsziel der Gemeinde, bei neuen, zu erschließenden Flächen, möglichst diese ortstypische Bedachungsform zu fördern.

4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild soll durch die Festlegungen in der Ergänzungssatzung verbessert werden. Durch die Schaffung eines Streifens mit standorttypischen Pflanzen als Abstandspflanzung soll auch der Fauna bessere Möglichkeiten geboten werden.

Durch dieses Abstandsgrün wird der Außenbereich klar vom im Zusammenhang bebauten Ort getrennt und das Landschaftsbild erhält eine klare Ordnung.

Diese Maßnahme wird auch dazu beitragen, den Übergang von der offenen Landschaft zum Siedlungsgebiet harmonischer zu gestalten. Damit wird auch die touristische Erlebbarkeit des Übergangs vom offenen,

~~landwirtschaftlich geprägten Naturraum zum besiedelten, bewohnten Ortsbereich wesentlich verbessert.~~

5 Maßnahmen

Die Umweltplanerische Konzeption für das Gebiet der Ergänzungssatzung „Axen-Komplex“ bildet die Grundlage für die Ausgleichsmaßnahmen.

Für den Naturausgleich wird eine interne Maßnahme und eine externe Maßnahme erfolgen. Die externe Maßnahme ist notwendig, weil der Ausgleich nicht vollständig im unmittelbaren Bereich der Ergänzungssatzung vorgenommen werden kann.

Als interne Maßnahme wird die Bepflanzung mit einer standorttypischen Landschaftshecke entlang der östlichen Plangrenze vorgenommen. Die Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der östlichen Grenze des Plangebietes wird auf der Seite der Bebauung mit einem fest installierten Holzzaun und auf der Seite zum Außenbereich mit einem Wildschutzzaun zu versehen.

Die Hecke wird dreireihig in einer Breite von etwa drei Metern angelegt. Folgendes Pflanzenmaterial wird verwendet:

- 40 *Crataegus monogyna* und 40 *Crataegus laevigata* (Weißdorn) verpflanzt, ohne Ballen (3 TR 60-100); zwei Pflanzen/lf.d.m
- 20 *Prunus spinosa* (Schlehe) verpflanzt, ohne Ballen (3 TR 60-100); zwei Pflanzen/lf.d.m
- 20 *Rosa canina* (Hundsrose) verpflanzt, ohne Ballen (3 TR 60-100); zwei Pflanzen/lf.d.m
- 6 *Corylus avellana* (Haselnuß) verpflanzt, ohne Ballen (4 TR 60-100); zwei Pflanzen/lf.d.m

- 5 *Sorbus aucuparia* (Eberesche) (Heister 2xv., ohne Ballen, 60-100) in vorbereitete Pflanzgrube pflanzen und an Pflanzpfahl (imprägniert aus Nadelholz) mit Kokusstrick befestigen; Einpassen in den Pflanzverband
- 3 *Sorbus domestica* (Speierling) (Heister 2xv., ohne Ballen, 60-100) in vorbereitete Pflanzgrube pflanzen und an Pflanzpfahl (imprägniert aus Nadelholz) mit Kokusstrick befestigen; Einpassen in den Pflanzverband
- im Norden des Geltungsbereiches werden zwei Winterlinden (*Tilia cordata*) als Hochstamm 3xv., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm gepflanzt. Pflanzung in vorbereitete Pflanzgrube und Befestigung an Dreibock mit Kokusstrick

Bei der Pflanzung ist unbedingt auf autochthones und taxonomisch fehlerfreies Pflanzgut zu achten.

Als externe Maßnahme wird die Schaffung einer Wasserfläche in einer Größe von 900 Quadratmetern vorgenommenen.

Die Gemeinde Born und ihre mittelbare und unmittelbaren Umgebung hat überwiegend landschaftlich hochwertige bis landschaftlich sehr hochwertige Flächen. Dieser Umstand bringt regelmäßig enorme Schwierigkeiten bei der Findung von Arealen für Naturausgleichsmaßnahmen. Aus diesem Grund soll die externe Maßnahme in ein Flächenpoolkonzept nach dem Schema eines Ökokontos integriert werden.

Die Absicherung der Mittel für diese Maßnahme soll eben so wie die Durchführung der internen Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.