

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Born für das Gebiet „Sondergebiet Hafen-Ablage“

Es grenzt im Norden an die Chausseestraße und im Süden an den Koppelstrom.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Lage Topographie des Plangebietes
3. Eigentumsverhältnisse
4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes
5. Planungsrechtliche Vorgaben
6. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde
7. Versorgungseinrichtungen
 - 7.1 Elt-Versorgung
 - 7.2 Gasversorgung
 - 7.3 Wasserversorgung
 - 7.4 Fernmeldeeinrichtungen
8. Entsorgungseinrichtungen
 - 8.1 Müllbeseitigung
 - 8.2 Abwasserbeseitigung
9. Straßenerschließung
10. Ruhender Verkehr
11. Grünflächen und ihre Zweckbestimmung
12. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen
13. Immissionsschutz
14. Kostenschätzung und Finanzierung

Anlage 1 Baumpflanzung an der Nordstraße in Born

1. Allgemeines

Die Gemeinde Born auf der Halbinsel Darß, liegt im Norden des Landkreises Nordvorpommern.

Der Ort wird im Norden durch den Darßer Wald und im Süden durch die Boddenküste begrenzt, er liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die nähere Umgebung des Ortes gehört zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“.

Die Gemeinde hat ca. 1 230 Einwohner und gehört dem Amt Darß-Fischland an. Born soll entsprechend dem „Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern“ zu einem ländlichen Zentralort entwickelt werden. Zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur soll der Hafen in Born mit einem Wasserwanderrastplatz und mit den erforderlichen Nebenanlagen ergänzt werden.

2. Lage und Topographie des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtslageplan im Maßstab 1 : 10 000 zu ersehen. Der Hafen liegt in der Nähe des Ortszentrums, zwischen der Boddenküste (Koppelstrom im Süden) und der Chausseestraße im Norden.

Der Standort wird ortsüblich als „Ablage“ bezeichnet.

Das ca. 1,45 ha große Gelände liegt auf einer Höhe zwischen 0,50 m üHN im Süden und 1,60 m üHN im Norden. **Es ist vor Hochwasser ungeschützt und liegt somit in einem hochwassergefährdeten Bereich.**

Als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Born gemäß Generalplan des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Küsten- und Gewässerschutz 1994 BHW = HN + 1,55m. Zuzüglich ist entsprechend der örtlichen hydrodynamischen Belastung der Wellenaufbau in Ansatz zu bringen. Dieser Gefährdung wird mit der zwingenden Festsetzung der Fußbodenhöhe auf HN + 2,00 m entsprochen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund weist darauf hin, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden übernimmt, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Sturmflutschutzanlage gesichert war oder nicht.

Der Baugrund besteht aus Sanden, die im Küstenbereich mit Torf und Schlick durchsetzt sein können.

Der Grundwasserstand wird stark vom Wasserstand des Boddens beeinflusst.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangeltungsbereiches gehört zur Gemarkung Born Flur 10.

Von der Planung sind die Flurstücke 19/5, 19/6, 20 und 21 betroffen.

Eigentümer ist die Gemeinde Born.

4. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

An der Chausseestraße befinden sich ein altes Wohngebäude und Garagengebäude. Beides steht zum Abbruch.

In das Plangebiet führt von der Chausseestraße eine neue Erschließungsstraße mit den erforderlichen Nebenanlagen wie Beleuchtung, Gehweg, Wendeanlage und Parkflächen.

An der Südseite wurde eine Anlegestelle für Fahrgastschiffe errichtet. Sie ist ca. 80 m lang und ist in einem sehr guten Zustand. Auf dem Flurstück 19/5 befindet sich ein neues Gebäude, von ca. 6,00 x 10,00 m, dessen Nutzung noch zu bestimmen ist.

An der Ostseite der Erschließungsstraße befindet sich ein kleines Hafenbecken mit Zufahrt zum Slippen von Booten. Das Slippen und Kranen von Booten soll zukünftig vom neuen Hafenbecken aus erfolgen.

Die angrenzenden Wohngebäude mit Arztpraxis wurden in die Planung nicht einbezogen. Die nicht befestigten Flächen sind unterschiedlichen Biotopen zuzuordnen. Auf der Westseite der Erschließungsstraße befindet sich ein kleines Hafenbecken in einem schlechten baulichen Zustand. In der dahinter liegenden Fläche sind ehemalige Fischteiche im Gelände zu erkennen.

Entlang der Chausseestraße stehen Linden, die ausnahmslos zu erhalten sind.

Die Fläche östlich der jetzt vorhandenen Parkplätze wird als Intensivgrünland genutzt (Pferdekoppel).

Die Sträucher entlang des Weidezaunes sind als Siedlungsgebüsch aus heimischen Sträuchern erhaltenswert.

Auf der Fläche ist ein größeres Fundament eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes sowie Schrott und Steinreste.

Der Schilf- und Röhrichtbestand östlich der derzeitigen Slipanlage bleibt als Biotop erhalten.

Die überplante Fläche gliedert sich in folgende Nutzungen und Biotope:

Gesamtfläche		14 293 m ²	100 %
davon	Schilf- und Landröhricht	2 962 m ²	20,7 %
	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1 608 m ²	11,2 %
	Siedlungsgebüsch aus heimischen Straucharten	120 m ²	0,8 %
	Siedlungshecke aus heimischen Straucharten	90 m ²	0,6 %
	artenarmer Zierrasen	5 003 m ²	35,0 %
	Hausgarten mit Zierbäumen	477 m ²	3,3 %
	Einzelgehöft	270 m ²	1,9 %
	sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	120 m ²	0,8 %
	Wirtschaftsweg versiegelt	203 m ²	1,4 %
	Straße	2 105 m ²	14,7 %
	Parkplatz	474 m ²	3,3 %
	Hafenanlage	600 m ²	4,2 %

Im Süden grenzt der Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ mit den Wasserflächen des Boddens und dem Koppelstrom als Bundeswasserstraße an das Plangebiet. Die landseitigen angrenzenden Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Sachverhalt ergibt sich eine hohe Sensibilität bei der Überplanung des Hafens und des Einfügens des Wasserwanderrastplatzes mit seinen Nebenanlagen.

Die Gemeinde hat die Belange der zuständigen Behörden in der Planung entsprechend gewürdigt und berücksichtigt.

Vom Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern wird darauf hingewiesen, dass in den ungestörten Uferbereichen des Hafens mit Bodendenkmalen zu rechnen ist, die jedoch in Qualität und Ausdehnung nicht bekannt sind.

Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gefordert.

Das weitere Vorgehen wurde mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abgestimmt.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Chausseestraße Nr. 93 - ein Fischerhaus mit Nebengebäuden - als Baudenkmal registriert ist.

Gemäß § 7 (1) b DSchG M-V bedürfen Veränderung in der Umgebung von Denkmalen der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Plangeltungsbereich wird als nicht kampfmittelbelasteter Bereich eingestuft. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Die Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

Entwicklungsgebot

Die Gemeinde Born verfügt noch über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplanentwurf ist die überplante Fläche als sonstiges Sondergebiet Hafen dargestellt.

Der vorliegende verbindliche Bauleitplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan, gemäß § 8 Abs. 4, verwirklicht werden.

Die Aufstellung des Planes ist dringlich, da die Errichtung eines Wasserwanderrastplatzes mit den notwendigen Nebenanlagen und einer Ausflugsgaststätte, für die umgehende Verbesserung der touristischen Infrastruktur der Gemeinde erforderlich ist. Zum anderen ergibt sich die Dringlichkeit aus der Förderzusage der Landesregierung.

Der Gemeinde Born entstünden Nachteile, wenn die Investition erst nach Beschluss zum Flächennutzungsplan umgesetzt werden könnte.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden dem Planinhalt nicht entgegenstehen.

Im „Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern“ (Punkt 7.1.3) wird auf die Ansiedlung einer vielfältigen touristischen Infrastruktur orientiert, die sich harmonisch an das Siedlungs- und Landschaftsbild anpasst.

In der Begründung zum Punkt 3 wird unter anderem auf die Schaffung von Voraussetzungen für das Wasserwandern, Segeln und Angeln orientiert. Die geplanten baulichen Anlagen werden den vorstehenden Anforderungen gerecht.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird der Gemeinde bestätigt, dass die geplante städtebauliche Neuordnung des Hafenbereiches zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der vorhandenen touristischen Infrastruktur und somit zur Sicherung des Tourismus als Wirtschaftszweig beiträgt.

Das Vorhaben entspricht der raumordnerischen Zielstellung.

Bezüglich der Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege ist die Planung so abzustimmen und abzuwägen, dass diese Räume möglichst nicht beeinträchtigt werden und mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sind.

Die Gemeinde hat die Planung einschließlich des Einbaus des Baggergutes mit den zuständigen Naturschutzbehörden und des Nationalparkamtes einvernehmlich abgestimmt. Deren Belange wurden bei der Planausarbeitung berücksichtigt.

Natur- und Landschaftsschutz

Die überplante Fläche liegt im Landschaftschutzgebiet.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Boddenküste. Die Boddenküste ist gleichzeitig die Grenze zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“.

Von der geplanten Nutzung im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Flächen des Nationalparks zu erwarten.

Mit der Schaffung eines geschützten Binnenhafens werden die unter Schutz stehenden Uferbereiche des Boddens vor unerlaubten Eingriffen bewahrt.

6. Notwendigkeit der Erschließung und Planziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um den Hafen in Born mit einem Wasserwanderrastplatz und den erforderlichen Nebenanlagen zu komplettieren.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend dem vorgegebenen Planungsziel ein Sondergebiet Hafen, gemäß § 11 BauNVO, vor.

Die Zweckbestimmung wird wie folgt bestimmt:

Das Sondergebiet Hafen, mit der Festsetzung Wasserwanderrastplatz, dient als Sportboothafen. Die äußeren Kaianlagen im Süden und Osten dienen als Anlagestellen und Liegeplätze für Motor- und Segelschiffe.

Nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Bewirtschaftung des Gebietes wie Ausflugsgaststätte, Hafenmeisterei, Sanitäreinrichtungen, Winterlager zur Pflege und Reparatur der Boote, Wohn- und Ferienwohnnutzung schließt die Zweckbestimmung ein.

Das Plangebiet umfasst, neben der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen, 3 Baufelder, deren Nutzungsarten im einzelnen im Text Teil B, festgesetzt wurden.

Im Baufeld 1 soll ein Ausflugslokal mit 100 Sitzplätzen, ein Laden bzw. Kiosk mit einer Verkaufsfläche von 100 m², eine Wohnung für den Betreiber und fünf Ferienwohnungen zulässig sein.

Zu beachten ist, dass das Baufeld 1 im Lärmpegelbereich II und III liegt.

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 zum Immissionsschutz sind zu beachten.

Im Baufeld 2 sind eine Lagerfläche für Boote (Winterlager) mit kleiner Werkstatt und Laden und Räume für Aufsichtspersonal (Hafenmeister), sowie Betreiberwohnung, geplant, außerdem sind öffentliche Sanitäreinrichtungen sowie vier Ferienwohnungen vorgesehen.

Im Baufeld 3 sind in einem vorhandenen Gebäude ein Verkaufskiosk/Imbiss und eine Ferienwohnung vorgesehen. Die Ferienwohnung liegt im Obergeschoss.

Die Baufelder 2 und 3 liegen im Lärmpegelbereich II. Die Festsetzungen unter Punkt 6, Text Teil B sind zu beachten.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Baufeld 1 eine GRZ von 0,28 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse, bei einer Firsthöhe von 9,00 m über OK Erdgeschossfußboden, zulässig.

Das 2. Vollgeschoss liegt somit im Dachgeschoss.

Bezüglich der Belange des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Fischerhaus Chausseestraße 93 hat die Gemeinde den Sachverhalt nochmals geprüft.

Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch das 2. Vollgeschoss im Baufeld 1 kann nicht erkannt werden. Die vorhandenen Bauruine soll durch einen ähnlich strukturierten Baukörper ersetzt werden. Die Höhe wurde mit max. 9,00 m festgesetzt. Es wird eine etwa gleiche Höhe des Wohnhauses des angrenzenden Grundstücks erhalten. Optisch wird der Schutzbereich des Denkmals durch eine hohe Baumreihe an der Südseite der Chausseestraße abgegrenzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise bestimmt.

Im Baufeld 2 ist eine GRZ von 0,22, zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise, bei einer Firsthöhe von 8,00 m über OK Erdgeschossfußboden, festgesetzt.

Im Baufeld 3 wird das vorhandene Gebäude um 5,00 m in nördliche Richtung verlängert.

Die GR wird mit 97,5 m² und ein Vollgeschoss, bei einer Firsthöhe von 6,00 m, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in den Baufeldern mit der Baugrenze festgesetzt. Da die Baufelder im hochwassergefährdeten Bereich liegen, wird in den Baufeldern 1 und 2 im Erdgeschoss OK Fertigfußboden zwingend auf 2,00 m üHN festgesetzt. Im Baufeld 3 liegt die Ferienwohnung im Obergeschoss.

Die festgesetzten Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“ sollen als Wasserwanderrastplatz und als Anlegestellen sowie Liegeplätze gebaut werden.

Im Einzelnen wurden folgende Zulässigkeiten festgesetzt:

- der Bau eines Hafenbeckens als Wasserwanderrastplatz mit 31 Bootsliegeplätzen, einer absperzbaren Slipanlage, einer Standfläche für einen Mobilkran sowie den entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen und Verkehrsflächen

- die Verlängerung der vorhandenen Kaimauer im Osten des Plangebietes um 14,00 m mit angrenzender Verkehrsfläche und Herstellen einer Anlegestelle mit einer Breite von max. 6,00 m, gemessen von der Spundwand
- die vorhandenen Kaianlagen im Süden und Osten des Plangebietes sind als Anlegestellen und Liegeplätze für Motor- und Segelschiffe zu nutzen.

Das Hafenbecken für die Sportboote wird eine Fläche von ca. 1 300 m² einnehmen. Das Hafenbecken wird auf eine Sohltiefe von 2,00 m unter HN ausgebaggert. Eine Baggerung für die Zufahrt zum Hafen ist nicht erforderlich, da die angrenzende Wasserstraße (Koppelstrom), eine ausreichende Tiefe hat.

Die Begrenzung des Hafenbeckens wird als Spundwand ausgebildet. Im Kopfbereich wird ein Gurt zur Aussteifung, mittels Spundwandabdeckprofil, eingebaut. Die Konstruktionsoberkante wird auf +0,80 m HN festgelegt, d.h., sie entspricht damit der Höhe der vorhandenen Kaianlage.

Die Hafeneinfahrt zum neuen Hafenbecken bleibt in der vorhandenen Breite erhalten. Die Westseite der Hafenzufahrt wird auf einer Länge von ca. 28 m abgebösch. Als optische Begrenzung werden Reibepfähle gerammt, die mit einer Längsbohle verbunden werden.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind zwei großkronige Laubbäume vorhanden, die zu erhalten und zu schützen sind.

Die Spundwand wird in einem entsprechenden Abstand um den Baumstandort herumgeführt.

Das Hafenbecken wird landseitig mit einer ca. 2,50 m breiten Pflasterung, als Gehweg, umrahmt.

An der Westseite endet der Gehweg vor dem Standort der Bäume.

Der Höhenunterschied zwischen Kaioberkante/Gehweg und der angrenzenden Geländeoberkante wird durch eine Böschung auf dem Grundstück angepasst.

An der Nordseite des Hafenbeckens wird eine Standfläche für einen Mobilkran ausgebildet. Im Hafenbecken wird an der Nordseite eine Slipanlage in Richtung vorhandener Straße gebaut.

Die Slipanlage erhält an der Kaikante eine verschließbare Absperrung, um ein unbefugtes Benutzen auszuschließen.

Die Beleuchtungsanlagen werden zum Schutz der Insekten mit handelsüblichen Natriumquarzlampen ausgestattet. Sie sind zum Schutz wandernder und ziehender Säugetiere, Vögel und Fische sowie Insekten zum Wasser und zum Himmel hin abzublenden.

Für die Liegeplätze werden Elektroanschlüsse und Wasserzapfstellen installiert.

Aus dem Hafenbecken müssen ca. 5 000 m³ Erdstoff gebaggert und entsorgt werden. Die Baggerung des Hafenbeckens erfolgt landseitig. Es wird dadurch verhindert, dass Sedimentfahnen in den Koppelstrom gelangen und sich nachteilig auf die Unterwasservegetation auswirken können.

Überwiegend handelt es sich dabei um Sande, die an anderer Stelle wieder eingebaut werden. Der Bodenaushub wird in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsbetrieb Agrargesellschaft Zingst mbH & Co. KG auf einer ackerbaulich genutzten Fläche aufgetragen. Der Bodenaushub wird bis zu einer Stärke von 0,50 m nach vorherigem

Abschieben des Mutterbodens aufgetragen. Die betroffene Ackerfläche, ca. 1,8 ha, ist aus der Karte (siehe Anlage) ersichtlich.

Die vorhandene Slipanlage östlich der Erschließungsstraße wird zurückgebaut. Die vorhandene Kaispundwand des östlichen Hafenbeckens wird um ca. 14 m landeinwärts verlängert und das Hafenbecken auf einer Breite von ca. 6,00 m ausgebaut. Die unbefestigten Gewässerufer werden abgeböscht.

Landseitig erhält die Spundwandverlängerung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder hindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im o. g. Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

In den Baufeldern 1 bis 3 sind keine Stellplätze und Garagen zulässig.

Die Grundstücke sollen nur für die festgesetzte Nutzung zur Verfügung stehen. Die Gemeinde sichert im Geltungsbereich des B-Planes die Bereitstellung von Stellplätzen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Im Text Teil B erfolgt eine entsprechende Zuordnung.

Die dauerhafte Sicherung der Stellplätze erfolgt durch eine Baulasteintragung.

Der Hafenbetrieb ist insgesamt so zu organisieren, dass keine negativen Auswirkungen auf das direkt angrenzende Nationalparkgebiet (Natura-2000-Gebiet) erfolgen. Die Hafenordnung sollte dazu gesonderte Festlegungen enthalten.

7. Versorgungseinrichtungen

7.1 Elt-Versorgung

Das Plangebiet ist an das Ortsnetz der e.dis Energie Nord AG angeschlossen. Das Hafenbecken des Wasserwanderrastplatzes erhält Elektranten.

7.2 Gasversorgung

Der Anschluss der Baugrundstücke an das Ortsnetz der Hanse Gas AG ist möglich.

7.3 Wasserversorgung

Im Plangebiet liegt eine ausreichende dimensionierte Wasserleitung. Die geplanten Baufelder können an diese Leitung angeschlossen werden.

7.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Die vorhandenen Anlagen werden dazu ergänzt.

8. Entsorgungseinrichtungen

8.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Born über den Abwasserzweckverband Darß.

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung des Gewässers über Kanalisationsleitungen der zentralen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

9. Straßenerschließung

Das Plangebiet ist über die äußere Erschließungsstraße „Chausseestraße“ erreichbar. Die innere Erschließung erfolgt über eine vorhandene Straße mit Wendeanlage und parallel geführttem Gehweg.

Die Erschließungsstraße wurde in der ersten Ausbaustufe des Hafens gebaut. An dieser baulichen Anlage sind keine Veränderungen geplant. Sie ist im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Ausfahrt aus dem Hafenbereich ist der Chausseestraße untergeordnet. Es ist Vorfahrt auf der Chausseestraße zu beachten.

Die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich sind ohne Hindernisse, auf die Eintragung von Sichtdreiecken wurde verzichtet. Die Sichtachsen liegen auf den öffentlichen Verkehrsflächen, für Privatgrundstücke ergeben sich keine einschränkende Festsetzungen.

Das Flurstück 21, dass bis an die Chausseestraße reicht und Gemeindeeigentum ist, wurde in vollem Umfang überplant. Es bedurfte der Festsetzung von Verkehrsflächen, hier als Grundstückszufahrten für die benachbarten Privatgrundstücke. Die östliche Zufahrt dient auch der verkehrlichen Anbindung des Baufeldes 3.

Das Hafenbecken erhält umlaufend eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“.

10. Ruhender Verkehr

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze können auf den Baufeldern 1 bis 3 selbst nicht errichtet werden.

Im Plangeltungsbereich wurden deshalb Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Im Text Teil B wurde eine Zuordnung zu den Baufeldern 1 bis 3 und für den Wasserwanderrastplatz festgesetzt.

Die Sicherung der Stellplätze für die zukünftigen Privatgrundstücke erfolgt über eine Baulasteintragung.

Der Stellplatzbedarf wurde für die Baufelder 1 bis 3 entsprechend der zulässigen Nutzung auf der Grundlage Richtlinien der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung ermittelt.

Aus Immissionschutzgründen wird am Wasserwanderrastplatz die Stellplatzreihe 1 mit 11 Stellplätzen und in der Reihe 2 mit 2 Stellplätzen zugeordnet.

Auf Grund der zulässigen Nutzungen in den Baufeldern wird nachstehende Zuordnung vorgenommen:

Baufeld 1		
1 Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung	1
5 Ferienwohnungen	1 Stellplatz je Ferienwohnung	5
1 Ausflugslokal mit 100 Sitzplätze	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	10
1 Laden mit 100 m ²	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche	2
gesamt		18

Baufeld 2		
1 Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung	1
4 Ferienwohnungen	1 Stellplatz je Ferienwohnung	4
1 Reparaturwerkstatt für Boote		1
1 Laden	mind. 2 Stellplätze	2
Hafenmeister		1
gesamt		9

Baufeld 3		
1 Ferienwohnung	1 Stellplatz je Ferienwohnung	1
1 Kiosk/Imbiss	mind. 2 Stellplätze	2
gesamt		3

Wasserwanderrastplatz		
31 Bootslicheplätze	1 Stellplatz je 2,5 Liegeplätze	13
gesamt		13

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze werden zurückgebaut und neu geordnet. Im nördlichen Planbereich werden Parkflächen für 26 PKW festgesetzt. Erfahrungsgemäß reicht die Anzahl der Parkplätze aus, um dem Bedarf der Besucher des Hafengebietes zu entsprechen.

11. Grünflächen und ihre Zweckbestimmung

Die Flächen mit dem alten Baumbestand aus der Chausseestraße wurden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Teilflächen entlang der Verkehrsflächen sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Rasen bzw. Wiese festgesetzt. Auf einigen Flächen ist außerdem ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgeschrieben.

Die Festsetzungen zu den Grünflächen sichern, dass das Landschaftsbild insgesamt nicht verändert wird.

12. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Untersuchungen zum Grünordnungsplan, die als Vorprüfung zu werten sind, haben ergeben, dass für den vorliegenden Bebauungsplan eine UVP-Pflicht nicht besteht.

Ein umfassender Umweltbericht ist deshalb nicht Bestandteil der Planbegründung. Für den Plangeltungsbereich wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Er basiert auf einer umfassenden Analyse des Zustandes von Natur und Landschaft, ermittelt Art und Umfang der Beeinträchtigungen und schlägt Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen vor.

Der vorliegende B-Plan hat als Planungsziel, den Hafen Born mit einem Wasserwanderrastplatz zu komplettieren und die Errichtung von Gebäuden mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu ermöglichen. Diese Zielstellung ist für die städtebauliche Entwicklung des Ortes unumgänglich. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf der Grundlage der Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Grünordnungsplan wird nachgewiesen, dass sich aus dem Eingriff folgender Kompensationsbedarf ergibt:

Biotopbeseitigung mit Flächenverlust	2 244,5 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2 778,8 m ²
Biotopbeeinträchtigung	---
gesamt	5 023,3 m²

Neben den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen im Plangeltungsbereich zur Kompensation des Eingriffs vorgesehen:

1.	Siedlungsgebüsch im Bereich der Stellplätze	353
2.	Siedlungsgebüsch westlich der Straße	670
3.	Siedlungsgebüsch ebd. ehem. Fundamente	537
4.	8 Bäume am Hafen	600
Flächenäquivalent für Kompensation		2 160

Die Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich ist damit ausgeglichen. Für den Funktionsverlust auf der Fläche des neuen Hafenbeckens sind folgende weitere Maßnahmen außerhalb des B-Planes im Wert von 2 778 qm Flächenäquivalent durchzuführen:

Pflanzungen von 56 Eichen, quercus robur, StU 12 – 14 3xv, DB ew.

Die Pflanzungen der 56 Bäume sind Teil einer größeren Ersatzmaßnahme in Born entlang der Nordstraße. Geplant ist eine 2-reihige Eichenallee, die eine überalterte Pappelallee ersetzen soll. Die Straße wurde im vergangenen Jahr mit einer 4,5 m breiten Asphaltdecke ausgebaut. Die Eigentumsverhältnisse werden im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens geregelt.

Ein jeweils 4 m breiter Streifen rechts und links der Fahrbahn ist als Pflanzstreifen zu sichern, so dass die Bäume in 2,5 m Entfernung von der Asphaltkante gepflanzt werden können (siehe Anlage 1). Für die vorhandene einreihige Pappelallee ist ein Fällantrag zu stellen.

Die Eichen werden in 10 m Abstand zueinander, unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausfahrten, gepflanzt. Die Bäume werden in der Größe StU 12 – 14 abweichend vom Standard gepflanzt, da sie als Alleebeepflanzung nicht in dem Maß Vandalismus ausgesetzt sind, wie ein einzelner Baum im besiedelten Raum. Die Anrechnung erfolgt mit 50 qm/Baum, da die Pflanzung Teil einer besonders wertvollen Ersatzmaßnahme ist, die das Landschaftsbild des Ortes nachhaltig positiv beeinflusst. Die Pflanzung hat binnen 12 Monaten zu erfolgen, sobald Planreife vorhanden ist oder vorgezogene Baumaßnahmen im B-Plangebiet beginnen. Nach 4 Jahren Entwicklungspflege mit Wässern wird die Pflanzung abgenommen.

Nach Pflanzung der 56 Bäume und der im Planungsgebiet festgeschriebenen Pflanzungen ist der Bebauungsplan Hafen Born ausgeglichen.

Die Pflanzung der 56 Eichen wird im Rahmen der Baumaßnahme Wasserwanderrastplatz vertraglich gesichert.

Der Begründung wird als Anlage der Lageplan für die Alleepflanzung beigelegt.

Im Text Teil B wurde eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Baufelder 1 bis 3 tragen die Kosten für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich.

Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis zur Größe der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Alleepflanzung in der Nordstraße wird dem Wasserwanderrastplatz zugeordnet.

Achtung!

Im Schilfbereich auf der Fläche der Hafenbeckenerweiterung wächst die Orchidee Geflecktes Knabenkraut. Diese Pflanze ist geschützt und steht auf der roten Liste im Bundesnaturschutzgesetz.

Die vorhandenen Exemplare sind vor Baubeginn auszugraben und auf einem benachbarten Grundstück einzupflanzen. Die Pflanzaktion ist rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

13. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 20 Sondergebiet Hafen wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Es wurden die Beurteilungspegel für die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs, des Wasserverkehrs und der gewerblichen Einrichtungen ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, verglichen.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in der Nachbarschaft sowie innerhalb des B-Plangebietes im Bereich der Baufelder 1 bis 3 wurden folgende Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt:

① Einschränkung der Betriebszeiten

- Die Betriebszeiten der gastronomisch bewirtschafteten Außenbereiche der geplanten Ausflugsgaststätte (Baufeld 1) und des Kiosk mit Imbiss (Baufeld 3) sind auf den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu begrenzen.
- Die Betriebszeit der geplanten Bootsreparaturwerkstatt (Baufeld 2) ist auf den Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten (7.00 bis 20.00 Uhr) zu begrenzen.
- Beim Betrieb des Wasserwanderrastplatzes sollte der Motorbootbetrieb innerhalb des Hafenbeckens im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) für den Regelfall ausgeschlossen werden.

Die Einschränkung der Betriebszeiten lassen sich wegen fehlender Ermächtigung im B-Plan nicht festsetzen.

Die Gemeinde sichert die Einhaltung der Betriebszeiten über den Abschluss von Pacht-, Kauf- bzw. Konzessionsverträgen mit den zukünftigen Betreibern ab.

② Nutzung der Eigenabschirmung der Gebäude

Durch eine lärmabgewandte Raumanordnung sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer, Ferienwohnungen) und Außenwohnbereiche (Terrassen) wirksam gegenüber von Außen einwirkendem Lärm zu schützen.

- Im Bereich des Baufeldes 1 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der geplanten Ferienwohnungen so anzuordnen, dass sie gegenüber dem Lärm vom gastronomisch bewirtschafteten Außenbereich der Ausflugsgaststätte durch den Baukörper abgeschirmt werden.
- Im Bereich des Baufeldes 2 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der geplanten Ferienwohnungen so anzuordnen, dass sie gegenüber dem Lärm von der geplanten Bootsreparaturwerkstatt und gegenüber den Stellplatzgeräuschen des Gemeinschaftsstellplatzes durch den Baukörper abgeschirmt werden.
- Geräuschintensive Arbeiten im Bereich der Bootsreparaturwerkstatt wie Schleifen und Hämmern sind im Freien nicht zulässig und ausschließlich in geschlossenen Räumen durchzuführen.
- Im Bereich des Baufeldes 3 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der geplanten Ferienwohnung so anzuordnen, dass sie gegenüber dem Lärm von dem gastronomisch bewirtschafteten Außenbereich durch den Baukörper abgeschirmt sind.
- Zur Vermeidung von Schallübertragungen innerhalb der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des B-Planes ist im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich.

③ Ausreichende Dimensionierung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden

Für Immissionsbereiche, in denen die Orientierungswerte durch aktive und planerische Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden können, ist ein ausreichender passiver Lärmschutz zu gewährleisten. Der passive Lärmschutz an Gebäuden zielt darauf ab, bei geschlossenen Fenstern und hinreichenden schalldämmenden Außenbauteilen (Außenwände, Dachkonstruktionen, Fenster, Außentüren, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen), den in den zu schützenden Raum dringenden Schall soweit zu mindern, dass in den Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein Innenraumpegel von ≤ 35 dB (A) am Tag und von 30 dB (A) in der Nacht sicher gestellt wird.

Das Baufeld 1 liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III.

Der Lärmpegelbereich III befindet sich an der Südgrenze des Baufeldes 1, dort, wo der gastronomisch bewirtschaftete Außenbereich angenommen wurde.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß im Lärmpegelbereich II von „erf. $R_{w, res}$ “ ≥ 30 dB bzw. im Lärmpegelbereich III von „erf. $R_{w, res}$ “ ≥ 35 dB entsprechen.

Der westliche Teil des Baufeldes 2 und der südliche Teil des Baufeldes 3 liegen im Lärmpegelbereich II.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen hier einem erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maß von „erf. $R_{w, res}$ “ ≥ 30 dB entsprechen.

④ Ausreichende Abstände zwischen den Stellplätzen und der Wohnbebauung

Bei der Planung von Stellplätzen sollten die in der Parkplatzlärmstudie angegebenen Mindestabstände zu benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Zwischen der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 2 und den nördlich hierzu angeordneten Parkplätzen (südliche Reihe des Gemeinschaftsstellplatzes) werden die Mindestabstände unterschritten.

Diese Stellplatzreihe wird dem Wasserwanderrastplatz zugeordnet, da anzunehmen ist, dass auf diesen Stellplätzen im Nachtzeitraum keine Fahrzeugbewegungen stattfinden.

14. Kostenschätzung und Finanzierung

Die überschlägliche Kostenermittlung ergibt sich aus folgender Übersicht

1.	Bau des Wasserwanderrastplatzes (einschl. Baufreimachung und Planungs- und Bauüberwachungskosten)	548 680,79 EUR
2.	Erweiterung der Erschließungsanlagen	84 762,88 EUR
3.	Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen (davon Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes – 56 St. Bäume 1. Ordnung, Hochstamm 3xv mB, StU 12 – 14 = 8 400 EUR)	13 224,00 EUR
Gesamt (brutto)		646 667,67 EUR

Die Finanzierung erfolgt durch den Eigenanteil der Gemeinde und durch Fördermittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Born, August 2002

Gente
(Bürgermeister)