

Übersichtsplan

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 33 „Holm“
der Gemeinde Born a. Darß
Landkreis Vorpommern-Rügen

südlich der Bullenrinne/Südstraße
und westlich der Straße Mühlenberg

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2016

.....
Scharmberg
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	6
2	Planungsgrundlagen	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.2	Planunterlage	8
2.3	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.3.1	Ziele der Raumordnung	8
2.3.2	Flächennutzungsplan	12
2.4	Angaben zum Bestand	13
2.4.1	Plangebiet	13
2.4.2	Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“	14
2.4.3	FFH-Gebiet „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“	14
2.4.4	EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“	15
2.4.5	Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“	16
2.4.6	Gewässerschutzstreifen	17
2.4.7	gesetzlich geschützte Biotope	18
2.4.8	Bergbauberechtigung Erlaubnis „Grimmen 2“	19
2.4.9	geodätische Festpunkte	19
3	Planungsinhalte	20
3.1	Festsetzungen	20
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
3.1.1.1	sonstiges Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ nach § 11 BauNVO	20
3.1.1.2	Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO	22
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
3.1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	25
3.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	26
3.1.2.3	Trauf- und Firsthöhen	26
3.1.3	Bauweise	27
3.1.4	überbaubare Grundstücksflächen	27
3.1.5	Zahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern	27
3.1.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	28
3.1.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Mischverkehrsflächen	28
3.1.8	Flächen für Versorgungsanlagen	33
3.1.9	öffentliche Grünflächen „Siedlungsgrün“	34
3.1.10	private Grünflächen	34
3.1.11	Wasserflächen	35
3.1.12	Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	35
3.1.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	35
3.1.14	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)	35
3.1.15	Höhenlage baulicher Anlagen	37
3.1.16	Immissionsschutz	37
3.2	Übernahme von Rechtsvorschriften	41
3.2.1	örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	41
3.2.2	Höhe von Einfriedungen	42
3.3	Kennzeichnungen	42
3.3.1	überflutungsgefährdeter Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	42
3.4	nachrichtliche Übernahme	43
3.4.1	Bodendenkmale	43
3.4.2	gesetzlich geschützte Biotope	43
3.4.3	gesetzlich geschützte Einzelbäume	44
3.4.4	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V	44
4	Technische Infrastruktur	44
4.1	Wasserversorgung	44
4.2	Löschwasser/Brandschutz	44
4.3	Abwasserableitung	45
4.4	Stromversorgung	46

4.5	Erdgasversorgung.....	46
4.6	Anlagen der Telekommunikation	46
4.7	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	46
5	Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Plankonzept	46
5.1	Wohnungen.....	46
5.2	Geltungsbereich	47
6	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	49
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung	49
6.1.1	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.....	49
6.1.2	Öffentlichkeit.....	53
7	Flächenbilanz.....	62
8	Standortalternativen	62
8.1	Flächenpotenzial in Wohnbauflächen	63
8.2	Flächenpotenzial in gemischten Bauflächen und Mischgebieten	63
8.3	Alternativstandorte für eine Ferienhausbebauung sowie für ein Hotel.....	63
8.4	sonstige innerörtliche Flächen die ggf. genutzt werden könnten.....	65
9	Sicherung der Plandurchführung	69
9.1	Bodenordnende Maßnahmen	69
9.2	Verträge	69
9.3	Kosten und Finanzierung	69
10	Hinweise zur Planverwirklichung	69
10.1	Bundeswasserstraße.....	69
10.2	öffentliche Straßen	69
10.3	Baugrundbohrungen.....	70
10.4	Kampfmittel.....	70
10.5	Bodendenkmale.....	70
10.6	geodätische Festpunkte	71
10.7	Schutz des Wassers.....	71
10.8	Bodenschutz/Altlasten.....	71
10.9	Artenschutz.....	72
10.10	gesetzlich geschützte Biotope.....	72
10.11	Betretungsrechte im grenznahen Raum	72

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Seit 1991 existieren Überlegungen in der Gemeinde Born a. Darß zur Bebauung des Holm, die in der Aufstellung von zwei B-Plänen mündeten. Im Jahre 2001 wurden diese B-Pläne aufgehoben, ohne die grundsätzlichen Planungsabsichten aufzugeben. Ausgangspunkt dieser Überlegungen waren auch Entwicklungswünsche, die in den innerörtlichen Räumen schon aus Platzgründen nicht realisierbar waren, wie beispielsweise ein Hotel oder eine Rehabilitationseinrichtung. Der Wunsch nach Erhalt der das Ortsbild prägenden Grünstrukturen und das Fehlen von realen Verdichtungsmöglichkeiten, sind als weitere Gründe für die Überplanung des Holm zu nennen. Ein weiterer und wesentlicher Anlass für diese Überlegungen ist die besondere geographische Lage von Born. Die südliche Grenze des Ortes bildet der Koppelstrom, dessen Ufer zugleich die Grenze des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft ist. Die Grenze des Nationalparks verläuft weiter am östlichen Ortsrand und entlang der Landesstraße L 21 und schließt hier eine Entwicklung und Ausweitung aus. Weitere Grenzen werden durch den Wald und den Standort eines großen landwirtschaftlichen Betriebes gebildet. Eine Freifläche im Bereich des Koppelstromes liegt zwischen der bestehenden Bebauung und der Uferlinie und ist wegen der geringen Höhe schon bei mittlerem Hochwasser Überschwemmungsgebiet. Auch die Flora, Röhricht und schützenswertes Salzgrasland, schließt dieses Gebiet als Entwicklungsraum aus.

Westlich des Ortes gelegene Freiflächen, sind als Weideland für den daran angrenzenden Reiterhof unabdingbar, zumal die Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb mit großem Güllelager und Stallflächen für ca. 5.000 Rinder schon aus Gründen des Emissionsschutzes für eine touristische Entwicklung problematisch sind.

Aus diesem Grunde ist die beabsichtigte Bebauung des Holm Bestandteil des Flächennutzungsplans geworden.

Da, zusammengefasst, die innerhalb der Ortslage vorhandenen Freiflächen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht bebaut werden sollen und weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Landwirtschaft und aus hygienischen Gründen Einrichtungen des Tourismus nicht in der Nähe der Stallanlage errichtet werden können, ist der Holm die einzige mögliche Erweiterungsfläche der Ortslage Born.

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 33 wurden folgende städtebauliche Ziele benannt:

- Schaffung eines Sondergebietes Hotel nach § 11 BauNVO (Landhotel)
- Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarf
- Schaffung von Bauflächen für Ferienwohnungen
- Sport- und Freizeitflächen mit gesundheitsorientierten Einrichtungen

Planerische Überlegungen der jüngsten Zeit haben zu einer abweichenden Konkretisierung der Planungsziele geführt.

Auf die laut Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige vom 30.08.2013 vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen wird verzichtet. Angezeigt waren ursprünglich 50 Wohngrundstücke. Eine Analyse der vorhandenen innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten hat ergeben, dass rechnerisch noch 43 Baugrundstücke in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Mischgebieten zur Verfügung stehen. Wenngleich die Umsetzung dieser innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten überwiegend ohne gemeindliche Einflussnahme auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgt, sollen zunächst diese innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden, bevor größere unerschlossene Außenbereichsflächen herangezogen werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Gemeinde Born a. Darß beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Holm“. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 26.04.2012 in der Gemeindevertretung gefasst worden.

Laut Aufstellungsbeschluss wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Bullenrinne“ und die südliche Bebauung der Südstraße,
- im Osten durch die westliche Bebauung des Mühlenweges und einem 150 m Streifen zum Bodden,
- im Süden durch die Nationalparkgrenze,
- im Westen durch den 150 m Streifen zur Boddenküste.

Zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 verringert worden und bleibt nunmehr hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurück. Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.33 laut Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.05.2014 ist in den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 dargestellt.

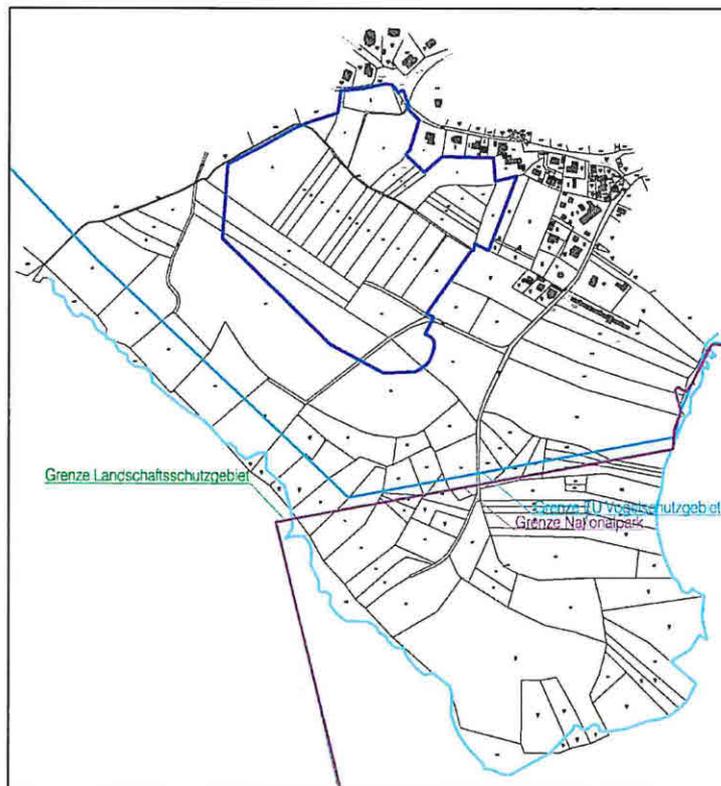


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 33 „Holm“ (blaue Umrandung)

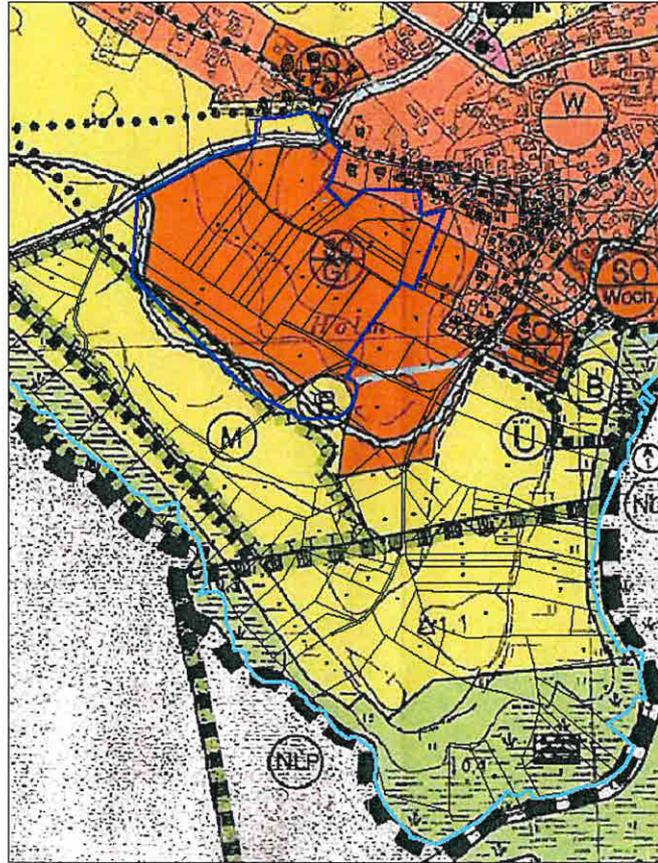


Abb. 2 : Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 33 „Holm“

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 26.04.2012 beschlossen, für das Gebiet „Holm“, südlich der Bullenrinne und südlich der Südstraße, den Bebauungsplan Nr. 33 aufzustellen. Am 24.02.2012 fand eine erste Abstimmung mit den für die Belange von Umwelt und Natur zuständigen Behörden statt.

Mit Schreiben vom 10.09.2013 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Mit Schreiben vom 02.07.2014 ist die Planung beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag eine Planunterlage mit Darstellung des Geltungsbereichs, der Planungsziele, der raumordnerischen Vorgaben, des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung sowie mit Darstellung von Standortalternativen in der Zeit vom 28.10.2014 bis zum 28.11.2014 zur Einsichtnahme bereit. In dieser Zeit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlage wurde in der Zeit vom 13.10.2014 bis zum 28.10.2014 auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter www.born.darss-fischland.de sowie durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Am 02.07.2015 hat die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwürfe des Plans und der Begründung mit dem Umweltbericht dazu sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2015 bis zum 21.08.2015 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 21.07.2015 durch Aushang sowie am 06.07.2015 auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter www.born.darss-fischland.de öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.07.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Da der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, lagen der 2. Entwurf des Plans und die Begründung mit dem Umweltbericht dazu sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erneut in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 23.10.2015 nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.09.2015 bis zum 24.09.2015 durch Aushang sowie am 09.09.2015 auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter www.born.darss-fischland.de öffentlich bekannt gemacht.

Der Planentwurf wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erneut geändert. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Am 30.11.2016 hat die Gemeindevertretung die vorliegenden Stellungnahmen geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 33 gefasst.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2 Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist der Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen, Gemeinde Born, Gemarkung Born, Flur 7 vom Februar 2013 des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Schwarzer Weg 1c, 18190 Sanitz.

Lagebezug: S 42/83

Höhenbezug: DHHN92 (Höhenangaben in m über NHN)

2.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.3.1 Ziele der Raumordnung

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern



Abb.3: Auszug aus der Gesamtkarte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm vom Juni 2016 sind folgende Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung relevant:

Tourismusräume

Die Gemeinde Born a.Darß liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen (4.6(4)).

Die Randgebiete des Küstenraumes und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebots und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden (4.6(5)).

Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten Tourismus wird die weitere Entwicklung des für Mecklenburg-Vorpommern bedeutenden Wirtschaftszweig Tourismus in Nutzungskonflikten mit anderen Nutzungsinteressen unterstützt. Die Vorbehaltsgebiete Tourismus weisen eine besondere Eignung für Tourismus und Erholung auf. Zu ihrer Abgrenzung sind Indikatoren herangezogen worden, die sowohl die landschaftliche Eignung, das bedeutende kulturhistorische Potenzial des Landes, das inzwischen bestehende touristische Angebot als auch die Nachfrage der Gäste berücksichtigt.

Die Küstenrandgebiete mit ihren guten naturräumlichen Potenzialen können hingegen noch weiterentwickelt werden und so noch besser als bisher zur Entlastung der Küstenzentren beitragen.

(Auszug aus der Begründung zu den raumordnerischen Erfordernissen der Tourismusräume (Kap. 4.6 LEP M-V)

Die Tourismusräume überlagern die im LEP M-V dargestellten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.

Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (4.5(3)).

Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (Z 4.5(2)). Hiervon ausgenommen sind u.a. die in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen.

Das Grünland im Plangebiet wird derzeit durch den ökologischen Landwirtschaftsbetrieb „Gut Darß GmbH & Co. KG“ bewirtschaftet. Das Kerngeschäft des Betriebs liegt in der Bio-Rindfleisch-Vermarktung vom Kalb bis zum Bullen. Das Gut Darß bewirtschaftet eine Fläche von insgesamt 4.700 ha. Mit ca. 8 ha umfasst das Plangebiet nur ca. 0,17% der Betriebsfläche, so dass die betriebliche Existenz nicht in Gefahr ist.

Nach Auskunft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern handelt es sich lediglich um ertragsschwachen Boden. Eine Beweidung findet nicht statt. In: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php> wird für den Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Zustandsstufe 5, eine Bodenzahl von 20 und eine Ackerzahl von 20 angegeben. Die durchschnittliche Bodenzahl in Mecklenburg-Vorpommern beträgt 40 und die durchschnittliche Ackerzahl 38 (Quelle: Böden in Mecklenburg-Vorpommern, Abriss ihrer Entstehung, Verbreitung und Nutzung, 2. Auflage 2005, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V). In den Zustandsstufen kommen besonders der Humusgehalt des Bodens und seine Verteilung in den oberen Bodenhorizonten zum Ausdruck. Die Zustandsstufe 1 stellt das Höchstmaß an Leistungsfähigkeit dar, während die Stufe 7 den für landwirtschaftliche Nutzung ungünstigsten bzw. geringwertigsten Boden kennzeichnet. Die hier vorhandene Zustandsstufe 5 charakterisiert einen Boden mit unterdurchschnittlicher bzw. geringer Leistungsfähigkeit.

Südwestlich an den Holm angrenzend ist für den Saaler Bodden ein *Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern* dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (6.1(7)).

Für die im Nationalpark gelegenen Teile des Holm sowie für den Koppelstrom und die Borner Bülten sind ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern dargestellt. Die Vorranggebiete folgen den Grenzen des Nationalparks.

In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen (Z 6.1(6)).

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern



Abb.4: Auszug aus der Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Nachfolgend werden die wichtigsten raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern für das Plangebiet zusammengefasst:

Siedlungsschwerpunkt

Die Gemeinde Born a. Darß ist zur Sicherung der ortsnahe Grundversorgung als Siedlungsschwerpunkt festgelegt (Z 3.3(4)). Siedlungsschwerpunkte haben im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden.

Tourismusschwerpunktraum

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt die Gemeinde Born a. Darß in einem Tourismusschwerpunktraum.

In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden (3.1.3(4)).

Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen (3.1.3(8)).

Mit dem Bebauungsplan soll ein vielfältiges touristisches Angebot geschaffen werden. Insbesondere die Bereitstellung von Flächen für ein Hotel mit 40 Zimmern trägt als Ergänzung des touristischen Angebots zur Saisonverlängerung bei. Ergänzt werden soll das touristische Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen im Zusammenhang mit dem Hotelstandort sowie durch höherwertige Ferienhausgrundstücke in besonders attraktiver Lage.

Die Nutzungsvielfalt des Standortes, verbunden mit der naturräumlichen Umgebung des Plangebietes wird in besonderem Maße zur Attraktivitätssteigerung des Ortes beitragen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Die Planungsregion Vorpommern weist im Durchschnitt des Landes Böden einer geringeren Bodengüte auf. Trotzdem ist insbesondere für den ländlichen Raum die Erhaltung und Entwicklung der Flächennutzung durch landwirtschaftliche Betriebe auch zukünftig eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine. Böden geringerer Bodengüte haben darüber hinaus erhebliche Ertragspotenziale für nachwachsende Rohstoffe u.a. für die Energiegewinnung aus Pflanzen.

Die Gemeinde Born a. Darß hat sich schon bei Aufstellung des Flächennutzungsplans mit der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen auseinandergesetzt. *„Da die innerhalb der Ortslage vorhandenen Freiflächen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht bebaut werden sollen und weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Landwirtschaft und aus hygienischen Gründen Einrichtungen des Tourismus nicht in der Nähe der Stallanlage errichtet werden können, ist der Holm die einzige mögliche Erweiterungsfläche der Ortslage Born.“* Hinzu kommt, dass mit Ausnahme der Waldflächen, nahezu das gesamte Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt ist, also Alternativstandorte außerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft nicht gegeben sind.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich beim Holm um einen ertragsschwachen Boden mit einer Zustandsstufe 5, einer Bodenzahl von 20 und einer Ackerzahl von 20. Damit liegt der Boden im Hinblick auf die Ertragsfähigkeit deutlich unterhalb der durchschnittlichen Bodenzahl von 40 und der Ackerzahl von 38 in Mecklenburg-Vorpommern.

Vorbehaltsgebiet Küstenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Nach den Kriterien in der Begründung zu Abschnitt 5.3(2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern umfassen die Vorbehaltsgebiete Küstenschutz u.a. diejenigen Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Nach dem „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ beträgt das Bemessungshochwasser für die Ortslage Born (Koppelstrom) 1,90 m über NHN. Mit Geländehöhen zwischen 1,30 und 1,90 m über NHN befindet sich das Plangebiet zum Teil unterhalb des Bemessungshochwasserstandes.

In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen. Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete Küstenschutz erfolgt insbesondere aus Gründen der Vorsorge. Die Darstellung von Vorbehaltsgebieten Küstenschutz informiert alle Planungsträger über die hier bestehenden Gefährdungen durch Sturmfluten und räumt ihnen die Möglichkeit ein, auf Gefährdungen angemessen zu reagieren. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Abschnitt 3.3.1 zu entnehmen.

regional bedeutsame Radroute

Das Plangebiet wird von einer regional bedeutsamen Radroute tangiert.

Bei dem im Regionalen Raumentwicklungsprogramm dargestellten Radroutennetz handelt es sich um ein Grundnetz für die großräumige Anbindung und Erschließung der Region für die Belange des Alltags- und des Freizeitverkehrs.

Das bestehende Wegenetz aus straßenbegleitenden Radwegen, Radfernwegen, regionalen und kommunalen Radwegen soll erhalten und bedarfsgerecht zu einem attraktiven Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Die regional bedeutsamen Radrouten der Planungsregion bilden die Grundlage dieses Gesamtnetzes. Bei ihrer Streckenführung ist einerseits den Belangen des Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitverkehrs der Einwohner und andererseits den Belangen des Fahrradtourismus Rechnung zu tragen. Für touristische Routen sind auch geeignete land- und forstwirtschaftliche Wege einzubeziehen. Das Netz der regional bedeutsamen Radrouten der Planungsregion Vorpommern soll mit den entsprechenden Netzen der Nachbarregion sowie der Wojewodschaft Westpommern verknüpft werden (6.4.3(3)).

Die regional bedeutsame Radroute verläuft nördlich des Plangebietes entlang der Straße „Auf dem Branden“/„Südstraße“. Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Zu- und Abgangsverkehr des Plangebietes über die Straße „Auf dem Branden“ in Richtung Nordstraße geführt wird. Dadurch soll die zusätzliche Belastung der Radroute durch den Kfz-Verkehr auf ein geringes Maß reduziert werden.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das bezeichnete Gebiet als sonstiges Sondergebiet „Gesundheitstourismus“ dargestellt (siehe Abb.2).

Im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan wird folgendes städtebauliches Ziel für eine künftige Bebauung auf dem Holm benannt:

„Ein großer Teil dieser Kapazität (gemeint ist ein möglicher Zuwachs von 270 bis 320 Gästebetten), d.h. unter 300 Betten in weniger als 100 Übernachtungseinheiten (Gästezimmer, Ferienwohnungen) soll als touristische Einrichtung (Hotel, Pensionen mit Ferienwohnungen) mit besonderen Angeboten an gesundheitsfördernden Fitness- und Sport-Einrichtungen sowie medizinischen Einrichtungen in einem Sondergebiet Gesundheitstourismus auf dem Holm, südwestlich an die Ortslage anschließend, realisiert werden. Da die innerhalb der Ortslage vorhandenen Freiflächen aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen nicht bebaut werden sollen und weil aus betriebswirtschaftlichen Gründen der Landwirtschaft und aus hygienischen Gründen Einrichtungen des Tourismus nicht in der Nähe der Stallanlage errichtet werden können, ist der Holm die einzige mögliche Erweiterungsfläche der Ortslage Born.“

Der Bebauungsplan Nr. 33 kann räumlich und sachlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Abgrenzung der Baugebiete im Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen der Darstellung des sonstigen Sondergebietes „Gesundheitstourismus“. Die parzellenscharfe Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führt in den nördlichen und nordöstlichen Randbereichen zu Abweichungen, die die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans jedoch nicht in Frage stellen.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte sonstige Sondergebiet „Gesundheitstourismus“ soll seine Ausprägung insbesondere durch die Kombination von Ferienwohnungen und Beherbergungseinrichtungen (Hotel, Pension) mit besonderen Angeboten an gesundheitsfördernden Fitness- und Sporteinrichtungen sowie medizinischen Einrichtungen erfahren. Im Bebauungsplan ist daher neben den Ferienhausgebieten nach § 10 BauNVO auf fast 28 % der Gesamtfläche ein sonstiges Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ nach § 11 BauNVO einschließlich einer privaten Grünfläche „Hotelgarten“ festgesetzt worden.

Die Art der zulässigen Nutzung umfasst neben einem Beherbergungsbetrieb auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Damit ist sowohl die Möglichkeit gegeben, bestimmte kulturelle und sportliche Anlagen in die Hotelnutzung zu integrieren als auch als eigenständige Nutzungsart in das Baugebiet einzuordnen. Dem Grundanliegen des Flächennutzungsplans ist so im Bebauungsplan entsprochen worden.

2.4 Angaben zum Bestand

2.4.1 Plangebiet

Der flächenmäßig größte Bereich des Plangebietes wird als artenarme Grünlandfläche mit unterschiedlicher Ausprägung klassifiziert.

Durch das Grünland verlaufen mehrere unbefestigte Fahrspuren. An der südlichen Spitze des Plangebietes steht eine kleine Baumgruppe aus *Pinus sylvestris* (Waldkiefer) und *Quercus robur* (Eiche) sowie einigen Weißdorngehölzen.

Die Baumgruppe ist als Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten gesetzlich geschützt (§ 20 NatSchAG M-V). Ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop ist die Strauchhecke im Bereich der geplanten Gebietszufahrt.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet das Gewässer Born 17 („Bullenrinne“). Es handelt sich um ein Gewässer II. Ordnung welches als offener Graben frei in den Saaler Bodden ausläuft. Das Gewässer quert auf einem kurzen Teilstück das Plangebiet.

Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Wohnbebauung auf dem Branden, an der Südstraße sowie am Mühlenberg.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Geländehöhe zwischen 1,90 m über NHN im Norden und 1,30 m über NHN im Süden.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt (blaue Darstellung), weitere werden vermutet (blaue Schraffur). Es handelt sich um Funde aus der Urgeschichte, Mittel- und Neusteinzeit. Die Bodendenkmale dürfen nach fachgerechter Bergung und Dokumentation und nach Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) beseitigt werden.

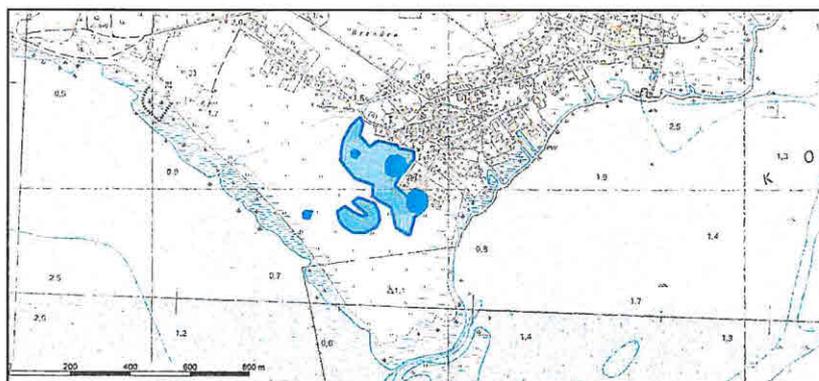


Abb. 5: Darstellung der bekannten und vermuteten Bodendenkmale im Plangebiet

2.4.2 Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“

Das Plangebiet liegt ca. 150 m nördlich der Schutzzone II (Pflege- und Entwicklungszone) des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“. Der Nationalpark dient dem Schutz der Vorpommerschen Boddenlandschaft, der Bewahrung ihrer besonderen Eigenart, Schönheit und Ursprünglichkeit. Im Einzelnen wird mit der Erklärung zum Nationalpark die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die durch menschliche Eingriffe nicht gestörte Entwicklung der Oberflächenformen und der Lebensgemeinschaften natürlicher Neulandbildungen, der Ablauf der natürlichen Prozesse in den Flachwassergebieten der Bodden und die natürliche Waldentwicklung auf Dünen und Strandwällen des Darß und Zingst gesichert bzw. gefördert.

Der Nationalpark dient gleichzeitig der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der durch menschliche Eingriffe veränderten Salzgrasland- und Moorflächen sowie der Sicherung der Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt.

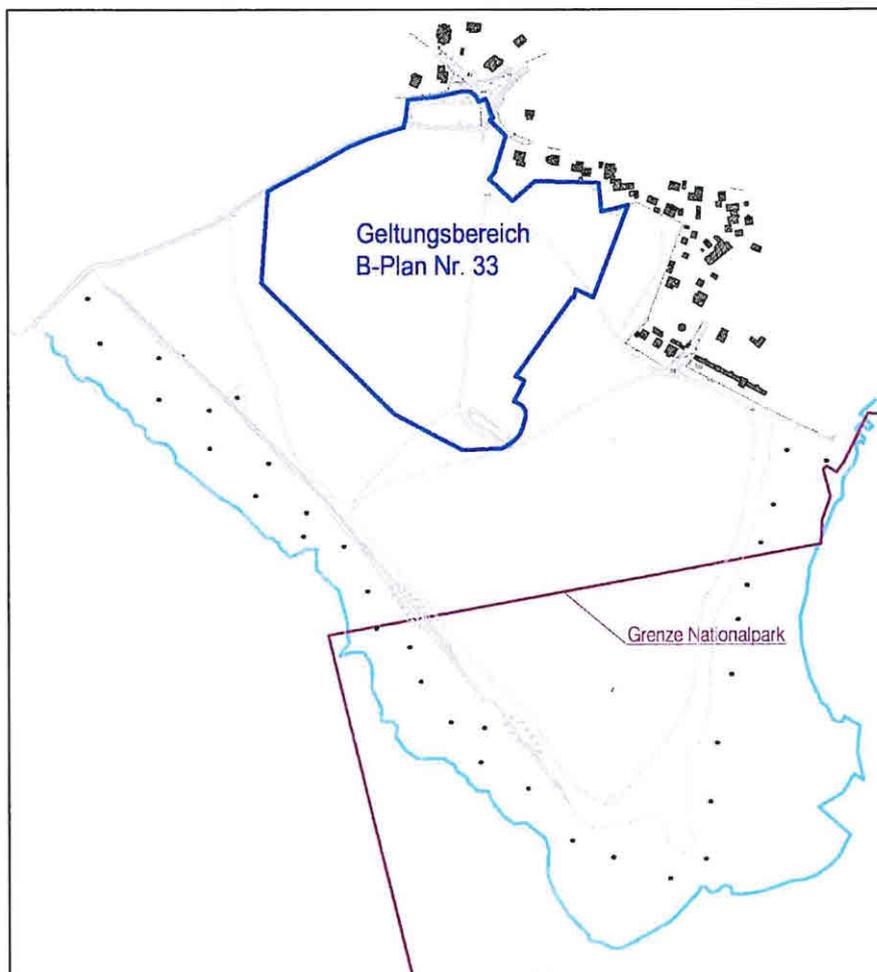


Abb. 6: Grenze des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“

2.4.3 FFH-Gebiet „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“

Das Plangebiet liegt ca. 130 bis 150 m nördlich bzw. nordöstlich des FFH-Gebietes „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“ (DE 1542-302). Das FFH-Gebiet umfasst einen repräsentativen Ausschnitt des Nationalparks mit einer Vielzahl von Küstenbiotoptypen, u.a. dem Recknitzästuar, großflächigen Küstenüberflutungsmooren mit Salzwiesen, dem größten Primär- und Weißdünengebiet M-V sowie dem ausgedehnten Windwatt des Bocks. Es umfasst eine Fläche von 27.890 ha.

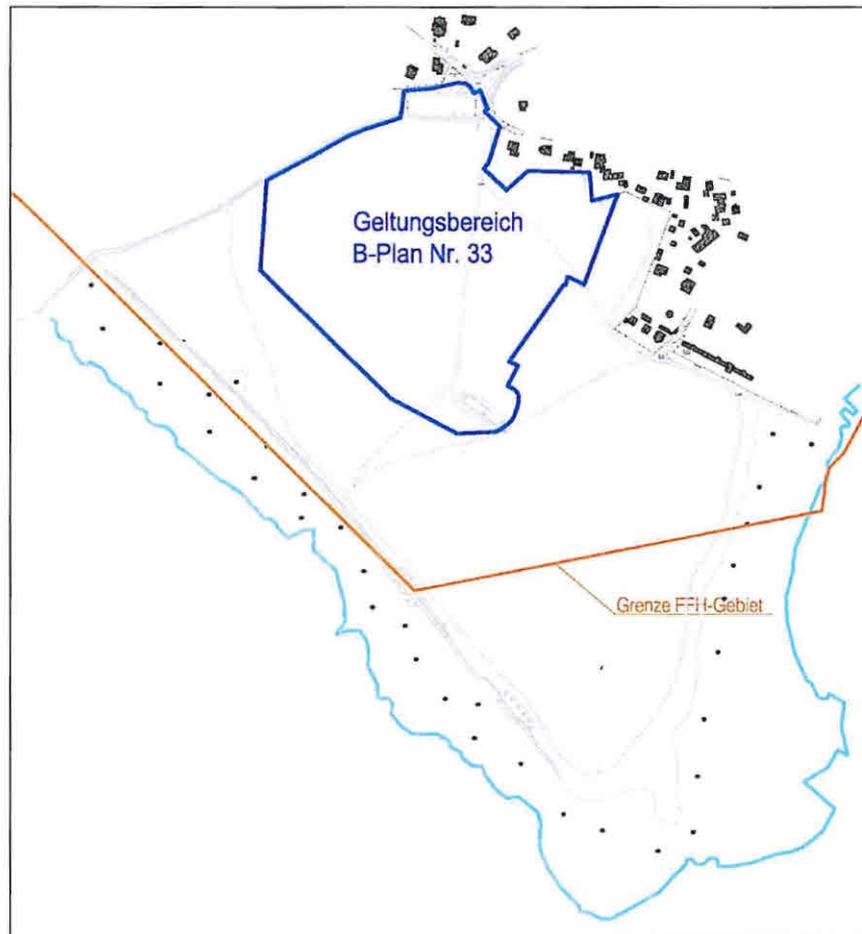


Abb. 7: Grenze des FFH-Gebietes „Recknitz Ästuar und Halbinsel Zingst“

2.4.4 EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

Das Plangebiet liegt ca. 130 m bis 150 m nördlich bzw. nordöstlich zum europäisch gemeldeten EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401). Das EU-Vogelschutzgebiet umfasst die dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist. Es hat eine Größe von 122.276 ha.

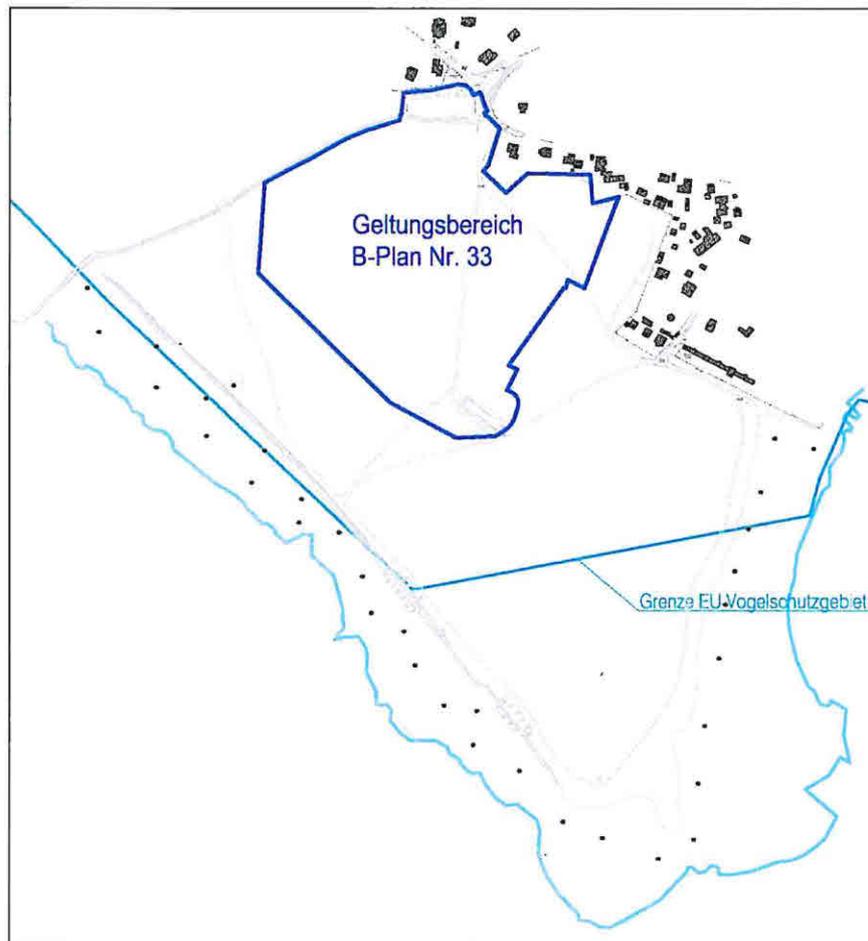


Abb. 8: Grenze des EU Vogelschutzgebietes „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“

2.4.5 Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz-Damgarten. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt Eigenart und Schönheit zu bewahren. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst einschließlich der Boddengewässer eine Fläche von etwa 275 km². Es ist in engere und weitere Schutzzonen gegliedert. In der engeren Schutzzone sind die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen) und von oberirdischen Leitungen, Wegen Plätzen und Verkehrsbauten jeglicher Art grundsätzlich verboten.

Das Plangebiet liegt außerhalb der engeren Schutzzone. Neue Bebauung außerhalb der engeren Schutzzone muss sich in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen (§ 3 Abs. 3 Schutzzonenverordnung). Außerdem müssen sich bauliche Anlagen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Landschaft einfügen. Neubebauung außerhalb der engeren Schutzzone des LSG ist erlaubnispflichtig (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 Schutzzonenverordnung). Hierzu zählt die Errichtung oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen sowie von Leitungen, Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen. Erlaubnispflichtig ist weiterhin die Umwandlung von zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung vorhandenen Grünlandbereichen in andere Nutzungsformen.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an die Bebaute Ortslage von Born an. Damit ist die unter § 3 Abs. 3 der Schutzzonenverordnung genannte grundsätzliche Voraussetzung für eine Bebauung außerhalb der engeren Schutzzone gegeben.

Die weiteren Gebote für eine Neubebauung sind durch entsprechende Festsetzungen für eine landschaftsgerechte Einordnung der Neubebauung im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Hierzu gehören die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (1 bis 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3, Trauf- und Firsthöhen), zur Einzelhausbebauung, bzw. die Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Sattel- und Krüppelwalmdächer aus Naturrohr, Verzicht auf reflektierende Materialien und leuchtende Anstriche bei Außenwänden).

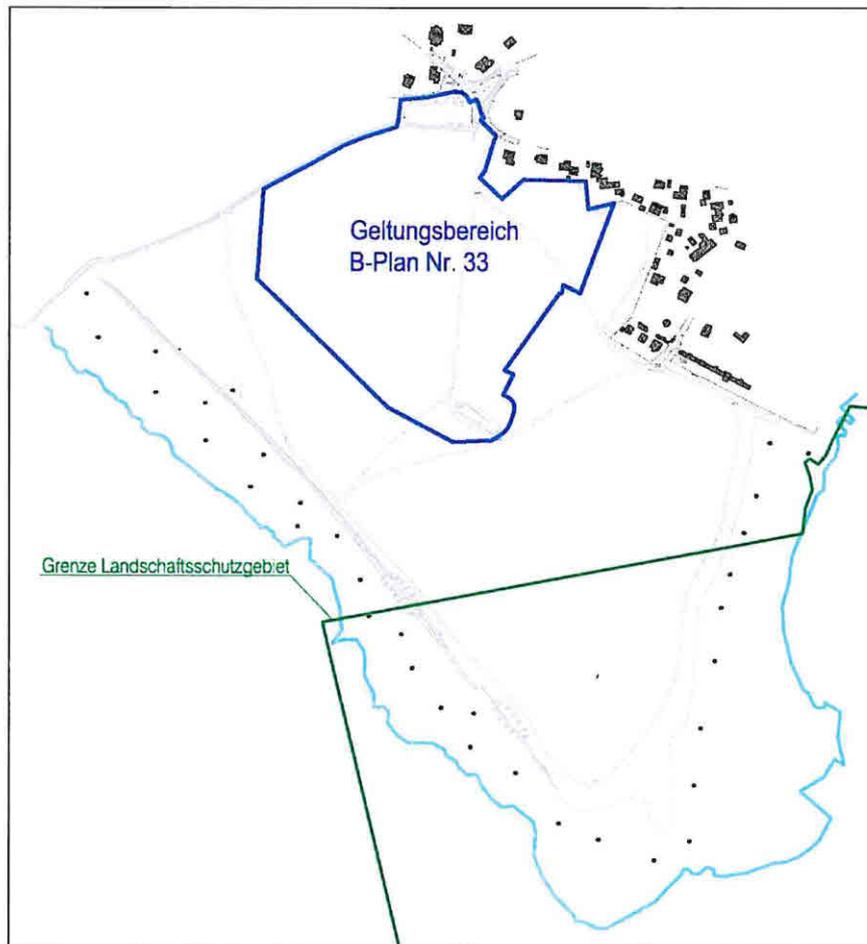


Abb. 9: Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“

2.4.6 Gewässerschutzstreifen

An Küstengewässern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 150 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 29 NatSchAG M-V). Im Bebauungsplan wird der Gewässerschutzstreifen durch die Festlegung des Geltungsbereichs außerhalb der 150 m zur Mittelwasserlinie berücksichtigt.

Das StALU hat mit Bescheid vom 12.07.2005 die Uferlinie am Saaler Bodden und am Koppelstrom festgestellt. Gemäß Punkt 1 des Feststellungsbescheides verläuft die Uferlinie am Saaler Bodden und am Koppelstrom im Bereich der Gemeinde Born entlang der Uferlinie, die vom Wasser- und Schiffsamt Stralsund 1998 bestimmt und vom Landrat des Landkreises Nordvorpommern, Fachgebiet Kataster und Vermessung teilweise generalisiert wurde. Dem Bescheid liegt eine Anlage mit rot markierter Uferlinie bei.

Der Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Vorpommern-Rügen hat Ende 2010 die Anlandungsflächen im Bereich Born (Koppelstrom und Saaler Bodden) katastriert und auch die Ablandungsflächen mit erfasst. Hierbei wurden Orthophotos (Befliegungsdatum 2007) verwandt.

Um mit der Planung für den Holm auf der sicheren Seite zu sein, ist der 150 m Gewässerschutzstreifen zum Saaler Bodden anhand beider Linien geprüft worden. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die blaue Linie ist diejenige die vom Fachdienst Kataster bestimmt wurde, die rote Linie stammt aus dem Feststellungsbescheid des StALU vom 12.07.2005. In beiden Fällen liegt das Plangebiet außerhalb des 150 m Gewässerschutzstreifens. Auf eine entsprechende Prüfung zum Koppelstrom ist verzichtet worden, weil der Gewässerschutzstreifen hier zweifelsfrei nicht berührt ist.

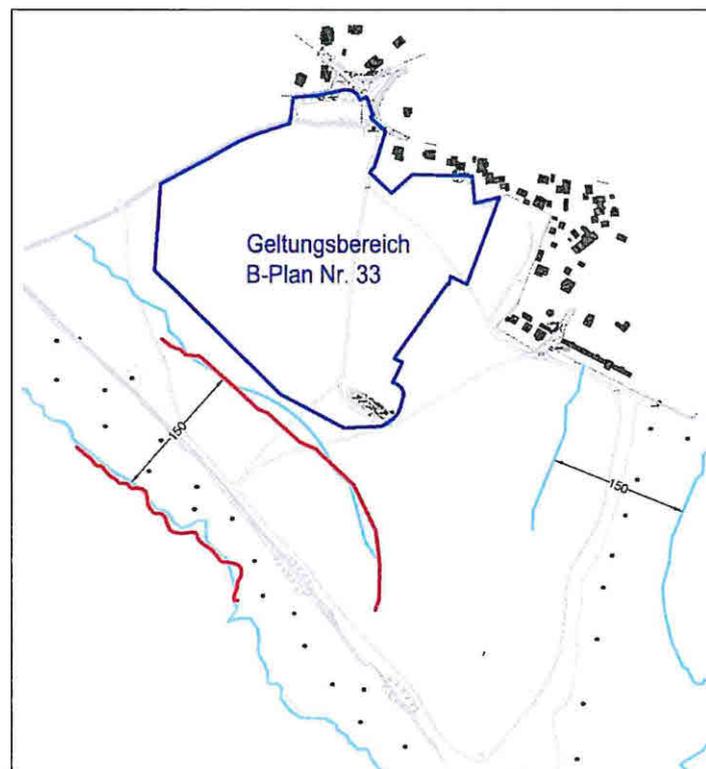


Abb. 10: Gewässerschutzstreifen

2.4.7 gesetzlich geschützte Biotope

Die im Süden des Plangebietes stehende Baumgruppe unterliegt nach § 20 NatSchAG M-V als Feldgehölz mit überwiegend heimischen Baumarten dem gesetzlichen Biotopschutz. Sie ist als gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Fortbestand ist im Rahmen der Planung durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt worden. Das geschützte Biotop soll durch Maßnahmen des Naturschutzes, insbesondere durch Abpflanzung zur angrenzenden Verkehrsfläche und zum Baugebiet in seiner ökologischen Funktion aufgewertet werden.

Die sich im nördlichen Plangebiet befindliche Strauchhecke unterliegt ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Strauchhecke wird durch die Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB erhalten. Infolge der geplanten Erschließungsstraße und der angrenzenden Bebauung ändert sich jedoch der Status zu einer Siedlungshecke.

Daher ist im Bauleitplanverfahren ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gestellt worden. Als Kompensation für den Verlust des Status der Strauchhecke als gesetzlich geschütztes Biotop dient die oben beschriebene Aufwertung des südlich gelegenen Feldgehölzes durch Abpflanzung in Richtung Verkehrsfläche und Baugebiet. Der Ausgleich für den Biotop- und Funktionsverlust der Röhrichtfläche erfolgt im Rahmen der Gesamtkompensation für das Baugebiet.

2.4.8 Bergbauberechtigung Erlaubnis „Grimmen 2“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung Erlaubnis „Grimmen 2“ zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe.

Eine Aufsuchungserlaubnis erteilt die exklusive Genehmigung für die Aufsuchung des beantragten Rohstoffs in einem Gebiet. Alle Aufsuchungsarbeiten im jeweiligen Aufsuchungserlaubnisgebiet müssen wiederum einzeln beantragt und genehmigt werden. Ebenso wie im Fall eines positiven Ergebnisses der Aufsuchung, müssen Erschließung und Förderung separat in einem eigenen Genehmigungsverfahren beantragt und bewilligt werden.

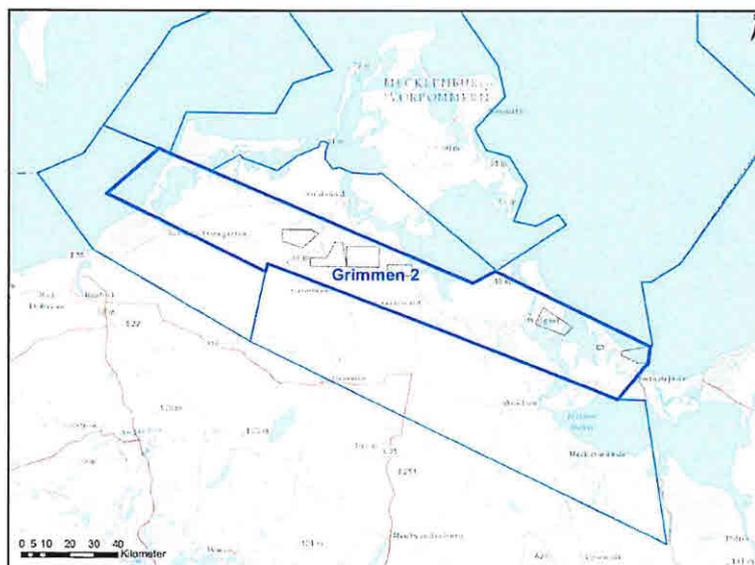


Abb.11: Erlaubnisfeld Grimmen 2

(Quelle: <http://www.cepetro.de/Erlaubnisfelder/articles/aufsuchungserlaubnisfelder.html>)

2.4.9 geodätische Festpunkte

Westlich der geplanten Verkehrsanbindung an die Südstraße befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Lagefestpunkt ist örtlich durch eine Schutzsäule markiert. Er ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.1.1 sonstiges Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ nach § 11 BauNVO

Im Bebauungsplan ist auf einer Fläche von ca. 1,6 ha ein sonstiges Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ dient der Beherbergung von Feriengästen, der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung von Feriengästen sowie der Freizeitgestaltung.

Zulässig sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5:

innerhalb der mit Buchstabe A (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksflächen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit höchstens 0,0078 Betten je m² Baugrundstücksfläche, wobei für die Baugrundstücksfläche die Flächenanteile der jeweiligen Flurstücke maßgebend sind, die sich innerhalb der mit Buchstabe „A“ (in einer Raute) bezeichneten Flächen des sonstigen Sondergebietes „Beherbergung und Versorgung“ befinden,

innerhalb der mit Buchstabe B (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksflächen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service anbieten.

Der Tourismus stellt das wichtigste Wirtschaftspotenzial der Gemeinde dar. Aufgrund rückläufiger Schlüsselzuweisungen und Zuwendungen an Fördermitteln, werden die Einnahmen aus dem Tourismus - neben der volkswirtschaftlichen Bedeutung für das Gemeinwesen und den betriebswirtschaftlichen Zwängen für die im Ort ansässigen und touristisch geprägten Unternehmen - auch für die Sicherung der Gemeindefinanzen immer bedeutsamer. Nicht nur im Hinblick auf die Zahl der Abwanderungen ist die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze unbedingt erforderlich, sondern auch die vorhandenen Arbeitsplätze müssen eine Sicherung erfahren. Da Alternativen weitgehend fehlen, kommt dem Tourismus und dem tourismusnahen Sektor eine Schlüsselrolle zu. Ohne den Tourismus sind die Etablierung und der Erhalt attraktiver Einrichtungen in Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Freizeit (Sport) nur schwer möglich.

Basierend auf den Angaben der Kurverwaltung beläuft sich das Gästebettenangebot auf 2.350 Betten ohne Berücksichtigung des Campingsegmentes. Damit beträgt der Anteil der Gemeinde Born 6,9 % an dem nach Angaben der einzelnen Kurverwaltungen ermittelten Beherbergungsangebot von 33.900 Festunterkünften auf der Halbinsel Fischland-Darß Zingst. Betrachtet man das Beherbergungsangebot nach Angebotskategorien so entfallen 92,2 % auf Ferienhäuser und -wohnungen und 7,8% der Betten auf die Jugendherberge. Das Angebot im Segment Hotels und Pensionen beträgt nur 20 Betten (ca. 1% des Angebotes) und bezieht sich auf 2 Pensionen.

(Quelle: Regionales Touristisches Entwicklungskonzept Darß-Fischland)

Die Fremdenbeherbergung in der Gemeinde Born a. Darß findet überwiegend im privaten Bereich statt. Ein Problem ist die hohe Saisonalität. In der Hauptsaison – also im Juli und August – gibt es eine hohe Anzahl von Anreisen und Übernachtungen, bedingt auch durch die stark saisonal geprägte Camping-Branche.

Demgegenüber sinken die Anreisen und Übernachtungen von Oktober bis April sehr stark und es sind zu wenig Feriengäste zu verzeichnen, als dass sie die vorhandene Struktur an touristischen Einrichtungen wirtschaftlich tragen. Aufgrund der derzeitigen - fast ausschließlichen - Ausrichtung des Beherbergungsangebotes auf den Saisontourismus, ist eine langfristige Angebotserweiterung und Angebotsqualifizierung, aber auch eine Angebotssicherung in Born mit der Zielsetzung einer Saisonverlängerung notwendig. Besonders gravierend ist das Fehlen eines Hotels. Das zu geringe Angebot im Bereich der Hotellerie und das geringe Ganzjahresangebot dieser Beherbergungsart führen eben zu einer stark ungleichmäßigen Auslastung über das Jahr. Das wiederum hat negative Folgen für die Ganzjahresauslastung des gesamten Ortes, sowie für das Angebot an Ausbildungs- und ständigen Arbeitsplätzen.

Im Flächennutzungsplan ist bereits die Eignung des Holm für einen Hotelneubau herausgestellt worden. Sie hierzu Abschn. 2.3.2. **Geplant sind nunmehr Beherbergungsbetriebe mit einem raumverträglichen Höchstmaß von insgesamt nicht mehr als 80 Gästebetten.**

Das für Hotels im Hinblick auf einen Ganzjahresbetrieb benötigte hoteleigene Infrastrukturangebot (Wellnessangebote, Badelandschaft, Gastronomie) lässt sich auf der ca. 1,03 ha großen Teilfläche des sonstigen Sondergebietes mit der Bezeichnung „A“ unterbringen. Daneben steht die südlich angrenzende private Grünfläche „Hotelgarten“ mit einer Größe von ca. 0,63 ha für eine ansprechende Aufenthaltsqualität von Urlaubsgästen im Freibereich zur Verfügung. Hotels in vergleichbarer Größenordnung (Hotel Haferland in Wieck) beanspruchen eine Grundstücksgröße von ca. 1,7 ha. Zur Sicherstellung einer raumverträglichen Obergrenze von 80 Betten ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass höchstens 0,0078 Betten je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind. Für die Baugrundstücksfläche sind die Flächenanteile der jeweiligen Flurstücke maßgebend, die innerhalb der mit Buchstabe „A“ (in einer Raute) bezeichneten Flächen des sonstigen Sondergebietes „Beherbergung und Versorgung“ liegen. Die Teilfläche „A“ hat eine Größe von 10.254 m². Daraus ergibt sich eine zulässige Bettenanzahl von: $10.254 \text{ m}^2 \times 0,0078 \text{ Betten/m}^2 = 79,98 \sim 80 \text{ Betten}$. Mit dieser Festsetzung kann die Höchstzahl der zulässigen Hotelbetten im Plangebiet festgesetzt werden, ohne auf eine bestimmte Anzahl von Beherbergungsbetrieben abzustellen. Soweit ein Investor über alle erforderlichen Flächen verfügt, kann ein Beherbergungsbetrieb mit 80 Betten errichtet werden. Andernfalls richten sich die zulässigen Betten im jeweiligen Beherbergungsbetrieb nach der Größe des zur Verfügung stehenden Baugrundstücks. Außerhalb der Teilfläche „A“ des sonstigen Sondergebietes „Beherbergung und Versorgung“ gelegene Flächen können für die Berechnung der Bettenzahl nicht herangezogen werden. Das betrifft die Teilfläche „B“ des gleichen Gebietes, die Grünfläche „Hotelgarten“ sowie die angrenzenden Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Das gilt auch dann, wenn im Wege der Grundstücksverschmelzung am Ende ein oder mehrere Baugrundstücke mit Flächenanteilen an Sondergebietsflächen und Grünflächen entstehen sollten.

Die Zahl der Hotelbetten ist ein charakteristisches Merkmal eines Beherbergungsbetriebes, so dass die hierauf abstellende Festsetzung als zulässig angesehen wird.

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften

Im sonstigen Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ sind auf der Teilfläche „B“ auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften zulässig.

Mit dem Begriff „der Versorgung des Gebietes dienend“ wird die Zulässigkeit der genannten Anlagen eingeschränkt. Es bedeutet, dass die genannten Nutzungsformen geeignet sein müssen, die Bedürfnisse der im Gebiet befindlichen Feriengäste zu befriedigen. Es ist nicht vorgesehen oder zulässig, größere, wesentlich über den Einzugsbereich des Gebietes hinausgehende Versorgungseinrichtungen zu etablieren. Unter dem „Gebiet“ werden das Plangebiet sowie unmittelbar angrenzende Bereiche verstanden. Planerische Zielstellung ist, eine kleinere, auf die Bedürfnisse der Urlaubsgäste abgestellte Versorgungseinheit zu etablieren.

Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

Neben dem Freizeitwohnen sollen im Plangebiet auch bestimmte Gemeinbedarfseinrichtungen ihren Platz finden. Die Anlagen für sportliche Zwecke sollen dem Freizeitsport und der gesundheitsfördernden Betätigung von Urlaubsgästen und Einheimischen und nicht dem Wettkampfsport mit Publikumsverkehr dienen.

Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens

In das Gesamtkonzept des touristisch geprägten Gebietes passen auch Freiberufler im Bereich des Gesundheitswesens. Beispielhaft könnten eine physiotherapeutische Praxis oder eine Fußpflegepraxis genannt werden. Die Zulässigkeit ist auf „Räume“ begrenzt worden, um das Gebiet nicht für den Bau von Ärztehäusern zu öffnen.

Betriebswohnungen

In dem hier festgesetzten sonstigen Sondergebiet Beherbergung und Versorgung sind Betriebswohnungen in den festgesetzten Nutzungsarten nicht aufgeführt. Sie sollen auch nicht generell zugelassen werden, um das Plangebiet in Anbetracht der Anzahl der möglichen gewerblichen Nutzungen, nicht für das dauerhafte Wohnen zu öffnen. Im Einzelfall kann im Rahmen der Planverwirklichung über die Zulassung einer Betriebswohnung auf der Grundlage von § 31 BauGB entschieden werden.

3.1.1.2 Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO

Im Bebauungsplan sind Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO festgesetzt worden. Die Ferienhausgebiete SO_{Fe}1 bis SO_{Fe}5 und SO_{Fe}7 dienen zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen

Damit ist das Ferienhausgebiet ausschließlich für den Aufenthalt eines ständig wechselnden Personenkreises bestimmt. Nur dadurch kann es seine touristische Funktion erfüllen. Dauerwohnen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Gemeinde Born a. Darß hat nach Angaben der Kurverwaltung einen Bestand an 2.350 Ferienbetten.

Die Ferienbetten werden überwiegend in privaten Ferienwohnungen bereitgestellt. Besonders erschwerend erweist sich die im Absch. 3.1.1.1 bereits ausgeführte Tatsache, dass diese Bettenzahl nicht ganzjährig am Markt präsent ist.

Im Entwurf des Regionalen Tourismuskonzeptes Darß-Fischland für den Ort Born a. Darß¹ wird herausgestellt, dass zwar was Ausstattung und Qualität betrifft, ein breites Angebot besteht, Born aber über wenig klassifizierte Ferienwohnungen/-häuser verfügt (siehe SWOT - ANALYSE Tab 10.). Gleichzeitig ist ein Rückgang der Übernachtungen bei den Ferienwohnungen und -anlagen seit Beginn der separaten Erhebung bei gleichzeitigem Anstieg der Verweildauer festzustellen. In der durchschnittlichen Auslastung schneiden die kleineren Quartiere wesentlich schlechter ab, als die wenigen großen gewerblichen Anbieter. Die oftmals fehlende Bereitschaft, kurze Verweildauern von einer bis drei Übernachtungen zuzulassen, mindert nicht nur die Auslastung der Betten sondern erschwert die Sicherung vorhandener Strukturen und macht eine Angebotserweiterung fast unmöglich. Die in privaten Haushalten angebotenen Ferienquartiere sind zu häufig auf zusätzliche Einnahmen für den Vermieter orientiert, was jedoch für wirtschaftlich ausgerichtete Betriebe nicht tragbar ist. Deshalb ist eine durchgängige Professionalisierung der touristischen Angebote zwingend. Das kann auch dadurch erreicht werden, dass alleine durch das Investment – so wie bei Ferienhäusern notwendig – ein Angebot über das ganze Jahr angestrebt wird. Da die Betreuung solcher Objekte von privaten Betrieben (Zimmerbörsen, Vermietungs- und Verwaltungsbetrieben etc.) und neben der Hausverwaltung auch die Vermarktung erfolgt, ist dies ein wichtiges Instrument gegen die hohe Saisonalität in Born. Mit Campingbetrieben ist dies eben nicht erreichbar, es sei denn, auch dort werden Ferienhäuser errichtet und angeboten, wie in modernen Campingunternehmen bereits üblich. Dies verbietet sich jedoch in Born, da der eine Campingplatz im Nationalpark und der andere in einem Wald liegt.

Da ein Hotel alleine diese Probleme nicht lösen wird, ist eine deutliche Erweiterung des Angebotes an Ferienhäusern mit gehobenem Standard ebenfalls dringend geboten. Bei der gründlichen Analyse der vorhandenen Ferienhäuser ist zu erkennen, dass gerade diese Angebote über das ganze Jahr verteilt Anreisen verzeichnen und Übernachtungen generieren.

Selbst im Winter sind gute Ferienhäuser nachgefragt und belegt. Ferienwohnungen dagegen, erst recht wenn sie sich in den Wohnhäusern der Vermieter befinden, werden deutlich weniger gebucht und sind von November bis einschließlich März zumeist unbewohnt.

Dieser Trend ist auch auf das zunehmende Qualitätsbewusstsein der Gäste zurückzuführen und zwingt die Gemeinde, bisherige Haltungen aufzugeben und die Ausweisung von Ferienhausgebieten – auch vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung - voranzutreiben. Bestärkt in dieser Haltung wird die Gemeinde auch von der Tatsache, dass viele registrierte „Gästebetten“ gar nicht an der Vermietung teilnehmen, weil die Inhaber der Wohnungen es nicht wünschen und diese nur alleine nutzen möchten. Statistisch entsteht so der verfälschte Eindruck einer geringen durchschnittlichen Auslastung, die den Zuwachs an zusätzlichen Betten unnötig macht. Richtig ist jedoch, dass dringend am Markt gefragte und von den Anbietern ganzjährig bereitgehaltene Angebote benötigt werden.

Gerade dafür hat der Holm auf Grund seiner unmittelbar am Bodden gelegenen naturräumlichen Lage, ein hohes Potenzial. Die beabsichtigte Mischung aus einem Hotel und hochwertigen Ferienhäusern in guter Lage bringen längere Belegungszeiten und somit auch mehr Einnahmen für die Gemeinde, für Handwerker und Dienstleister. Es können neue Gäste akquiriert und marktfähige Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Für das Ferienhausgebiet ist eine aufgelockerte, großzügigere Bebauung im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen. Dieses Ziel wird u.a. bereits durch die Verpflichtung zur Errichtung von Rohrdächern und den damit verbundenen größeren brandschutztechnischen Abständen zu den Grundstücksgrenzen erreicht. Hierfür steht eine Baugebietsfläche von ca. 3,8 ha zur Verfügung.

¹ Wagner Planungsgesellschaft, Doberaner Str. 7, 18057 Rostock

Eine Raumverträglichkeit ist nach Mitteilung der Raumordnungsbehörde gegeben, wenn im Plangebiet nicht mehr als 300 touristischen Betten (Hotel mit 80 Betten, Ferienhausgebiet mit 220 Betten in 55 WE) entstehen. Die Zahl der Betten kann zwar für Beherbergungsbetriebe als charakteristisches Merkmal des jeweiligen Betriebes im Bebauungsplan festgesetzt werden, nicht aber als Obergrenze in Ferienhausgebieten. Auch die Anzahl der Ferienhäuser im Ferienhausgebiet ist nicht festsetzungsfähig. Daher ist geprüft worden, mit welchen anderen Festsetzungsmöglichkeiten die Zahl der zukünftigen Ferienhäuser begrenzt werden kann. Hierfür kommt in erster Linie die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in Betracht.

Ausgehend von einer zukünftigen Baugrundstücksbildung sind überbaubare Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperfestsetzung bestimmt worden. Auf diese Weise wurden 54 Baufelder definiert. In den 54 Baufeldern kann jeweils nur ein Ferienhaus errichtet werden. Das bedingt die äußeren Abmaße der festgesetzten Baufelder. Die Tiefe der Baufelder übersteigt das Maß von jeweils 20 m nicht. Angesichts der erforderlichen Brandabstände nach § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 LBauO M-V von 12 m zwischen Häusern mit weicher Bedachung auf demselben Baugrundstück (Dachaußenkante), würde noch jeweils 4 m Gebäudebreite inklusive Dachüberstand für das jeweilige Ferienhaus verbleiben, sofern zwei Ferienhäuser innerhalb eines Baufeldes errichtet werden sollen. Abzüglich des im Allgemeinen mindestens 0,5 m tiefen Dachüberstandes verbliebe für die Grundrissbreite des jeweiligen Ferienhauses ein Maß von 3 m. Es ist offensichtlich, dass mit dieser Grundrissbreite ein Ferienhaus nicht errichtet werden kann. Damit können in den Ferienhausgebieten im Höchstfalle 54 Ferienhäuser errichtet werden. In den Ferienhäusern ist jeweils nur eine Ferienwohnung zulässig, so dass eine Gesamtkapazität von 54 Ferienwohnungen im Plangebiet nicht überschritten werden kann. Bei 4 Betten pro Ferienhaus ergibt sich eine **maximale Anzahl von 216 Betten in Ferienwohnungen**. Zuzüglich der 80 Gästebetten in Beherbergungsbetrieben sind im Plangebiet **296 touristische Betten** realisierbar.

Diese Größenordnung liegt deutlich unterhalb der Schwellwerte für große Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen (Ferienhausanlage mit mehr als 100 Wohneinheiten, Hotelanlage mit mehr als 400 Betten) entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung (Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996).

Die Ermittlung der Gesamtbettenanzahl im Plangebiet erfolgte auf der Rechengrundlage von 4 Betten je Ferienwohnung. Hierbei lehnt sich die Gemeinde an den o.a. Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996 an, der eine Hotelanlage mit mehr als 400 Betten oder gleichwertig eine Ferienhausanlage mit 100 Wohneinheiten unter den Vorbehalt eines Raumordnungsverfahrens stellt. Es ist offensichtlich, dass hierbei auch die Zahl von 4 Betten je Ferienwohnung raumordnerisch maßgebend ist. Für die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für Ferienhausgebiete ist nach dem o.a. Erlass im Übrigen die Zahl der Ferienwohnungen und nicht die Zahl der Betten ausschlaggebend.

Stellplätze und Garagen

In den Ferienhausgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Damit soll dem Charakter der Baugebiete für das zeitweilige Freizeitwohnen entsprochen werden. Bauliche Anlagen, die eher in Gebieten für das Dauerwohnen vorgesehen sind, sollen vermieden werden. Dadurch werden auch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung unterstützt und notwendige Freiräume begünstigt.

besondere Regelungen zu Nebenanlagen

In den Ferienhausgebieten sind straßenseitige Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Gleichzeitig ist im Rahmen örtlicher Bauvorschriften die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen auf 1 m begrenzt worden.

Mit diesen Regelungen wird eine blickdurchlässige Gestaltung des Gebietes erreicht, welches sich für den Betrachter öffnet. Auch wird der öffentliche Straßenraum nicht durch beidseitige hohe Einfriedungen optisch unverhältnismäßig eingeengt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Nach § 17 BauNVO darf in Ferienhausgebieten bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 nicht überschritten werden. In sonstigen Sondergebieten beträgt das Höchstmaß 0,8.

Das Höchstmaß der Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan nicht ausgeschöpft worden. Für die festgesetzten Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt worden. Aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 704 m² (37.994 m² Baugebietsfläche für 54 Baugrundstücke) ist eine höhere GRZ nicht erforderlich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch Grundstücke unterhalb der durchschnittlichen Größe noch einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden müssen.

Für das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden. Eine höhere Grundflächenzahl ist durch den gewerblichen Charakter der geplanten Nutzung und insbesondere durch den gegenüber Ferienhausgebieten erhöhten Stellplatzbedarf für Gäste und Lieferanten begründet. Bei den Beherbergungsbetrieben kommt der Flächenbedarf für Nebenanlagen, Gastronomie und Wellness-Angeboten hinzu.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, soweit keine abweichenden Bestimmungen im Bebauungsplan getroffen wurden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass sie unmittelbar gilt. Für die festgesetzten Ferienhausgebiete gilt daher eine Gesamtversiegelung von 0,45, für das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ eine Gesamtversiegelung von 0,6.

3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan sind für die festgesetzten Ferienhausgebiete ein Vollgeschoss und für das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ zwischen ein und zwei Vollgeschosse zugelassen worden.

Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Die Dachräume können als Aufenthaltsräume genutzt werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht.

Die Festsetzung eines Vollgeschosses in den Ferienhausgebieten ist in der naturräumlichen Lage des Plangebiets und unter Würdigung des zukünftigen Ortsrandes begründet. Auf der Teilfläche „A“ des sonstigen Sondergebietes Beherbergung und Versorgung sind zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wird insbesondere die Unterbringung der 80 Gästebetten in zwei Vollgeschossen ermöglicht.

3.1.2.3 Trauf- und Firsthöhen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt worden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ist das amtliche Höhenbezugssystem NHN (Normalhöhennull), bezogen auf den Pegel Amsterdam. Das Höhenbezugssystem NHN ist Plangrundlage für den Bebauungsplan.

Für das Ferienhausgebiet sowie für die Teilfläche „B“ des sonstigen Sondergebietes „Beherbergung und Versorgung“ ist einheitlich eine Traufhöhe von 5,50 m über NHN und eine Firsthöhe von 10,50 m über NHN festgesetzt worden. Die Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhen ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe zu sehen (siehe Abschn. 3.1.14). Aus Gründen des Hochwasserschutzes beträgt die Erdgeschoßfußbodenhöhe mindestens 1,90 m über NHN. Die Traufhöhe liegt dann bei 3,60 m über der Fußbodenoberkante und bei einer Sockelhöhe von 0,3 m entsprechend 3,90 m über dem angrenzenden Gelände. Die Firsthöhe liegt bei 8,60 m über der Fußbodenoberkante und bei 8,90 m über dem Gelände.

Im sonstigen Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ ist auf der Teilfläche „A“ eine zweigeschossige Bebauung zugelassen worden. Diese ist insbesondere für den Beherbergungsbetrieb erforderlich. Die Traufhöhe ist aufgrund der größeren Raumhöhe im Erdgeschoss mit 6,50 m über NHN festgesetzt worden. Sie liegt damit 4,90 m über dem Gelände.

Die maximale Firsthöhe beträgt 14,50 m über NHN bzw. 12,90 m über dem Gelände. Die größere Firsthöhe ist erforderlich, weil auch für das Hotel ein Naturrohdach vorgeschrieben ist. Im Zusammenhang mit der größeren Gebäudegrundfläche und der vorgeschriebenen Dachneigung ist eine entsprechend größere Firsthöhe erforderlich.

Bei der Errichtung von Gewerbebauten, insbesondere von Schank- und Speisewirtschaften auf der Teilfläche „B“ des sonstigen Sondergebietes „Beherbergung und Versorgung“ kann im Einzelfall aufgrund bautechnischer Anforderungen (Deckenhöhen im Erdgeschoss, Lüftungsrohre) ein Überschreiten der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen erforderlich werden. Hierüber ist im Rahmen der Planverwirklichung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zu entscheiden.

Die Abweichung wäre städtebaulich vertretbar, wenn die beantragte Traufhöhe das festgesetzte Maß um nicht mehr als 1 m und die Firsthöhe das festgesetzte Maß um nicht mehr als 1,50 m überschreitet. Die beabsichtigte höhenmäßige Abstufung zwischen dem Ferienhausgebiet und dem sonstigen Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ wäre dann noch gewahrt.

3.1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den festgesetzten Ferienhausgebieten ist die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt worden. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen insbesondere aufgrund der damit verbundenen Erhöhung der Zahl der Ferienwohnungen vermieden werden. Insofern ist die Festsetzung von Einzelhäusern im Zusammenhang mit der Festsetzung der Zahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern (Abschn. 3.1.4) zu sehen.

3.1.4 überbaubare Grundstücksflächen

In den Ferienhausgebieten sind grundstücksbezogene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden. Insofern nimmt der Bebauungsplan bereits Einfluss auf eine spätere Parzellierung des Plangebietes, die sinnvollerweise zwischen den jeweiligen Baufeldern vorgenommen werden muss. Die „erweiterte Baukörperfestsetzung“ führt dazu, dass im Plangebiet nicht mehr als 54 Ferienhäuser errichtet werden können, da innerhalb eines Baufeldes nur jeweils ein Ferienhaus errichtet werden kann. Damit kann die Zahl der Ferienhäuser insgesamt auf ein raumverträgliches Maß begrenzt werden.

Im sonstigen Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“ sind baugebietsbezogene und damit großzügigere Baugrenzen festgesetzt worden. Die bauliche Ausprägung des geplanten Hotels ist noch weitgehend unbekannt, so dass der Bebauungsplan hier nicht unangemessen einschränken will. Die sonstigen gewerblichen Nutzungen orientieren sich durch die festgesetzten Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße.

3.1.5 Zahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass in Ferienhäusern höchstens eine Ferienwohnung zulässig ist. Die Ermächtigung ergibt sich unmittelbar aus § 10 Abs. 2 BauNVO wonach in Sondergebieten, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist. Die ansonsten für typisierte Baugebiete gegebene Möglichkeit der Gliederung von Baugebieten nach § 1 Abs. 4 bis 9 findet auf Sondergebiete keine Anwendung. Die Art der Nutzung (nicht nur der baulichen Nutzung) bzw. die zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen baulichen und sonstigen Anlagen können unmittelbar über § 10 BauNVO getroffen werden. Dabei kann auch eine nähere Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung durch bestimmte bauliche Merkmale erfolgen. In diesem speziellen Falle sind nur solche Ferienhäuser zulässig, die nicht mehr als eine Ferienwohnung haben.

Angesichts der naturräumlichen Lage des Plangebietes, in der Nähe zum FFH-Gebiet, zum Nationalpark und zum Europäische Vogelschutzgebiet soll darauf hingewirkt werden, dass eine maßvolle Erweiterung der Übernachtungskapazitäten in dem Bereich stattfindet. Auch die sich aus dem zusätzlichen Verkehr ergebenden Immissionen auf angrenzende Gebiete sollen in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. Gleichzeitig werden raumordnerische Vorgaben umgesetzt und sichergestellt, dass das Landschaftsbild nicht durch unproportional große Baukörper beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung bedeutet keine unzumutbare Beschränkung der Grundstücksnutzung. Eine vergleichbare Regelung könnte zwar auch durch Verringerung des Nutzungsmaßes erreicht werden, gegen großzügig bemessene Ferienwohnungen mit ggf. gehobener Ausstattung bestehen jedoch keine städtebaulichen Bedenken.

3.1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Graben Born 17 als Gewässer 2. Ordnung. Nach § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens fünf Meter. Überdies ist der Gewässerrandstreifen auf der Grundlage von § 38 Abs. 3 Nr. 2 WHG durch die untere Wasserbehörde auf 5 Meter festgesetzt worden.

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. (§ 38 Abs. 1 WHG)

Der Gewässerrandstreifen ist in dem Ferienhausgebiet 4 als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante festgesetzt worden. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen unzulässig. Da Gewässerrandstreifen gleichzeitig der Unterhaltung der Gewässer dienen, sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers nicht beeinträchtigt wird.

3.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Mischverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die festgesetzte Breite beträgt 6,50 m. Empfohlen wird eine Fahrbahnbreite von 4,75 m für die gemeinsame Nutzung für den Fußgänger-, den Fahrrad- sowie den Kfz-Verkehr zuzüglich Bankettstreifen für Straßenentwässerung und Beleuchtung. Im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung des Plangebietes für Ferien- und Beherbergungszwecke ist diese Straßenbreite ausreichend. Sie sichert den Begegnungsfall zwischen Pkw und Lkw bei langsamer Fahrweise.

Die Anbindung erfolgt an die Südstraße unter Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Siedlungshecke.

Die Ausführung und spätere Beschilderung der Straßenanbindung sowie die Verkehrsorganisation im Bereich der Straßen Auf dem Branden/Südstraße muss so erfolgen, dass der Verkehr nach Norden in Richtung Nordstraße geführt wird. Eine Mitnutzung des Ostseeradwegs, der entlang der Straßen Auf dem Branden/Südstraße geführt wird, muss ausgeschlossen werden.

Ausgehend von 54 zukünftigen Ferienhausgrundstücken beträgt der Pflichtstellplatzbedarf nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung bei Ansatz von einem Stellplatz je Wohnung mit bis zu 4 Betten 54 Pflichtstellplätze. Die Pflichtstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Von den Pflichtstellplätzen sollten ca. 10 bis 15 % zusätzlich als öffentliche Parkflächen ausgewiesen werden. Das sind nochmals 6 bis 8 öffentliche Parkflächen. Im Bebauungsplan sind hierfür zwei Flächen mit jeweils 4, in der Summe 8 öffentliche Parkflächen ausgewiesen worden.

Der Pflichtstellplatzbedarf für den zulässigen Beherbergungsbetrieb mit höchstens 80 Betten beträgt nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zwischen 14 und 40 Stellplätze. Der Pflichtstellplatzbedarf ist auf dem eigenen Grundstück abzudecken. Das betrifft auch die übrigen zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“.

In Anwendung der Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff (Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung) kann von folgenden Fartenhäufigkeiten ausgegangen werden:

1. Ferienhausgebiete

Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens aus den Ferienhausgebieten wurde hilfsweise die Berechnungsmethodik für Wohngebiete herangezogen. Das Verkehrsaufkommen von Wohngebieten ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Maßgebend für das Verkehrsaufkommen ist die Zahl der Bewohner, deren Wegehäufigkeit sowie die Aufteilung der Wege auf die verschiedenen Verkehrsmittel.

Zahl der Bewohner

Im Plangebiet können durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen 54 Ferienhäuser untergebracht werden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 ist je Ferienhaus eine Ferienwohnung zulässig. Die Belegung der Ferienhäuser wird im Durchschnitt mit 3 Personen angesetzt, bei Auslastung aller Ferienhäuser. Daraus ergibt sich die Zahl der Bewohner aus:

$$54 \text{ WE} \times 3,0 \text{ EW/WE} = 162 \text{ EW}$$

Wegehäufigkeit

Die Wegehäufigkeit in Wohngebieten liegt im Durchschnitt bei 3,0 bis 3,5 Wegen pro Werktag in bestehenden Gebieten und aufgrund des höheren Anteils mobiler Bevölkerungsgruppen bei 3,5 bis 4,0 Wegen pro Werktag in Neubaugebieten. Für die Berechnung wird ein konservativer Ansatz von 4,0 Wegen/Werktag in Ansatz gebracht:

$$162 \text{ EW} \times 4,0 \text{ Wege/Werktag} = 648 \text{ Wege/Werktag}$$

nicht von den Bewohnern erzeugter Verkehr

In Wohngebieten, insbesondere in reinen Wohngebieten ist der nicht von den Bewohnern erzeugte Verkehr von untergeordneter Bedeutung. Er besteht aus Besucher- und Wirtschaftsverkehr. Der Besucherverkehr beträgt bis zu 5% aller (innerhalb und außerhalb des Gebietes durchgeführten Wege der Bewohner).

In Ferienhausgebieten dürfte der Besucherverkehr nahezu zu vernachlässigen sein. Um auf der sicheren Seite zu sein wird der 5%ige Ansatz mit eingerechnet.

$$648 \text{ Wege/Werktag} + 648 \text{ Wege/Werktag} \times 0,05 = 680 \text{ Wege/Werktag}$$

Abminderung an Wegen, die weder Quelle noch Ziel im Gebiet haben

Das Quell- und Zielverkehrsaufkommen der Bewohner ergibt sich durch Abminderung dieser Wegezahl um einen Anteil von 10 bis 15% an Wegen, die weder Quelle noch Ziel im Gebiet haben. Bei allgemeinen Wohngebieten ist für Wege, die sowohl Quelle als auch Ziel außerhalb des Gebietes haben, eher eine Abminderung um 10%, bei reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten eher um 15% vorzunehmen. Der Anteil der Wege, die sowohl Quelle als auch Ziel außerhalb des Gebietes haben, nimmt mit zunehmendem Binnenverkehr tendenziell ab, das heißt bei kleinen Gebieten liegt der Anteil an der oberen, bei großen Gebieten an der unteren Grenze.

Da das Ferienhausgebiet eher einem reinen Wohngebiet ähnelt und eher zu den kleinen Gebieten gezählt werden kann (< 300 m Gebietsdurchmesser) wird eine Abminderung um 15% in Ansatz gebracht:

$$680 \text{ Wege/Werktag} \times 0,85 = 578 \text{ Wege/Werktag}$$

Abschlag für den gebietsspezifischen Binnenverkehr

Das tägliche Verkehrsaufkommen in Wohngebieten besteht aus Quell-, Ziel- und Binnenverkehr. Bis zu einer Gebietsgröße mit einem Durchmesser von 300 m ist der Binnenverkehr vernachlässigbar. Ab einer Gebietsgröße von 300 m sind für die verschiedenen Verkehrsarten Binnenverkehrsabschläge auf das Gesamtverkehrsaufkommen vorzunehmen. Da es sich hier um ein kleines Gebiet bis zu 300 m Gebietsgröße handelt wird der Binnenverkehrsabschlag mit 0 % angesetzt.

Aufteilung der Wege auf die verschiedenen Verkehrsmittel (Modal split)

Die Aufteilung der Wege auf die verschiedenen Verkehrsmittel variiert je nach Standort erheblich. Der Anteil der Wege, die mit dem Pkw, als Fahrer oder Mitfahrer unternommen werden, liegt in Wohngebieten zwischen 30% und 70%. Der Anteil der nichtmotorisierten Wege beträgt in Wohngebieten im Allgemeinen zwischen 30% und 40% und der Anteil der ÖPNV-Wege zwischen 5 und 30 % des Verkehrsaufkommens. Im Freizeitbereich kann angenommen werden, dass ein höherer Anteil der Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad unternommen werden.

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wird angenommen, dass 50 % aller Wege mit dem Pkw unternommen werden.

$$578 \text{ Wege/Werktag} \times 0,5 = 289 \text{ Wege im MIV}$$

Pkw Besetzungsgrad

Für die Umrechnung in Pkw-Fahrten sind die Personenwege mit Pkw durch den Besetzungsgrad zu dividieren. Der Pkw-Besetzungsgrad beträgt über alle Fahrtzwecke im Mittel 1,2 bis 1,3 Personen pro Pkw. Der Besetzungsgrad ist im Berufsverkehr niedriger, im Freizeitverkehr höher anzusetzen. Angesichts der Tatsache, dass es sich hier um Freizeitverkehr handelt und angesichts der Annahme einer Belegung von 3 Personen pro Ferienwohnung, die ihren Urlaub gemeinsam verbringen, wird der Pkw-Besetzungsgrad mit 1,3 Personen pro Pkw angesetzt.

$$289 \text{ Wege im MIV} / 1,3 \text{ Pers./Pkw} = 222 \text{ Kfz-Fahrten pro Tag.}$$

bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr

Zum täglichen Verkehrsaufkommen der Bewohner und Besucher ist der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr mit ca. 0,10 Kfz-Fahrten/Einwohner zu addieren.

$$162 \text{ EW} \times 0,10 \text{ Kfz-Fahrten/Tag} = 16 \text{ Kfz-Fahrten/Tag}$$

Kfz-Fahrten gesamt:

$$222 \text{ Kfz-Fahrten/Tag} + 16 \text{ Kfz-Fahrten/Tag} = 238 \text{ Kfz-Fahrten/Tag}$$

Insgesamt kann von einer Fahrtenhäufigkeit von 238 Kfz-Fahrten pro Tag (Zu- und Abfahrten) im Höchsthafte ausgegangen werden.

Das resultierende werktägliche Verkehrsaufkommen von 238 Kfz-Fahrten pro Tag teilt sich hälftig in Quell- und Zielverkehr zu je 119 Kfz-Fahrten pro Tag.

2. Sondergebiet „Beherbergung und Versorgung“

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Beherbergung und Versorgung“ zulässig:

- ein Beherbergungsbetrieb mit höchstens 80 Betten
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens

Gästebewegungen des Beherbergungsbetriebes mit höchstens 80 Betten

Die Fahrtenhäufigkeit von Hotelgästen kann in entsprechender Anwendung der „Parkplatzlärmstudie“² ermittelt werden. Bei kleinen Hotels unter 100 Betten kann ein Mittelwert der Bewegungshäufigkeit im Zeitraum Tag (6-22 Uhr) von 0,07 Bewegungen je Bett und Stunde zum Ansatz gebracht werden.

Für das Hotel mit 80 Betten ergibt sich eine durchschnittliche Fahrtenhäufigkeit im Zeitraum Tag (6-22 Uhr) von:

$$0,07 \times 80 \text{ Betten} \times 16 \text{ Stunden} = 90 \text{ Kfz-Fahrten am Tag}$$

Im Zeitraum Nacht (22-6 Uhr) kann eine Bewegungshäufigkeit von 0,01 Bewegungen je Bett und Stunde zum Ansatz gebracht werden.

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Fahrtenhäufigkeit im Zeitraum Nacht (22-6 Uhr) von:

$$0,01 \times 80 \text{ Betten} \times 8 \text{ Stunden} = 6 \text{ Kfz-Fahrten in der Nacht}$$

$$\text{Gesamtfahrten: } 90 \text{ Kfz-Fahrten} + 6 \text{ Kfz-Fahrten} = 96 \text{ Kfz-Fahrten pro Tag}$$

Beschäftigtenverkehr

Zusätzlich zu den Gästebewegungen ist das Verkehrsaufkommen von Beschäftigten (Wege zur/von der Arbeit und in der Mittagspause) des Hotels und der übrigen zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Der Beschäftigtenverkehr ergibt sich durch Multiplikation der Beschäftigtenzahl mit einer mittleren Wegehäufigkeit von

- 2,0 bis 2,5 bei Produktionsbetrieben, Transportgewerbe und Einzelhandel
- 2,5 bis 3,0 bei Handel und Dienstleistung/Büro.

Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens wird eine mittlere Wegehäufigkeit von 2,5 pro Beschäftigten und Tag angenommen.

Die Beschäftigtenzahlen in Baugebieten je m² Nettobauland schwanken je nach Branche erheblich. Im vorliegenden Fall werden die Beschäftigten überwiegend dem Hotel zuzurechnen sein.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, August 2007

Bei Hotels ist mit 1 Beschäftigten je 50 bis 100 m² Bruttogeschossfläche zu rechnen. Geht man bei Hotels von einem Geschossflächenbedarf von ca. 36 - 38 m²/Bett aus ergibt sich eine mittlere Beschäftigtenzahl von:

$$80 \text{ Betten} \times 37 \text{ m}^2 \text{ je Bett} / 75 \text{ m}^2 = 39,46 \sim 40 \text{ Beschäftigte}$$

Für die übrigen Nutzungen wird ein pauschaler Zuschlag von 10 Beschäftigten zum Ansatz gebracht, so dass mit insgesamt 50 Beschäftigten zu rechnen ist. Das entspricht einem Ansatz von 20,8 Beschäftigte/ha Nettobauland.

Die Wegehäufigkeit errechnet sich danach mit:

$$50 \text{ Beschäftigte} \times 2,5 \text{ Wege / Beschäftigten und Tag} = 125 \text{ Wege pro Tag.}$$

Der Anteil nicht motorisierter Wege im Beschäftigtenverkehr liegt zwischen 20 und 30 %. Für die Berechnung wird ein Wert von 20 % zum Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich eine Wegehäufigkeit im MIV von:

$$125 \text{ Wege pro Tag} \times 0,8 = 100 \text{ Wege/Tag im MIV.}$$

Ein Binnenverkehrsabschlag wird nicht zum Ansatz gebracht, da im Gebiet nicht gewohnt werden kann.

Bei der Umrechnung MIV-Wegen in Pkw-Fahrten kann für den Beschäftigtenverkehr ein Besetzungsgrad von 1,1 angesetzt werden.

Daraus ergibt sich die Zahl der Pkw-Fahrten mit:

$$100 \text{ Wege/Tag} / 1,1 = 91 \text{ Kfz-Fahrten am Tag.}$$

Das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten teilt sich zu gleichen Teilen in Quell- und Zielverkehr zu je 46 Fahrten am Tag.

Wirtschaftsverkehr

Der Wirtschaftsverkehr liegt vergleichsweise bei Mischgebieten im Allgemeinen zwischen 0,5 und 1,0 Fahrten pro Beschäftigten und Tag. Als Rechenansatz wird ein mittlerer Wert von 0,75 Fahrten pro Beschäftigten und Tag gewählt. Das Aufkommen im Wirtschaftsverkehr beträgt danach:

$$50 \text{ Beschäftigte} \times 0,75 \text{ Fahrten je Beschäftigten und Tag} = 38 \text{ Fahrten am Tag.}$$

3. Gesamtverkehrsaufkommen

Das Gesamtverkehrsaufkommen des Gebietes ergibt sich aus der Überlagerung der verkehrsarten wie folgt:

Bewohnerverkehr im Ferienhausgebiet:	222 Kfz-Fahrten pro Tag
bewohnerbezogener Wirtschaftsverkehr im Ferienhausgebiet:	16 Kfz-Fahrten pro Tag
Gästefahrten Hotel:	96 Kfz-Fahrten pro Tag
Beschäftigtenverkehr im SO „Beherbergung und Versorgung“:	91 Kfz-Fahrten pro Tag
Wirtschaftsverkehr im SO „Beherbergung und Versorgung“:	38 Kfz-Fahrten pro Tag
<hr/> gesamt:	<hr/> 463 Kfz-Fahrten pro Tag

Aus den jeweiligen Verkehrsarten errechnet sich in der Regelung die maßgebliche Spitzenstunde, wobei sich für die jeweiligen Verkehrsarten unterschiedliche Spitzenstunden ergeben. So wird im Ferienhausgebiet keine ausgeprägte morgendliche Spitzenstunde (06-07 Uhr) wie in vergleichbaren Wohngebieten zu verzeichnen sein. Der Verkehr wird sich eher gleichmäßig über den Tag verteilen.

Die größten Fahrzeugbewegungen bei den *Hotelgästen* erfolgt zwischen 18 und 19 Uhr. Bei den *Beschäftigten* konzentriert sich der Zielverkehr auf die morgendliche Spitzenstunde zwischen 7 und 9 Uhr. Der *Wirtschaftsverkehr* verteilt sich ziemlich gleichmäßig über den Tag, wobei er überwiegend vormittags stattfindet.

Das Verkehrsaufkommen in der jeweiligen Spitzenstunde der einzelnen Verkehrsarten liegt z.B:

- beim Bewohnerverkehr in Wohngebieten als morgentliche Spitzenstunde bei 15 % des Quellverkehrs
- beim Beschäftigtenverkehr in Mischgebieten bei 15 % als nachmittägliche Spitzenstunde des Quellverkehrs
- beim Wirtschaftsverkehr als gering ausgeprägte vormittägliche Spitzenstunde bei ca. 10 % beim Quell- als auch beim Zielverkehr.

Daraus folgt, dass es für das Plangebiet keine ausgeprägte Spitzenstunde wie in vergleichbaren Wohngebieten geben wird. Einzelne Spitzenstunden ergeben sich allenfalls für einzelne Verkehrsarten. Der gesamte Verkehr wird sich eher gleichmäßig über den Tag verteilen.

Setzt man für die Verkehrsverteilung einen Zeitraum von 16 Stunden an, ergibt sich ein stündliches Verkehrsaufkommen von:

$$463 \text{ Kfz-Fahrten pro Tag} / 16 \text{ h} = 29 \text{ Kfz-Fahrten/Stunde}$$

Die Zahl der Kfz-Fahrten setzt eine vollständige Auslastung des Hotels, sowie die Nutzung aller Ferienhäuser voraus. Da dies, auch in der Hochsaison, nicht regelmäßig anzunehmen ist und die Gäste des Hotels und der Ferienhäuser den größten Anteil am Verkehrsaufkommen haben, dürfte das errechnete Aufkommen tatsächlich nur selten erreicht werden. Hinzu kommt, dass für die Verkehrsmengenbestimmungen die Basiswerte für Wohngebieten (Wegehäufigkeit, modal split, Pkw-Besetzungsgrad) herangezogen wurden. Es ist anzunehmen, dass sich das Verkehrsverhalten von Freizeitwohngebieten von dem eines Wohngebietes deutlich unterscheidet. So ist der Pkw-Besetzungsgrad ggf. höher anzusetzen, da in der Regel mit einem Auto angereist wird und häufiger gemeinsame Wege unternommen werden. In der Literatur findet sich hierfür ein Wert von 3,0 (Dr. Schröter, Orientierungswerte (Richtwerte) für die Planung, unter: <http://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm#Flächenbedarf>).

Unter dieser Annahme beträgt das Verkehrsaufkommen des Gebietes 337 Kfz-Fahrten pro Tag bzw. 21 Kfz-Fahrten je Stunde. Auch wird der Anteil der nichtmotorisierten Wege in Ferienhausgebieten deutlich höher sein, als in Wohngebieten. Insofern stellt das errechnete Verkehrsaufkommen einen theoretischen Maximalwert dar, der in der Realität mit großer Wahrscheinlichkeit nicht erreicht wird.

3.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die Löschwasserversorgung wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einer Kapazität von 192 m³ errichtet.

Für den unterirdischen Löschwasserbehälter und die in dem Zusammenhang stehenden oberirdischen Anlagen ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt worden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über Hydranten.

3.1.9 öffentliche Grünflächen „Siedlungsgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen „Siedlungsgrün“ wurden dort festgesetzt, wo eine bauliche Nutzung aufgrund der Örtlichkeit und des Flächenangebots ausscheidet.

In den öffentlichen Grünflächen Nr. 1 und 2 (in einer Raute) sind die Grünlandflächen als Landschaftsrasen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen höchstens einmal jährlich unter Abfuhr des Schnittgutes zu mähen. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Die Baumgruppe in der Grünfläche Nr. 2 sowie die Siedlungshecke in der Grünfläche Nr. 1 sind ohne Beeinträchtigungen zu erhalten.

Die öffentlichen Grünfläche Nr. 3 (in einer Raute) ist mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen und als Siedlungsgebüsch/-hecke zu entwickeln.

3.1.10 private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen „Siedlungsgrün“

Die privaten Grünflächen „Siedlungsgrün“ dienen der inneren Gliederung und Strukturierung des Baugebietes, der Verbindung mit den angrenzenden landschaftlichen Freiräumen sowie der räumlichen Trennung zwischen Beherbergungsbetrieben und Ferienhäusern. Sie können als Aufenthaltsbereiche zur privaten Grundstücksnutzung dienen, sollen aber nicht bebaut werden. Insofern sind keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen für diese Flächen getroffen worden. Es soll sich lediglich um begrünte Flächen innerhalb des Baugebietes handeln.

private Grünflächen „Gehölzpflanzungen“

Die private Grünfläche „Gehölzpflanzungen“ umfasst einen 8 bis 10 m breiten, zu bepflanzenden Randstreifen als Abgrenzung des Baugebietes zur bestehenden Bebauung Südstraße sowie zur Abgrenzung des Baugebietes in Richtung Osten, zur freien Landschaft.

In der privaten Grünfläche Nr. 4 (in einer Raute) ist eine vier- bis fünfreihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind als Mittelreihe mit einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Beidseitig der Hecke ist ein 2 m breiter Heckenkrautsaum zu entwickeln. Die vorhandene Baumgruppe und der vorhandene Einzelbaum sind ohne Beeinträchtigungen zu erhalten.

Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Hecke aus Bäumen und Sträuchern. Diese eingriffsmindernde Gestaltungsmaßnahme dient der Neugestaltung des Landschaftsbildes und bietet geeignete Habitate für verschiedene Brutvögel und sonstige Tiere und Pflanzen des Siedlungsbereichs.

private Grünfläche „Hotelgarten“

Die private Grünfläche „Hotelgarten“ dient zweckgebunden den auf der angrenzenden Sondergebietsfläche zulässigen Beherbergungsbetrieben als Aufenthalts- und Freibereich. Zulässig sind Terrassen, Wege, überdachte und nicht überdachte Sitzplätze sowie Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke. Damit die festgesetzte Grünfläche ihrem Zweck nach nicht in ein Baugebiet umschlägt, muss mindestens 80% der Fläche begrünt werden.

Für die o.a. Außenanlagen der Beherbergungsbetriebe verbleibt damit ein Anteil von jeweils 20% der jeweiligen Gesamtfläche.

3.1.11 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Am nördlichen Plangebietsrand befindet der Graben Born 17 (Bullenrinne) als Gewässer 2. Ordnung, welcher sich im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz-Boddenkette“ befindet und durch diesen unterhalten wird.

Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Abschnitt des Grabens ist als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt worden.

3.1.12 Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das gesetzlich geschützte Feldgehölz ohne Beeinträchtigung zu erhalten. Auf einer Fläche von 1.000 m² sind Schlehen und Hundsrosen in einem Raster von 1,00 m x 1,00 m anzupflanzen. Die Pflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun zu umgrenzen. Das in der Fläche vorhandene Grünland ist extensiv, ohne Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, zu nutzen oder zu pflegen. Die Fläche ist höchstens einmal pro Jahr nach dem 01. Juli zu mähen; das Mahdgut ist abzufahren.

Mit diesen Maßnahmen wird sowohl eine ökologische Aufwertung des gesetzlich geschützten Biotops erreicht als auch ein Ausgleich für die Beeinträchtigung der im Norden des Plangebietes befindlichen Strauchhecke hergestellt.

3.1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Auf der der privaten Grünfläche Nr. 4 (in einer Raute) ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Hier ist als Puffer zur benachbarten Wohnbebauung eine vier- bis fünfreihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind als Mittelreihe mit einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Beidseitig der Hecke ist ein 2 m breiter Heckenkrautsaum zu entwickeln.

Dadurch entsteht eine geschlossene Heckenpflanzung als räumliche Abgrenzung und Sichtschutz zur geplanten Ferienhausbebauung und Hotelnutzung.

3.1.14 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Das Flächenäquivalent für die Eingriffe in Natur und Landschaft, errechnet gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt und Natur M-V (Stand 1999), beträgt insgesamt 204.987 m². Die detaillierte Berechnungsmethodik ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Von den insgesamt 204.987 m² Flächenäquivalent entfallen:

- 22.476 m² auf den erschließungsbedingten Eingriff (Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche“ und „öffentliche Parkflächen“, Fläche für Versorgungsanlagen“
- 182.511 m² auf Eingriffe durch Baugebiete und Grünflächen.

Abzüglich der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 1.250 m² Flächenäquivalent verbleibt ein Differenzbetrag von 203.737 m² Flächenäquivalent, der durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich erfolgt durch eine Realkompensation auf den Flurstücken 86 und 87 (vollständig) sowie auf Teilflächen des Flurstücks 85, jeweils Flur 1 Gemarkung Bresewitz. Die genannten Flurstücke bzw. Flurstückteilflächen dienen Zwecken des Naturschutzes.

Eine 7,73 ha große Ackerfläche wird in Sukzessionsfläche mit der Nutzung als extensive einschürige Mähwiese umgewandelt. Zulässig ist ausschließlich eine jährlich einmalige Mahd der Fläche mit einem Messerbalkenmäherwerk im Monat September. Auf einer Fläche von 6,0 ha wird die CEF-Maßnahme für die Feldlerche umgesetzt. Zur Verbesserung der Bedingungen für Brut und Reproduktion werden vier 10 m breite Geländestreifen angelegt, von denen jährlich abwechselnd jeweils 2 von der Mahd ausgenommen werden, so dass hier Nahrungsflächen für die Feldlerche entstehen.

Eine 1,03 ha große Wirtschaftsgrünland-Fläche wird zu einer Brachfläche mit einer 2-jährigen Mahd entwickelt. Jährlich im Wechsel wird eine Hälfte der Fläche im September mit einem Messerbalkenmäherwerk gemäht und die andere Hälfte als Brache belassen.

Düngung, Pflanzenschutzmittel, Umbruch, Nachsaat, Bodenbearbeitung und Melioration sind auf den genannten Flächen nicht erlaubt. Das Mähgut darf grundsätzlich nicht auf den Flächen verbleiben sondern ist vollständig abzutransportieren.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Die in den Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen vorgesehen Maßnahmen *innerhalb des Geltungsbereichs* werden den Eingriffsgrundstücken, mit Ausnahme der Grundstücke für Erschließungsanlagen, gesammelt zugeordnet. Dabei sind die Eingriffsgrundstücke die auf die jeweiligen Flurstücke entfallenden Flächenanteile der Baugebiete SO_{Fe}1 bis SO_{Fe}5 und SO_{Fe}7, des Baugebietes SO_{B+V}6, der öffentlichen Grünflächen „Siedlungsgrün“, sowie der privaten Grünflächen „Hotelgarten“ und „Gehölzpflanzungen“.

Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 festgesetzte Anpflanzung von Schlehen und Hundsrosen auf einer Fläche von 1.000 m² für den Verlust der Biotopfunktion der Strauchhecke mit Überschildung (Grünfläche Nr. 1) in Höhe von 1.250 m² Flächenäquivalent wird dem Flurstück 1/2 im Baugebiet SO_{Fe}4 zugeordnet.

Von den auf den Flurstücken 85, 86 und 87 der Flur 1 Gemarkung Bresewitz durchzuführenden Maßnahmen in Höhe von 203.737 m² Flächenäquivalent werden gesammelt zugeordnet:

- 22.476 m² Flächenäquivalent den Eingriffsgrundstücken für Erschließungsanlagen und
- 181.261 m² Flächenäquivalent den übrigen Eingriffsgrundstücken.

Eingriffsgrundstücke für Erschließungsanlagen sind die auf die jeweiligen Flurstücke entfallenden Flächenanteile der Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Mischverkehrsflächen“ und „öffentliche Parkflächen“ sowie die Fläche für Versorgungsanlagen „Wasser“. Übrige Eingriffsgrundstücke sind diejenigen, denen auch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Text 6.1) zugeordnet wurden.

Damit ist eine rechtseindeutige Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet. Im Rahmen des Planvollzugs ist ein entsprechender Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der anfallenden Kosten auf die zugeordneten Grundstücke nach § 135b BauGB zu wählen.

Infrage kommt ein Verteilungsmaßstab nach der Schwere der zu erwartenden Eingriffe nach § 135b Satz 2 Nr. 4 BauGB. Hierbei könnte z.B. differenziert werden nach

- den auf die jeweiligen Flurstücke entfallenden überbaubaren Grundstücksflächen,
- den im Baugebiet gelegenen Flurstücksanteilen der nicht überbaubaren Flächen,
- den Eingriffsflächen im Bereich von Grünflächen,
- der in geringem Maße baulich nutzbaren Grünfläche „Hotelgarten“, sowie
- den Erschließungsflächen.

3.1.15 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem überflutungsgefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser gilt für die Ortslage Born ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,90 m über NHN zuzüglich des örtlichen Wellenaufbaus. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt worden, dass die Oberkante der Erdgeschossfußböden mindestens in einer Höhe von 1,90 m über NHN anzuordnen ist. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe auf Höhe des Bemessungshochwassers ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der örtliche Wellenaufbau nicht berücksichtigt ist. Auf Unterkellerungen sollte daher verzichtet werden. Außerdem muss die Standsicherheit gegenüber dem BHW und etwaiger Seegangsbelastung gewährleistet sein.

Das BHW ist ebenfalls bei Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie bei etwaiger Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten.

3.1.16 Immissionsschutz

Mit einer Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik vom 15.01.2016, Berichts- Nr. A539-1, wurde der vorhabenbedingte Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet und in der Umgebung des Vorhabens prognostiziert. Bei der Beurteilung der Geräusche wurden die Sondergebiete Ferienhäuser bezüglich der zulässigen Geräuschimmissionen nach DIN 18005 wie ein reines Wohngebiet (WR nach BauNVO) eingestuft. Die in der Umgebung befindlichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden als allgemeines Wohngebiet (WA nach BauNVO) eingestuft.

Gewerbelärm

Für das Sondergebiet SO_{B+V} 6 „Beherbergung und Versorgung“ wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen. Die Geräuschkontingentierung zielt gemäß DIN 45691 in der Hauptsache auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an den Immissionsorten außerhalb des B-Plan-Gebietes ab, um die Umgebung vor zu hohen Geräuschimmissionen zu schützen. Da dieses Optimierungsziel erfahrungsgemäß dazu führen kann, dass im Nahbereich der kontingentierten Flächen bei Ausschöpfung der Immissionskontingente die Orientierungswerte überschritten werden können, wurde die Kontingentierung auch im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte an den benachbarten Ferienhausgebieten optimiert. Für die beiden Teilflächen wurden die folgenden Emissionskontingente vergeben und in die textlichen Festsetzungen übernommen:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
TF1 = Teilfläche A	55	40
TF2 = Teilfläche B	54	39

Mit diesen Emissionskontingenten sind die geplanten Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO_{B+V} 6 „Beherbergung und Versorgung“ möglich, ohne dass schalltechnische Orientierungswerte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes überschritten werden.

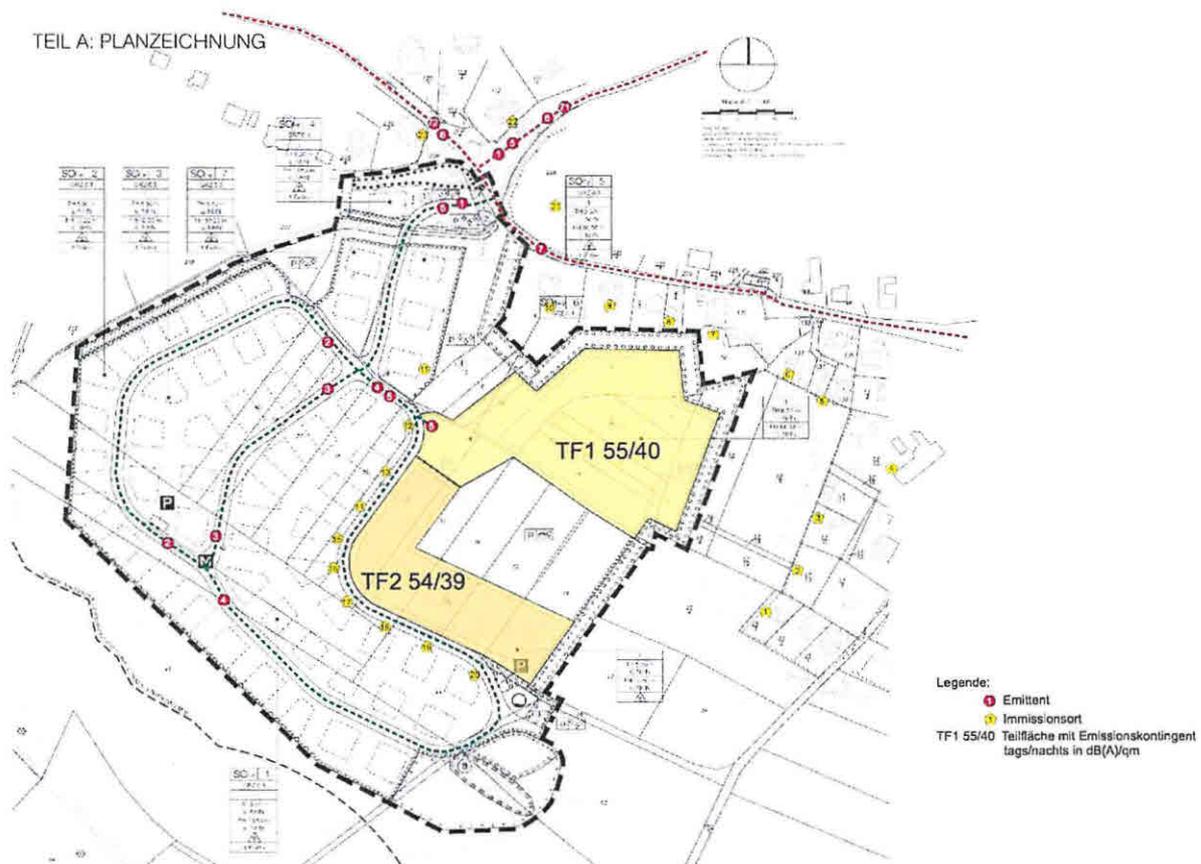


Abb. 12: Lärmimmissionskontingente und Immissionsorte

Die festgesetzten Emissionskontingente können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten Emissionskontingente mindestens ausgleichen.

Im Rahmen der Beantragung der künftigen Einzelvorhaben ist bezüglich der Prüfung der Erfüllung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch ein Vorhaben (Betrieb oder Anlage) nach DIN 45691 folgendes zweistufiges Verfahren erforderlich:

- a) Anhand der dem Vorhaben zugeordneten Fläche und dem dafür festgesetzten Emissionskontingent wird an maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens das zulässige Immissionskontingent unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach DIN 45691 bestimmt.
- b) Mit Hilfe einer Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm wird der vom Vorhaben verursachte Beurteilungspegel an den Immissionsorten ermittelt und mit den zulässigen Immissionskontingenten verglichen.

Ein Vorhaben erfüllt dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm an den Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel die nach DIN 45691 ermittelten Immissionskontingente nicht übersteigen.

Ein Vorhaben erfüllt nach DIN 45691 auch dann die schalltechnischen Voraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Verkehrslärm

Die zu erwartenden Auswirkungen durch den Verkehr wurden anhand des prognostizierten Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet (siehe Abschnitt 3.1.6) sowie einer Abschätzung des auch ohne das Vorhaben auf das Plangebiet von außen einwirkenden Verkehrs auf der Südstraße und Auf dem Branden, nach der gleichen Methode Bosserhoff³ ermittelt.

Die auf Basis Anliegerverkehr ermittelte Verkehrsbelegung auf der Südstraße und Auf dem Branden wurde zur Berücksichtigung des touristischen Verkehrs als worst-case Szenario mit dem Faktor 2 multipliziert. Für die Südstraße und Auf dem Branden wurden somit folgende Belegungszahlen ermittelt:

- Südstraße: 934 Fahrten/d,
- Auf dem Branden: 1.120 Fahrten/d, am Knoten mit Auf dem Branden 50/50 gesplittet in Richtung Nord und West.

Für die Berechnung nach RLS 90 wurden für alle Straßen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans folgende weitere Ansätze gemacht:

- Fahrbahn: Pflaster mit ebener Oberfläche
- gefahrene Geschwindigkeit: 30 km/h
- LKW-Anteil:
 - innerhalb des B-Plans: tags 1%, nachts 0%
 - Südstraße und Auf dem Branden: tags 5%, nachts 1%

Durch den im B-Plangebiet generierten Verkehrslärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte an nahezu allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs unterschritten. Einzige Ausnahme ist der Immissionsort IO 12 im SO_{FE1}, im Kurvenbereich gegenüber der Teilfläche „A“ des sonstigen Sondergebietes „Beherbergung und Versorgung“. Hier kommt es zu einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes für reine Wohngebiete um 0,6 dB. Die Überschreitung ist geringfügig und kann toleriert werden.

³ Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden 2005

Durch den ohne das Plangebiet vorhandenen Verkehrslärm auf der Südstraße und Auf dem Branden werden die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereichs an allen Immissionsorten eingehalten. Außerhalb des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, mit Ausnahme der Immissionsorte IO 22 (Auf dem Branden 4d) und IO 23 (Auf dem Branden 3), eingehalten.

An den genannten Immissionsorten ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet zwischen 2,6 dB(A) und 3,1 dB(A) im Bestand als Vorbelastung errechnet worden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Verkehrsschätzung auf den vorhandenen Verkehrswegen als worst-case-Abschätzung vorgenommen wurde, um für das Plangebiet ein Höchstmaß an Sicherheit bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu erhalten. Dieser ist maßgebend für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet. Nach gutachterlicher Einschätzung werden die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen hier eher geringer ausfallen. Durch den zukünftigen Verkehr aus dem Plangebiet wird der Verkehrslärm an den Nachweisorten außerhalb des Plangebietes um maximal 0,9 dB(A) ansteigen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete können, mit Ausnahme der Immissionsorte IO 22 und IO 23, dennoch eingehalten werden.

Auf Grund der errechneten Vorbelastung, liegen die Beurteilungspegel am IO 22 um 3,3 dB(A) am Tage und 4 dB(A) in der Nacht und am IO 23 um 2,7 dB(A) am Tage und 3,2 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.

Dennoch kann nicht von einer erheblichen Belästigung durch den zusätzlichen Verkehr ausgegangen werden. Nach derzeitiger Rechtsprechung kann nicht von einer erheblichen Belästigung ausgegangen werden, wenn die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) enthaltenen Grenzwerte unterschritten werden. Bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete sind gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt (OVG Lüneburg, B.v.04.12.1997, 7M 1050/97).

Am Immissionsort IO 22 treten in der Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung Beurteilungspegel von 58,3 dB(A) am Tage und 49 dB(A) in der Nacht auf. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Die Grenzwerte für Mischgebiete betragen tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Das bedeutet, dass die Grenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete nach der Verkehrslärmschutzverordnung, auch unter Anrechnung des zukünftigen Verkehrs aus dem Plangebiet, an allen Nachweisorten eingehalten werden können. Dies gilt nach der vorliegenden Berechnungen sowohl bei voller Auslastung des Ferienhausgebietes und des Hotels als auch unter Berücksichtigung des worst-case Szenarios für die Verkehrsbelegung der Südstraße und der Straße Auf dem Branden.

Für die einzelnen Baufelder im Plangebiet wurden in der Geräuschimmissionsprognose hinsichtlich der Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude, die Lärmpegelbereiche I und II gemäß DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5., Tab 8) ermittelt. Nur im Bereich der Einfahrt zum Plangebiet liegt ein kleiner Streifen im Lärmpegelbereich III. Dieser Bereich ist jedoch nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche werden nach Tabelle 8 der DIN 4109 die folgenden Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gestellt:

Spalte	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
Zeile			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für die Lärmpegelbereiche I und II gelten die geringsten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile.

Die sich aus den genannten Lärmpegelbereichen ergebenden akustischen Anforderungen an Innenräume können mit heute üblichen Fenstern ohne erhöhte Schallschutzanforderungen erreicht werden.

Bereits die sich aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) v. 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4. Juli 2013, (BGBl. I S. 2197) ergebenden Anforderungen an Wohngebäude zur Verhinderung von Transmissionswärmeverlusten (siehe Abschnitt 2 §§ 3 bis 8, Tab 1 und 2 EnEV) gewährleisten den hier erforderlichen Schallschutz gegenüber Außenlärm. Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind daher entbehrlich.

3.2 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.2.1 örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen.

- Für Außenwandoberflächen sind nur Putz, Holz- oder holzähnliche Verkleidungen und Sichtmauerwerk zulässig. Reflektierende Oberflächen, ausgenommen Fensterflächen, sowie Anstriche in Leuchtfarben sind unzulässig.
- Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer aus Naturrohr herzustellen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 42° und 52° zur Waagerechten haben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Mit dieser Festsetzung sollen u.a. unerwünschte Fernwirkungen durch Reflexionseffekte vermieden werden, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken könnten.

Das Plangebiet bildet zukünftig den südwestlichen Ortsrand von Born und befindet sich gleichzeitig in einem sensiblen Landschaftsraum (LSG sowie ca. 150 m zu den NATURA 2000 Gebieten und zum Nationalpark). Auf diesen Umstand muss auch die zukünftige Bebauung Rücksicht nehmen. Da Dachflächen besonders prägend und weithin zu sehen sind, sind Einschränkungen in der Ausführung der Oberflächen geboten. Gleichzeitig soll der zukünftigen Bebauung ein einheitlicher gestalterischer Gedanke zugrunde liegen. Deshalb soll ausschließlich die traditionelle Rohrdeckung zum Einsatz kommen. Die Beschränkung auf Naturrohr ist gerechtfertigt, da Kunstrohr aufgrund des Materials und der Verlegetechnik nur deutlich geringeren gestalterischen Ansprüchen genügt.

Da Naturrohrdächer ohnehin eine größere Dachneigung erfordern als Hartdachflächen, ist die Dachneigung auf Werte zwischen 42° und 52° begrenzt worden. In Verbindung mit der Forderung nach Sattel- oder Krüppelwalmdächern werden gleichzeitig typische architektonische Merkmale der Region aufgegriffen.

3.2.2 Höhe von Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Gleichzeitig ist im Rahmen der Regelungen zu Nebenanlagen festgesetzt worden, dass straßenseitige Einfriedungen erst in einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Mit diesen Regelungen wird eine blickdurchlässige Gestaltung des Gebietes erreicht, welches sich für den Betrachter öffnet. Auch wird der öffentliche Straßenraum nicht durch beidseitige hohe Einfriedungen optisch eingeengt.

3.3 Kennzeichnungen

3.3.1 überflutungsgefährdeter Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem überflutungsgefährdeten Bereich. Nach dem „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ gilt für die Ortslage Born ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,90 m über NHN. Das BHW repräsentiert einen Wasserstand, der sich aus der Addition eines Hochwassers mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraums (2020) und einem Klimazuschlag ergibt.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen mit 1,30 m bis 1,90 m zum Teil unterhalb des Bemessungshochwassers. Im Sturmflutfall kann daher eine Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich kann ein angemessener und ausreichender Hochwasserschutz durch eine Geländeanpassung in Verbindung mit einer hochwassergerechten höhenmäßigen Einordnung der Gebäude erreicht werden. Bei der Einordnung der Erdgeschossfußböden auf Höhe BHW und einer angenommenen Erdgeschossfußbodenhöhe von 30 cm über dem Gelände (zwei Eingangsstufen), bedarf es einer Geländehöhe von 1,60 m über NHN.

Im mittleren Bereich des Plangebietes (SO 1, nördlicher Teil des SO 3, nördlicher Teil des SO 2, und Teilfläche „B“ des SO 6), auf einer Fläche von ca. 3,4 ha, ist eine Geländehöhe von mehr als 1,60 m NHN bereits jetzt gegeben, so dass auf dieser Fläche keine Geländeanpassung vorgenommen werden muss. Die Fläche umfasst ca. 40 % des Plangebietes.

Auf einer Geländehöhe zwischen 1,50 m und 1,60 m NHN liegen weitere 2 ha Plangebietsfläche (u.a. südlicher Teil des SO 3, südwestlicher Teil des SO 1, Grünfläche „Hotelgarten“).

Dieser Bereich schließt sich nordöstlich und südwestlich an den höher liegenden Bereich an. Hier sind Geländeanpassungen zwischen 0 und 10 cm erforderlich. Die Fläche umfasst ca. 25% der Plangebietsfläche.

In drei Teilbereichen sind Geländeanpassungen von mehr als 20 cm bis höchstens 40 cm erforderlich. Das betrifft den westlichen und östlichen Teil des SO 2, das SO 5, das SO 6 sowie ein mittig des SO 6 gelegene Teilfläche. Insgesamt sind von dieser Geländeanpassung ca. 1,1 ha entsprechend 14 % des Plangebietes betroffen, wobei eine Geländeanpassung von mehr als 30 cm nur eine Fläche von insgesamt ca. 1.500 m² im Süden und Westen des SO 2 betrifft.

Die übrigen Flächen sind als Grünflächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, für die keine Geländeregulierung erforderlich ist.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Text 3.1) auf Höhe des Bemessungshochwassers von 1,90 m NHN ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der örtliche Wellenauflauf nicht berücksichtigt ist. Auf Unterkellerungen sollte daher verzichtet werden.

In der Gemeinde Born sind andere, höher gelegene Flächen für die beabsichtigte Bebauung nicht verfügbar. Die Alternativfläche A (Abschn. 8.3) liegt nach der topografischen Karte M 1:10.000 auf einer gleichen mittleren Geländehöhe wie der Holm. Ebenso die Flächen B und C. Die Flächen D und E liegen im hochwassersicheren Bereich bei etwa 3 m über NHN.

Bei der Fläche D handelt es sich um eine innerörtliche Grünlandfläche mit einem hohen Erholungswert, welche sowohl aus ökologischen als auch landschaftsästhetischen Gründen unbedingt erhalten und von Bebauung frei gehalten werden soll. Bei der Fläche E handelt es sich um die Festwiese der Gemeinde, die als solche erhalten und nicht bebaut werden soll.

Die Flächen G und F liegen mit Geländehöhen von unter 1 m bis zu 2 m im Mittel niedriger als der Holm.

3.4 nachrichtliche Übernahme

3.4.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Bodendenkmale sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden. (siehe hierzu Abschnitt 2.4.1)

3.4.2 gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop westlich der vorgesehenen Straßenanbindung, südlich der Straße „Auf dem Branden“. Es handelt sich hierbei um Feldgehölz, welches erhalten und vor Beeinträchtigung geschützt wird.

Ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Es ist als naturnahes Feldgehölz, bestehend aus einer Baumgruppe aus Eichen, unter der lfd. Nr. NVP 05236 im Biotopverzeichnis registriert. Auch dieses gesetzlich geschützte Biotop wird erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt.

3.4.3 *gesetzlich geschützte Einzelbäume*

Im Plangebiet befindet sich ein Baum mit mindestens 100 cm Stammumfang, der nicht zugleich Bestandteil von geschützten Alleen oder Biotopen ist und somit dem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt. Es handelt sich um eine Weide in der Nähe der Südstraße, innerhalb der privaten Grünfläche „Siedlungsgrün“ mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m und einem Kronendurchmesser von 4 m. Der Einzelbaum wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zwei weitere Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang befinden sich innerhalb der gesetzlich geschützten Strauchhecke im Eingangsbereich zum Plangebiet. Da der Biotopschutz der Strauchhecke durch den Bau der geplanten Straße und die angrenzende Bebauung zugunsten einer Siedlungshecke entfällt, unterfallen die genannten Bäume zukünftige ebenfalls dem § 18 NatSchAG M-V. Daher sind alle drei Bäume nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

3.4.4 *Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V*

Westlich der geplanten Verkehrsanbindung an die Südstraße befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Lagefestpunkt ist örtlich durch eine Schutzsäule markiert.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes⁴ gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden (siehe hierzu auch Abschnitt 10.5 - geodätische Festpunkte-).

4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann aus dem bestehenden Trinkwassernetz abgesichert werden. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert. Versorgungsträger ist die Wasser und Abwasser GmbH, Boddenland.

4.2 Löschwasser/Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 2c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr für Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2002, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Für die Löschwasserversorgung wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einer Kapazität von 192 m³ errichtet. Für den Löschwasserbehälter und die notwendigen oberirdischen Anlagen ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt worden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über Hydranten.

⁴ Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)

4.3 Abwasserableitung

Schmutzwasserableitung

Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist der Anschluss an das zentrale Schmutzwassernetz der Gemeinde.

Die Beseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Das betrifft auch Schmutzwasser, das ggf. durch gewerbliche Nutzungen anfällt.

Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser soll örtlich zur Versickerung gebracht werden.

Nach Auswertung von vier umliegenden Bodenuntersuchungen aus dem Landesbohrdatenspeichers beim Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) aus den Jahren 1965 bis 1974, kann davon ausgegangen werden, dass der Untergrund im Plangebiet aus Feinsand, vereinzelt mittelsandig bis grobsandig, besteht. Die vorliegenden Schichtenverzeichnisse stammen aus Bohrungen westlich und östlich der Straße „Mühlenberg“, südlich der Straße „Auf dem Branden“ sowie westlich der Straßen „Seegang“/„Auf dem Schagen“. Alle Proben weisen einheitlich Feinsande (schwach mittel- und grobsandig) in Tiefen bis zu 30 m aus. Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens kann grundsätzlich angenommen werden.

Für den Standort selbst wurde im August 2015 eine Bewertung der Versickerungseignung vorgenommen.

Zur Erkundung der örtlichen Lagerverhältnisse der oberflächennahen Lockergesteinsablagerungen, sowie des aktuellen Bodenwasserspiegels wurden innerhalb des B-Plan Gebietes 10 Erkundungsbohrungen als Rammkernsondierungen (D= 36-60 mm) mit Endteufen von jeweils 3 m u. GOK abgeteuft. Am Standort wurden unterhalb sandiger und nur schwach humoser Mutterbodendeckschichten mit Stärken zwischen 0,3 und 0,7 m bis zur Endteufe von jeweils 3 m u. GOK ausschließlich Seesande angetroffen. Der Geschiebemergel im Liegenden ist aufgrund der o.a. Erkundungsergebnisse aus der näheren Umgebung des Standortes erst ab ca. 25 bis 30 m u. GOK zu erwarten. Die dominierenden Seesande sind körnungsmäßig als enggestufte schwach schluffige, stark mittelsandige Feinsande zu klassifizieren. Sie weisen oberflächennah eine mitteldichte Lagerung auf.

Aus den Körnungslinien wurden gesättigte hydraulische Leitfähigkeiten von $k_f \sim 6,0 \dots 6,9 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt. Damit gelten diese Sande als durchlässig. Der Untersuchungsbereich ist jedoch durch einen relativ geringen Grundwasserflurabstand gekennzeichnet.

Entsprechend DWA-A138 sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der am Standort zu erwartenden Schwankungen des GW-Spiegels im Jahresverlauf ist ein ganzjähriger GW-Flurabstand $> 1,0$ m jedoch nur für Bereiche mit Geländehöhen $\geq 1,8$ bis $1,9$ m über NHN zu erwarten. Es kommt daher lediglich eine Niederschlagswasserversickerung in Form einer Flächen- oder Muldenversickerung in Frage. Für eine Versickerung über Sickerschächte oder Rigolensysteme ist der GW-Flurabstand zu gering. Bei den im Plangebiet vorgeschriebenen Rohrdächern wird das Regenwasser üblicherweise nicht gesammelt und gezielt abgeleitet. Sollte dennoch die o.a. Muldenversickerung zum Sammeln des Niederschlagswassers zur Anwendung kommen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die Versickerung des Regenwassers von den Erschließungsstraßen werden straßenbegleitende Versickerungsmulden angeordnet. Auch hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers liegt gemäß § 56 WHG i.V.m. § 40 Abs. 1 LWaG bei der Gemeinde.

4.4 Stromversorgung

Die Elektroenergieversorgung der Gemeinde erfolgt über eine 20kV-Mittelspannungsleitung, welche alle Gemeinden auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst mit den Umspannwerken Kenz und Ribnitz verbindet. Die unmittelbare Stromversorgung des Plangebietes soll über das öffentliche Stromnetz der E.ON edis AG sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist derzeit stromtechnisch nicht erschlossen. Durch Erweiterung der Stromverteilungsanlagen ist ein Anschluss an das Stromversorgungsnetz der Gemeinde möglich. Innerhalb des Plangebietes ist das Stromverteilungsnetz neu aufzubauen.

4.5 Erdgasversorgung

Im Gemeindegebiet besteht ein Niederdrucknetz zur Erdgasversorgung, welches aus einer Erdgas-Hochdruck-Fernleitung gespeist wird, die vom Fischland über den Darß nach Zingst führt. Eine Versorgung mit Erdgas ist daher grundsätzlich möglich. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG. Eine Erdgasversorgung des Plangebietes ist daher grundsätzlich durch Erweiterung des bestehenden Gasnetzes möglich. In den angrenzenden Straßen „Auf dem Branden“, „Südstraße“ und „Mühlenberg“ sind Erdgas-Niederdruckleitungen mit den entsprechenden Hausanschlüssen verlegt worden.

4.6 Anlagen der Telekommunikation

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche (Mühlenberg, Südstraße, Auf dem Branden) sind telekommunikationsseitig voll erschlossen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Telekommunikationslinien. Diese sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

4.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Die Gemeinde Born a. Darß ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises über die Abfallwirtschaft und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

Zuständig für die Abfallentsorgung in der Region und der Gemeinde Born a. Darß ist das „Zentrum für Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen“ als kommunaler Eigenbetrieb des Landkreises.

5 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM URSPRÜNGLICHEN PLANKONZEPT

5.1 Wohnungen

Auf die laut Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige vom 30.08.2013 vorgesehene Ausweisung von Wohngebietsflächen ist verzichtet worden. Angezeigt waren ursprünglich 50 Wohngrundstücke.

Eine Analyse der vorhandenen innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten hat ergeben, dass rechnerisch noch 43 Baugrundstücke in Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Mischgebieten zur Verfügung stehen.

Wenngleich die Umsetzung dieser innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten überwiegend ohne gemeindliche Einflussnahme auf der Grundlage von § 34 BauGB verläuft, sollen zunächst diese innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden, bevor größere unerschlossene Außenbereichsflächen herangezogen werden.

5.2 Geltungsbereich

Laut Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Bullenrinne“ und die südliche Bebauung der Südstraße,
- im Osten durch die westliche Bebauung des Mühlenweges und einem 150 m Streifen zum Bodden,
- im Süden durch die Nationalparkgrenze,
- im Westen durch den 150 m Streifen zur Boddenküste.

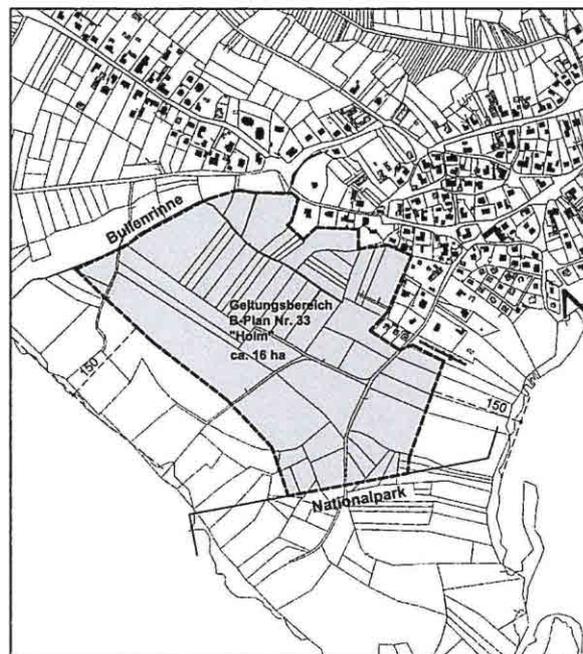


Abb. 13: Darstellung des Geltungsbereichs laut Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2012

Der Geltungsbereich laut Aufstellungsbeschluss umfasste eine Fläche von ca. 16 ha. Er geht in seinen äußeren Grenzen zum Teil über das im Flächennutzungsplan dargestellte Baugebiet (SO „Gesundheitstourismus“) hinaus. Das betrifft die südliche, die südöstliche und die südwestliche Grenze des Plangebietes (siehe Abb. 14)

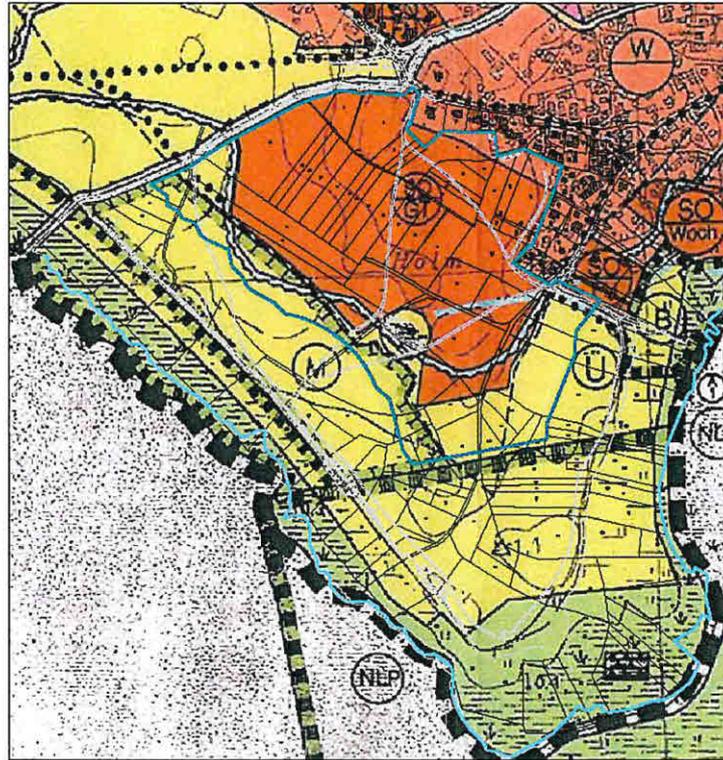


Abb. 14: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 33 laut Aufstellungsbeschluss.

Zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 nunmehr verringert worden und bleibt hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurück (siehe hierzu Abschnitt 1.2).

6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung

6.1.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Belang	Bewertung
Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern:	
Das Plangebiet liegt nach der Karte M 1:1000.000 des RREP VP im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen.	Die Gemeinde hat geprüft, ob ein vergleichbares Flächenpotenzial innerhalb des Siedlungsbereichs vorhanden ist, ohne Landwirtschaftsflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Das Ergebnis ist im Abschnitt 8 dargestellt. Selbst die von der Öffentlichkeit vorgeschlagene Alternativfläche B liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Das Grünland im Plangebiet wird derzeit durch den ökologischen Landwirtschaftsbetrieb „Gut Darß GmbH & Co. KG“ bewirtschaftet. Das Gut Darß bewirtschaftet eine Fläche von insgesamt 4.700 ha. Mit ca. 8 ha umfasst das Plangebiet nur ca. 0,17% der Betriebsfläche, so dass die betriebliche Existenz nicht in Gefahr ist.
Das Plangebiet liegt ebenfalls im Vorbehaltsgebiet Küstenschutz. Gemäß 5.3(2) RREP VP sollen in diesen Bereichen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.	Bezüglich der vorgesehenen Maßnahmen des Hochwasserschutzes wird auf Abschn. 3.3.1 der Begründung verwiesen.
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege:	
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Untersuchungsraum zum o.g. Vorhaben Bodendenkmale vorhanden. Eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Weiterhin existieren Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegt.	Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Weiterhin wird auf die vorhandenen Bodendenkmale und Verdachtsbereiche in der Begründung und im Umweltbericht hingewiesen.
Landkreis Vorpommern-Rügen:	
Die Ausweisung von Wohnbauflächen sollte u.a. hinsichtlich des üblicherweise zwischen den ständigen Bewohnern und den Feriengästen im gleichen Gebiet entstehenden Konflikts nochmal überdacht werden. Zu prüfen ist, ob die mit der Planung verfolgten Ziele (Schaffung von Wohnraum) nicht durch Nutzung von Innerörtlichen Potenzialen möglich sind.	Die Gemeinde hat den Sachverhalt geprüft und auf die Ausweisung von Wohnbauflächen verzichtet. Sie hierzu auch Abschn. 5.1 und 8.1 der Begründung.

Die untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass sich Flächen im westlichen und südlichen Planbereich im Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V befinden.	Die Grenzen des Plangebietes liegen außerhalb der Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Siehe hierzu auch Abschn. 2.4.6 der Begründung.
Das Plangebiet befindet sich vollständig im LSG „Boddenlandschaft“. Die Ausdehnung der Planflächen über den bereits bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Born hinaus ist aus o.g. Gründen mit diesen Schutzzwecken nur schwer vereinbar.	Die Gemeinde hat den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das laut FNP vorgegebene Maß verkleinert. Im Südosten bleibt der Bebauungsplan deutlich hinter den Darstellungen des FNP zurück.
Im weiteren Planverfahren ist eine Verträglichkeit mit den Belangen der Natura 2000-Gebieten und des Nationalparks zu prüfen.	Die entsprechenden Prüfungen sind vorgenommen. Einzelheiten dazu sind im Umweltbericht enthalten. Eine Unvereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele der Natura 2000 Gebiete wurde nicht festgestellt.
Im und am Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotop (Boddengewässer mit Verlandungsbereich, naturnahes Feldgehölz). Durch die vorgelegte Planung sind unzulässige Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotop zu erwarten. Dieser Sachverhalt sollte bei der Weiterführung der Planung bedacht werden.	Die Boddengewässer mit Verlandungsbereichen sind von der Planung nicht betroffen. Das naturnahe Feldgehölz im Süden des Plangebietes wird erhalten und durch Maßnahmen des Naturschutzes aufgewertet. Die im Norden des Plangebietes befindliche Strauchhecke wird ebenfalls erhalten. Durch die geplante angrenzende Bebauung und die Trassenführung der Erschließungsstraße verliert sie den Status eines gesetzlich geschützten Biotops. Im Bebauungsplan ist daher ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden.
Das Plangebiet wird von regionalen und überregionalen Radwanderwegen gequert. Bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen ist die vorhandene Wegführung aufzunehmen. Eine Verlegung des Weges dürfte sich als schwierig erweisen.	Die überregionale Radwanderweg verläuft nördlich des Plangebietes (Auf dem Branden/Südstraße). Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung, Knotenpunktgestaltung) muss sichergestellt werden, dass der Verkehr in Richtung Nordstraße geführt wird. Dadurch könnte eine Beeinträchtigung der Radwanderweg weitgehend vermieden werden.
Nationalparkamt Vorpommern:	
Eine Erweiterung und Umwidmung der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Gesundheitstourismus dargestellten Flächen als Sondergebiet „Hotel“, „Ferienhausgebiet“ und „Wohnbauflächen“ bis an den Geltungsbereich der Nationalparkverordnung kann nicht befürwortet werden. Der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte landschaftliche Freiraum zwischen bebaubarer Fläche und dem Nationalpark muss auch künftig erhalten bleiben und darf den bislang dargestellten Abstand von ca. 100 Metern nicht unterschreiten.	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist verringert worden. Der Abstand der Plangebietsgrenze bis zum Nationalpark beträgt 150 m (siehe hierzu auch Abschn. 2.4.2).

<p>Den vorgelegten Planungsunterlagen fehlt es an der Berücksichtigung des vom Plangebiet ausgehenden Störpotenzials auf den verbleibenden landschaftlichen Freiraum. Nach den im § 5 der Nationalparkverordnung festgesetzten Geboten sind die Erholungsnutzung so zu gestalten, dass Beeinträchtigungen der Naturlandschaft vermieden und verringert werden sowie der Ruhecharakter des Gebietes durch geeignete Maßnahmen der Verkehrs- und Besucherlenkung stärker auszugestaltet ist.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf den Nationalpark sind im Umweltbericht dargestellt.</p>
<p>In Anbetracht der Größe des Vorhabens von mehr als 14 Hektar, der angekündigten Erweiterung des Plangebietes durch Anbindung an den Bodden und der daraus resultierenden Nähe zu hochwertigen Schutzgebieten wird die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens angeregt.</p>	<p>Die Größe des Plangebietes wurde um 6 ha auf nunmehr 8 ha verringert. Die mit dem Bebauungsplan realisierbaren Kapazitäten bleiben hinter den Schwellwerten für große Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen (Ferienhausanlage mit mehr als 100 Wohneinheiten, Hotelanlage mit mehr als 400 Betten) entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung (Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996) zurück.</p>
<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern</p>	
<p>Durch die Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ergibt sich gegenüber den Darstellungen beim Scoping im Februar 2012 eine Veränderung des Bemessungshochwassers BHW. Im Bereich der Ortslage Born ist bei Eintritt eines BHW mit Wasserständen von 1,90 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus zu rechnen.</p>	<p>Die Angaben zum Bemessungshochwasser sind in der Begründung korrigiert worden.</p>
<p>Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Neubebauung grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb BHW zu nutzen. Sollte dies ausnahmsweise nicht möglich sein, ist baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindesthöhe Fußboden im Erdgeschoss von 1,90 m NHN bei gleichzeitigem Verzicht auf Unterkellerung - Gewährleistung der Standsicherheit gegenüber BHW und etwaiger Seegangbelastung <p>Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW ebenfalls zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise des StALU bezüglich der Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mit 1,90 m über NHN festgesetzt worden (Text 3.1). Das Plangebiet ist als überflutungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet worden. Auf den Verzicht der Unterkellerung wurde hingewiesen (Kennzeichnung 10.1). Siehe hierzu auch Abschn. 3.1.14 und 3.3.1.</p>

<p>Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit von reinen Wohngebieten können Konflikte mit benachbarten Nutzungen auftreten, da unterschiedliche Nutzungen wie Hotel, Sport- und Freizeiteinrichtungen geplant oder andere Nutzungen im Umfeld bereits vorhanden sind. Es sollte geprüft werden, ob die Ausweisung eines reinen Wohngebietes nicht zu einer Fehlplanung aufgrund maßgeblicher Konflikte führt.</p>	<p>Die Gemeinde hat auf die Festsetzung von Wohngebieten verzichtet.</p>
<p>Zur Beurteilung der Geruchsimmissionssituation empfehle ich eine Abstandsbestimmung nach VDI 3894 Blatt 2 in Bezug des Bebauungsplangebietes zu potenziellen Einflüssen durch Geruchsemissionen der Rindermastanlage einschließlich der Güllelagerung der Gut Darß GmbH & Co.KG.</p>	<p>Die Gemeinde ist der Empfehlung gefolgt. Für das Plangebiet ist eine Geruchsimmissionsprognose erarbeitet worden (Geruchs - Immissionsprognose für die Aufstellung des B-Planes Nr. 33 „Holm“ südwestlich von Born a. Darß, ECO-CERT, 29.09.2014). Im Plangebiet treten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1,3 und 2,3 %/a auf. Die Werte liegen deutlich unterhalb der zulässigen Immissionswerte für reine Wohngebiete (10 %/a). Siehe hierzu auch Abschn. 8.3.</p>
<p>Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung empfehle ich konkrete Aussagen zu den immissionsschutzrelevanten Wirkungen wie Lärm, Licht, Geruch vorzunehmen.</p>	<p>Entsprechende Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten.</p>
<p>WBV „Recknitz-Boddenkette“</p>	
<p>Das betreffende Gebiet wird im Norden durch das Gewässer Born 17, welches und zur Unterhaltung übergeben wurde, Begrenzt. Das Gewässer Born 17 ist ein offener Graben der frei in den Saaler Bodden ausläuft. Für die Unterhaltung dieses Gewässers ist ein Streifen von minimal 5,00 m zu jeder Seite notwendig, der von Bebauungen und Anlagen frei zu halten ist.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist der 5 m Streifen als Fläche festgesetzt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Im 5 m Bereich sind Nebenanlagen unzulässig. Einfriedungen sind nur dann zulässig, wenn die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers nicht beeinträchtigt wird (Text 4.1).</p>

6.1.2 Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind schwerpunktmäßig die nachfolgend aufgeführten planungsrelevanten Belange vorgebracht worden. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Verfahrensakte enthalten.

Belang	Bewertung
Bedarf	
Die Bettenkapazität ist in den vergangenen Jahren stark angestiegen, so dass ein weiterer Bedarf nicht besteht. Noch mehr Ferienbetten erhöhen den Leerstand. Zu befürchten ist, dass die Borner Vermieter durch die neue Konkurrenz dauerhaft belastet werden.	Der Bedarf kann nicht alleine an der rechnerisch ermittelten Zahl der Anzahl an Ferienbetten gemessen werden. Im Regionalen Touristischen Entwicklungskonzept ist herausgestellt worden, dass zwar in der Kategorie Ferienhäuser und -Wohnungen was Ausstattung und Qualität betrifft, ein breites Angebot besteht, eine Klassifizierung ist aber bei dem weit überwiegenden Anteil der Angebote bisher nicht erfolgt. Die negative Entwicklung der durchschnittlichen Auslastung betrifft insbesondere die kleinen privaten Quartiere und weniger die größeren gewerblichen Anbieter. Im Maßnahmenkatalog ist daher die Erschließung des Baugebietes Holm für Ferienhäuser gehobenen Standards festgeschrieben (siehe hierzu auch Abschn. 3.1.1.2).
Bei neuen Ferienhäusern muss mindestens mit 5,5 Betten gerechnet werden, nicht mit 4 Betten. Durch welche rechtlichen Mittel wird die bauliche Nutzung dauerhaft auf die Kapazität von 4 Betten pro Ferienhaus beschränkt? Wer kontrolliert das?	Die Annahme von 4 Betten pro Ferienwohnung ist eine rechnerische Größe, um die Auswirkungen (Verkehr, Infrastruktur) der Planung bewerten zu können. Bei einem rechnerischen Ansatz von 5,5 Betten pro Ferienwohnung müsste der Auslastungsgrad mit in Ansatz gebracht werden. Selbst im Juli gibt es keine vollständige Auslastung aller Ferienbetten. Hinzu kommt, dass auch die Veränderung in der Zielgruppenstruktur nicht unberücksichtigt bleiben kann. Angesichts der Zunahme von Single- und Paarreisen sowie der Senioren, würde der rechnerische Ansatz von 5,5 Betten ein falsches Bild zeichnen. Für die Festsetzung der Zahl der Betten pro Ferienwohnung gibt es keine Rechtsgrundlage.
43 innerörtliche Baugrundstücke könnten ohne weiteres teilweise mit Ferienhäusern bebaut werden.	Die Bebauung der innerörtlichen Baulücken mit Ferienhäusern kann, soweit die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 bzw. 2 BauGB vorliegen zwar nicht verhindert werden, ist aber nicht planerisches Ziel der Gemeinde. Die innerörtlichen Flächen sollten insbesondere dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Alternativstandorte	
<p>Die Fläche B bietet sich für eine Ferienhausbebauung an. Die Fläche ist bereits verkehrstechnisch erschlossen. Eine Bebauung im LSG wäre weniger störend. Der FNP könnte geändert werden. Die Fläche ist nicht den Emissionen der Tierhaltung ausgesetzt.</p>	<p>Die Fläche B steht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Pferdeweide „Im Raad“ (Fläche C) und bildet mit dieser die größte innerörtliche Freifläche von Born. Die innerörtlichen Freiflächen sollen als charakteristisches Merkmal des Ortes langfristig erhalten werden. Sollte langfristig dennoch eine bauliche Inanspruchnahme erfolgen, dann eher zugunsten einer innerörtlichen Wohnbebauung. Die Fläche liegt ebenso wie der Holm im LSG „Boddenlandschaft“. Sie ist im FNP, nicht wie der Holm als Baugebiet, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem liegt sie dichter am Gut Darß und ist daher mit Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 3,2 und 4,0 %/a deutlich mehr den Immissionen aus der Tierhaltung ausgesetzt (zum Vergleich Holm: zwischen 1,3 und 2,3 %/a), wobei die zulässigen Immissionswerte für ein reines Wohngebiet von 10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit auch auf dieser Fläche noch deutlich unterschritten werden.</p>
<p>Als Alternativstandort bietet sich das ehemalige BMK-Gelände an, das nach Abrechnung von ca. 4.000 m² für ca. 15 gemeindliche Mietwohnungen noch ca. 8.600 m² für 10 -14 Ferienhäuser umfasst. Es steht im Eigentum der Gemeinde, hat Boddenzugang und ist verkehrstechnisch erschlossen. Es ist auch als Hotelstandort geeignet.</p>	<p>Das ehemalige BMK Gebäude ist als Sondergebiet „Pflegeheim“ im FNP dargestellt. Die Umsetzung ist derzeit nicht gesichert und perspektivisch fraglich. Nach dem touristischen Entwicklungskonzept ist der Umbau des ehem. BMK Gebäudes zu Wohnungen im günstigen Preissegment (vorwiegend für im Tourismus Beschäftigte) vorgesehen. Die verbleibende Fläche des BMK-Geländes wäre zur Unterbringung eines Hotels mit 40 Zimmern und einer hauseigenen Infrastruktur (Gastronomie, Wellness, Gesundheits- und Kneipp Angeboten) sowie zur Unterbringung von Parkmöglichkeiten und Freibereichen, wie im touristischen Entwicklungskonzept vorgesehen, nicht mehr ausreichend.</p>
<p>Waldschänke als 3 Sterne Radlerhotel, Gemeindefläche, innerörtlich und bereits erschlossen</p>	<p>Die „Waldschänke“ ist aktuell dem Kurbetrieb zugeordnet. Mit einer Grundstücksgröße von 0,26 ha ist das Grundstück für die Unterbringung eines Hotels mit den zugehörigen Wellnessangeboten wesentlich zu klein. Zielstellung laut touristischem Entwicklungskonzept ist eine Sanierung/Nachnutzung der Waldschänke zum „Haus des Gastes“ mit einer zentralen Touristeninformation, Räumen für die Kurverwaltung, Unterkünften für Saisonkräfte/Azubis, einem Veranstaltungssaal mit 150 - 200 Plätzen sowie kleiner Gastronomie mit Außenbestuhlung.</p>

<p>Im Vorentwurf des B-Plans Nr. 32 „Campingplatz Born a. Darß“ ist angrenzend an den Surfplatz bereits eine Sport- und Freizeitfläche vorgesehen und damit auf dem Holm nicht notwendig.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist bisher nicht rechtskräftig geworden. Seit 2012 ruht das Aufstellungsverfahren. Der Inhalt des Bebauungsplans steht noch nicht abschließend fest. Im Bebauungsplan Nr. 33 sind Anlagen für sportliche Zwecke als Option festgesetzt worden. Sportliche Anlagen können damit sowohl als Bestandteil des Beherbergungsbetriebes als auch als eigenständige Nutzung, unabhängig vom Hotel, realisiert werden.</p>
<p>altes Schulgelände</p>	<p>Das ehemalige Schulgelände (Gemeinbedarfsfläche im FNP) soll weiterhin kulturellen Zwecken dienen. Vorgesehen ist der Bau einer Mehrzweck-Sporthalle auf dem gemeindeeigenen Grundstück.</p>
<p>Gelände der ehemaligen Kläranlage</p>	<p>Die Fläche der ehemaligen Kläranlage beträgt nach Abzug des nicht bebaubaren 30 m Waldabstandsstreifen ca. 2.000 m². Das Flächenangebot ist also keine echte Alternative zur Bebauung des Holm.</p>
<p>Gelände des ehemaligen Sommertheaters</p>	<p>Das Gelände des ehemaligen Sommertheaters umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m². Es ist von daher weder für ein Hotel noch für die geplante Ferienhausbebauung geeignet.</p>
<p>BHU Gelände als Standort für ein Bio-Landhotel in Verbindung mit den Aktivitäten des Gut Darß</p>	<p>Das ehemalige BHU-Gelände ist im Flächennutzungsplan als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt. Es hat, abzüglich des 30 m Waldabstands, eine Größe von ca. 1,6 ha und wäre von daher für den Standort eines Hotels geeignet. Das Gelände befindet sich im Privateigentum des Gut Darß, so dass ein Zugriff auf die Fläche derzeit nicht gegeben ist.</p>

städtebauliche Grundsätze	
<p>Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung. Vor Zersiedlung wertvoller Flächen im Außenbereich sind im Innenbereich alle Möglichkeiten auszunutzen. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.</p>	<p>Die bestehenden Innenentwicklungsmöglichkeiten sind geprüft und im Abschnitt 8 dargestellt worden. Ein der Planung entsprechendes Flächenangebot ist innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde nicht verfügbar. Die bestehenden, großzügigen Freiflächen zwischen der umgebenden Bebauung sind charakteristisch für das ursprüngliche Fischer-, Seefahrer und Bauerndorf. Die derzeitige Freiflächenstruktur ist als besondere Qualität zu betrachten und daher unbedingt zu erhalten. Die innerörtlichen Wiesen- und Weideflächen sind sowohl aus kulturhistorischer Sicht als auch zur Bereicherung des Ortsbildes ganz wesentliche siedlungsprägende Elemente. Durch eine Bebauung dieser Fläche würde ein Großteil dieses ursprünglichen Charakters verloren gehen. Aus diesem Grunde sind im Flächennutzungsplan diese Flächen als Landwirtschaftsflächen und demgegenüber Teile des Holm als Siedlungsfläche dargestellt worden. Von diesem Grundsatz soll auch jetzt nicht abgewichen werden.</p>
raumordnerische Belange	
<p>Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen zur Vermeidung weiteren Landschaftsverbrauchs in der Regel auf touristisch vorgenutzten Standorten bzw. bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.</p>	<p>Die Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766) erfolgt durch Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1996 - VIII 440-509.1-2 (Ferienhausanlage mit mehr als 100 Wohneinheiten, Hotelanlage mit mehr als 400 Betten). Die mit dem Bebauungsplan realisierbaren Kapazitäten (68 Ferienwohnungen, 80 Hotelbetten) übersteigen auch in der Summe noch nicht die Schwellwerte für große Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen. Die Analyse der innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten hat ergeben, dass touristisch vorgenutzte Standorte oder versiegelte Flächen in vergleichbarer Größenordnung nicht zur Verfügung stehen.</p>

<p>Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche liegt unterhalb des BHW. Der Bemessungshochwasserstand für Born (Koppelstrom) beträgt gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V 1,90 m über NHN, nicht 1,80 m über NHN wie angegeben.</p> <p>Durch Aufschüttung um 70 cm gehen wertvolle Pufferflächen verloren. Im Ergebnis würde dies eine deutliche Erhöhung der durch Hochwasser hervorgerufenen Gefahr für Leib und Leben und erhebliche Sachwerte für die Einwohner von Born zur Folge haben. das Landschaftsbild und das Profil der Boddenviesen dauerhaft und erheblich verändert bzw. zerstört.</p>	<p>Die Angaben zum BHW wurden entsprechend korrigiert. Eine Aufschüttung des Geländes um 70 cm ist nicht erforderlich. Hierzu wird auf Abschnitt 3.3.1 der Begründung verwiesen.</p>
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Vorbehaltsfläche Landwirtschaft. Gemäß RREP Vorpommern sollen insbesondere in den ländlichen Räumen die Land- und die Forstwirtschaft als leistungsfähige Zweige der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden. Ein Herauslösen der Fläche widerspricht dieser Vorgabe. Landwirtschaft in M-V klagt seit Jahren über starken Flächenentzug</p>	<p>Die Gemeinde hat geprüft, ob ein vergleichbares Flächenpotenzial innerhalb des Siedlungsbereichs vorhanden ist, ohne Landwirtschaftsflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Das Ergebnis ist im Abschnitt 8 dargestellt. Selbst die von der Öffentlichkeit vorgeschlagene Alternativfläche B liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Das Grünland im Plangebiet wird derzeit durch den ökologischen Landwirtschaftsbetrieb „Gut Darß GmbH & Co. KG“ bewirtschaftet. Das Gut Darß bewirtschaftet eine Fläche von insgesamt 4.700 ha. Mit ca. 8 ha umfasst das Plangebiet nur ca. 0,17% der Betriebsfläche, so dass die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes nicht in Gefahr ist.</p>
<p>Für das Vorhaben ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich.</p>	<p>Die Entscheidung über die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens (ROV) trifft nach § 15 Abs. 3 Landesplanungsgesetz die oberste Landesplanungsbehörde. Der Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06.05.1996 bestimmt, für welche großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen nach Prüfung des Einzelfalls Raumbedeutsamkeit und Überörtlichkeit zu erwarten sind und deshalb die Durchführung eines ROV in der Regel erforderlich sein wird. Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 ist gemäß § 17 Abs.1 Landesplanungsgesetz der unteren Landesplanungsbehörde angezeigt worden. Die angezeigte Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p>

Naturschutz	
<p>LSG-Verordnung ist zwingende Planungsschranke. Bebauung steht den Schutzzieleen grundsätzlich entgegen.</p>	<p>Die Plangebietsfläche ist Bestandteil der Baugebietsdarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Das Landschaftsschutzgebiet hat bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans bestanden, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Planungsziele des FNP, zumindest im Hinblick auf das bestehende LSG, umsetzbar sind. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Planrealisierung werden, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen.</p>
<p>Boddenwiesen sind aufgrund der tiefen Lage zumindest teilweise als „Feuchtgrünland“ im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 4 LSG-VO anzusehen. Ferner ist zu prüfen, ob weitere Bereiche als „Salzgrasland“ bzw. „Trockenrasen“ einzustufen sind.</p>	<p>Die Plangebietsfläche wurde als artenarmes Frischgrünland kartiert. Salzgrasland und Trockenrasen kommen im Plangebiet nicht vor.</p>
<p>Holm erfüllt die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 LSG-VO für die engere Schutzzone und müsste in die engere Schutzzone aufgenommen werden.</p>	<p>Die Voraussetzungen für die Ausweisung einer engeren Schutzzone für das LSG Boddenlandschaft sind an dieser Stelle nicht gegeben. Es handelt sich nicht um eine großräumige Niederungswiese. Hinzu kommt, dass der Schutzzweck des LSG für Rastvögel nicht relevant ist, da der Holm keine Bedeutung für das Rastvogelgeschehen hat. Eine diesbezügliche Entscheidung trifft der Landrat als übergeordnete Behörde.</p>
<p>Gerade der Holm prägt die Grünstruktur des Ortes im besonderen Maße als die markanteste Boddenwiese innerhalb der Ortsgrenze. Holm ist regional bedeutender, exponierter Freiraum zwischen dem Saaler Bodden, Kasenrinne und dem Koppelstrom und ist deshalb in seiner Ursprünglichkeit zu erhalten.</p> <p>Das Baugebiet wird die Landschaft zerstören. Der zusammenhängende Naturkorridor vom Darßwald über die Werrewiesen kommend zum Holm und von dort weiterführend zu den Bülden bis zum NSG auf der Festlandseite wird zerrissen. Die notwendigen Aufschüttungen werden zu einer untypischen und unnatürlichen Warftenlandschaft führen.</p>	<p>Mit der Überbauung bisheriger landwirtschaftlicher Freifläche am Bodden durch eine Ferienhaus- und Hotelanlage sind Aspekte der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mit hoher Funktionseignung betroffen. Um Auswirkungen mit hoher Intensität zu vermeiden, werden die Ferienhäuser an die Bauweise der vorhandenen Wohn- und Ferienhäuser angepasst. Große Teile des Holm, vor allem der ufernahe Bereich bleiben baufrei. Das sind knapp 80 % der Gesamtfläche, begrenzt durch die Uferlinie, die Bullenrinne sowie die vorhandene angrenzende Bebauung.</p> <p>Das Entstehen einer Warftenlandschaft ist mit Geländeauffüllungen von ca. 30 cm in Teilbereichen des Plangebietes nicht zu erwarten.</p>

<p>Geotopschutz ist betroffen, da der Holm als „Haken“ nach § 20 Abs. 2 Nr. 4 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.</p>	<p>Der Holm ist nicht nach § 20 NatSchAG M-V als Geotop gesetzlich geschützt. Nach der Definition gehören vegetationsfreie, marine Bereiche, die durch dynamische Prozesse in ständiger Umbildung begriffen sind zu den geschützten Geotopen. Der Holm ist auch nicht im Verzeichnis der geschützten Geotope enthalten.</p>
<p>Planung ist mit den artenschutzrechtlichen Verboten nicht zu vereinbaren, da für die Feldlerche zahlreiche Brutreviere komplett oder graduell entwertet werden. Außerdem werden auch die Brutreviere innerhalb der Küstenbiotope aufgrund der bestehenden Stördistanzen zu Bebauungen und der Zunahme des Besucherverkehrs vollständig oder graduell entwertet werden.</p>	<p>Der Grünbestand im Plangebiet stellt ein geeignetes Bruthabitat für die Feldlerche dar. Entsprechende Brut- und Lebensstätten dieser Art konnten im Zuge einer faunistischen Untersuchung im Jahre 2012 dort nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte lassen sich durch eine Bauzeitenregelung, welche für die Erdarbeiten einen Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Art vorsieht vermeiden.</p> <p>Im Röhrichtbereich südlich vor dem Holm, jenseits der Kaasenrinne, ist die Rohrweihe als Brutvogel mit einem Brutpaar und der Neuntöter als vereinzelter Brutvogel im landnahen Röhrichtbereich, wo dieser Kontakt zu kleinen Gehölzen hat, erfasst worden. Auch die weiteren Arten der Roten Liste konnten ausschließlich in den Bereichen des Röhrichts erfasst werden. Diese Arten sind vom B-Plan nicht betroffen (siehe hierzu auch: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).</p>
<p>Baumgruppe unterliegt als Brutrevier, als Ansitz für Vogelarten und als Trittsteinbiotop dem gesetzlichen Biotopschutz. Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen.</p>	<p>Die vorhandene Baumgruppe wird nicht beeinträchtigt. Sie ist als gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen ist eine Aufwertung des Biotops vorgesehen.</p>
<p>Gebiet ist als bedeutendes Vogelrastgebiet ausgewiesen. Rastvogelfunktion ist nicht ausreichend geprüft worden.</p>	<p>Das Rastvogelgeschehen auf dem Holm wurde im Zeitraum Januar 2014 bis Dezember 2014 untersucht. Der Untersuchungsraum umfasste den terrestrischen Bereich des Holm sowie den Raum bis 500 m vom Ufer über den Bodden. Der Untersuchungsraum hat nur geringe Bedeutung für den Rastvogelbestand. Es waren keine echten Rastvögel zur Mauser oder als Überwinterer auf dem Holm oder auf dem Wasser vor dem Holm festzustellen. Nur typische ortsgebundene Arten wie Elstern oder andere Krähenvögel waren regelmäßiger auf dem terrestrischen Bereich des Untersuchungsgebietes bei der Nahrungssuche zu beobachten. Grund hierfür ist die starke Frequentierung des Holm durch Spaziergänger und Wassersportler.</p>

Infrastruktur und Verkehr	
Die zusätzlichen Ferienhäuser bzw. Ferienhausbewohner würden sowohl die örtliche als auch die regionale Infrastruktur extrem belasten. Kapazitäten für den ruhenden und Fließenden Verkehr, für Einzelhandel, für Gastronomie sowie für kulturelle Veranstaltungen müssten stark ausgebaut werden.	Im Plangebiet selbst sind neben einem Hotel mit der üblicherweise vorhandenen hoteleigenen Infrastruktur (Gastronomie, Veranstaltungsräume, Wellness) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens zulässig. Das schließt die Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Infrastruktur nicht aus, für die Grundversorgung sind damit jedoch Kapazitäten am Standort vorgesehen.
Die Erschließung erfolgt über „Den Branden“ auf einem EU geförderten Radweg. Damit ist die Nutzung als Radweg stark eingeschränkt. Die Radroute wird beeinträchtigt, da die Radfahrer den Weg mit noch mehr Autos teilen müssen. Neben der erhöhten Gefahr verliert die gesamte Radroute an Attraktivität durch eine im Zuge der Bebauung beförderte Doppelnutzung als Straße	Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung, Knotenpunktgestaltung) wird sichergestellt, dass der Verkehr in Richtung Nordstraße geführt wird. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Radwanderoute weitgehend vermieden werden.
Immissionsschutz	
Belastung der „Nordstraße“ und „Auf dem Branden“ durch Lärm- und Geruchsmissionen aus dem Landwirtschaftsbetrieb sehr hoch, Holm ist gleichermaßen betroffen.	Das Plangebiet ist mehr als 500 m vom Gut Darß entfernt, so dass erhebliche Lärmbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Geruchsmission ist gutachterlich geprüft worden. Im Plangebiet treten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 1,3 und 2,3 %/a auf. Die Werte liegen deutlich unterhalb der zulässigen Immissionswerte für reine Wohngebiete (10 %/a). Siehe hierzu auch Abschn. 8.3.
Mit welchen Lärmmissionen ist in der Bauphase und während der Nutzung durch zusätzlichen Erschließungsverkehr zu rechnen?	Nach der Berechnung des Verkehrsaufkommens (Abschn. 3.1.6) ist im Höchstfalle mit 33 Kfz-Fahrten/Stunde (Zu- und Abgangsverkehr) zu rechnen. Nach überschlägiger Prüfung (kann davon ausgegangen werden, dass ab ca. 8 m von der Straßenachse die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55(A) dB tags, 45 dB(A) nachts) eingehalten werden können (Quelle: http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=120 , für 33 Kfz/h, 12% Lkw-Anteil, Höchstgeschwindigkeit 30 km/h, Pflaster mit ebener Oberfläche, 0% Steigung/Gefälle, Höhe Immissionsort über Fahrbahn 0,5 m). Der Baustellenverkehr stellt sich als zeitlich befristeter Verkehr dar und kann durch behördliche Anordnungen hinsichtlich Streckenführung und zeitlicher Einwirkung beeinflusst werden. Soweit eine detaillierte Bauablaufplanung vorliegt, werden entsprechende Angaben zum Baustellenverkehr ergänzt. ergänzt.

sonstige Belange	
<p>Das Klientel, welches den Ort wegen seines natürlichen und authentischen Charakters schätzt, würde zukünftig fernbleiben. Der anvisierte Massentourismus in Born führt zur Gästeabwanderung statt Zuwanderung.</p>	<p>Für den Standort Holm ist kein Massentourismus geplant oder zu erwarten. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser mit je einer Wohnung zulässig. Der Beherbergungsbetrieb ist auf 80 Betten begrenzt worden. Die Vorschriften zur Deckung der Ferienhäuser mit Naturrohr führen zu Grundstücksgrößen von im Durchschnitt 600 m² auf denen jeweils eine Ferienwohnung untergebracht werden kann. Das zukünftige Fernbleiben von Gästen bei einer Bebauung des Holm ist nicht nachweisbar. Auch geht der Holm nicht vollständig als Freiraum verloren. Von der Gesamtfläche des Holm (mehr als 38 ha zwischen der Uferlinie, der Bullenrinne und der Bebauung Südstraße/Mühlenberg) werden ca. 8 ha baulich in Anspruch genommen. Das sind ca. 21% der Gesamtfläche.</p>
<p>Der Bebauungsplan widerspricht dem gültigen Flächennutzungsplan. Die vorgesehene Bebauung entspricht nicht dem im FNP ausgewiesenen Sondernutzungsgebiet „Gesundheitstourismus“. Zunächst müsste also der FNP geändert werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist räumlich und sachlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Einzelnen wird auf Abschnitt 2.3.2 verwiesen.</p>
<p>Hotel mit 40 Zimmern und hoteleigener Infrastruktur kann im Winterhalbjahr nicht wirtschaftlich betrieben werden. Hinzu kommt die exponierte Lage zur Hauptwindrichtung.</p>	<p>Das u.a. für den Beherbergungsbetrieb festgesetzte sonstige Sondergebiet Beherbergung und Versorgung befindet sich im nordöstlichen Plangebiet, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung Südstraße/Mühlenberg und ist nicht mehr an windexponierter Stelle ausgewiesen. Die Annahme, das Hotel könne im Winterhalbjahr nicht wirtschaftlich betrieben werden, ist nicht begründet worden. Das vergleichbare Hotel Haferland in der Nachbargemeinde Wieck ist mit 32 Doppelzimmern und 14 Appartements, hoteleigener Gastronomie, Schwimmbad und Saunalandschaft seit langem ganzjährig am Markt. Es ist nicht plausibel, dass gerade am Standort Holm eine entsprechende Wirtschaftlichkeit grundsätzlich nicht gegeben sein soll.</p>
<p>Versorgungseinrichtungen (Läden mit Bäckerei, med. Versorgung bzw. Vorsorge) ohne zentrale Bedeutung für den Ort tragen sich nicht am Standort Holm.</p>	<p>Es liegt der Gemeinde eine konkrete Ansiedlungsanfrage für die Errichtung einer kleinen Versorgungseinrichtung (Laden mit Backshop in Verbindung mit einer kleinen medizinischen Vorsorgeeinrichtung) am Standort Holm vor. Die Größe der Einrichtung kann dem Bedarf angepasst werden und auch das unmittelbare Umfeld mit versorgen. Der Einschätzung, solche Einrichtung würde sich grundsätzlich am Standort nicht tragen, kann so nicht gefolgt werden.</p>

7 FLÄCHENBILANZ

Nach derzeitigem Planungsstand kann von folgender Flächenbilanz ausgegangen werden:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
SO _{Fe} 1	13.977	
SO _{Fe} 2	10.518	
SO _{Fe} 3	8.215	
SO _{Fe} 4	897	
SO _{Fe} 5	2.604	
SO _{Fe} 7	1.783	
SO_{Fe} gesamt	37.994	46,8
SO _{B+V} 6 (A)	10.254	
SO _{B+V} 6 (B)	6.040	
SO_{B+V} 6 gesamt	16.294	20,0
Parkplätze	100	
Mischverkehrsfläche	7.118	
Verkehrsfl. bes. Zweckbest. gesamt	7.223	8,9
öff. Grünflächen	1.515	1,9
priv. Grünflächen	14.002	17,2
Wasserfläche	433	0,5
Fläche für Versorgungsanlagen	217	0,3
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.577	4,4
Geltungsbereich gesamt	81.255	100

8 STANDORTALTERNATIVEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 33 ist geprüft worden, ob sich die Planungsziele für dem Holm an anderer Stelle im Gemeindegebiet, ggf. innerhalb des Siedlungsbereichs oder auf Nicht-Landwirtschaftsflächen verwirklichen lassen. Hierzu sind folgende Flächenkategorien betrachtet worden:

1. Flächenpotenziale in Wohnbauflächen (Abschn. 8.1)
2. Flächenpotenziale in gemischten Bauflächen und Mischgebieten (Abschn. 8.2)
3. Alternativstandorte für eine entsprechende Ferienhausbebauung sowie für ein Hotel (Abschn. 8.3)
4. sonstige innerörtliche Flächen (Abschn. 8.4)

Die Flächenbezeichnungen entsprechen den nachfolgenden Übersichtskarten.

Die Flächenkategorien 1 und 2 (Abschn. 8.1 und 8.2) dienen dem Nachweis der Verfügbarkeit von Wohngrundstücken. Sie sind weiterhin hier aufgeführt, weil sie zu der planerischen Entscheidung geführt haben, keine weiteren Wohnbauflächen auf dem Holm auszuweisen.

8.1 Flächenpotenzial in Wohnbauflächen

(grüne Umgrenzungen)

- In den dargestellten Wohnbauflächen sind noch Kapazitätsreserven für insgesamt 56 Baugrundstücke vorhanden
- bei 9 Grundstücken ist die Umsetzung durch hohen Erschließungsaufwand oder ungünstigen Flächenzuschnitt nicht sinnvoll (Nr. 21 und Nr. 33)
- für ein einziges nach FNP verfügbares Baugrundstück müsste erst Planungsrecht hergestellt werden (Nr. 3)
- damit verbleibt eine reale Baulandreserve von 46 Baugrundstücken in Wohnbauflächen
- von den 46 Baugrundstücken befinden sich:
 - 18 Baugrundstücke im Innenbereich (§ 34 BauGB)
 - 15 Baugrundstücke in B-Plan Gebieten (§ 30 BauGB)
 - 13 Baugrundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB), für die noch Baurecht hergestellt werden muss
- Setzt man die Realisierungswahrscheinlichkeit innerhalb von derzeitigen und künftigen Bebauungsplangebieten auf 90% und im Innenbereich auf 70 % ergibt sich eine tatsächlich vorhandene Baulandreserve von
 - $18 \times 0,7 + 15 \times 0,9 + 13 \times 0,9 = 38$ Baugrundstücke

8.2 Flächenpotenzial in gemischten Bauflächen und Mischgebieten

(gelbe Umgrenzungen)

- in den dargestellten Mischgebieten sind noch Kapazitätsreserven für insgesamt 6 Baugrundstücke (Flächen c,d,e) vorhanden. Die Flächen sind im B-Plan Nr. 10 „Kuhlenbruch“ als Mischgebiete festgesetzt. Die straßennahe Fläche (Fläche b) ist auf Grund der Immissionssituation eher für eine gewerbliche Nutzung geeignet.
- Setzt man auch hier die Realisierungswahrscheinlichkeit auf 90% verbleiben als reale Baulandreserve 5 Grundstücke.

Damit stehen in Born rechnerisch 43 Baugrundstücke für Wohnnutzungen zu Verfügung. Diese Flächenpotenziale sollen vorrangig, vor der Inanspruchnahme größerer unerschlossener Außenbereichsflächen genutzt werden.

8.3 Alternativstandorte für eine Ferienhausbebauung sowie für ein Hotel

(rote Umgrenzungen)

Fläche A (1,5 ha)

Die Fläche A umfasst landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Fläche ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eigentumsverhältnisse lassen eine kurzfristige Entwicklung nicht zu. Auf Grund des relativ geringen Flächenangebotes stellt sie keine echte Alternative zur Holmbebauung dar. Die Fläche liegt ebenfalls im LSG „Boddenlandschaft“ und auf etwa der gleichen Geländehöhe wie der Holm.

Fläche B (2,5 ha)

Die Fläche B steht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Pferdeweide „Im Raad“ (Fläche C) und bildet mit dieser die größte innerörtliche Freifläche von Born.

Die innerörtlichen Freiflächen sollen als charakteristisches Merkmal des Ortes langfristig erhalten werden (weitere Ausführungen siehe Fläche C). Sollte langfristig dennoch eine bauliche Inanspruchnahme erfolgen, dann eher zugunsten einer innerörtlichen Wohnbebauung.

Die Fläche liegt ebenso wie der Holm im LSG „Boddenlandschaft“. Sie ist im FNP, nicht wie der Holm als Baugebiet, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem liegt sie, wie auch die Fläche C, dichter am Gut Darß und ist daher deutlich mehr den Immissionen aus der Tierhaltung ausgesetzt, wobei die zulässigen Immissionswerte für ein reines Wohngebiet von 10 %/a Geruchsstundenhäufigkeit mit Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 3,2 und 4,0 %/a noch deutlich unterschritten werden (zum Vergleich Holm: zwischen 1,3 und 2,3 %/a).

Fläche C (7,7 ha)

Bei der Fläche C handelt es sich um eine als Pferdekoppel genutzte Weidefläche genannt „Im Raad“. Sie ist für den benachbarten Reiterhof zwingend erforderlich, der ganzjährige Weidehaltung betreibt. Ein Entzug der Fläche würde die Existenz des Reiterhofes gefährden.

Die Weide stellt die größte, unverbaute und zusammenhängende Freifläche in der Ortslage Born dar. Die bestehenden, großzügigen Freiflächen zwischen der umgebenden Bebauung sind charakteristisch für das ursprüngliche Fischer-, Seefahrer und Bauerndorf. Die derzeitige Freiflächenstruktur ist als besondere Qualität zu betrachten und daher unbedingt zu erhalten. Die innerörtlichen Wiesen- und Weideflächen sind sowohl aus kulturhistorischer Sicht als auch zur Bereicherung des Ortsbildes ganz wesentliche siedlungsprägende Elemente.

Die Beweidung durch Pferde betont außerdem den dörflichen Charakter des Ortes. Die innerörtlichen Frei- und Grünflächen haben überdies eine positive Bedeutung für die Erholungsnutzung im Ort.

Durch eine Bebauung dieser Fläche würde ein Großteil dieses ursprünglichen Charakters verloren gehen. Aus diesem Grunde ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt. Die Fläche liegt, ebenso wie der Holm, im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Die Geruchsstundenhäufigkeit für Gerüche aus der Tierhaltung des Gut Darß liegt zwischen 2,3 %/a und 5,7 %/a und damit deutlich unterhalb der zulässigen Immissionswerte von 10 %/a aber auch deutlich über der Geruchsstundenhäufigkeit des Holm mit 1,3 bis 2,1 %/a.

Fläche D (2,4 ha)

Bei der Fläche D handelt es sich um eine innerörtliche Grünlandfläche mit einem hohen Erholungswert, welche sowohl aus ökologischen als auch landschaftsästhetischen Gründen unbedingt erhalten und von Bebauung frei gehalten werden sollte. Angrenzend an den Borner Friedhof vermitteln diese Wiesen einen guten Eindruck der dörflichen Strukturen von Born. Die Fläche liegt, wie auch der Holm, im LSG „Boddenlandschaft“.

Die Geruchsstundenhäufigkeit für Gerüche aus der Tierhaltung des Gut Darß beträgt bis zu 7,3 %/a und nähert sich damit dem zulässigen Immissionswerte von 10 %/a.

Fläche E (0,8 ha)

Bei der Fläche E handelt es sich um die Festwiese der Gemeinde Born a. Darß. Sie soll als solche erhalten und nicht bebaut werden. Der Einsatz von Fördermitteln lässt eine Umnutzung der Fläche nicht zu. Auch diese innerörtliche Freifläche liegt im LSG „Boddenlandschaft“.

Fläche F (2,8 ha)

Etwa die Hälfte der Fläche (südöstlicher Teil) umfasst Böden mit einem hohen Natürlichkeitsgrad (mäßig anthropogen beeinflusst). Nach der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans handelt es sich um Nasswiesen eutropher Moor- und Sumpfstandorte.

Die Fläche ist Bestandteil des Biotoptypenkomplexes Uferröhricht und Grünland am Koppelstrom. Die Uferröhrichte am Koppelstrom haben wichtige Funktionen als Nährstoffsенke und Lebensraum.

Auf Grund seiner hohen ökologischen Bedeutung ist die Fläche F keine Alternative zur Bebauung des Holm. Die Fläche befindet sich ebenfalls im LSG „Boddenlandschaft“

Fläche G (0,7 ha)

Die Fläche ist im Landschaftsplan Bestandteil des Biotoptypenkomplexes Uferröhricht und Grünland am Koppelstrom. Auf Grund des hohen Natürlichkeitsgrades und der damit verbundenen ökologischen Funktion soll die Fläche, ebenso wie die Fläche F, von Bebauung freigehalten werden. Die Fläche befindet sich ebenfalls im LSG „Boddenlandschaft“

8.4 sonstige innerörtliche Flächen die ggf. genutzt werden könnten

(türkisfarbene Umgrenzungen)

Anhand der innerörtlich sichtbaren Flächenpotenziale ist geprüft worden, ob bestimmte Flächenangebote verfügbar sind, die ggf. durch Änderung des Flächennutzungsplans aktiviert werden könnten.

Betrachtet wurde fünf Flächen (I bis V) wobei allein aufgrund der geringen Flächengröße keine echte Alternative zur Verwirklichung der Bebauung des Holm besteht.

Fläche I (0,5 ha)

Das ehemalige Schulgelände (Gemeinbedarfsfläche im FNP) soll weiterhin kulturellen Zwecken dienen. Vorgesehen ist der Bau einer Mehrzweck-Sporthalle auf dem gemeindeeigenen Grundstück.

Fläche II (0,2 ha)

Der vorhandene Parkplatz wird auch weiterhin für den ruhenden Verkehr benötigt.

Fläche III (0,29 ha)

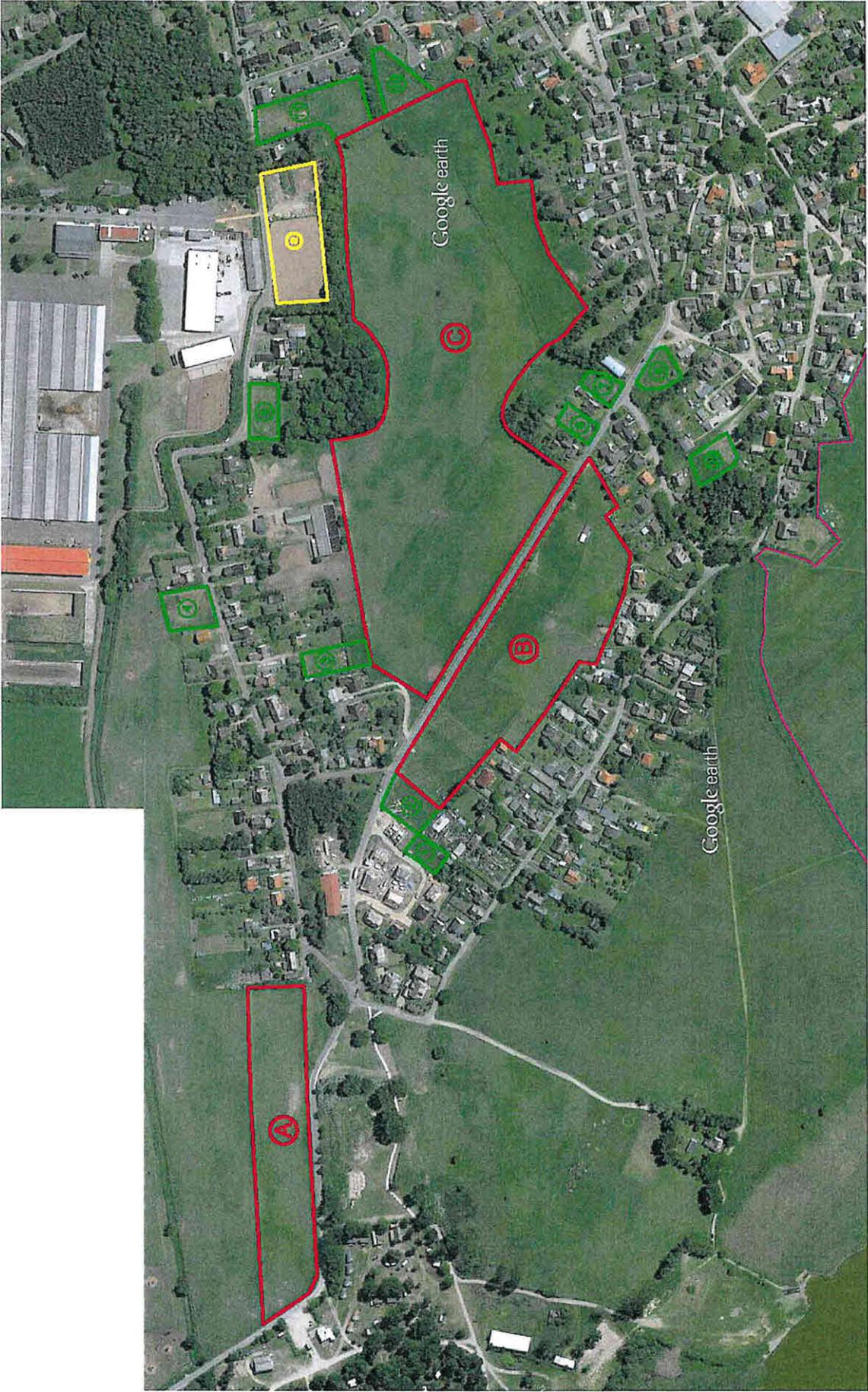
Die Grünfläche soll als innerörtliche Freifläche erhalten bleiben und nicht bebaut werden.

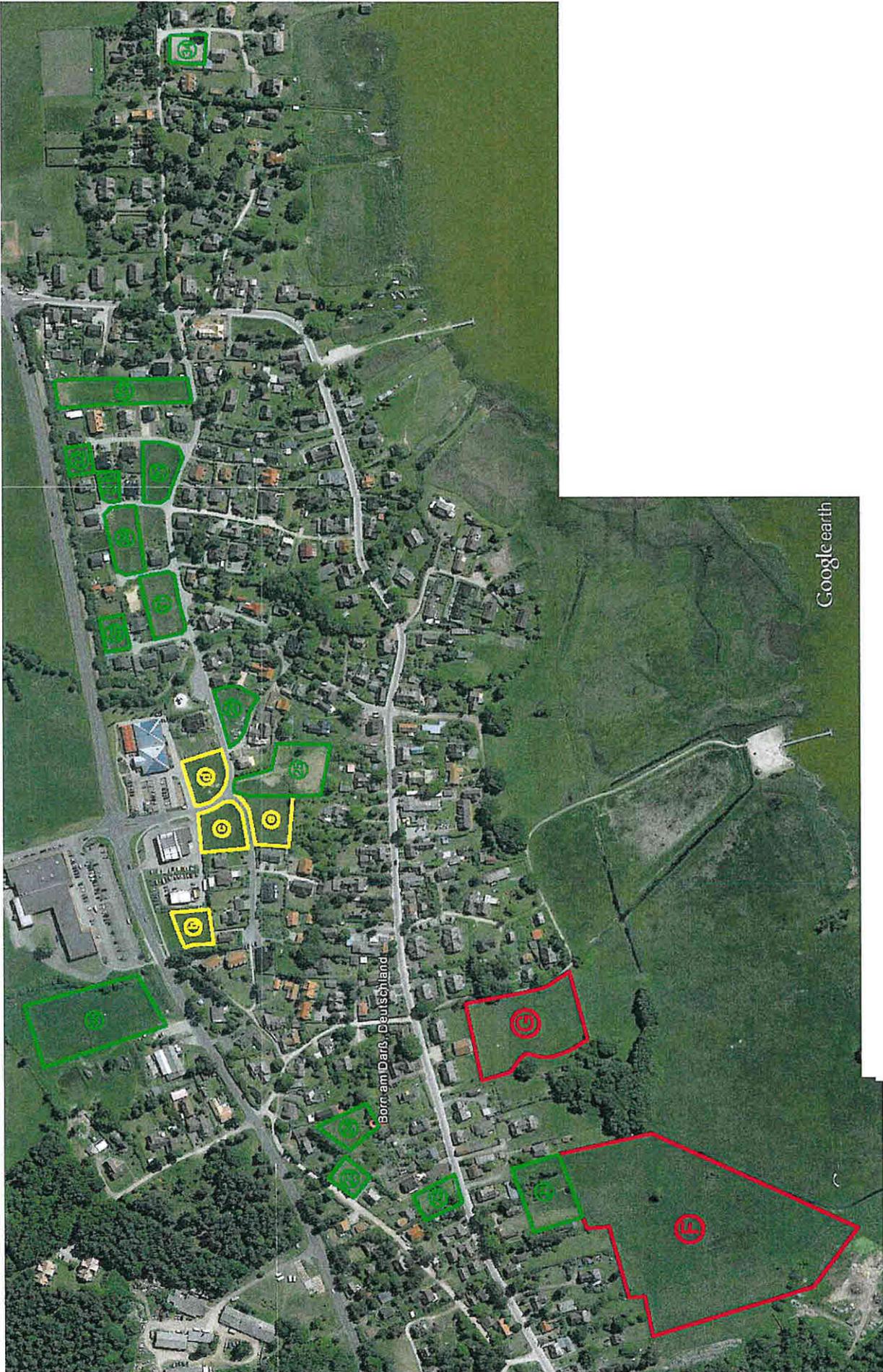
Fläche IV (1,0 ha)

Das ehemalige BMK Gebäude ist als Sondergebiet „Pflegeheim“ im FNP dargestellt. Die Umsetzung ist derzeit nicht gesichert und perspektivisch fraglich. Nach dem touristischen Entwicklungskonzept ist der Umbau des ehem. BMK Gebäudes zu Wohnungen im günstigen Preissegment (vorwiegend für im Tourismus Beschäftigte) vorgesehen. Die verbleibende Fläche des BMK-Geländes wäre zur Unterbringung eines Hotels mit 40 Zimmern und einer hauseigenen Infrastruktur (Gastronomie, Wellness, Gesundheits- und Kneipp Angeboten) sowie zur Unterbringung von Parkmöglichkeiten und Freibereichen, wie im touristischen Entwicklungskonzept vorgesehen, nicht mehr ausreichend.

Fläche V (0,26 ha)

Die „Waldschänke“ ist aktuell dem Kurbetrieb zugeordnet. Mit einer Grundstücksgröße von 0,26 ha ist das Grundstück für die Unterbringung eines Hotels mit den zugehörigen Wellnessangeboten wesentlich zu klein. Zielstellung laut touristischem Entwicklungskonzept ist eine Sanierung/Nachnutzung der Waldschänke zum „Haus des Gastes“ mit einer zentralen Touristeninformation, Räumen für die Kurverwaltung, Unterkünften für Saisonkräfte/Azubis, einem Veranstaltungssaal mit 150 - 200 Plätzen sowie kleiner Gastronomie mit Außenbestuhlung.





9 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen, der öffentlichen Grünflächen, der Versorgungsfläche sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Flächen privater Eigentümer erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die benötigten Grundstücksflächen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern bereitgestellt werden können. Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen soweit ihm Vermögensnachteile entstehen und wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB).

Alternativ hierzu sollte auch ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB erwogen werden.

Das Plangebiet liegt teilweise im Verfahrensgebiet des Flurneuordnungsverfahrens „Born-Werre“. Das betrifft das Flurstück 207 der Flur 6 Gemarkung Born sowie die Flurstücke 1/1, 1/2 und 2 der Flur 7 Gemarkung Born. Nach Abschluss des Verfahrens werden sich in diesem Bereich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

9.2 Verträge

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet soll ein Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger geschlossen werden, der auch den erschließungsbedingten Ausgleich beinhaltet.

Zur Herstellung der Trinkwasserversorgung ist zwischen dem Erschließungsträger und der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Bauleitplanung trägt die Gemeinde. Die Herstellungskosten für die Erschließungsanlagen sowie den erschließungsbedingten Grünausgleich (22.476 m² FÄQ) wird im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag dem Erschließungsträger übertragen.

10 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

10.1 Bundeswasserstraße

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundeswasserstraßen Saaler Bodden und Koppelstrom. Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelung irreführen. Beleuchtungsanlagen, die von den Wasserstraßen aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.

10.2 öffentliche Straßen

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV bei Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen.

10.3 Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig. Sofern Bohrungen zur Herstellung von Erdwärmeanlagen, Brunnen oder Gebäudegründung vorgenommen werden, ist dies nach § 49 WHG ein Erdaufschluss und bedarf der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

10.4 Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

10.5 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, weitere werden vermutet. Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektion und Voruntersuchungen ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu erhalten.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die

Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

10.6 geodätische Festpunkte

Westlich der geplanten Verkehrsanbindung an die Südstraße befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Lagefestpunkt ist örtlich durch eine Schutzsäule markiert. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes⁵ gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage- Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Falls der vorhandene Festpunkt durch die Herstellung der Straßenanbindung oder das Verlegen von Ver- und Entsorgungsanlagen gefährdet ist, ist ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen des Landesamtes für innere Verwaltung M-V zu stellen.

10.7 Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen.

Soweit auf den Grundstücken Anlagen zum Sammeln des Niederschlagswassers zur Anwendung kommen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung nach § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen bedarf es ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollen Erdaufschlüsse, wie Tiefengründungen (Bohrpfähle) oder Erdwärmesonden errichtet werden, ist eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen.

Für den geplanten Durchlass im Zuge der Herstellung der Zufahrtstraße sind Tiefenlage, Dimensionierung, obere Breite und Sohlbreite sowie eine Detailzeichnung für den herzustellenden Durchlass bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

10.8 Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs. 4 des Gesetzes vom 22.Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

⁵ Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) vom 16.Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

10.9 Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (März-August) der Arten erfolgen.

Falls innerhalb der Brutzeit die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist eine Ausnahmegenehmigung an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

10.10 gesetzlich geschützte Biotop

Der gesetzliche Biotopschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V bleibt durch den Bebauungsplan unberührt. Das nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommene gesetzlich geschützte Biotop ist zu erhalten sowie von jeglicher Bearbeitung freizuhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen.

Die im Zufahrtbereich zum Plangebiet vorhandene Strauchhecke verliert durch die vorgesehene Erschließung und die angrenzende Bebauung ihren gesetzlichen Biotopschutz und wird zu einer Siedlungshecke. Da sie in ihrer jetzigen Ausprägung jedoch erhalten werden soll, ist im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzt worden.

10.11 Betretungsrechte im grenznahen Raum

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 14 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) im grenznahen Raum.

Nach § 14 Abs. 2 ZollVG bestehen im grenznahen Raum Betretungs- und Befahrungsrechte von Grundstücken, mit Ausnahme von Gebäuden, für Zollbedienstete. Das gilt auch während der Bauphase.

Weitere Rechte bestehen für das Hauptzollamt u.a. in der Freihaltung von Grenzpfaden sowie in der Einrichtung von Durchlässen oder Übergängen an Einfriedungen durch Grundstückseigentümer. Auch kann das Hauptzollamt auf eigene Kosten solche Einrichtungen selbst errichten oder verbessern.