

Gemeinde Born a. Darß

Landkreis Nordvorpommern / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 22 „Zum Boddenblick“

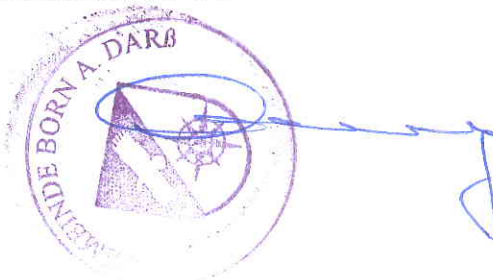
Sondergebiet Ferienhausgebiet

zwischen
der Chausseestraße und dem Koppelstrom

Begründung

Stand: 15.06.2006

12 9. JUN. 2006



INHALTSVERZEICHNIS / GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms
3. Ziele weiterer, übergeordneter Planungen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Verkehrserschließung
7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung
9. Immissionsschutz

Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Gesamtflächenbilanz
- Anlage 2: Darstellung des Plangebietes
- Anlage 3: Darstellung des Bestandes
- Anlage 4: Anhang zum Nutzungsvertrag 2066

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Zum Boddenblick“ wird der Bedarf der Überplanung eines bereits beplanten Gebietes mittels eines B-Plan-Verfahrens abgedeckt. Für die geplanten Baumaßnahmen soll das Baurecht als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (nach §10 (4) BauNVO) fortgeschrieben und weiter entwickelt werden.

Auf Grundlage des §1 (3) BauGB wird entsprechend Erfordernis für die nachfolgend näher beschriebene geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein B-Plan abgeleitet und aufgestellt. Aus städtebaulichen Gründen werden dementsprechend Festsetzungen gem. §9 BauGB getroffen.

Für die bestehenden Einrichtungen

- Unterkünfte für Betriebsferienheim in Form ausgedehnter Beherbergungskomplexe
- Anlegesteg für Kleinboote

ist die Entwicklung des Gesamtkomplexes durch

- Abbruch der unverhältnismäßigen, unmaßstäblichen und landschaftsbeeinträchtigenden vorhandenen Bebauungen,
 - Schaffung qualitätsvoller Unterkünfte in Form ausgewiesener Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser
 - Ermöglichung der Nutzung des Bestandsgebäudes
 - Klärung des Umganges mit den natürlichen Gegebenheiten des nördlichen Nachbargrundstückes
 - Integration der straßennahen Planungen (genehmigte Bauvoranfrage)
- geplant.

Mit diesen geplanten Maßnahmen ist gegenüber der bestehenden Rechtsgrundlage von einer unwesentlichen Erweiterung der Bettenkapazität auszugehen.

Durch diese Planungen wird angestrebt, die qualitativen Rahmenbedingungen für eine hochwertige Ferienunterbringung der Gäste zu sichern und weiter zu erhöhen. Auf eine starke quantitative Erhöhung der Zahl der Übernachtungsmöglichkeiten wird bewußt verzichtet.

Erklärtes Ziel der Planungen ist der Ausbau qualitativ hochwertiger Angebote an Ferienunterkünften innerhalb der Gemeinde Born im Bereich dafür besonders geeigneter Flächen.

Diese Erweiterung begleitender Infrastrukturen zu den hochwertigen touristischen Unterkünften dient der Stärkung des wirtschaftlichen Schwerpunktes innerhalb der Gemeinde Born. Durch die Aufwertung, Ergänzung und Intensivierung dieses vorhandenen Standortes werden bestehende Ressourcen geeignet intensiver genutzt und damit gleichzeitig Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft durch „Neuansiedlungen“ vermieden.

2. ZIELE DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS

2.1 Allgemeine Ziele des Siedlungswesens– Grundsätze - Leitlinien

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt ein fachübergreifendes Planwerk für die räumliche Entwicklung der Planungsregion dar.

Der erste Grundsatz des RROP VP bezieht sich generell auf Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes. Sie sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes, insbesondere auch in seiner Grenzregion, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden.

Zur Durchsetzung dieser Ziele wird u.a. von folgenden allg. Leitlinien ausgegangen: Entwicklung zu einer attraktiven und wettbewerbsfähigen Region, Stärkung des zentralörtlichen Systems, Schaffung ausreichender Arbeitsplätze zur Verhinderung weiterer Abwanderung, konkurrenzfähige Weiterentwicklung des Tourismus als Teil der tragenden Wirtschaftszweige der Region und Entwicklung des Tourismus mit ganzjähriger Bedeutung und tragfähigen Erwerbsquellen.

2.2 Räume für Fremdenverkehr und Erholung in Tourismusschwerpunkträumen Allgemeine Ziele

Zu den Tourismusschwerpunkträumen der Küste und des Küstenhinterlandes gehört auch der Erholungsraum Fischland – Darß – Zingst und damit auch die Gemeinde Born.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

Die bereits intensiv genutzten Tourismusgebiete der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie der Schwerpunktbereiche der Inseln Rügen und Usedom sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen der Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung haben Vorrang.

Wegen ihrer natürlichen Eignung für Fremdenverkehr und Erholung war der Tourismus in diesen Räumen bereits in der Vergangenheit als Wirtschaftsbereich stark entwickelt. Die vorhandene technische und touristische Infrastruktur kann bei entsprechender Anpassung an zeitgemäße Ansprüche weiter touristisch genutzt werden. Das schließt Um- und Ausbauten an vorhandenen Fremdenverkehrseinrichtungen gleichermaßen wie die Umnutzung von Altlastenflächen ein.

Die gesellschaftliche Entwicklung der Gegenwart in Europa ist gekennzeichnet durch die Tendenz zu mehr Freizeit und Urlaub und führt zu einem steigenden Bedarf an Freizeitangeboten und Urlaubsmöglichkeiten. Die Fremdenverkehrswirtschaft weist erhebliche Wachstumsraten auf und wird zunehmend zu einem Konjunkturfaktor, auch in Mecklenburg – Vorpommern. Durch die Verknüpfung dieses wachsenden Bedarfs mit den vorhandenen günstigen Erholungsbedingungen kann ein positiver Effekt in der Planungsregion erzielt und ein Beitrag zu einer positiven Arbeitsmarktentwicklung geleistet werden.

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Region ist im wesentlichen zu erhalten und unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft im Interesse des Gemeinwohls zu entwickeln.

Der küstennahe Raum erfordert eine behutsame Ausweisung von Siedlungsflächen, wobei dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Naherholungs- und Fremdenverkehrsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen ist. Dabei ist auf das typische Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

In Tourismusschwerpunkträumen der Küste und des Küstenhinterlandes sollen in der Regel Beherbergungseinrichtungen innerhalb der Ortslage oder in Anlehnung daran neu angesiedelt werden. In den Ortslagen sind solche Kapazitäten vorrangig durch Rekonstruktion und Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen zu schaffen.

2.3 Räume für Fremdenverkehr und Erholung in Tourismusschwerpunkträumen Belange der Wirtschaft

Die Belange des Tourismus haben gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige ein besonderes Gewicht.

In der Vergangenheit waren die traditionellen Gemeinden des Erholungswesens an der Ostseeküste durch den Sozialtourismus der ehemaligen DDR, der als Massentourismus vor allem in der Sommersaison auftrat, geprägt. Die Mehrzahl der in dieser Zeit genutzten Beherbergungskapazitäten, kleinen Pensionen und Kurhäusern ebenso wie großer Erholungsheime, bedarf einer umfassenden Anpassung an moderne Standards der Unterbringung und Versorgung hinsichtlich Qualität und Individualität bei Wahrung oder Erlangung der Wirtschaftlichkeit der Einrichtung, als Voraussetzung für die Konkurrenzfähigkeit der Tourismusregion Vorpommern im Vergleich zu anderen Fremdenverkehrsgebieten Deutschlands und des Auslands und damit für die dauerhafte Etablierung des Tourismus als maßgebender Wirtschaftsfaktor der Region.

Neben einer qualitativen Aufwertung der Beherbergungseinrichtungen ist auf Konsolidierung und Ausbau der übrigen touristischen Infrastruktur (Gastronomie, Freizeiteinrichtungen einschl. Kultur, Wanderwegsysteme, Sporteinrichtungen) und Maßnahmen der Saisonverlängerung zu orientieren.

2.4 Natürliche Lebensgrundlagen - Wald

Für eine Umnutzung dürfen Waldflächen nur dann und in unbedingt notwendigem Umfang in Anspruch genommen werden, wenn andere geeignete Flächen nicht vorhanden sind und ein Ausgleich möglich ist. Großflächige Waldrodungen sollen grundsätzlich unterbleiben.

Durch die Nutzung eines bereits bestehenden Standortes durch eine qualitätssteigernde Umstrukturierung der Baumassen werden auf dem bereits genutzten Grundstück Rodungen vermieden. Die Fällung einzelner Bäume

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Wald vorhanden. Mit dieser Planung wird aber entsprechend einer vorhandenen Waldeinstufung des nördlich angrenzenden Flurstückes Bezug genommen.

3. ZIELE WEITERER, ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Für die Gemeinde Born und einschließlich für das ausgewiesene B-Plan-Gebiet ist ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorhanden. Dieser Entwurf des B-Planes entspricht den beschriebenen Entwicklungszielen des vorliegenden Flächennutzungsplanes und wurde gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entwickelt.

Die Gemeinde Born ist dabei bestrebt, den Tourismus als Erwerbszweig zu fördern und die touristische Infrastruktur zu ergänzen. Dies wird auch in folgenden, auszugsweisen Zielen der Gemeinde Born deutlich:

- der Tourismus einschließlich des Gesundheitstourismus als wichtigster Wirtschaftszweig ist zu fördern
- die Natur und das Landschaftsbild sind in ihren typischen Erscheinungsformen ... auch im Interesse der touristischen Entwicklung zu erhalten

So weist der F-Plan eindeutig das B-Plan-Gebiet als Ferienhausgebiet (SO FH) aus. Im Bereich des Koppelstromes, östlich des räumlichen Geltungsbereiches, ist der vorhandene Anlegesteg als SO A gekennzeichnet.

Der F-Plan wurde am 18.05.2006 genehmigt. Bestandteil des genehmigten F-Planes sind neben der Ausweisung des eigentlichen Sondergebietes auch die SO A (Sondergebiet Anleger), hier betreffend den SO A 22. Das Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden wurde bereits im F-Plan-Verfahren durch die Gemeinde Born hergestellt und einer Abwägung und der abschließenden Genehmigung durch das zuständige Ministerium unterzogen.

Diese Ausweisung der Nutzungen Ferienhausgebiet entsprechend der bereits bestehenden Einrichtungen an diesem Standort werden dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplanes auch insofern gerecht, dass dafür der ortsnahe, bereits als solches genutzte Bereich entwickelt werden sollte, der den Hauptzielort für die Urlauber darstellen sollte.

Die Gebietsentwicklung bietet weiträumig Flächen für Ferienhaussnutzung einschließlich der notwendigen Service- und Freizeitfunktionen unter bevorzugter Ausnutzung bestehender Anlagen, Einrichtungen und Flächen.

Der Flächennutzungsplan geht auch auf die Schifffahrt / den Sportbootverkehr ein.

Dabei ist Inhalt, dass am Ufer des Koppelstromes im Bereich der Ortslage Born sich zahlreiche Hafen- und Anlegestellen (meistens aus den traditionellen Bootsliègeplätzen...) gebildet haben. Traditionelle Anlagen geringer Größe, die bei Bedarf zur Erhaltung und Förderung der touristischen Eigenheiten landschaftsverträglich und unter Berücksichtigung des Naturschutzes ausgebaut werden sollen, wurden im Flächennutzungsplan mit einem Symbol gekennzeichnet.

Die bestehende Anlage im östlichen Bereich des B-Plan-Gebietes wurde im zeichnerischen Teil des F-Planes mit einem solchen Symbol SO A gekennzeichnet.

Diese F-Plan Ausweisung wird durch Aussagen der Gemeinde Born gestützt, dass auf diese differenzierten Bootsanleger nicht verzichtet werden kann, da die Liegeplatzkapazitäten ohnehin zu knapp sind. Eine Bedarfsermittlung erübrigt sich daher gem. Aussagen der Gemeinde Born.

Bei den Festsetzungen zu den betreffenden Bereichen geht es nur um eine Bewertung und Darstellung des Bestandes. Baumaßnahmen am Weg, Graben oder Steg werden mit diesem Planverfahren nicht beschreiben und unterstützt. Sowohl die Naturschutzbehörde mit ihrer Stellungnahme als auch die Gemeinde Born mit der entsprechenden Abwägung müssen den gesicherten Sachverhalt des Bestandes für den Weg und Steg berücksichtigen. Dieses wird mit dieser Abwägung dahingehend getan.

Der Bootsanlegesteg und der Weg dorthin sind anerkanntermaßen als Bestand vorhanden. Dazu wurden Ausführungen in dem Beschluss des OVG M-V vom 16. Juni 2005 (AZ.: 1 M 38/05 - 5 B 3968/04 VG Greifswald) in der Verwaltungsstreitsache zwischen der envia Mitteldeutsche Energie AG und dem Nationalparkamt Vorpommersche Boddenlandschaft „wegen Naturschutzrecht“ gemacht. Das OVG Greifswald hat mit o.a. Beschluss die o.g. aufschiebende Wirkung der Nutzungsuntersagung wieder hergestellt. Es hat dies hinsichtlich der Nutzung von zwei Booten zugelassen.

Diese Annahmen zum nachgewiesenen Bestandsschutz gründen sich auch darauf, das „das Erlöschen des Bestandsschutzes ... wohl auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Verlustes der Substanz eingetreten“ ist. „Es ist ... davon auszugehen, dass bei einem Bootssteg aus einer langlebigen Stahlkonstruktion mit einer Holzbeplankung die tragende Stahlkonstruktion das Wesentliche ist und der Bohlenbelag zwar für die Funktion erforderlich ist, aber durchaus einmal komplett ausgetauscht werden darf, ohne dass dies eine wesentliche Änderung oder gar Neuerrichtung des Steges wäre“ (Auszug Beschluss des OVG M-V vom 16. Juni 2005).

Auf Grund dieser Entscheidung des OVG M-V wurde am 04.05.2006 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Grundstückseigentümer der Nutzungsvertrag Nr. 2066 über die Nutzung von Land und Wasserfläche mit Darstellung der Nutzung der Steganlage geschlossen. Der vorhandene, bestehende, unbefestigte Weg stellt die Erschließung zu diesem vorhandenen, genutzten Steg dar.

Das ausgewiesene Baufeld wird entsprechend der natürlichen Lage im Westen des Grundstückes vorgesehen. Der östliche Grundstücksteil ist gekennzeichnet durch die Anbindung an den Koppelstrom (und damit in Nähe, aber nicht direkt angrenzend an den Nationalpark), durch in das Grundstück ziehende Gräben und durch den sich dazwischen befindenden Streifen des Röhrichtbestandes.

Die Schaffung der Voraussetzungen für eine insgesamt geordnete touristische Entwicklung wird mit den Planungen des B-Planes Nr. 22 „Zum Boddenblick“ vorangetrieben.

Das Plangebiet ist durch die Chausseestraße in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Weitergehende Planungen zur Erschließung liegen nicht vor. Änderungen dazu werden nicht vorgenommen.

Es gehört damit zu den bereits genutzten, erschlossenen Erholungsgebieten und steht im Interesse der Gemeinde Born, die Angebote am vorhandenen Standort zu intensivieren.

4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Der Plangeltungsbereich umfasst Flurstücke gemäß folgender Aufstellung in der Gemarkung Born, Flur 10.

Aufstellung der Grundstücksflächen

Flurstücke	Größe in m ²	%
4/1	25.549	100,0
Geltungsbereich gesamt	25.549	100,0

Der Geltungsbereich wird umgrenzt.

im Norden durch die vorhandene Bebauung der alten Oberförsterei
im Süden durch die vorhanden Bebauung
im Westen durch die Chausseestraße
im Osten durch den Koppelstrom.

Das Gebiet besitzt eine Größe von ca. 2,55 ha, die sich unterteilen in:
ca. 0,7153 ha Baufläche (innerhalb der Baugrenzen),
ca. 0,1304 ha Verkehrsflächen,
ca. 1,7092 ha Grünflächen.

In dem Plangebiet ist bereits baulicher Bestand vorhanden (ehemals „Leipziger Lager“), wobei bereits Gebäude innerhalb des Gewässerschutzstreifens (200 m Abstand von der Wasserlinie) vorhanden sind. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist als gesicherter Bestand in erforderlichem Umfang gesichert und vorhanden.

Acht Gebäude auf dem Flurstück 4/1 sind aus städtebaulichen und nutzungsbedingten Gründen als Abbruch festgesetzt. Darunter befindet sich auch ein Gebäude (im nördlichen Bereich des Plangebietes), dass sich mit weiteren Anbauten auf dem Nachbarflurstück (Flurstück 1) befindet.

Ein Bestandsgebäude im nordöstlichen Bereich des Baufeldes ist weiterhin als Bestand definiert und als solches festgesetzt. Dieses entspricht dem Umstand, dass dieses Gebäude die Charakteristika vergangener Bau- und Siedlungsweisen widerspiegelt und als solches erhalten werden sollte. Die Eintragung in die Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern unter der laufenden Nummer 1327 wurde vorgenommen.

Auf dem Grundstück befindet sich im östlichen Bereich, direkt angrenzend an den Koppelstrom, eine Röhrichtfläche. Von dem Koppelstrom ausgehend verlaufen in charakteristischer Art und Weise Gräben als offene Gewässer in das Grundstück hinein (Gräben 16 e, 16f und an der nördlichen Grundstücksgrenze 16d). Im Bereich des „mittleren“ Grabens ist ein Bootssteg im Bestand vorhanden. Dazu existiert zwischen dem Eigentümer des Gewässers, der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung), vertreten durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund) ein Nutzungsvertrag (Nr. 2066) mit dem Eigentümer des Grundstückes Flurstück 4/1. Diese Gräben wurden ebenfalls wie der vorhandene Steg am „mittleren“ Graben als SO A im F-Plan ausgewiesen.

Zur landseitigen Erschließung des Bootssteiges dient ein vorhandener, bewirtschafteter Weg in einer Breite von ca. 2,5 – 3,0 m. Dieser Weg verläuft im östlichen Bereich parallel

zum Gewässer, nach ca. 45 m in westlicher Richtung „trennt“ er sich vom Gewässer und verläuft weiter südlich zu den bisherigen Bestandsgebäuden

Nördlich des Plangebietes ist das angrenzende Grundstück der alten Oberförsterei als Wald ausgewiesen. Dieser Sachverhalt ist in die Planung des B-Plan-Inhaltes eingeflossen. Das Waldgesetz wurde dabei beachtet.

Zu diesem Sachverhalt des Waldabstandes wurde durch den Grundstückseigentümer ein Antrag zu Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V für die Errichtung von Ferienhäusern gestellt (Antrag vom 30.06.2004). Dieser Antrag wurde durch die untere Forstbehörde mit Bescheid vom 29.12.2004 als Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V für die Errichtung von Ferienhäusern genehmigt. Diese Genehmigung ist in die Ausbildung des B-Planes eingeflossen.

In Bezug auf Altlastenverdacht liegen keine Informationen vor.

Für das Plangebiet sind keine Flurbereinigungsverfahren bzw. bodenordnerische Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt.

In dem Bereich des B-Planes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Bei Auffinden von Bodendenkmalen wird ausdrücklich auf Punkt 3.1 des Textteiles Teil B verwiesen.

Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§13 DSchG M-V). Die Weitergabe der übermittelten Daten, z.B. Fundplatzanlagen, an Dritte ist nicht gestattet (§5 (5) DSchG M-V).

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen des B-Planes enthalten eine Positivliste, d.h. es sind die zulässigen Nutzungen definiert.

Das Sondergebiet Ferienhausgebiet ist nicht in abgegrenzte Bereiche untergegliedert. Eine Differenzierung und Vielfältigkeit des Gebietes wird durch unterschiedliche Ausbildung einzelner Baukörper (durch Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung – Ausdehnung der Baukörper) vorgenommen.

Wünschenswerte und notwendige Abstände zwischen den Häusern werden durch die Anordnung der Baugrenzen sowie durch die Festsetzung zur Materialwahl der Dacheindeckung (Rohrdach) erreicht. Bei Gebäuden mit max. 2 Ferienwohnungen ergeben sich gem. § 31 LBauO M-V notwendige Abstände von 12 m untereinander. Werden in der Beurteilung des Gesamtvorhabens Gebäude mit größeren Kapazitäten angerechnet, ist davon auszugehen, dass dadurch der Abstand der Gebäude untereinander mind. 24 m betragen muß

Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich ebenfalls aus dem vorhandenen Waldbestand auf dem Grundstück Flurstück 1 an der Grenze zum Flurstück 4/1. In Abstimmung mit dem Forstamt Schuenhagen und dem Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg–Vorpommern liegen der ausgewiesenen Lage der nördlichen Baugrenze entsprechende Fallbereiche von relevanten Großbäumen zu Grunde und bedingen die „Sprünge“ der nördlichen Baugrenze. Die entsprechende Genehmigung wurde durch die untere Forstbehörde am 29.12.2004 erteilt

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Vorgaben maximaler Gebäudelängen und –breiten, der Vorgaben zur ausschließlichen Zulassung von Einzel und Doppelhäusern sowie durch Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten des Nachbargrundstückes (Wald) haben Einfluß auf die Anzahl der möglichen Einzel- und Doppelhäuser (ca. 16-18 Häuser). Ein Mindestabstand von 12 m zwischen den einzelnen Gebäuden und damit eine aufgelockerte, der ortsüblichen Bebauung angepaßte Struktur ergibt sich aus § 31 LBauO M-V.

Die Höhenfestsetzungen der Baulichkeiten erfolgt durch konkrete Angaben durch Festsetzungen zu den max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Diese Trauf- und Firsthöhen beziehen auf die Höhen der zur Erschließung dienenden Straßen bzw. Wege. Diese Erschließungsstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze ist konkret mit HN - Höhenangaben festgesetzt.

Durch Vorgaben und nach Abstimmungen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Naturschutz Stralsund wird eine Höhe für die OK FFB Erdgeschoss von mind. 2,0 m über HN festgesetzt. Diese Forderung und Festsetzung entspricht den Belangen des Sturmflutschutzes, wonach Einrichtungen und Gebäude unter einer Höhe von mind. 2,0 m ü. HN als sturmflutgefährdet anzusehen sind. Die Bestandsbauten entsprechen damit nicht den Belangen des Sturmflutschutzes.

Sollte entsprechend den natürlichen Gegebenheiten die Höhe in dem konkreten Bereich eines geplanten Gebäudes nicht erreicht sein, ist diese Mindesthöhe von 2,0 m ü. HN durch Aufschüttungen zu realisieren. Die genaue Lage und Größe dieser Aufschüttungen kann in der Planzeichnung nicht verbindlich festgelegt werden, da es sich bei diesem Planverfahren nicht um eine vorhabenkonkrete Planung, sondern um eine Bedarfsplanung handelt. Für das Bestandsgebäude wurde ein „Schutzwall“ mit einer entsprechenden Höhe festgesetzt. Auch durch diese Festsetzungen sind die Baumaßnahmen innerhalb des Gewässerschutzstreifens (200 m-Bereich von der Mittelwasserlinie) entsprechend den Darstellungen auf der Planzeichnung und mit Zustimmung der entsprechenden Fachbehörden zulässig. Die nachrichtliche Ausweisung

der Küstenschutz- bzw. Gewässerschutzlinie erfolgte dabei ebenfalls zur besseren Beurteilung des Vorhabens für die Fachbehörden.

Um die Festsetzungen zu vereinheitlichen beziehen sich somit die angegebenen Trauf- und Firsthöhen nicht nur auf die zur Erschließung dienende Straße, sondern, falls sich das vorhandene Gelände $< 2,0$ m ü. HN darstellt, auf die Höhenlage gem. der Forderung des STAUN von mind. 2,0 m ü. HN.

Der Charakter der möglichen Neubebauungen soll dem Charakter der Gemeinde Born und des konkreten Standortes entsprechend ausgeführt werden. Aus diesem Grund erfolgten die Festsetzungen zu den charakteristischen Trauf- und Firsthöhen sowie die weiteren Vorgaben zu den baugestalterischen Festsetzungen. Diese beziehen sich auf die Fassadenausführung, der gewünschten Farbwahl sowie der Ausführung des Daches als Rohrdach. Diese Vorgaben durch Festsetzungen werden dem Grundcharakter des Ortes Born gerecht. Durch die entsprechend der Dacheindeckung (weiche Bedachung) erforderlichen Abstände der Gebäude untereinander von bis zu 24 m (entsprechend den Forderungen gem. § 31 LBauO M-V) wird eine „Übernutzung“ des Gebietes geradezu vermieden und entspricht damit auch in dieser Hinsicht dem Entwicklungswillen der Gemeinde Born.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung wird ausschließlich über die Chausseestraße (Ortsdurchfahrtsstraße) erfolgen.

Die Erschließung auf dem Gebiet erfolgt über eine ausgewiesene Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Wendehammer.

Entsprechend der Straßencharakteristik erfolgen (gem. EAE 85/95) in Abständen von ca. 50 m Aufweitungen der Straße von 3,55 m auf 5,50 m, um Begegnungsverkehr zuzulassen.

Die erforderlichen Straße auf dem Plangebiet sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigt, festgesetzt. Die Ausbildung der Fahrbahnen, von Beleuchtungen etc. sind in dem Textteil, Teil B, beschrieben.

Dem Charakter des Plangebietes entsprechend wurden die Oberflächen der Verkehrsflächen drainagefähig festgesetzt, um Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren.

Festsetzungen zum bestehenden Weg als Erschließung zum bestehenden Bootsanlegersteg werden nicht getroffen. Eine Änderung des Zustandes, der Lage, Größe oder Befestigungsart (unbefestigt) ist dadurch ausgeschlossen.

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt und orientieren sich am Bestand.

7. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die Einrichtungen des Plangebietes sind medientechnisch erschlossen. Für die Änderungen und Anpassungen sind Absprachen mit den zuständigen Medienerstellern und -betreibern vorzunehmen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (gemäß § 20 (1) LWaG) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen stellen eine Gewässernutzung im Sinne des § 3 (2) Pkt. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Kreises zu erstellen ist. Zur Sicherung der versorgungstechnischen Erschließung sind verbindliche Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen zu treffen. Die Art der Beheizung wird als individuelle Beheizung mit Gas festgesetzt.

Eine Versickerung auf den Grundstücken ist nur bei Nachweis der nach Arbeitsblatt ATV-DVWK 138 regelgerechten Versickerbarkeit des anfallenden Niederschlagswassers möglich und zulässig. Die Einleitung in Oberflächengewässer bzw. Grundwässer sind erlaubnispflichtig. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist nachzuweisen.

Alle Leitungen sind unter unbefestigten Flächen zu verlegen. Die Abstände von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beabsichtigten Baumpflanzungen richten sich nach den geltenden DIN-Vorschriften (mind. 2,5 m). Die im Bereich der Elektroleitung eingetragenen Baumstandorte sind nach Kenntnis der genauen Lage der Leitungen neu auszuweisen.

8. GRÜNORDNUNG

Die Darstellung und Bewertung der in diesem Planverfahren ausgewiesenen Maßnahmen wurden in einem Grünordnungsplan geprüft und geregelt. Die dort getroffenen Vorschläge für Festsetzungen wurden in den Text- und Zeichnungsteil des B-Planes übernommen.

Grünordnerisch ist das B-Plan-Gebiet zweigeteilt zu betrachten: der westliche Teil mit den ausgewiesenen Bauflächen sowie Straßenverkehrs- und Grünflächen sowie dem östlichen Teil mit den bestehenden Wassergräben, den Röhrriechtflächen und dem bestehenden Fußweg zum ebenfalls bestehenden Bootsanlegesteg (mit Regelungen gem. Nutzungsvertrag).

Die Trennung zwischen dem westlichen und östlichen Bereich erfolgt nach bisherigen Einstufungen und Eintragungen gem. Bestand an markanten und eindeutig zu definierenden Grenzpunkten (sh. Auszug Flurkarte in Anlage der Begründung).

In Bezug auf die Wechselwirkungen mit den nördlich angrenzenden Waldflächen wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit dem Forstamt Schuenhagen als Untere Forstbehörde und dem Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern festgelegt, dass die Fallbereiche relevanter Großbäume als neuer Waldabstand eingehalten werden. Diese Vorgaben liegen der Planzeichnung zu Grunde.

In dem Bereich der Röhrriechtbestandsflächen wird der bereits bestehende, ca. 2,75m breite Weg als Fußgängerbereich genutzt. Dieser Weg ist als natürlicher Sand- / Grasweg vorhanden und wird zum Erreichen des vorhandenen Bootssteiges genutzt. Änderungen an der Lage und dem Charakter des Weges sowie Festsetzungen zu dem Weg oder Steg werden nicht vorgenommen.

Fachliche Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen und deren Bewertung bilden die zur Verwirklichung der Entwicklungsziele für Natur und Landschaft im GOP benannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Zur Ausweisung und Bewertung der Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie deren Anrechnung und Bilanzierung fand beim Landkreis Nordvorpommern mit Vertretern des Landkreises (Untere Naturschutzbehörde / Bauleitplanung) sowie den Erstellern des Grünordnungsplanes (UmweltPlan GmbH Stralsund) und des Bebauungsplanes (Planungsgruppe Geburtig) am 30.Mai 2006 ein Abstimmungstermin statt, bei dem Anmerkungen aus der Stellungnahme des Landkreises geklärt werden konnten und Einarbeitung in den GOP und B-Plan sowie in die Abwägung und Begründung fanden

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Entsiegelung

Die Ferienhäuser, Terrassen, Verkehrsflächen sowie die ehemalige Kegelbahn im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 "Zum Boddenblick" sind zu entsiegeln.

Ausgleichsfläche AF 1

Der Ausgleich für den Eingriff in das Vorhabensgebiet erfolgt als AF 1 auf einer Fläche von 33.110 m² im Ökokonto „Fischlandwiesen“ der Gemeinde Ostseebad Wustrow. Vorgesehen ist die dauerhafte Sicherung einer extensiven Nutzung.

Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

hier: Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)Pflanzgebot

Zur südlichen Grundstücksgrenze ist auf den Flächen Pfg 1 und Pfg 2 mindestens eine zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzreihen beträgt 1 m und zwischen den Gehölzreihen 1,50 m. Es sind Gehölze der Pflanzqualität Sträucher 60/ 100 h bzw. Heister 150/ 200 h zu pflanzen.

Für die Pflanzgebote Pfg 1 und Pfg 2 sind Arten entsprechend der Aufstellung des GOP's zu verwenden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den gekennzeichneten Flächen sind differenzierte Neuanpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Bereich des Geltungsbereiches sind als Ersatz für den Verlust des geschützten Baumbestandes 15 standortgerechte und heimische Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm StU 18/20, 3xv., DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Baumstandorte für die Neuanpflanzungen sind einzuhalten. Geringe Abweichungen können in begründeten Fällen (Grundstückszufahrt, Leitungsverlauf etc.) zugelassen werden. Für die Eingrünung sind im gesamten Planungsgebiet giftige Pflanzen zur Anpflanzung nicht zugelassen.

Beim Anlegen von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich vorhandener und zu erhaltener Bäume sind bestandsschonend durchzuführen.

Gemeinschaftsstellplätze sind durch Hecken, Sträucher und Bäume abzuschirmen. Die als Neuanpflanzung festgesetzten Baumstandorte sind einzuhalten. Geringe Abweichungen können in begründeten Fällen (Grundstückszufahrt, Leitungsverlauf etc.) zugelassen werden. Für die Eingrünung der öffentlichen Bereiche sind giftige Pflanzen zur Anpflanzung nicht zugelassen.

Für die Pflanzungen sind Arten gem. der Aufstellung im GOP bzw. den Festsetzungen zu verwenden:

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der durch die Planzeichnung festgesetzte heimische und standortgerechte Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm StU 18/20, 3xv., DB zu ersetzen.

Erläuterungen zu den getroffenen Annahmen für die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Die Eingriffe in die Biotopfunktion können nur in begrenztem Umfang innerhalb des Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 „Zum Boddenblick“ kompensiert werden.

Innerhalb von Siedlungsflächen und in siedlungsnahen Grenzbereichen ist gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung (Änderung lt. Workshop 04.12.2003 in Mirow) die Anerkennung von Grünanlagen und biotop- bzw. habitatverbessernden Maßnahmen als „kompensationsmindernde Maßnahmen“ anrechenbar. Für das vorliegende Vorhaben werden die in der Tabelle 21 des GOP genannten kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Die im Rahmen des Grünordnungsplans festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfassen im südlichen Teil des Geltungsbereiches auf einer Breite von 5 m Anpflanzungen einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen mit einer Gesamtfläche von 376,13 m².

Die Ermittlung des Flächenäquivalents der kompensationsmindernden Maßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in den Tabellen 21 bis 23 des GOP.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus Gründen der konkreten Lage mit dem angrenzenden Wald sowie dem Röhrichtbestand werden Festlegungen zu den Feuerungsarten vorgenommen. Damit wird eine Belastung aus den luftverunreinigenden Stoffen minimiert und damit der gewünschte Erholungswert für die Nutzer des Grundstückes selbst, aber auch für die Nutzung der benachbarten Grundstücke. Damit wird dem Entwicklungsziel und der Ausweisung des Gebietes als Ferienhausgebiet in der konkreten räumlichen Lage entsprochen.

Der Immissionsschutz / Schallschutz der geplanten / bestehenden Einrichtungen ist nach DIN 18005 Beiblatt 1 generell einzuhalten. Festsetzungen dazu werden nicht erforderlich.

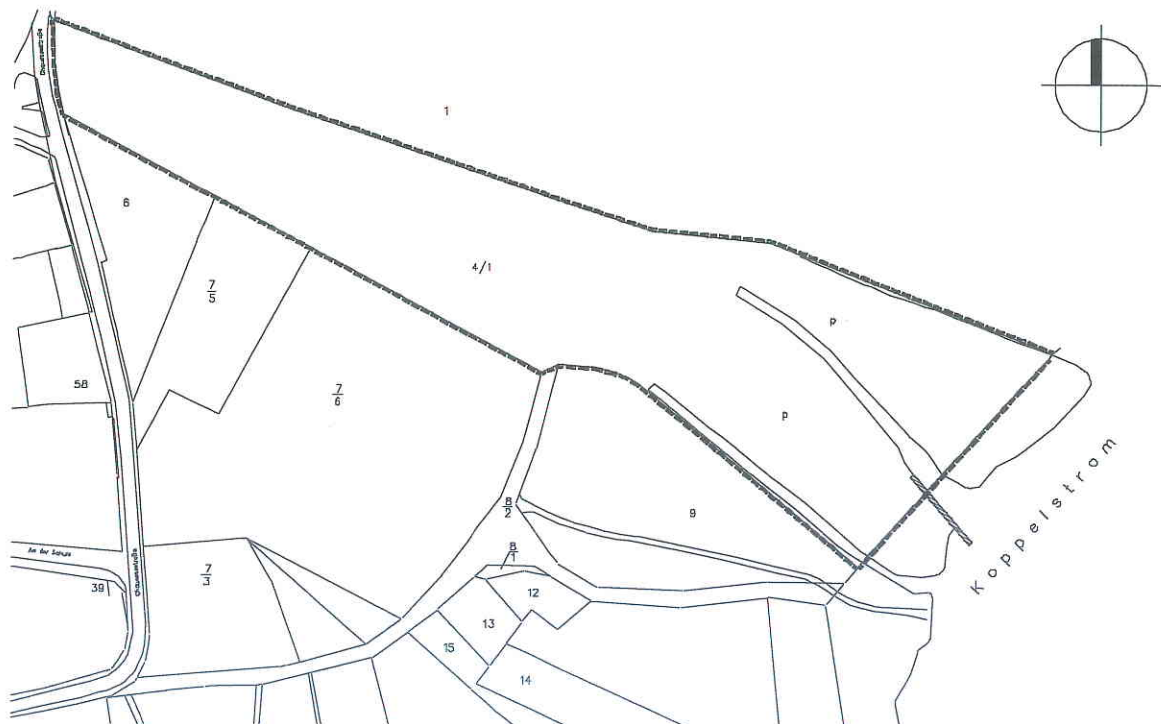
ANLAGE 1 zur Begründung**Gesamtflächenbilanz**

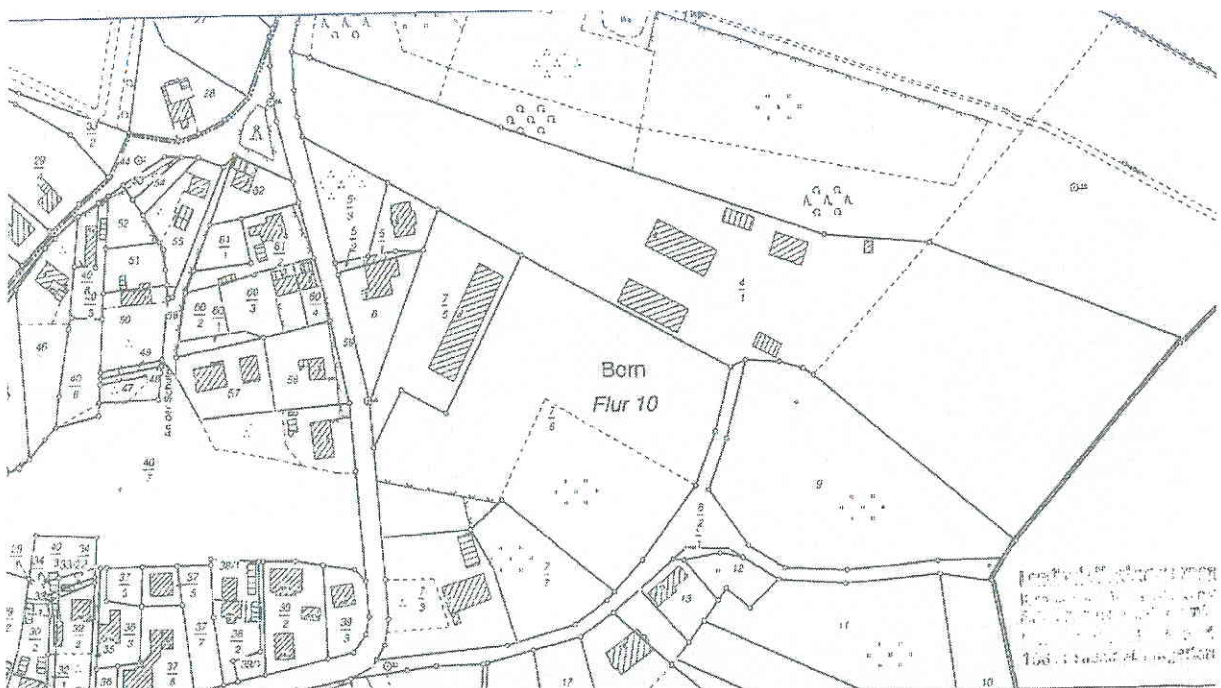
Flächen	Größen in m²	%
Bauflächen		
Baufeld (innerhalb der Baugrenzen)	6.772	26,5
Bauflächen gesamt	6.772	26,5
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	1.160	4,5
Verkehrsflächen gesamt	1.160	4,5
Grün- und Waldflächen		
private Grünflächen (incl. Wasserflächen)	17.617	69,0
Grünfläche gesamt	17.617	69,0
Geltungsbereich	25.549	100,0

Flächen	Größen in m²	%
ausgewiesenes Bauland (westlicher Bereich)	14.436	56,5
ausgewiesene Günfläche Röhrriech / Gräben – östlicher Bereich	11.113	43,5
Grundstück gesamt	25.549	100

ANLAGE 2 zur Begründung

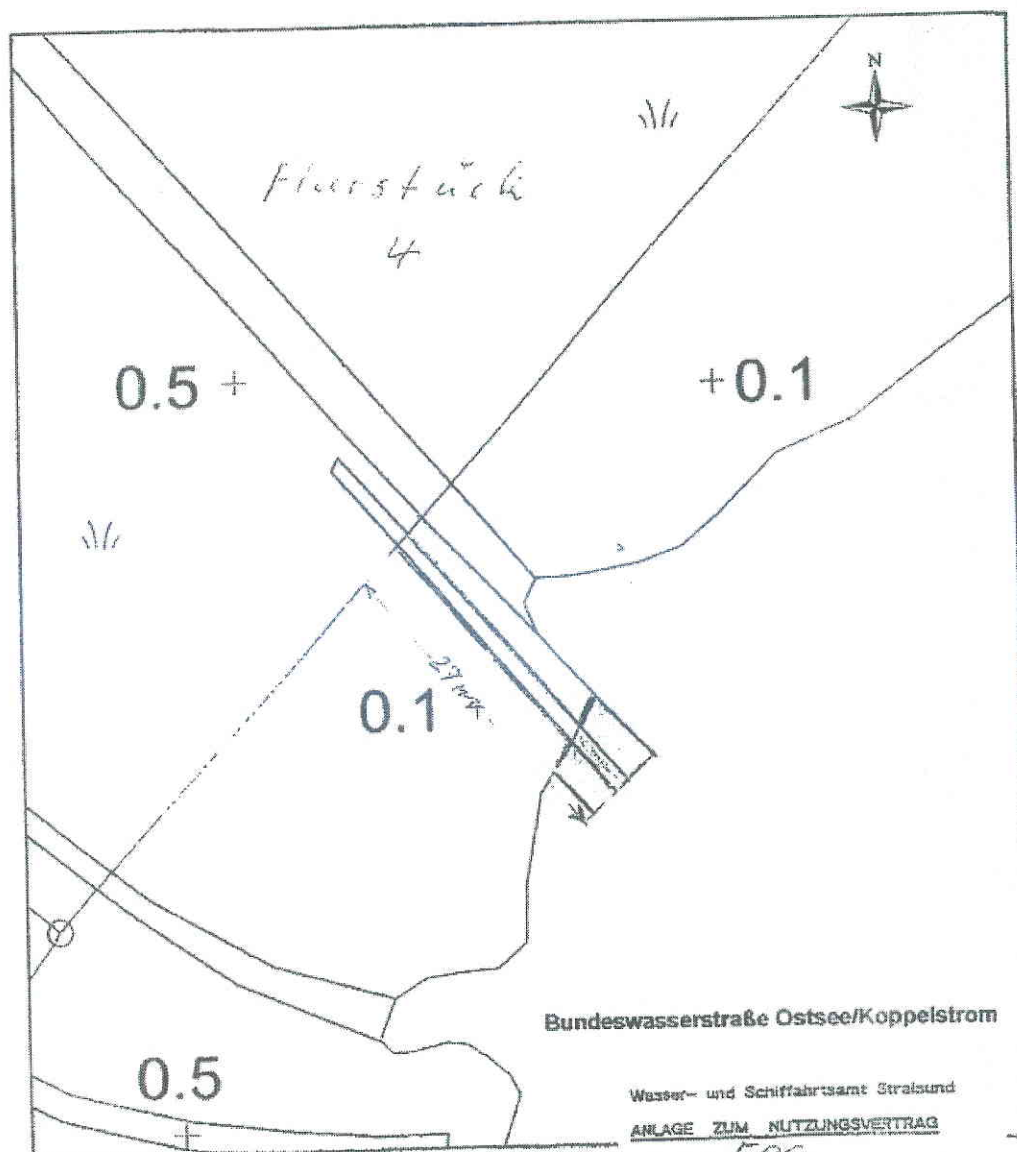
Darstellung des Plangebietes



ANLAGE 3 zur Begründung**Darstellung des Bestandes****Darstellung des Bestandes gem. Flurkartenauszug**

ANLAGE 4 zur Begründung**Anhang zum Nutzungsvertrag 2066**

zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der envia Mitteldeutsche Energie AG
vom 04.05.06 zur Nutzung von Land- und Wasserflächen (Stegbereich)

Lageplan

Maßstab: 1:500

Die Abmessungen sind in m angegeben.
Rund auf volle m aufgerundet.

GESAMTSEITEN 13