

Phase: III von III

Fassung 23. August 2021

Einfacher Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ der Gemeinde Born a. Darß

Begründung

1 Vorbemerkungen

- 1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen
- 1.2 Beschlüsse und Planverfahrensablauf
- 1.3 Überplanung eines bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- 1.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft
- 1.5 Plangrundlagen

2 Planungsanlass

- 2.1 Erforderlichkeit der Planung
- 2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

3 Planvorgaben

- 3.1 Überörtliche Planungen (LREP M-V, RREP V)
- 3.2 Gesamtörtliche Planung (FNP)
- 3.3 Sonstige Planungen und Satzungen

4 Allgemeine Belange

5 Bestandsskizze

- 5.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes
- 5.2 Eigentums- und Besitzverhältnisse
- 5.3 Nutzungen
- 5.4 Verkehr
- 5.5 Technische Infrastrukturen
- 5.6 Orts- und Freiraumgestaltung
- 5.7 Natur- und Freiraum

6 Planungsansätze

- 6.1 Oberziele
- 6.2 Maßnahmen

7 Planalternativen und -varianten

- 7.1 Nullvariante und Entwicklungstrend
- 7.2 Alternativen „35“ und „38“

8 Weitergehende Ziele

- 8.1 Nutzungen und Verkehr
- 8.2 Orts- und Freiraumgestaltung
- 8.3 Technische Infrastrukturen
- 8.4 Natur und Freiraum

9 Planfestsetzungen

- 9.1 Geltungsbereich
- 9.2 Maß der baulichen Nutzung
- 9.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 9.4 Hochwasserschutz
- 9.5 Dachlandschaft
- 9.6 Verkehrsflächen

10 Örtliche Bauvorschriften

11 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

12 Wirkungsvergleiche zwischen Bestand, Alternativen, Trendvariante und Planung

- 12.1 Grundflächenzahlen privater Einzelgrundstücke
- 12.2 Bebauungspotentiale
- 12.3 Flächenanteile

13 Städtebaulicher Zahlenspiegel

14 Quellen

15 Anhang

Einfacher Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ Born a. Darß,
hier A1-Planzeichnung im Originalmaßstab 1: 1.000, Stand 23. August 2021

1 Vorbemerkungen

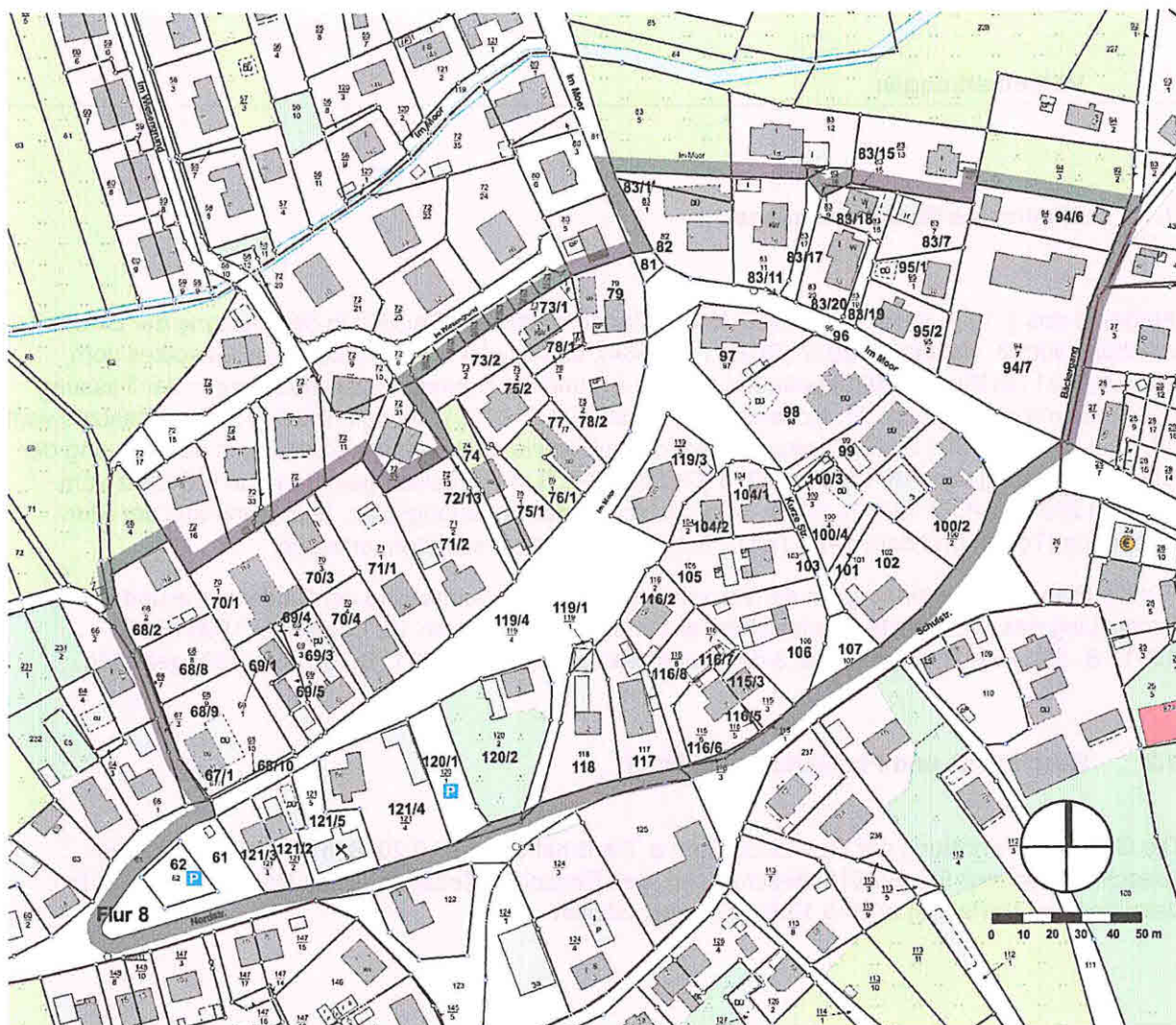
1.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, und die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033), wird nachfolgender Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Für die Planzeichenerklärung gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

1.2 Beschlüsse und Planverfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Born a. Darß hatte am 28.8.2018 in öffentlicher Sitzung (Beschlussnummer 5-016/2018) beschlossen, den Einfachen Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.



Grenzen und Flurstücksnummern des Plangebietes (Quelle: Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landkreises Vorpommern-Rügen mit hier hinzugefügten vergrößerten Flurstücksnummern, 3/2021)

Nach diesem Beschluss wird das Plangebiet durch Außenränder oder Teile nachfolgender auf der Flur 8 der Gemarkung Born gelegenen Flurstücksnummern und Verkehrsflächen begrenzt:

- | | |
|---------------------------|--|
| Nordwest-Bereich: | 68/2, 70/1, 70/3, 71/1, 71/2, 72/13 (Teil Verkehrsfläche), 74, 73/2, 73/1, 79, 81 (Teil Verkehrsfläche), 82, 83/1 |
| Nord-Bereich : | 83/1, 83/11, 83/17 (Teil Verkehrsfläche), 83/18, 83/15, 83/7, 94/6 |
| Nordost- und Süd-Bereich: | 94/6, 94/7, 96 (Verkehrsfläche), 100/2, 102, 107 (Teil Verkehrsfläche), 106, 115/3, 116/5, 116/6, 116/8, 117, 118, 119/4 (Teil Verkehrsfläche), 120/2, 120/1 (Teil Verkehrsfläche), 121/4, 121/5, 121/2, 121/3, 61 (Teil Verkehrsfläche) |
| Ost-Bereich: | 61 (Teil Verkehrsfläche), 119/4 (Teil Verkehrsfläche), 68/10 (Verkehrsfläche), 67/1, 68/9, 68/8, 68/2 |

Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses ist, „die Bebauung der Ortsmitte in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten und das Ortsbild vor Neubebauung mit einem unangemessenen Nutzungsmaß zu schützen.“

Parallel wurde eine Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese tritt nach einem Ablauf von 2 Jahren außer Kraft (s.a. § 17 Abs. 1 BauGB), spätestens allerdings dann, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist (s.a. § 17 Abs. 5 BauGB). Die Sperre wurde im Sommer 2020 nochmals verlängert.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss der Veränderungssperre wurden in der Folge ortsüblich bekanntgemacht. Da jedoch der bauliche Druck sich seither weiter verstärkt hat, dies unter anderem auch auf die Vorgartenbereiche, wurden die planerischen Vorstellungen inhaltlich erweitert. Waren so zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im August 2018 nur Aussagen zum Maß der Bebauung vorgesehen, wurden nun auch Aussagen zu den überbaubaren Grundstücksflächen als geboten erachtet. Dies mit einer auch daraus resultierenden erforderlichen Verlängerung der Veränderungssperre.

Nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von einer „frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden“. Des Weiteren ist im § 13 Absatz 3 BauGB formuliert: „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Vor diesem Hintergrund wurde in diesem Bauleitplanverfahren auf eine nach den Bestimmungen des § 3 Absatz 1 BauGB gemäßen formellen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie einer den Bestimmungen des § 2a BauGB gemäßen formellen frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Dies galt gleichfalls für eine Umweltprüfung. Auch auf eine solche wurde verzichtet.

Dennoch wurden Träger und Öffentlichkeit stattdessen im Rahmen eines dafür informellen vorzeitigen Beteiligungsverfahrens in die Planung einbezogen. So wurden diese in einem Auslegungszeitraum vom 28.9.2020 bis 30.10.2020 um Abgabe von Stellungnahmen und Informationen gebeten. Dieser Schritt war auch deshalb wichtig, um betreffende Grundmaterialien in den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einbinden zu können (z.B. in Form von Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen) bzw. das Abwägungsmaterial zu komplettieren.

Nach Abschluss dieser Phase schloss sich für den Zeitraum 30.4.2021 bis 4.6.2021 das herkömmliche verbindliche Beteiligungsverfahren mit der Auslegung von Entwurf und Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB an.

Die im Zuge der Entwurfsauslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden anschließend behandelt bzw. dem Prozess der Abwägung unterzogen. Dies beinhaltete, dass jede Stellungnahme dahingehend überprüft wurde, ob und inwieweit sie in die weitere Planung oder die Planungsunterlagen einfließen konnte. Des Weiteren, dass das Ergebnis dieser Überprüfung schriftlich begründet wurde. In diesem Zusammenhang konnten die Stellungnahmen zu Veränderungen oder Ergänzungen der planerischen Festsetzungen führen. Dies einschließlich der mit der Planzeichnung verknüpften Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise. Auch konnten die Stellungnahmen ursächlich für entsprechende Veränderungen oder Ergänzungen der Begründung sein.

Im hiesigen Fall gab es zwei relevantere Änderungen: So eine höhere festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fußbodens bei Wohnneubauten aufgrund neuer Erfordernisse des Hochwasserschutzes einschließlich ihrer weitergehenden Kennzeichnung. Ferner eine die bestehende Firsthöhenfestsetzung ergänzende Traufhöhenfestsetzung einschließlich einer hinzugefügten Festsetzung zur Dachlandschaft.

Vor diesem Hintergrund entschied sich die Gemeinde, auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, dabei allerdings verkürzte Auslegung im Zeitraum 27.7.2021 bis 11.8.2021 durchzuführen. Die im Zuge der von der Gemeindevertretung am 19.8.2021 vollzogenen Abwägung erfolgten Änderungen und Ergänzungen betrafen ausschließlich redaktionelle Punkte. Die Grundzüge der bisherigen Planung wurden durch sie nicht berührt.

Als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan am 19.8.2021.

1.3 Überplanung eines bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die vorliegende Planung ist eine Planung im bestehenden bebauten Innenbereich bzw. im Bestand. Da das Grunderfordernis und der städtebauliche Auftrag an dieser Stelle im Definieren eines städtebaulichen Maßrahmens besteht, sollen auch die planungsrechtlichen Festsetzungen sich in erster Linie auf diesen Aspekt beziehen. Gleichwohl erscheint es sinnvoll, dass in diesem Zusammenhang zumindest in skizzenhafter Form angedacht wird, welche weiteren Schritte, Planungen und Gestaltungen innerhalb dieses Rahmens möglich wären. Dies schließt auch partielle Überlegungen zur gesamtörtlichen Entwicklung ein (s.a. „kommunales Gegenstromprinzip“). Von daher werden im hiesigen Analyseteil bzw. im Gliederungspunkt „5 Bestandsskizze“ nähere Potentiale und planerische Entwicklungsmöglichkeiten angedacht.

1.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Für das insgesamt 4,7 ha umfassende Plangebiet gelten bislang grundsätzlich die Bestimmungen des § 34 BauGB sowie diverse Satzungen. Dies sind hier für nahezu den gesamten Geltungsbereich die örtliche Gestaltungssatzung, die Baumschutzsatzung sowie die Stellplatzsatzung. Mit Erlangung der Rechtskraft der neuen Planung gelten sodann für das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden die betreffenden Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans. Hinsichtlich der übrigen städtebaulichen Parameter (vgl. a. § 30 BauGB) gelten auch nach Erlangung der Rechtskraft weiterhin ausschließlich die entsprechenden Bestimmungen des § 34 BauGB. Hintergrund ist, dass der neue Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan ist, und im Gegensatz zu einem qualifizierten Bebauungsplan nur einen Teil der in Bebauungsplänen grundsätzlich regelbaren Inhalte umfasst. Auf eine Hinzuziehung des § 34 BauGB könnte nur dann ganz verzichtet werden, wenn der neue Bebauungsplan ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB wäre.

1.5 Plangrundlagen

Von Seiten des dem Landkreis Vorpommern-Rügen zugehörigen „Fachdienstes Kataster und Vermessung“ in Stralsund wurden im Zuge der Planung unter anderem nachfolgende Liegenschaftskarten (PDF-Format in Colorierungs-Fassung, Gemarkung Born (132448), Flur 8) als Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dem betreuenden Planungsbüro zugesendet. Angaben auf diesen Karten sind:

- Liegenschaftskarte MV 1: 1.000, erstellt 3.3.2021, Gemeinde Born a. Darß (13073012)
Landkreis Vorpommern-Rügen, Lage Im Moor; Nordstraße
- Liegenschaftskarte MV 1: 1.000, erstellt 7.6.2019, Gemeinde Born a. Darß (13073012)
Landkreis Vorpommern-Rügen, Lage Im Moor; Nordstraße

- Liegenschaftskarte MV 1: 500, erstellt 29.5.2019, Gemeinde Born a. Darß (13073012)
Landkreis Vorpommern-Rügen, Lage Im Moor; Nordstraße

Die Karten im Maßstab 1: 1.000 (A2-Format) umfassen das Plangebiet und seine umgebende weitere Bebauung; die Karte im Maßstab 1: 500 (A1-Format) das Plangebiet und seine unmittelbar angrenzende Bebauung. Für die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde ein Ausschnitt der am 3.3.2021 erstellten 1000er-Grundlage verwendet.

Bezüglich sonstiger kartografischer Informationen wurden vor allem Luftbilder und Flurstücksangaben des Geoportals des Landkreises Vorpommern-Rügen verwendet (s.a. geoport.lk-vr.de). Ergänzt wurden diese durch diverse eigene Vor-Ort-Erhebungen, Fotos sowie durch ein weiteres Luftbild und eine 5.000er-Plangrundlage der bebauten Gesamtsortlage.

2 Planungsanlass

2.1 Erforderlichkeit der Planung

Sowohl die Gesamtsortlage als auch das Plangebiet einschließlich engerer und weiterer Umgebung weisen in aller Regel relativ niedrige Bebauungsdichten auf. Die faktischen Grundflächenzahlen bzw. die sogenannten Grundflächenzahlen 1 (GRZ 1) liegen in den meisten Ortsbereichen bei circa 0,2. Mit anderen Worten: Die Hauptgebäude nehmen einschließlich unmittelbar anschließender Anbauten und Terrassen in aller Regel nur etwa 20 % von der Gesamtfläche ihres Grundstückes in Anspruch. Auch in dem Plangebiet selber liegt der Durchschnitt der GRZ 1 mit etwas unter 0,3 bzw. unter 30-prozentiger Überbauung noch relativ niedrig. Das Ortsbild der Gemeinde ist im Großen und Ganzen durch ein ausgeglichenes Gefüge von kleineren bis maximal mittelgroßen Einzelgebäuden geprägt. Zu diesen gehören vergleichsweise großzügige privaten Freiflächen. Dies gilt mit Einschränkungen auch für den überwiegenden Teil des Plangebietes. In dessen zentralen Bereichen befinden sich in der Mehrzahl baukulturell bedeutsame und das Ortsbild bestimmende rohgedeckte Einzelhäuser (s.a. Einzeldenkmale). Und auch wenn hier kein formaler Ensembleschutz besteht, so kann man diesen Zusammenhang dennoch als eine städtebauliche Besonderheit einordnen.

Im Zuge des weiterhin wachsenden Fremdenverkehrs allerdings wächst in den letzten Jahren der Druck auf die Ortsmitte. Obgleich es auch nur einzelne Grundstücke betrifft, so weisen diese mitunter Bebauungsdichten auf, die denen eines Mischgebietes entsprechen. Diverse Anfragen von Bauwilligen, bestehende Grundstücke unter Bezugnahme auf den § 34 BauGB dichtebezogen noch stärker in Richtung eines Mischgebietes zu bebauen, erfordern ein stadtplanerisches Reagieren bzw. das Setzen eines städtebaulichen Rahmens.

Ohne eine Rahmensetzung würde sich bei einer Fortsetzung des Trends das Gebiet mittel- bis langfristig in ein solches mit Bebauungsdichten (GRZ 1) um die 0,5 entwickeln. Dies käme einer gebäude- und freiraumbaulichen Nutzung von circa 80 Prozent gleich (s.a. GRZ 2 zuzüglich sonstiger „informeller“ Versiegelungen). Damit wären die derzeit noch hohe touristische Attraktivität sowie das ruhig wirkende und grüne Ortsbild erheblich geschmälert.

Um das auch im Flächennutzungsplan darstellte vorwiegende Wohnen im Plangebiet bzw. den dort noch vorhandenen wohnbaulichen Charakter maximal mittelhoher Dichte zu erhalten, ist eine städtebauliche Grenzziehung notwendig. Diese soll mithilfe des Bebauungsplans und seinen Maßfestsetzungen erreicht werden. Hier unterstützend wirken vor allem die bestehende Gestaltungsatzung und die Baumschutzsatzung. Des Weiteren wurde 2020 der Aufstellungsbeschluss für eine sogenannte Milieuschutzsatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Born a. Darß möchte den besonderen Charakter und die gestaltprägende Siedlungsstruktur der Ortsmitte bzw. des 4,7 ha großen Plangebietes erhalten. Dies einschließlich seiner nicht zu hohen Grundstücksüberbauungen, seiner durch viel Grün geprägten privaten und öffentlichen Freiflächen sowie seiner ruhig wirkenden Dachlandschaften.

Hierbei würdigend berücksichtigt werden sollen auch die älteren, kleineren und rohgedeckten Häuser sowie deren Gebäude-Freiraum-Ensembles.

Vor diesem Hintergrund gilt es vor allem einen Ausgleich zwischen den beiden Polen Entwicklung und Erhaltung zu schaffen, und diesen in maximalen Grundflächenzahlen zu definieren.

3 Planvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen (LREP M-V, RREP V)

Das „Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern“ vom Juni 2016 (LREP M-V) trifft für das Gebiet der Gemeinde Born unter anderem nachfolgende Aussagen:

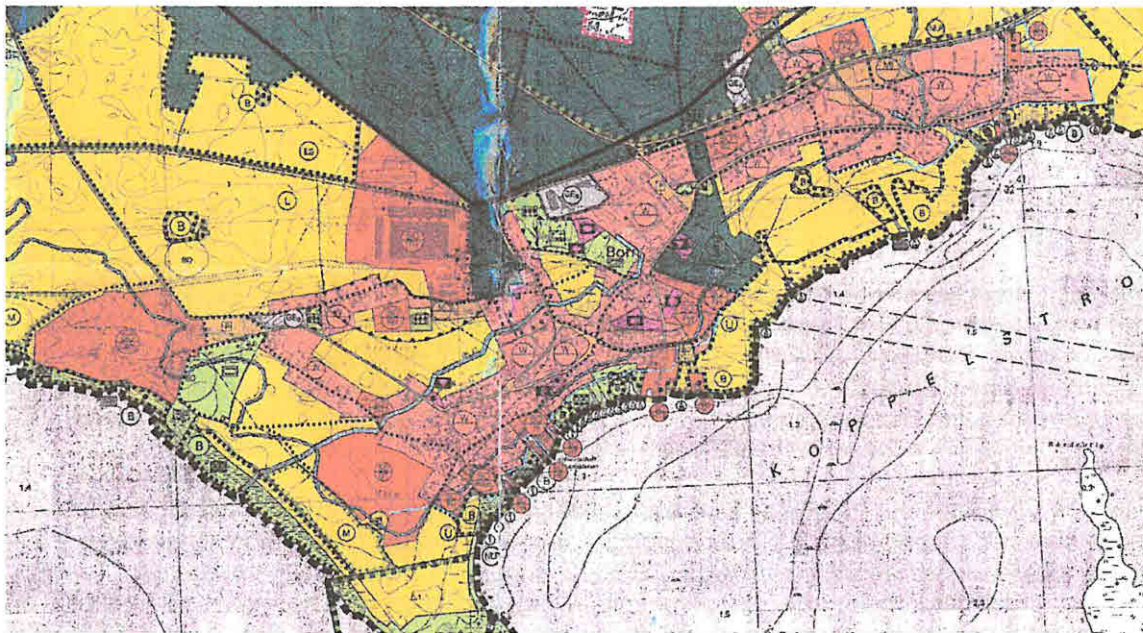
- Born a. Darß ist Teil des die gesamte Mecklenburgisch-Vorpommersche Ostseeküste umfassenden „Marinen Vorbehaltsgebietes Tourismus“. An die bebauten Ortslagen nördlich, östlich und südlich angrenzend legt die Raumordnung ein „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie im Boddengewässer ein „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern“ fest.
- Die Gemeinde ist Teil des „Ländlichen Raumes“, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Ribnitz-Damgarten, die nächstgelegenen drei Grundzentren sind das Ostseebad Zingst, die Stadt Barth sowie das Ostseeheilbad Graal-Müritz (s.a. S. 36 des LREP M-V).
- Die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Vorpommern-Rügen wird für den Zeitraum 2010 bis 2030 auf minus unter 20 % prognostiziert. Als Hauptursachen hierfür werden der Geburtenrückgang und die daraus resultierenden Sterbeüberschüsse benannt (s.a. S. 13. LREP M-V).
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines großflächigen „Natura 2000-Gebietes“, welches sich im Süden auf der Höhe Ribnitz-Damgarten beginnend über den Saaler und Bodtstedter Bodden, die Fischländer Ostseeküsten bis weit östlich von Rügen hinausgehend erstreckt. Die diesbezügliche Kartierung der Landesentwicklungsplanung beschreibt direkt nördlich angrenzend der Ortslage einen „Biotopverbund im engeren Sinn“. Der Biotopverbund umfasst im Süden und Osten im Saaler Bodden auch den benachbarten Bereich der Borner und Neuendorfer Bülden sowie die Michaelsdorfer Wiesen (s.a. S. 84 des LREP M-V).
- Nahezu den gesamten Landkreis Vorpommern-Rügen umfassend ist ein „Vorrangraum Speicherung Wärmeenergie“ ausgewiesen (s.a. S. 89 des LREP M-V).
- Die nächstgelegene Straße eines „überregionalen Straßennetzes“ befindet sich 500 m nördlich des Plangebietes. In Westrichtung führt die dortige L 21 Bäderstraße zuerst nach Ahrenshoop und von dort nach Süden bis auf die B 105; in Ostrichtung zuerst nach Wiek a. Darß, dann über Prerow,

Zingst und Barth gleichfalls auf die B 105. Über die B 105 wiederum sind die Oberzentren Stralsund und Rostock zu erreichen. Der nächste Bahnhof liegt in Ribnitz-Damgarten.

Auf Regionalplanungsebene ist das „Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern“ (RREP V) heranzuziehen. Seine Grundfassung stammt noch vom August 2010. Der Plan hat seitdem jedoch mehrere Änderungen erfahren. Die letzte Änderungs- bzw. Entwurfsfassung wurde vor kurzem ausgelegt. Aus dem Plan der Grundfassung sind für Born und dem Plangebietsumfeld nachfolgende raumordnerische Festlegungen und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen:

- Festlegung der Gemeinde als „Siedlungsschwerpunkt“. Des Weiteren ist dort ein „Hafen“ dargestellt. Der Hafen befindet sich 150 m östlich der Plangeietsgrenze. Zwischen 100 und 250 m südlich liegen 4 kleine Bootsanlegestellen.
- Die Gemeinde ist Teil eines großflächigen „Tourismusschwerpunktraumes“ und eines großflächigen „Vorbehaltsgebietes Küstenschutz“. Schwerpunktraum und Vorbehaltsgebiet umfassen nahezu vollständig die außerhalb von Naturschutz- und Landschaftspflegegebieten gelegene Gesamtfläche von Fischland-Darß. Der Bodden bzw. der Koppelstrom befindet sich in circa 100 m Entfernung südlich des Plangeiets.
- Ein „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ befindet sich, analog dem LREP M-V, 500 m nördlich des Plangebietes. In circa 1 km östlicher Richtung ist der Boddenküste folgend ein „Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung“ festgelegt. Ein „regional bedeutsames Radroutennetz“ verläuft südlich angrenzend des Plangebietes in den Bereichen Schulstraße, Nordstraße und Südstraße. In den RREP V wurde eine vorhandene „Ferngasleitung“ nachrichtlich übernommen. Diese verläuft 300 m nördlich des Plangebietes im Bereich der Straße „Am Wald“.

3.2 Gesamtörtliche Planung (FNP)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Born a. Darß (Quelle: Website des Amtes Darß/Fischland)

Der derzeit noch rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde (Stand Juni 2006) enthält nachfolgende für das Plangebiet mittelbar relevante Darstellungen:

- Das Plangebiet und seine unmittelbaren Umgebungsnutzungen sind als „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“.
- Insoweit folgt der Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ dem sogenannten Entwicklungsgebot des BauGB, indem er durch seine Maßfestsetzungen zumindest auch indirekt das Wohnen stärkt. Ergänzend fasste die Gemeinde 2020 einen Aufstellungsbeschluss für eine gesamtgemeindliche Milieuschutzsatzung bzw. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Dies vor allem, um das bestehende Dauerwohnen in Born vor weiteren sukzessiven Umwidmungen zu stattdessen mehr Ferienwohnungen zu schützen. Mit dem neuerlichen Aufstellungsbeschluss entfiel sodann der zentrale Grund, in dem Bebauungsplan neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch noch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen.
- Die ansonsten im gesamten Gemeindegebiet einzige Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ findet sich südöstlich angrenzend der L 21 Bäderstraße im Einmündungsbereich Rosengang - Bülow's Eck - An de Bäk. Von den insgesamt 187 ha in dem Plan dargestellten Bauflächen umfassen die Wohnbauflächen 84 ha, die gemischten Bauflächen 5 ha, die gewerblichen Bauflächen 5 ha und die Sonderbauflächen 93 ha.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die FNP-Darstellung der Plangebietsflächen als Wohnbauflächen bewusster planerischer Absicht folgte, dort also bewusst keine gemischte Baufläche mit den in aller Regel damit einhergehenden höheren Verdichtungen vorgesehen war. Insoweit entspricht der Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ auch der Umsetzung und Konkretisierung des zugrundeliegenden Flächennutzungsplans.

- Direkt im Süden plangebietsangrenzend befindet sich das Planzeichen für „Feuerwehr“.
- Zwei Radrouten folgen dem Verlauf Bäckerweg, Schulstraße und Südstraße sowie dem Verlauf der beiden Straßen Im Moor und Chausseestraße.

3.3 Sonstige Planungen und Satzungen

Unmittelbare und mittelbare Bedeutungen für das Plangebiet haben mehrere Satzungen und Bauleitplanungen.

Die im Nordwesten direkt an das Plangebiet angrenzende Innenbereichssatzung „Nördlich im Moor“ (geändert 2014) setzt nach den Bestimmungen des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB den im Sinne einer Ortsabrundung verbindlichen Rahmen für zwei neue Hauptgebäude. Für die Hauptgebäude einschließlich Garagen, Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen ist dort eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer herkömmlichen stattdessen nur die Hauptgebäude, Anbauten und Terrassen erfassenden GRZ 1 von knapp 0,3.

Unmittelbar im Nordosten der Plangebietsgrenze schließt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Im Wiesengrund“ an (geändert 2018). Auf Grundlage diverser Vorgängerplanungen wurden hier schon ab Ende der 1990er-Jahre verschiedene Wohngebäude umgesetzt. Dies zum überwiegenden Teil in Form von Mehrgeschosswohnungsbauten. Eine Anpassung der Plangebietsstrukturen der Ortsmitte an diesen Plan wird aus Gründen der dort andersartigen Erschließungen und Baufelder nicht in Erwägung gezogen. Die historisch gewachsenen bewegten Strukturen der Ortsmitte sind hier zu konträr. Anzumerken ist, dass der Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ sich in einem kleinen Teilbereich eines Anliegerweges (im Plan bezeichnet als AW 1) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Im

Wiesengrund“ überschneidet. Sowohl die alte als auch neue Festsetzung decken sich identisch als in gleicher Art festgesetzte Straßenverkehrsfläche.

Seit 2015 findet für weite Teile der gewachsenen bebauten Ortslagen Borns eine detaillierte Gestaltungssatzung Anwendung. Hier zu großen Teilen als Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan wiedergegeben, gilt diese auch nahezu für das gesamte Plangebiet. In die Gestaltungssatzung nicht eingebunden sind lediglich die öffentliche Kfz-Parkanlage an der Einmündung Nordstraße/Im Moor sowie die Flurstücksnummern 70/3, 70/1, 68/2 und 68/8.

Nach der Gestaltungssatzung bestehen je nach Art der Dacheindeckung Traufhöhenbeschränkungen von maximal 2,50 m bis 4,00 m. Die Dächer können in verschiedenen Walm- oder Satteldach-Varianten ausgebildet werden. Dabei dürfen die Dachneigungen der Hauptdachflächen 45 Grad nicht überschreiten und 50 Grad nicht überschreiten, die von Nebendachflächen und Nebengebäuden 45 Grad nicht unterschreiten und 53 Grad nicht überschreiten.

Des Weiteren enthält die Gestaltungssatzung Vorschriften über Fußbodenhöhen, Details zu Dächern, Außenwänden, Fenstern, Türen, Veranden, Werbeanlagen, Einfriedungen, Befestigungen von Hofflächen und Zugängen, Parkflächen und Pkw-Stellplätzen, Antennen, Solaranlagen und Windkraftanlagen. Hier hinzu kommt die Möglichkeit, von diesen Vorschriften in begründeten Fällen abzuweichen.

Der hiesige Bebauungsplan gibt zu großen Teilen die städtebaulich relevanten Vorschriften der Gestaltungssatzung in Form von Nachrichtlichen Übernahmen wieder. Für ein paar wenige Grundstücke, welche außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegen (siehe vorstehend), gelten ansonsten die Regelungen des § 34 BauGB.

Gleichfalls in dem Bebauungsplan als Nachrichtliche Übernahmen wiedergegeben sind wesentliche Teile der aus dem Jahr 2001 stammenden gemeindlichen Baumschutzsatzung. Diese umfasst die Gesamtheit der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Bebauungsplangebiete. Demnach sind je nach Baumart Bäume mit einem Stammumfang ab 30 bis 50 cm Umfang grundsätzlich geschützt. Geschützt sind auch als Großsträucher mit einer Höhe von mindestens 3 m sowie alle freiwachsenden Hecken. Auch hier gibt es die Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen.

Des Weiteren als Nachrichtliche Übernahmen wiedergegeben sind wesentliche Teile der gesamtörtlichen Stellplatzsatzung (Beschlussfassung 2006). Dort geregelt ist unter anderem, dass für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen sind. Für Gaststätten von örtlicher Bedeutung ist 1 Stellplatz je 8 bis 12 Sitzplätze nachzuweisen, für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe 1 Stellplatz je 2 bis 6 Betten, für Läden mindestens 2 Stellplätze und 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche. Im Falle Stellplätze nicht hergestellt werden können, ist die Möglichkeit einer Ablösezahlung gegeben.

Von Seiten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V sowie des Denkmalschutzes und des Naturschutzes des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde im Zuge der Beteiligungsverfahren darum gebeten, ihre Belange betreffende Aspekte sowie Vereinbarungen zu Kompensationsflächen einzubinden. Diese sind unter den Punkten 4., 5. und 6. der Nachrichtlichen Übernahmen der Planzeichnung aufgeführt.

4 Allgemeine Belange

Nachfolgend zitiert werden die zentralen Belange des § 1 Abs. 1 BauGB. Sie dienen als Kriterien bei der weiteren Konkretisierung der Planung.

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit
- Wohnbedürfnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, Bevölkerungsentwicklung, Eigentumsbildung
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen

- Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung vorhandener Ortsteile und Versorgungsbereiche
- Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Schutz von Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Landschaftspflege
- Immissionsschutz
- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Arbeitsplatzsicherung
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser
- Abwasser, Abfall und Recycling
- Verkehr und Mobilität einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs, Verkehrsvermeidung
- Küsten- und Hochwasserschutz, Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

5 Bestandsskizze

5.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet „Ortsmitte“ befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Südwesthälfte der Gemeinde. Von den Rändern des Plangebietes ausgehend sind die nächstgelegenen Punkte der zentrale Linienschiffahrtshafen nach 150 m, die Kindertagesstätte und Kirche nach 200 m sowie die Amtsverwaltung Darß-Fischland nach 200 m. Bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle sind es 500 m, zum Einkaufszentrum 1.000 m.



Lage des Plangebietes innerhalb von Born a. Darß (Quelle: Geoportal Landkreis VR)

Direkt an das Plangebiet schließen weitere wohnbauliche Strukturen gleichfalls in Form von Einzelhäusern an. Dem folgen in zweiter Reihe mehrere größere Außenbereichsfreiräume. So im Nordwesten die Wiesen „Im Raad“ (50 m), im Südwesten die Naturräume „Auf dem Holm“ (300 m), im Süden die Schilfgürtel des „Koppelstroms“ (100 m) sowie im Nordosten eine größere innerörtliche Wiese (50 m).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4,7 ha. Davon sind 3,8 ha bebaute/bebaubare Privatgrundstücke und 0,9 ha Verkehrsflächen für Straßen, Wege, Plätze sowie öffentliches Kfz-Parken. Der Geltungsbereich hat eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von 270 m und eine maximale Ost-West-Ausdehnung von 350 m.



Luftbild vom Planbereich „Ortsmitte“ (Quelle: Geoportal Landkreis Vorpommern-Rügen, 3/2021)

Das Flurstück 72/13 ist als Erschließungs- und Wegefläche (AW 1) sowohl großenteils Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 37 „Ortsmitte“ als auch des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Im Wiesengrund“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst u.a. die Flurstücksnummern nachfolgender bebauter/bebaubarer Privatgrundstücke sowie nachfolgender öffentlicher Grundstücke.

Zentralbereich (Flächen zwischen den Straßen Im Moor, Schulstraße und Nordstraße):

Bereich Z1: 121/3, 121/2, 121/5, 121/4; Bereich Z2: 120/2; Bereich Z3: 118 und 119/1, 117, 116/2, 105, 119/3, 104/2, 104/1, 106, 115/3 und 116/5 und 116/7, 116/6, 116/8; Bereich Z4: 97, 98, 99 und 100/3, 100/2, 102, 100/4 und 101.

Westbereich (Flächen nordwestlich der Straße Im Moor):

Bereich W1: 68/9 und 67/1, 69/1 und 69/5 und 69/4, 69/3, 70/4, 71/1, 70/3, 70/1, 68/2, 68/8; Bereich W2: 74 und 75/1, 76/1 und 75/2, 77, 78/2, 79, 73/1 und 78/1, 73/2.

Nordbereich (Flächen nordöstlich der Straße Im Moor):

Bereich N1: 82 und 83/1, 83/11; Bereich N2: 83/20, 83/18 und 83/15, 83/7, 95/1, 95/2, 94/7, 94/6.

Öffentliche Flurstücke: 61 (teilweise), 62, 119/4 (teilweise), 68/10, 120/1 (teilweise), 72/13 (teilweise), 103, 96, 81 (teilweise), 83/17 (teilweise), 83/19, 107 (teilweise).

5.2 Eigentums- und Besitzverhältnisse

Die insgesamt 49 Grundstückszusammenhänge befinden sich in Händen jeweils verschiedener Grundstückseigentümer. Die Grundstücke werden von diesen entweder selber bewohnt oder genutzt, sind verpachtet oder vermietet. Insoweit lässt sich die Eigentümer- und Besitzerstruktur als vielzählig und vielfältig beschreiben.

5.3 Nutzungen

Gesamtörtliche Betrachtungen

Zieht man den Flächennutzungsplan Born 2006 als zuletzt verfügbare gesamtörtliche Planungsgrundlage heran, so kann die gesamtörtliche innere Nutzungsstruktur wie folgt skizziert werden: Von den insgesamt knapp 63 Quadratkilometern Gemeindefläche sind rund 195 ha als bebaut oder bebaubar dargestellt. Diese Flächen wiederum teilen sich auf in 84 ha Wohnbauflächen, 5 ha gemischte Bauflächen, 5 ha gewerbliche Bauflächen, 8 ha Gemeinbedarfsflächen sowie 93 ha Sondergebiete. Die Sondergebiete dienen meistens Erholungszwecken.

Stand September 2020 waren 1.161 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Born gemeldet. Von punktuellen Schwankungen abgesehen, kann die Hauptwohnsitz-Bevölkerungszahl der letzten 15 Jahre als relativ konstant beschrieben werden. So waren 2004 dort 1.150 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet (Quelle: „Regionales touristisches Entwicklungskonzept Darß-Fischland sowie örtliche Vertiefung für den staatlich anerkannten Erholungsort Born“, S. 112, Stand 2014). Weniger konstant allerdings könnte sich Zahl von Menschen mit einem Nebenwohnsitz in Born darstellen. So waren nach den Erläuterungen des Flächennutzungsplans im Jahr 1995 dort 140 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet, im Jahr 2000 waren es 208 Personen, im Jahr 2004 weiter ansteigend 250 Personen. Zeitlich näherliegende Angaben wiederum gehen von rund 224 Personen aus (Stand 9/2020).

Legt man zugrunde, dass die Haupt- und Nebenwohnsitz-Einwohner in erster Linie in den als Wohn- oder gemischten Bauflächen dargestellten Bereichen wohnen, ergibt dies ein Einwohner-Wohnflächen-Verhältnis bzw. eine Wohndichte von knapp 16 Einwohnern auf einem Hektar. Dies entspricht circa 560 m² Nettogrundstücksfläche pro Einwohner. Bei einer zugrunde gelegten durchschnittlichen

Haushaltsgröße von circa 1,9 Personen für eine Wohneinheit ergibt sich daraus eine Gesamtzahl von rund 730 Haushalten sowie eine durchschnittliche Grundstücksfläche von circa 1.060 m² pro Haushalt oder Wohneinheit (WE).

Vor einigen Jahren noch betrug das Gästebettenangebot in Born - den großen Campingplatz „Regenbogencamp“ ausgenommen - circa 2.350 Betten (Quelle: ebd., S. 133). Auf einen Hauptwohnsitz-Einwohner heruntergerechnet, wären dies circa 2 Gästebetten pro Hauptwohnsitz-Einwohner oder knapp 4 Gästebetten pro Hauptwohnsitz-Haushalt. Setzt man diese Angaben in Bezug zu entsprechenden Wohnflächenansprüchen, so ergibt sich daraus eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ 1) von zwischen 0,2 und 0,25. Das heißt, dass Born als nur gering bebaut einzustufen wäre und demzufolge adäquate Innenentwicklungspotentiale aufweisen müsste. Dies auch unter der Bedingung, dass die Orts- und Landschaftsbilder größtenteils eine baukulturell und gestalterisch hohe Wertigkeit aufweisen und daraus resultierend nur ein geringes Maß an Mehrbebauung vertragen. Würde man vor diesem Hintergrund eine durchschnittliche GRZ-Erhöhung auf 0,25 bis 0,3 in Erwägung ziehen, wären dies etwas über 50 m² pro Durchschnittsgrundstück. Das entspricht den Äquivalenten einer Mieterperson oder ungefähr 1,5 Gästebetten.

Bewertung und Potentiale:

Angesichts der daraus gegebenen Potentiale sollte man zumindest vorläufig davon ausgehen, dass es, auf das Plangebiet übertragen, keine zwingenden Erfordernisse gibt, umfängliche Nachverdichtungen zulassen zu müssen. Von daher wird auch in Hinblick auf das Plangebiet davon ausgegangen, dass im Gesamten GRZ-Zunahmen im Bereich um die 0,05 (oder Überbauungswerte um die 5 %) gegenüber dem Ist-Zustand ausreichen müssten, um sowohl künftige Wohneigenbedarfe als auch touristische und dienstleistungsbezogene Bedarfe in hinreichendem Maße zu erfüllen.

Zum Plangebiet

Wie beschrieben, lassen sich die 4,7 ha Gesamtfläche in 3,8 ha bebaute/bebaubare Grundstücksflächen sowie in 0,9 ha Verkehrsflächen für Straßen, Wege, Plätze und Kfz-Parken gliedern. Auf den bebauten Flächen überwiegen mit rund 60 % die Wohnnutzungen in klassischer Form des freistehenden eingeschossigen Hauses mit einem Dachgeschoss. Dem folgen mit circa 30 % beherbergungsbezogene Nutzungen in Form von Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienzimmern, mit 5 % gastronomische Einrichtungen sowie mit 5 % sonstige Dienstleistungen und Handwerk.

Die sozialen Strukturen erscheinen derzeit noch relativ vielfältig. Dabei entwickelt sich das Gebiet auch in eine nutzungsgemischtere Richtung. Neben mehr Ferienhäusern und -wohnungen gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung auch diverse gastronomische Angebote („Peterssons Hof-Cafe“, ehemaliges Gasthaus „Zur Linde“, Cafe „Alte Bäckerei“) sowie am Ortsmitte-Eingang einen neugestalteten Imbiss („Dat Happke“). Ins Auge fallen die teilweise barock anmutenden Außenanlagen des Ensemble Petersson. Des Weiteren bieten ein Fahrradservice mit Reparaturbetrieb („Neumanns Fahrradshop“, Im Moor 2), ein Immobilien-Unternehmen („Godewind“, Im Moor 10a), ein kleiner Handwerksbetrieb (Im Moor 8) und eine kleine freiberufliche Heilpraxis (Im Moor 11a) ihre Dienstleistungen an.

Außerhalb an der südlichen Plangebietsgrenze der Schulstraße befinden sich der „Borner Hof“ mit der örtlichen Bibliothek sowie die Feuerwehr der Gemeinde. Untergebracht sind diese zusammen in einem größeren älteren Gebäudekomplex.

Bewertung und Potentiale:

Die hier spezifische Mischung aus Wohnen, Fremdenverkehr, Gastronomie und sonstigen Dienstleistungen sollte grundsätzlich erhalten bleiben. Graduell reichhaltiger könnte sich jedoch das

Angebot an Läden, Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Dienstleistungen darstellen. Dies gilt auch für das Wohnen weniger finanzstarker Bevölkerungsgruppen. Eine weitere relative Verschiebung weg vom Dauerwohnen zu stattdessen mehr Fremdenbeherbergungen sollte von daher nicht weiterverfolgt werden.

Geht man davon aus, dass alle Bereiche - Wohnen, Beherbergungen, Gastronomie, Dienstleistungen, Läden und Handwerk - in geringem Maße noch etwas wachsen könnten, sollte dennoch folgender Grundsatz gelten: Wohnen vor Fremdenbeherbergung, Läden und Dienstleistungen vor sonstigen gewerblichen Formen. Dabei sollte auch für die Zukunft ein Dauerwohnanteil von mindestens circa 60 % gewährleistet sein. Andernfalls würde zudem die Grenze vom Wohngebiet zum Mischgebiet überschritten, was nicht nur dem ruhigen Gebietscharakter, sondern auch den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenliefe. Der im Sommer 2020 gefasste Aufstellungsbeschluss für eine Milieuschutzsatzung kommt diesem Anliegen entgegen.

Grundstücks-Durchschnittswerte

Die gegenwärtig im Plangebiet 3,6 ha bebauten privaten Grundstücksflächen lassen sich in 45 Einheiten (Hauptgebäude-Bebaubarkeit auf einem Grundstück) untergliedern. Die daraus auf ein Durchschnitts-Grundstück bezogenen gerundeten Kenngrößen sind: Größe einer Grundstückseinheit circa 800 m², Überbauungen mit Hauptgebäuden und dazugehörigen Gebäudeteilen (Terrassen nicht einberechnet) 180 m², Überbauungsanteil durch Hauptgebäude ohne Terrassen 23 % und mit Terrassen 27 %, sowie eine durchschnittliche Kfz-Stellplatzanzahl von 3 Stellplätzen.

Rechnet man die vorhandenen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen dazu, der hier sogenannte Überbauungsanteil 2, ergibt sich ein Wert von 40 %. Das heißt, dass im Schnitt 40 % eines Grundstücks durch Hauptgebäude und zugehörige Anbauten, Terrassen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenpavillons u.ä.) überbaut sind.

Bezieht man des Weiteren noch sonstige „informelle“ vollversiegelte oder teilversiegelte Flächen ein, so summiert sich der Durchschnittswert auf insgesamt knapp 45 % mehr oder minder intensiver Überbauung.

Bewertung und Potentiale:

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet liegen im Schnitt circa 260 m² unter denen eines herkömmlichen Wohngrundstücks in Born (800 m² zu circa 1.060 m²). Die Bebauungsdichten hingegen bewegen sich im Schnitt circa 0,05 Grundstücksanteile bzw. GRZ-Anteile darüber.

Erkennt man der Ortsmitte einen nutzungsbezogenen Bedeutungsüberschuss zu, kann man es als ortsverträglich einstufen, dass künftige GRZ-Werte hier etwas höher als in anderen Ortsbereichen sind. Grenzen sollte man allerdings dann setzen, wenn das bestehende Wohnen quantitativ und qualitativ gemindert und das historische Ortsbild so stark überformt wird, dass es nur noch partiell erlebbar ist. Von daher sollten geeignete planerische Maßnahmen erfolgen, den Rahmen der Bebauungsdichten auf den Ist-Zustand zuzüglich der Eigenentwicklungserfordernisse und sonstiger kleiner Entwicklungen zu beschränken. In GRZ-Einheiten ausgedrückt sollte dieser Rahmen von derzeit knapp 0,3 in keinem Fall die 0,4 überschreiten. Als noch ortsverträgliche und dabei die öffentlichen und privaten Belange gleichermaßen berücksichtigende Lösung erscheint von daher ein Mittelweg von im Schnitt circa 0,35.

Besondere Nutzungen und Grundstücksverhältnisse

Von den vorstehend benannten Durchschnittswerten gibt es in Bestandssituationen in aller Regel einige Abweichungen nach oben und nach unten. So weist der größte Grundstückszusammenhang, das „Ensemble Petersson“ (Cafe, Ferienwohnungen, Grünflächen), eine Fläche von insgesamt 3.500 m² auf, der kleinste Grundstückszusammenhang mit einer Kate in der Nordstraße 9 eine Fläche von knapp 360 m². Obwohl die Kate an dieser Stelle nur eine kleine Fläche beansprucht, resultiert daraus eine

vergleichsweise hohe GRZ von knapp 0,4. Beim Areal „Petersson“ hingegen kann trotz erheblich größerer Baukörper noch eine Bestands-GRZ von knapp 0,3 ermittelt werden.

Höhere Grundstücksausnutzungen und damit Abweichungen von dem 0,27-Mittelwert nach oben weisen funktionsentsprechend diejenigen Grundstücke auf, welche von gastronomischen Betrieben genutzt werden (wie z.B. das Cafe „Alte Bäckerei“) oder bis vor kurzem genutzt wurden (wie z.B. die Gaststätte „Zur Linde“) oder die eine gewerbliche Schwerpunktsetzung aufweisen (wie z.B. die Pension „Haus Seezeichen“ oder „Neumanns Fahrradshop“). Hier ergeben sich Grundflächenzahlen, die sich denen eines Mischgebietes annähern (GRZ um die 0,45 bis 0,6).

Auf derartigen Grundstücken sind nach den Bestimmungen der Landesbauordnung M-V und der örtlichen Stellplatzsatzung zudem mehr Stellplätze herzustellen als auf einem herkömmlichen Wohngrundstück. Auf Wohngrundstücken sind dies lediglich 1,5 bis 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Hinzu kommt, dass für die den gastronomischen Betrieben angegliederten Außenbewirtschaftungen weitere Flächen benötigt werden, welche in intensiverem Maße nutz- und begehbar sein sollten. Zusammenfassen kann man, dass gastronomisch und gewerblich orientierte Nutzungen in nahezu allen Fällen höhere Überbauungsanteile und damit Grundflächenzahlen nach sich ziehen.

Bewertung und Potentiale:

Auch die nichtwohnbaulichen Nutzungen sollten zu Gunsten einer vielfältigen und lebendigen Ortsmitte erhalten und fortentwickelt werden. Von daher sollten ihnen auch höhere GRZ-Werte zuerkannt werden. In aller Regel sind die hier nachzuweisenden höheren Stellplatzzahlen ein Faktor, der in Konflikt zu einer Qualitätssteigerung von privaten Außenbereichsflächen stehen kann. Die Standorte des ehemaligen Gasthauses „Zur Linde“, des Cafes „Alte Bäckerei“, des Imbisses „Dat Happke“ sowie „Neumanns Fahrradshop“ weisen durchaus noch weitere Potentiale zur Attraktivierung auf. Um diese nicht durch noch mehr private Stellplätze wieder in Frage zu stellen, könnten alternativ hierzu dezentrale Parkplätze im öffentlichen Raum ermöglicht oder zur Verfügung gestellt werden. Dies im gegebenen Fall auch auf den bestehenden beiden öffentlichen Parkplatzanlagen.

Im Hinblick auf die bestehenden Dauerwohnnutzungen ist im Plangebiet von Folgendem auszugehen: Auch hier werden, dem allgemeinen Bundestrend folgend, die Haushaltsgrößen weiter rückgängig sein und die Wohnansprüche qualitativ und quantitativ steigen. Der daraus resultierende eigenbedarfsverursachte GRZ 1-Zuwachs kann für die nächsten 15 Jahre auf maximal circa 0,02 bis 0,03 Grundstücksanteile veranschlagt werden (bei einem 0,6 % Wohnflächenzuwachs/Jahr). Eine ähnliche Größenordnung lässt sich auch für Gästebetten bzw. Ferienwohnungen zugrunde legen.

Lärm- und Geruchsimmissionen durch Kfz-Verkehre

Größere Immissionskonflikte, Lärm- oder Luftbelastungen durch Kfz-Verkehre sind derzeit nicht wahrnehmbar, zumal die Verkehrsstärken im Plangebiet normalerweise tagsüber 25 Kfz/Stunde und in der Saison 40 Kfz/Stunde nicht überschreiten dürften. Grundsätzlich nicht auszuschließen sind Konflikte zwischen dem Wohnen und dem Betrieb gastronomischer Einrichtungen. Diese dürften sich allerdings im Rahmen halten, da die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der gastronomischen Betriebe (mit Ausnahme von „Peterssons Hof-Cafe“) und des Fahrradshops an ihre offensichtlichen Grenzen angelangt sind. Die Grundstücke sind mit Gebäuden, Stellplätzen und sonstigen Nutzflächen nahezu ausgelastet.

Bewertung und Potentiale:

Als grundsätzlich vorteilhaft eingeordnet wird, dass überhaupt die beiden öffentlichen Kfz-Parkplatzflächen an der Einmündung Im Moor/Nordstraße sowie im Zuge der Querverbindung zwischen Im Moor und Nordstraße vorhanden sind. Sie stellen ein Kompensations- und Ausgleichspotential für die höheren Nutzungsintensitäten von Grundstücken infolge gewerblicher Orientierungen dar.

Lärm- und Geruchsimmissionen durch sonstige Verursacher

Von Seiten des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde mitgeteilt, dass es im Plangebiet keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen gibt. Allerdings wurde in diesem Zusammenhang auch darauf aufmerksam gemacht, dass sich in einer Entfernung von ca. 380 m nordwestlich des Plangebietes die genehmigungsbedürftige Rinderanlage der „Gut Darß GmbH & Co. KG“ befindet. Bei der Anlage handelt es sich um eine sogenannte „bestandgeschützte Altanlage“ nach § 67 BImSchG. Für den Planbereich liegen keine Prognosen bezüglich Geruch und Lärm vor. Die Einhaltung des gültigen Immissionswerts gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie MV und der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm ist nicht nachgewiesen. Von daher weist das Amt darauf hin, dass es zu Geruchs- und Lärmwahrnehmungen im Plangebiet verursacht durch die Anlage kommen kann.

Bewertung und Potentiale:

Die Emissionen und Immissionen der betreffenden Anlage sollten auch in Bezug auf die gesamtörtlichen Siedlungsentwicklungen im Blick behalten werden.

Hochwasser und Brandschutz

Zum Hochwasserschutz sei auf die regionalplanerische Festlegung „Vorbehaltsgebiet Küstenschutz“ hingewiesen. Somit muss für das Plangebiet grundsätzlich mit Hochwasserereignissen, mögen diese auch nur selten auftreten, gerechnet werden. Im selben Zusammenhang zu benennen sind die Folgeerscheinungen des Klimawandels sowie Extremwetterereignisse. In der Erläuterung des Flächennutzungsplans 2006 wurde seinerzeit ein Höchstwasserstand von 1,55 m über NN als Bezugsgröße zugrunde gelegt. Ein noch aus dem Jahr 2012 stammender, aber durch den klimabedingten Meeresspiegelanstieg faktisch schon deutlich überholter Bemessungshochwasserstand beträgt nach den Angaben des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt derzeit noch 1,95 m NHN. Das Plangebiet weist ein insgesamt nur geringes Höhengniveau mit in der Regel nur rund 2 m auf. Der hier nur sehr geringe Höhenunterschied zu einem Bemessungshochwasser von 1,95 m zuzüglich eines neuerlichen Vorsorgemaßes von hinzukommend 0,5 m (s.a. Beschluss der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser vom 22.12.2020) macht es erforderlich, entsprechend weiterreichende Festsetzungen und Kennzeichnungen zum Hochwasserschutz zu treffen.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die im Plangebiet überwiegenden niedrigen rohrgedeckten Häuser ein gleichfalls sensibler Punkt. Auch unter diesem Aspekt sollte die bauliche Verdichtung ein gewisses Maß nicht überschreiten.

Bewertung und Potentiale:

Die das Plangebiet betreffenden Höhenlagen im 2 m-Bereich sowie dessen mittelbare Lage unweit des Koppelstroms machen es erforderlich, bei Neubauten Mindestfußbodenhöhen als auch Mindeststandsicherheiten zum Schutz gegen Hochwasser und zur Verringerung potentieller Hochwasserschäden festzusetzen.

Dabei sollten auch weitergehende örtliche Anpassungen der Gestaltungssatzung bezüglich der Fußbodenhöhen (derzeit noch 0,35 m) erwogen werden.

Als auch aus Gründen des Brandschutzes geboten wird es erachtet, nicht nur auf die Einhaltung der in der Landesbauordnung M-V festgelegten Abstandsregelungen zu achten, sowie Häuserwände und Dächer auf die ortsgestalterisch typischen Höhen zu begrenzen, sondern auch das Maß der Grundstücksüberbauungen nicht unnötig über die vorhandenen geringen bis maximal mittleren Größenordnungen auszuweiten.

5.4 Verkehr

Straßen und Verkehrserschließung

An innerhalb der Gemeinde verlaufende überörtlich bedeutsame Straße ist die L 21 Bäderstraße anzuführen. Überwiegend tangiert die L 21 die bebaute Ortslage nur. Untergeordnet führt sie auch durch die bebaute Ortslage; dies hier über eine Länge von rund 300 m. Sie führt von Born aus zunächst westseitig über Ahrenshoop, Wustrow, Dierhagen und Klockenhagen auf die B 105; ostseitig über Wiek a. Darß, Prerow, Zingst, Bodstedt, Saal und Ribnitz-Damgarten gleichfalls auf die B 105. Über die B 105 sind in westlicher Richtung das Oberzentrum Rostock und in östlicher Richtung das Mittelzentrum Stralsund zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich rund 25 km entfernt in Ribnitz-Damgarten.

Das Straßenverkehrsnetz der Gemeinde Born lässt sich in nachfolgende Kategorien gliedern: Dörfliche Hauptstraßen, Anliegerstraßen und Anliegerwege. Komplettiert wird dieses Netz durch separat geführte Fußwege, durch Radwege sowie in dem hier besonderen Fall durch Radstreifen, welche der Kfz-Fahrbahn angegliedert sind (siehe Chausseestraße).

Die innerörtliche Hauptstraßenlinie wird durch die dörflichen Hauptstraßen Chausseestraße, Schulstraße und Nordstraße gebildet. Die insgesamt 3 km lange Linie ist im Osten an die L 21 angebunden und endet im Westen auf Höhe der Einmündung Grüne Hufe. Von dort führt auch sie wiederum zur L 21.

Die Chausseestraße, Schulstraße und Nordstraße tangieren das Plangebiet unmittelbar im Süden auf insgesamt 370 Längener Metern. Die dörfliche Hauptstraßenlinie definiert somit den Südrand des Plangebiets.

Als innerhalb des Plangebiets wichtige dörfliche Hauptstraße spielt in ihrem nordöstlichen Teil die Straße Im Moor eine Rolle. Dies auf einer gebietsinternen Länge von 130 m. Von der nördlichen Plangebietsgrenze aus führt diese nach 700 m auf die L 21. Sie schließt und verknüpft damit das dörfliche Hauptstraßengefüge.

Der innerhalb des Plangebiets befindliche Nordost-Abschnitt der Straße Im Moor hat eine Fahrbahnbreite von circa 5 m und daran angegliederte Gehwege von zwischen 1 bis 2 m Breite. Die im Süden tangierende Verbindung Schulstraße und Nordstraße weist eine ähnliche Struktur auf. Beide Straßen sind auf den Begegnungsfall Pkw/Lkw orientiert, was aufgrund der derzeit gering zu veranschlagenden Verkehrsstärken auch als ausreichend erachtet werden kann.

Die im Westen außerhalb des Plangebietes anschließende Chausseestraße hingegen weist einen grundsätzlich anderen Querschnitt auf. So schließen an eine dort circa 3 m breite Mittelfahrbahn beidseitig jeweils über 1 m breite Radstreifen und hinzukommende Gehwege an. Dieses Prinzip wird den weiteren Verlauf der Chausseestraße folgend auf über 2 km Länge bis zur Einmündung auf die L 21 fortgeführt.

Die nächste Hierarchiestufe abwärts folgend befindet sich im Nordwesten des Plangebietes der Nordwest-Abschnitt der Straße Im Moor. Die Abschnittslänge beträgt 240 m. Weitere Merkmale sind eine Fahrbahnbreite von wechselnd zwischen 4 und 5 m sowie ein angegliederter Gehweg. Die primäre Funktion dieser Straße ist die einer Anliegerstraße. Allerdings wird sie auch als Durchgangsstraße von Kfz-Verkehren zwischen der L 21 und der Nordstraße genutzt.

Die nächste Stufe bilden die Anliegerwege. Diese weisen in der Regel eine Breite von zwischen 3 und 4 m auf. Vom Haupteerschließungs-Dreieck des Plangebiets ausgehend führen mehrere Anliegerwege vom Plangebiet nach außen; so zum Beispiel direkt an der äußeren Westgrenze ein 80 m langer Weg, welcher die beiden Hinterlieger-Wohngrundstücke 68/8 und 68/2 anbindet. Hierzu folgt parallel ostwärts ein kurzer Abschnitt des Wegeerschließungssystems zwischen „Im Wiesengrund“ und „Im Moor“ (AW 1). Seine Hauptfunktion ist die fußläufige Anbindung des angrenzenden Wohngebiets „Im Wiesengrund“ an die Ortsmitte.

Im Nordosten des Erschließungsdreiecks schließt eine 40 m lange Stickerschließung (AW 2) an die Hauptstraße „Im Moor“ an. Daran angebunden sind die beiden Wohngrundstücke 83/12 und 83/13 der Innenbereichssatzung „Nördlich im Moor“.

20 m parallel zu dieser folgt eine weitere Stickerschließung (AW 3), welche das neue Flurstück 83/18 sowie die Flurstücke 83/7 und 95/1 direkt mit der Straße „Im Moor“ verknüpft.

Der Bäckergang, dieser tangiert das Plangebiet im Nordosten, führt auf einer Länge von über 200 m weiter zum Kirchweg. Dort wiederum befinden sich die Festwiese der Gemeinde mit einem Spielplatz und etwas weiter folgend die Fischerkirche, der Friedhof und eine Kindertagesstätte.

Ein weiterer Anliegerweg innerhalb des Ortsmittens-Erschließungsdreiecks ist die Kurze Straße (AW 4). Dem 100 m parallel im Osten folgt ein unbefestigter Anliegerweg von 60 m Länge. Diese beiden Beziehungen einschließlich der Flächen der Parkanlage machen die Ortsmitte in sich durchlässig, vernetzen das Gebiet intern, und verbinden zudem das Ortszentrum mit mehreren am Koppelstrom befindlichen Aufenthaltsbereichen und Bootsanlegestellen. Diese sind vom südlichen Plangebietsrand aus nach etwas über 100 m zu erreichen.

Bewertung und Potentiale:

Das Straßen- und Wegeliniennetz wird hinsichtlich der Gesamtumfänge seiner Flächen als im Grundsatz ausreichend erachtet. An einigen Stellen werden Potentiale in einer Verbreiterung von fahrbahnbegleitenden Gehwegen auch zugunsten der Belange mobilitätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen (z.B. Rollstuhlfahrer und begleitender Fußgänger) gesehen. Bei einer daraus resultierenden Verengung von Fahrbahnen bietet z.B. die Absenkung von Bordsteinen zum Zwecke partieller Überfahrbarkeiten entsprechende Kompensationsmöglichkeiten.

Diese Option könnte auch für den nordöstlichen Straßenabschnitt Im Moor überprüft werden.

Ein weiteres Potential bietet der nordwestliche Straßenabschnitt Im Moor. Da die Straße dort nicht zwangsläufig als dörfliche Hauptstraße fungieren muss - hierfür reichen die Nordstraße und Schulstraße aus - könnte sich deren Funktion auf die Kategorie Anliegerstraße beschränken. Damit gäbe es in Zukunft die Möglichkeit, die Straße weitergehend verkehrlich zu beruhigen und das Trennprinzip von Kfz-Verkehren und Fußgängerflächen hier aufzuheben (s.a. verkehrsgemischte Fläche).

Parken und Stellplätze

Im öffentlichen Raum befinden sich 2 Parkplatzanlagen; die Parkplatzanlage „Nordstraße West“ mit 1.100 m² Fläche und Platz für circa 20 Kfz, sowie die Parkplatzanlage „Nordstraße Mitte“ mit 500 m² Fläche und einem potentiellen Platzangebot für rund 15 Parkplätze. Im Moment sind aufgrund des dort nur möglichen Längsparkens allerdings nur 5 Parkplätze nutzbar.

Zufahrten zur Anlage „Nordstraße West“ sind sowohl von Seiten der Nordstraße als auch von Seiten der Straße Im Moor möglich. Die Anlage „Nordstraße Mitte“ kann gleichfalls sowohl von Seiten der Nordstraße als auch der Straße Im Moor angefahren werden. Dabei übernimmt die Anlage auch eine Querwegfunktion innerhalb der Ortsmitte. Sie trägt von daher stärker den Charakter einer Anliegerstraße als den einer Kfz-Parkanlage.

Weitere Möglichkeiten eines Parkens informellen Charakters bietet derzeit der im Zentrum der Ortsmitte gelegene Anger mit Platz für circa 20 Kfz. Insbesondere bei Veranstaltungen wird dieser auch entsprechend genutzt. Von einigen weiteren punktuellen Möglichkeiten des Straßenraumparkens abgesehen kann das öffentliche Parkraumpotential von daher auf circa 55 Plätze veranschlagt werden.

An Stellplätzen auf den Privatgrundstücken wurden im Plangebiet insgesamt circa 150 ermittelt. Auf den durch gastronomische Betriebe („Peterssons Hof“, Im Moor 12, 94/7; Bäckerei und Cafe „Alte Bäckerei“, Im Moor 7, 70/4; Gasthaus „Zur Linde“, Nordstraße 5, 121/5) genutzten Grundstücken befinden sich davon insgesamt circa 25 Stellplätze.

Dabei verbleiben auf den sonstigen überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken im Schnitt knapp 3 Stellplätze. Knapp 20 % dieser Stellplätze wiederum sind in einer Garage untergebracht.

Bewertung und Potentiale:

Die Flächen der als solche auch im Grundbuch gewidmeten öffentlichen Parkplatzanlagen („Nordstraße West“, „Nordstraße Mitte“) sollten als solche erhalten bleiben. Und auch ein Parken im Angerbereich könnte in Zukunft eine bewusst gestaltete Form erhalten. Naheliegende Gründe hierfür sind zum einen ein Vermeiden des Parkens in den sonstigen Straßenräumen. Zum anderen bieten die Anlagen die Möglichkeit, partielle Stellplatz-Mehrbedarfe der beiden Gastronomien „Zur Linde“ (Nordstraße 5) und des Cafes „Alte Bäckerei“ (Im Moor 7) aufzunehmen. Auf den dortigen Grundstücken sind die Stellplatz-Möglichkeiten ausgeschöpft. Da zudem das derzeitige Wohngrundstück der Kate in der Nordstraße 9 (121/3) aufgrund seiner eingeschränkten Größe von knapp 360 m² nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten aufweist, bietet es sich an, die hier erforderlichen 1 bis 2 Stellplätze auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz „Nordstraße West“ unterzubringen (s.a. Mehrfachnutzung der Parkplatzanlage).

Die auf den privaten Wohngrundstücken befindlichen Stellplatzanzahlen entsprechen im Schnitt den Anforderungen auch der örtlichen Stellplatzsatzung von 2007. Diese sieht für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung vor; für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen entsprechend 1,5 Stellplätze. Bei den Ferienwohnungen ist ein Stellplatz auf 2 bis 6 Betten nachzuweisen. Von daher genügen die im Schnitt 3 Stellplätze den Bedarfen.

Geht man von einer Zuwachsgrenze von maximal 25 % des baulichen Bestandes aus, würde dies einer hinzukommenden Stellplatzanzahl knapp 40 entsprechen (150 Stellplätze x 0,25). Auf die in diesem Fall künftig knapp 50 bebaubaren Grundstückseinheiten wäre dies ein Zuwachs von durchschnittlich 0,7 Stellplätze pro Grundstück. Diese Größenordnung wird als noch ortsverträglich eingestuft. Allerdings sollten in diesem Fall auch die Möglichkeiten der Mehrfachnutzung von Stellplatz- und Garagenzufahrtsflächen ausgenutzt werden, um einen unnötigen Verbrauch derzeit noch unversiegelten Bodens zu vermeiden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet selber gibt es keine ÖPNV-Angebote. Die Borner Bushaltestellen zu Linien des überörtlichen Verkehrs, Born - Ahrenshoop - Wustrow und darüber hinausführend sowie Born - Wiek - Prerow und darüber hinausführend, befinden sich in der Chausseestraße sowie am Einkaufszentrum an der L 21 Bäderstraße. Die fußläufigen Entfernungen betragen ausgehend von der Einmündung Bäckergang/Chausseestraße bis zum Haltepunkt Chausseestraße/Bereich Kurverwaltung 500 m, zum Haltepunkt Einkaufszentrum L 21 Bäderstraße 1.200 m sowie zum Haltepunkt Chausseestraße/Bereich Boddenweg rund 1.300 m.

Der Borner Hafen ist von der östlichen Plangebietsgrenze Im Moor/Chausseestraße nach 300 m zu erreichen. Von dort aus führen mehrere Linienschiffahrtslinien zu nahezu allen größeren am Bodden gelegenen Orten. Innerhalb dieses Gesamtnetzes liegen z.B. auch Ribnitz-Damgarten und Barth. Jedoch verkehren diese Linien teilweise nur während der Jahreshälfte April bis Oktober.

Bewertung und Potentiale:

Aus Perspektive des Plangebietes wird die Streckenlänge von 500 m bis zum Bushaltepunkt Chausseestraße/Kurverwaltung als relativ weit entfernt liegend erachtet. Von daher wäre es wünschenswert, einen weiteren Haltepunkt entweder am Plangebietsrand selber (siehe z.B. Bereiche Chausseestraße/ Sparkasse, Schulstraße/Borner Hof) oder am Borner Hafen zu ermöglichen. Dadurch würde das Plangebiet zumindest graduell vom motorisierten Individualverkehr unabhängiger. Hinzu käme, dass damit Ortsmitte und Hafen auch hinsichtlich ihrer Erreichbarkeiten für Touristen attraktiver

würden. Ein Bushaltepunkt am Hafen wäre zudem ein erster Schritt in Richtung eines zusammenhängenden „See-Land-ÖPNV-Netzes“.

Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit keine weitergehende spezielle Infrastruktur für Radverkehre. Allerdings endet an der östlichen Plangebietsgrenze an der Einmündung Chausseestraße/Schulstraße ein im Zuge der Chausseestraße großzügig ausgebauter beidseitig der Fahrbahn verlaufender Radfahrstreifen von über 1 m Breite. Dieser prägt die Chausseestraße auf über 2 km Länge und ist gleichsam auch wesentlicher Bestandteil der touristischen Infrastruktur des Ostseeküsten-Radfernweges.

Von Seiten der Flächennutzungsplanung ist eine Fortführung dieser Radverbindung auch über die Schulstraße und an der Ostseite des Borner Hofes vorbei in die Südstraße einmündend dargestellt. Wenngleich auch nur an das Plangebiet angrenzend, sollte zumindest im Zuge des hier 140 m langen Abschnittes der Schulstraße dieses Prinzip weitergedacht werden. Längstens ab der Südstraße allerdings sollte ein anderes Gestaltungsprinzip für die Führung des Radverkehrs gefunden werden, da hier die Querschnitte mit oftmals nur 4 m andere Ausgangsbedingungen aufweisen.

Bewertung und Potentiale:

Das entlang der Chausseestraße ausgebaute Radstreifensystem wird als tragende Grundlage erachtet, dieses in der betreffenden oder ähnlichen Form auch an weiteren Straßen fortzusetzen. Um den Abschnitt Schulstraße bis zum Regenbogen-Camp auch in spezifisch ausgebauter Form radverkehrsinfrastrukturell zu schließen, bieten sich zwei Linienvarianten an: Eine Linienführung über die Nordstraße, so wiedergegeben ist der Ostseeküsten-Radfernweg auch in touristischen Karten, sowie eine Linienführung über die Südstraße. Ein weiteres Infrastrukturpotential innerhalb des Plangebietes bietet Im Moor 2 „Neumanns Fahrradshop“. Dort können Räder sowohl repariert als auch ausgeliehen werden.

Da Radfahrer zudem auch als touristische Zielgruppen immer bedeutsamer werden, bietet es sich an, wertig gestaltete Fahrrad-Abstellanlagen an den gastronomischen Einrichtungen des Plangebietes vorzusehen.

Fußgängerverkehr

Gehwege sind entlang der im Plangebiet befindlichen dörflichen Haupt- und Anliegerstraßen zwar grundsätzlich vorhanden, jedoch teilweise auch nur in partieller Form oder mit schmalen Wegebreiten. Ergänzt wird das Fußgängernetz durch die benannten Anliegerwege, für welche das Verkehrsmischungsprinzip (Fußgänger und Kfz zusammen auf einer Fläche) gilt.

Insgesamt gibt es sowohl innerhalb des Plangebiets als auch vom Plangebiet nach außen führend ein vielfältiges Geflecht an Gehwegebeziehungen und Fußgängerbeziehungen. So z.B. auch in nördliche Richtung zu den Wiesen „Im Raad“ und in südliche Richtung zu den Aufenthalts- und Bootsanlegebereichen des „Koppelstroms“.

Eine Besonderheit des Plangebiets sind die vielzähligen offensichtlich noch aus früherer Ortsgeschichte stammenden dreieckigen Aufweitungen öffentlicher Räume. Dies finden sich zum Beispiel an den Einmündungen Chausseestraße/Im Moor (50 m²), Im Moor/Kurze Straße (400 m²), Schulstraße/Kurze Straße (100 m²), in dem „Anger“ Im Moor (900 m²) sowie teilweise auch in Form der Flächen der jetzigen Parkplatzanlagen „Nordstraße West“ und „Nordstraße Mitte“. Hinzu kommen die außerhalb an der Plangebietsgrenze befindlichen Aufweitungsbereiche an der Schulstraße „Nordost“ (100 m²), an der Einmündung Schulstraße/Südstraße (200 m²) sowie an den Einmündungen Nordstraße/Südstraße

(insgesamt 100 m²). Diese Flächen stellen Potentiale unter anderem auch für fußgängerbezogene Aufenthaltsfunktionen in Form bewusst gestalteter Platz- und Freiflächen dar.

Bewertung und Potentiale:

Die an den dörflichen Hauptstraßen Im Moor, Schulstraße und Nordstraße befindlichen Gehwege könnten in Zukunft auf zumindest einer Straßenseite so strukturiert werden, dass sie ausreichend Platz für Rollstuhlfahrer einschließlich einer danebengehenden Person aufweisen. Dies würde durchgehende Mindest-Gehwegbreiten von circa 2 m nach sich ziehen. Die dadurch für den fließenden KFZ-Verkehr verschmälerten Fahrbahnen könnten durch Absenkung der Borde auf niedrigere Höhen (maximal 3 cm) überfahrbar gestaltet werden, und so dennoch einen ausreichenden Fluss des motorisierten Individualverkehrs gewährleisten.

Das vorhandene engmaschige Wegenetz sollte nicht nur für Erschließungszwecke, sondern auch für die Verkehrsteilnehmergruppe Fußgänger im Sinne eines „Dorfes der kurzen Wege“ erhalten bleiben. An den vorstehend benannten „öffentlichen Dreiecken“ könnten in Zukunft Fußgänger-Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten, kleinen Platz- und Spielflächen, gartengestalterischen Elementen und Kunstobjekten entstehen. Als Orte sowohl der Ruhe als auch Begegnung könnten sie ein Element in Kontrast zu den durch Bewegung gekennzeichneten sonstigen Wegeverbindungen darstellen, kommunikative und besinnliche Erfahrungen ermöglichen. Insgesamt könnte der Planbereich dadurch sowohl fußgängerfreundlicher werden als auch einen aufenthaltsbetonen Charakter entwickeln.

5.5 Technische Infrastrukturen

Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung und die Sammler für die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes - die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Darß - verlaufen innerhalb eines gesamtörtlich geschlossenen Netzes. So unter anderem auch im Zuge der dörflichen Hauptstraßen. Gleichmaßen sind Anschlussmöglichkeiten an Strom, Gas und Telekommunikation vorhanden.

Die Trinkwassergewinnung erfolgt in einem im Darß-Wald gelegenen Wasserwerk, die Reinigung des Schmutzwassers in einer Kläranlage in Wiek. Aufgrund von Empfindlichkeiten des Grundwasserspeichers bestehen Höchstmengenbegrenzungen, so dass im gegebenen Fall auch Trinkwasser aus Bereichen außerhalb der Halbinsel zugeführt wird.

Die gegebenen topografischen Verhältnisse machen es erforderlich, das örtliche Schmutzwasser mit Hilfe von Druckleitungen der Kläranlage in Wiek zuzuleiten. Eine Regenwasserleitung zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke wird nicht vorgehalten. Dieses muss auf den Grundstücken, wo es anfällt, versickert werden. Nach Angaben der Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen sind hierzu Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 zu errichten und zu betreiben. Der Nachweis einer schadlosen Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ins Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und ist nach § 8 erlaubnispflichtig. Das Regenwasser wird von daher teilweise auf Grundstücken versickert und teilweise über Gräben, welche Funktionen als Vorfluter übernehmen, dem Bodden zugeführt. Das auf den öffentlichen Straßen-, Platz- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Einläufe in die Kanalisation geleitet.

Hinsichtlich der Gas- und Telekommunikationsversorgung gibt es nachfolgende Hinweise:

Nach Angaben der HanseGas GmbH befinden sich deren Gasleitungen im Plangebiet; hier Niederdruckleitungen sowie die entsprechenden Hausanschlüsse. Hierbei zu beachten ist:

- Vorhandene ober- und unterirdische Anlagen und Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden,
- Die Anlagen dürfen nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden, außer in direkten Kreuzungsbereichen,
- Beim Verlegen sonstiger Ver- oder Entsorgungsleitungen oder bei sonstigen Bebauungen und Bepflanzungen sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Nach deren Angaben sind zurzeit keine weiteren TK-Linien geplant. Auch weist die Telekom auf Nachfolgendes hin:

- In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m vorzusehen,
- Vorhandene Telekommunikations-Linien sind möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung zu belassen,
- Nach Möglichkeit sollten keine TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen untergebracht werden,
- Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass der ungehinderte Zugang zu den TK-Linien einschließlich zu Abzweigungskästen, Kabelschächten und oberirdischen Gehäusen freigehalten werden.

Bewertung und Potentiale:

Das bestehende Netz der technischen Infrastrukturen sollte seinen Kapazitäten und Potentialen entsprechend ausgenutzt werden.

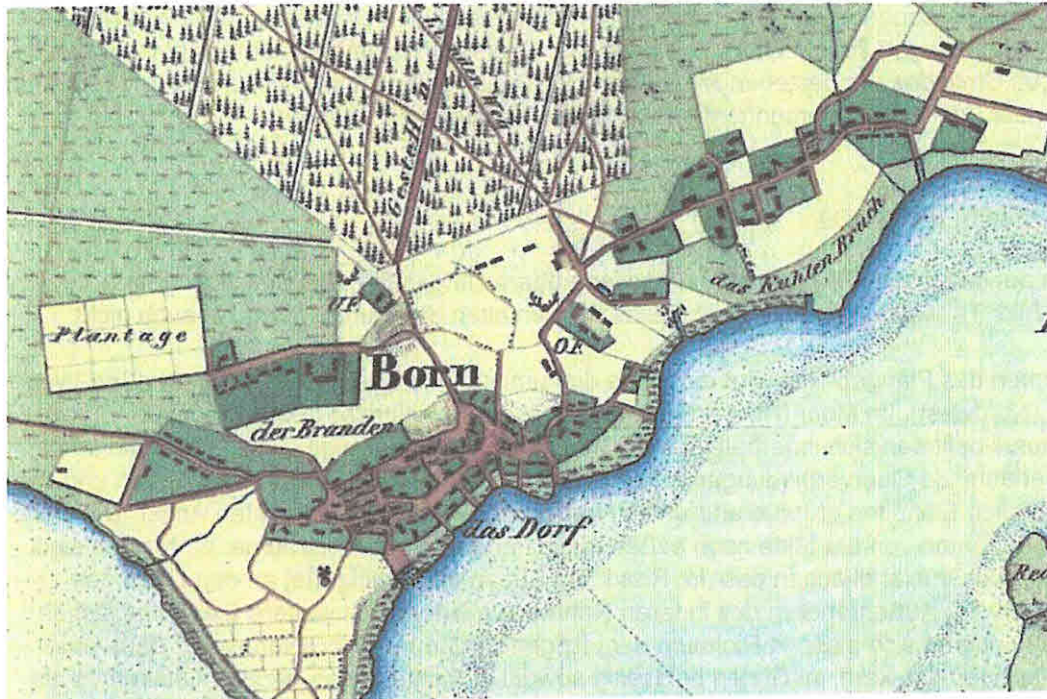
80 m außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft in der Wiese „Im Raad“ ein offener Wassergraben. Dieser führt weiter in Richtung „Holm“ in den „Saaler Bodden“. Weitere Regenwasser-Entwässerungspotentiale bieten die vom Plangebiet Richtung Süden folgenden Wegestiche zum etwas über 100 m entfernten Koppelstrom.

Schmutzwasser sollte auch weiterhin über das bestehende Straßen- und Wegeerschließungsnetz abgeführt werden. Für das auf Dächern und Grundstücken anfallende Regenwasser bietet es sich an, dieses weitestgehend für Brauch- und Bewässerungszwecke zu nutzen und das verbleibende Wasser weiterhin möglichst dezentral direkt vor Ort auf den Privatgrundstücken selber zu versickern. Punktuelle Oberflächenwasser-Nutzungspotentiale zum Beispiel in Form gestalteter offener Wasserflächen bieten zum Teil auch die öffentlichen Räume des Plangebietes (siehe z.B. auch den Anger).

5.6 Orts- und Freiraumgestaltung

Gesamtörtliche geschichtliche Betrachtung

Um einen Eindruck von der übergeordneten gestalterischen Einordnung des Plangebietes zu bekommen, erscheint zunächst ein zeitlich rückwärtiger Blick auf die gesamtörtlichen Orts- und Landschaftsbildstrukturen sinnvoll. Eine wertvolle Grundlage liefert eine alte Kartierung aus den Beständen des Darß-Museums in Prerow.



Historische Karte von Born a. Darß, genaues Erstellungsdatum nicht bekannt (Quelle: www.darsser-baukultur.de)

Diese zeigt einen zwischen Wald und Bodden befindlichen langgestreckten Ort, dessen geschwungene Hauptsiedlungslinie (s.a. Bereich der jetzigen Chausseestraße) parallel und dennoch in einem gewissen Abstand zum Bodden verläuft. An diese Linie schließen sich überwiegend gehöftartige Strukturen mit Wegestichen sowohl zum Wald als auch zum Bodden an. In typologischer Hinsicht könnte man diese als hufendorffähnlich charakterisieren. Eine flächenhafte Aufweitung erfährt das lineare Dorfgebilde im Bereich der jetzigen Ortsmitte bzw. des Plangebietes. Dies einschließend hinzukommend des Bereiches um den jetzigen Gänsemarkt. Hervorgehoben ist diese Mitte durch ein enges Geflecht an organisch gewachsenen gewundenen Straßen, Wegen und platzartigen Aufweitungen. Bei der jetzigen Straße Im Moor (Nordwestbereich) ist die Andeutung einer angeräbnlichen Aufweitung erkennbar. Unmittelbar an diese schließt eine große offene Freifläche mit direktem Bezug zu den jetzigen Wiesen „Im Raad“ an. Gleichfalls zu ersehen sind zahlreiche an die Ufer des Boddens zuführende Wegeverbindungen. Der dort größte Bootsanlege- oder Hafenbereich allerdings befindet sich nicht am derzeitigen Standort, sondern vielmehr am Ende der jetzigen Seestraße.

Das Bild kann folgenderweise interpretiert werden:

Die Ortsmitte war mehr das „Fischerdorf“, die anderen linearen Ortsteile mehr das „Bauerndorf“. Der östliche Grenzbereich dieser Ortsmitte lag am jetzigen Hafen bzw. Fischergang, der westliche Grenzbereich westlich angrenzend des Gänsemarkts. Die nördlichen Grenzen wurden durch die offenen Flächen des „Im Raad“ bestimmt, die südlichen Grenzen durch einen circa 100 m breiten Uferstreifen. Für die organischen Gestaltprägungen waren neben der im Süden gegebenen Uferlinie dafür im Norden die gleichsam ost-west-verlaufenden Entwässerungslinien des „Im Raad“ bedeutsame Faktoren. Zu beiden Bereichen galt es siedlungsstrukturell sowohl Nähe herzustellen (Fisch und Wasser als Nahrungsquellen) als auch eine gewisse Distanz (Feuchtigkeit und Gefahren des Wassers) zu halten.

Bewertung und Potentiale:

Siedlungsstrukturelle Besonderheiten waren der Anger, die vielzähligen öffentliche Räume sowie die Nord-Süd-Wegebeziehungen zu den Ufern des Boddens. Dieses Ortsmitte-Ensemble, einschließlich des unmittelbaren Umfeldes der bestehenden 5 Einzeldenkmale, sollte auch in Zukunft eine Würdigung in Form erhaltender und die Zusammenhänge betonender Maßnahmen erfahren.

Plangebiet und nähere Umgebung

Fokussiert man auf das jetzige Plangebiet und dessen nähere Umgebung, ergibt sich hingegen nachfolgendes Bild. Teilweise korrespondiert dieses mit den alten Strukturen, teilweise auch nicht:

Der innere Rahmen des Plangebietes wird durch die drei umlaufenden geschwungenen Straßen-Wege-Linien Im Moor (Nordwest), Im Moor (Nordost) sowie Schul- und Nordstraße gebildet.

Siedlungsstrukturell befinden sich innerhalb dieses Dreieckes vier zellenartige Gebilde, welche durch drei nord-süd-verlaufende Querverbindungen miteinander verknüpft sind. Diese Verbindungen und die siedlungsstrukturellen Einheiten gruppieren sich im Norden um einen langgestreckten Anger. Die Nord-Süd-Verbindungen führen von der Mitte nach außen in die nahen Landschaftsräume. Im Norden sind dies die Wiesen- und Grünlandflächen des „Im Raad“, im Süden der Schilfgürtel an den Ufern des „Koppelstroms“. An den Außenrändern des inneren Rahmens gliedern sich weitere Siedlungsflächen an. Im Norden orientieren sich diese in Richtung der jetzigen Straße Im Moor (Nordwest), dem Anger und damit dem jetzigen Ortskern, im Süden beidseitig sowohl in Richtung des jetzigen Ortskernes als auch zum „Koppelstrom“.

An den Schnittpunkten der Querverbindungen und der Außenranderschließung des Plangebietes verbleiben unregelmäßig strukturierte öffentliche Räume. Diese meistens in dreieckiger Form. Und auch an den drei Haupteingängen des Plangebiets, hier den Einmündungen Chausseestraße/Schulstraße, Nordstraße/Im Moor sowie Im Moor (Nordost)/Im Moor (Nordwest), weiten sich öffentlichen Räume auf.

Bewertung und Potentiale:

Die Querverbindungen und öffentlichen Räume sollten in ihrem bestehenden Umfang erhalten und gestalterisch betont werden. Eine hierbei vertiefende Betrachtung bietet sich für den Anger und die drei Haupteingänge zur Ortsmitte an. Gleichermäßen gilt dies für das öffentliche Erschließungsdreieck zwischen den Straßen Im Moor (Nordost), Im Moor (Nordwest) sowie der Verbindung Schulstraße/Nordstraße.

Engeres Plangebiet

Blickt man genauer in das Plangebiet hinein, lassen sich 5 Siedlungsstrukturkategorien bestimmen.

Die erste Siedlungsstrukturkategorie wird, von einer Ausnahme abgesehen, durch die Kernflächen innerhalb des inneren Ortsmitte-Rahmens bestimmt. Er umfasst im Wesentlichen die Bereiche westlich der Kurzen Straße. Auf die Einzelgrundstücke bezogene Kennzeichen sind: Kleinteiligkeit der Bebauung (max. 12 x 9 m), traufständige Gebäude mit lediglich die Erdgeschosszonen umfassenden Wänden, tief heruntergezogene Traufen (Traufhöhen sichtbar circa 2,5 m), dachlandschaftliche Prägungen mit mittel- bis höhengeneigten Dachflächen, rechtwinklig anschließende oder wenige Meter parallel zum Hauptgebäude befindliche Nebengebäude, langgestreckte Grundstückszuschnitte, beidseitige Wegeanbindungen der Grundstücke sowohl an der vorderen als auch der hinteren Schmalseite, sowie Orientierungen oder zumindest Bezugnahmen des Gesamtgebietes zum Anger.

Die zweite Siedlungsstrukturkategorie hebt sich von diesem ortsgeschichtlich älteren Muster etwas ab. Diese schließt in Form eines kleinflächigen Gebildes direkt westlich an die erste Kategorie an. Sie

verläuft zwischen der Kurzen Straße und des Nordostabschnittes der Straße Im Moor. Die dort stehenden Gebäude unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Baumassen, Komplexitäten der Kubaturen und Proportionsverhältnisse sowie dem Versiegelungsgrad ihrer Grundstücke in einem geringen bis mittleren Maß. Sie stellen somit eine erste Überformungsstufe der alten Ortsmitte dar. So ist z.B. der am nördlichen Eckbereich befindliche Baukörper Im Moor 5 durch zwei die Gebäudelängsrichtung schneidende Giebelhausteile bestimmt. Losgelöst von seiner Umgebung kann dieser Baukörper zwar als gestaltet wahrgenommen werden, dennoch kontrastiert er zu den schlichteren, einfachen Mustern der älteren Gebäude.

Die Gebäude der dritten Siedlungsstrukturkategorie befinden sich allesamt an der nördlichen Außenseite des Ortsmittenrahmens. Gebäude und Grundstücke werden von der Ortsmitte aus erschlossen und sind mehr oder minder auf diese hin orientiert. Baukulturell entsprechen sie nur teilweise den Gebäuden der ersten Siedlungskategorie.

Die vierte Siedlungsstrukturkategorie beinhaltet verschiedene Sonderbauformen auf kleinflächigen bis punktuellen Standorten. Hierzu gehören die fünf Einzeldenkmale Schulstraße 5 (102), Kurze Straße 1 (106), Kurze Straße 2 (105), Nordstraße 1 (117), Nordstraße 2 (118). Des Weiteren das Ensemble „Petersson“ sowie die zwei Kniestockhäuser Gasthaus „Zur Linde“ (Nordstraße 5, 121/5) und das Cafe „Alte Bäckerei“ (Im Moor 7, 70/4). Als sonstige Gebäude kommen Im Moor 10a (119/3) und Im Moor 3 (82, 83/1) hinzu. Abgesehen von diesen beiden Gebäuden kann man den Gebäuden der übrigen Sonderbauformen eine hohe bis sehr hohe Wertigkeit zuerkennen.

In der fünften Siedlungsstrukturkategorie befinden sich jene Grundstücke und Gebäude, die im Grundsatz keinen Bezug mehr zur Ortsmitte haben, abseitig zu dieser liegen oder vom benachbarten neueren Wohnbaugelände „Im Wiesengrund“ aus erschlossen werden.

Insgesamt ist das Plangebiet zu großen Teilen auch von Großvegetationen geprägt. Sicht- und erlebbar sind diese vor allem von den Straßen, Wegen und Aufweitungen des Ortsmittendreieckes. Teilweise sind die Bäume, insbesondere Eichen, hohen Alters und weisen Kronendurchmesser von über 12 bis 14 m auf. Sie sind elementarer Bestandteil der dortigen Ortsbilder. Teilweise stehen sie auf öffentlichem und teilweise auf privatem Grund.

Bewertung und Potentiale:

Insgesamt kann die Ortsmitte als gering bis mittelhoch überformt eingestuft werden. Um die immer noch vorhandenen zahlreichen geschichtlichen Elemente stärker in ihren Zusammenhängen wiedererlebbar zu machen, bieten sich verschiedene Maßnahmen auf den öffentlichen und privaten Flächen an.

Im öffentlichen Bereich sollten die vielfach optisch trennenden Wirkungen der Straßen Im Moor, der Schulstraße und Nordstraße gemildert werden. Von daher könnte den dortigen platzartigen Aufweitungen in Zukunft eine nähere Funktion und Gestaltung zukommen bzw. diese inhaltlich näher konkretisiert werden. Dies gilt allem auch für den Anger.

Im privaten Bereich sollten bei in Frage kommenden baulichen Erweiterungen zuerst die Möglichkeiten eines Dachausbaus überprüft werden, dann erst folgend auch Maßnahmen auf den hinteren Grundstücksteilen. Auch bei Neuschaffungen von Stellplätzen sollten hierfür zuerst die hinteren Grundstücksbereiche stärker betrachtet werden. Der damit verbundene Nachteil längerer Stellplatz-Zuwegungen wäre durch Nicht- oder Geringversiegelungen zu minimieren. Weitere hier kompensierende Maßnahmen sind die Einbringung von Belägen lediglich im engeren Bereich der Spurführungen und bevorzugt in Form von Schotterbelägen und großfugigen Pflastern.

Ein gleichermaßen verstärktes Augenmerk sollte auf die Gestaltung der Hausvorbereiche gerichtet werden (s.a. halböffentliche/halbprivate Räume). Als Einfriedungen zu favorisieren wären vor allem vielfältig strukturierte Hecken aus Laubgehölzen, erst dann folgend senkrecht stehende Holzlattenzäune. Ortsgestalterisch passend ist es in aller Regel, wenn in den Bereichen der privaten

Haupteingangs-Zuwegungen ein oder zwei Laubbäume stehen und wenn die privaten Freiflächen bewusst entweder als Nutzgarten, Bauerngarten, Repräsentationsgarten, Naturgarten oder als Kombinationen derselben strukturiert werden.

Bei gebäudebaulichen Maßnahmen sind kleine bis mittlere Dimensionierungen und Klarheit der Baukörper wünschenswert. Des Weiteren mittlere bis höhere Dachneigungen, ein deutliches Überwiegen der Dachflächen gegenüber den Wandflächen, hochstehende Sprossenfensterformate sowie möglichst tief liegende Trauflinien. Bei Nebengebäuden sollte Satteldächern der Vorzug vor Flach- oder Pultdächern gegeben werden (siehe insgesamt auch die Gestaltungssatzung der Gemeinde Born 2015).

5.7 Natur und Freiraum

Im naturräumlichen Gliederungssystem Mecklenburg-Vorpommerns ist die Gemeinde Born dem Naturraum „Fischland-Darß-Zingst und dem südlichen Boddenkettenland“ zugeordnet. Die fachlichen Bezeichnungen für die landseitigen Landschaftszonen sind „Ostseeküstenland“, für die meeres- und boddenseitigen Zonen „Arkonasee“. Das Siedlungsgefüge der Gemeinde befindet sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Direkt an die bebauten Lagen schließen verschiedene Schutzgebiete an. Zu diesen gehören im Norden, Osten und Süden der „Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft“, im Süden der Bodden mit Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie im Norden europäische Vogelschutzgebiete (SPA). Die gesamte Halbinsel, ausgenommen die örtlichen Bebauungen, sind Teil des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Den hier zitierten Kartenteilbezeichnungen des „Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern“ (2009) sind für Born und Umgebung nachfolgende Darstellungen, Klassifizierungen und Bewertungen zu entnehmen:

- „Landschaftliche Freiräume in der Funktionenbewertung“ nördlich der L 21 und westlich des Borner Campingplatzes: „Sehr hohe Schutzwürdigkeit“,
- „Grundwasser aufgrund ungünstiger Schutzfunktionen der Deckschichten“ für Born insgesamt: „Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“,
- „Klimaverhältnisse“ für Born insgesamt: „Niederschlagsnormal“,
- „Landschaftsbild“ im Norden und Süden der Gemeinde: „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“,
- „Landschaftsbild“ im Westen: „Hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit“,
- „Fließgewässerstrukturgüten“ von einem Gewässer im Westen der Gemeinde: Zwischen „deutlich beeinträchtigt (Klasse 4)“ bis „merklich geschädigt (Klasse 5)“,
- „Fließgewässerstrukturgüten“ von einem Gewässer im Norden: „Merklich geschädigt (Klasse 5)“,
- „Klassifizierung“ des Boddens: „Stark eutroph“,
- „Klassifizierung“ der Küstengewässer im Weststrand- und Nordstrandbereich: „Mesotroph“,
- „Ziele der Raumordnung“ nördlich, östlich und südlich der bebauten Ortslage: „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege)“,
- „Ziele der Raumordnung“ westlich der bebauten Ortslage: „Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“,
- „Ziele der Raumordnung“ nördlich der bebauten Ortslage: „Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur“ und gleichermaßen „sehr hoher Funktionsbewertung“,
- „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ hier die gesamte Halbinsel betreffend: „Bereiche mit herausragender Bedeutung“,
- „Anforderungen an die Wasserwirtschaft“ qualifiziert die ortslagenangrenzenden beiden Fließgewässer als: „Wahrscheinlich nicht guter Zustand bis 2015“,
- „Karte 3: Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ im Norden, Osten und Süden der Gemeinde: „Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“,

„Karte 3: Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ im Westen: „Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit“,

- Eine „Analyse der Arten und Lebensräume“ klassifiziert für den Südbereich Borns (Bodden): „K3 Naturnahe Küstenlebensräume mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen“ sowie „Halbnatürliche Küstenlebensräume mit extensiver Bewirtschaftung“; im Norden und Westen: „V.1 Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung“; im Westen: „M.3 Stark entwässerte, degradierte Moore“; im Norden angrenzend der Gemeinde: „W.3 Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten“ sowie weiter im Norden: „W.1 Naturnahe Wälder“; im Westen unter „Fließgewässer“ die Klassifizierung: „F.3 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet über 10 Quadratkilometer) mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte“.

Bewertung und Potentiale:

Die einzigartigen naturräumlichen Ausgangsbedingungen und damit verbundenen baulichen Restriktionen legen es nahe, den Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde auf den Innenbereich zu fokussieren und dort gleichermaßen eine „grüne“ Innenentwicklung anzustreben. Für den Außenbereich könnte die naturräumliche Dreiergruppe „Wasser, Wald und Wiesen“ landschaftsplanerisch näher konkretisiert werden. Bislang weniger betont wurden die Wiesen und sonstigen Offenlandbereiche. Von daher könnten deren Möglichkeiten für naturräumliche, touristische und landwirtschaftliche Weiterentwicklungen detaillierter untersucht werden.

In Hinblick auf die gesamtörtliche Situation der Privatgrundstücke wird davon ausgegangen, dass eine GRZ-Erhöhung auf künftig maximal 0,3 ausreichend sein dürfte, um verschiedensten Entwicklungsanforderungen gerecht zu werden. Hierzu gehören eine bauliche Innenentwicklung, wirtschaftliche und touristische Entwicklung als auch eine grüne Innenentwicklung mit breitgefächerten Grün- und Gartenutzungen.

Böden und Topografie

Die Böden in der weiteren und näheren Umgebung des Plangebietes weisen grundsätzlich hohe Wertigkeiten und Empfindlichkeiten auf. Die Höhenlagen im Plangebiet selber sind gering. In der Regel liegen sie bei circa 2 m über NHN, teilweise darüber und teilweise darunter. Potentialräumlich betrachtet würden bei nicht gegebenen anthropogenen Eingriffen dort vielerorts höhere Bodenfeuchtigkeiten vorherrschen (s.a. mittelbar benachbarte Schilfgürtel, ehemaliges Moorgebiet).

Bewertung und Potentiale:

Die hohen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der Böden im umliegenden Landschaftsraum unterstützen eine Schwerpunktsetzung auf eine sowohl gesamtörtliche als auch plangebietsörtliche Innenentwicklung. Um Belastungen des bodenhydrografischen Gefüges zu minimieren, sollten nicht nur Bebauungen und Versiegelungen auf ein Minimum beschränkt werden, sondern auch diejenigen Nutzungen, welche überhaupt Boden- und Wasserverunreinigungen verursachen könnten.

In Hinblick auf das Plangebiet würde eine dort künftige Durchschnitts-GRZ von circa 0,35 gegenüber einem Ist-Zustand von knapp 0,3 hier entsprechende Möglichkeiten eröffnen. Zumindest indirekt wären durch eine derartige Dichteerhöhung sowohl ein präventiver Schutz des Außenbereichs vor weiterer Bebauung als auch ein schonender Umgang mit der Ressource Boden im Bestand möglich.

Wasser und Wasserflächen

Im Plangebiet selber gibt es keine Wasserfläche; dafür in der nahen Umgebung Fließgewässer und als marine Komponente den „Bodden“. So verläuft 80 m von der nördlichen Plangebietsgrenze entfernt „Im Raad“ ein Wassergraben mit langsamen Fließgeschwindigkeiten in Ost-West-Richtung zum Bodden.

100 m südlich der Plangebiets-Südgrenze erstrecken sich die Schilfgürtel des Boddens. Dies mit einer Regelbreite von zwischen 50 und 100 m. Eine Besonderheit des Boddens ist, dass er eine spezifische Mischung aus Süß- und Salzwasser beinhaltet. Als Flachgewässer mit hohen Lichtanteilen und Temperaturen sind die biologischen Prozesse hier hoch ausgeprägt. Von daher sind auch die Empfindlichkeiten gegen Schadstoffeinträge hoch.

Bewertung und Potentiale:

Die Feuchtbereiche „Im Raad“ und der Schilfgürtel sollten aufgrund hoher Empfindlichkeiten adäquat vor Wasserverschmutzungen geschützt werden. Da über den Wassergraben „Im Raad“ grundsätzlich auch schadstoffbelastetes Wasser in den Bodden gelangen kann (s.a. starke Eutrophierung des Boddens), empfehlen sich Wasserqualitätskontrollen. Auch aus diesen ökologischen Grundsensibilitäten heraus erklären sich Empfehlungen, im Bodden nur punktuelle bis höchstens kleinflächige Zugänge zu ermöglichen und ihn zum weitaus überwiegenden Teil nichtzugänglich zu belassen.

Den sonstigen Wasserhaushalt betreffend sollten Niederschlagswasser - wie schon benannt - möglichst weitgehend auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben, indem sie entweder für Brauchwasser- und Bewässerungszwecke genutzt, oder dort dezentral versickert werden. Hierfür grundsätzlich förderlich sind die in aller Regel hohen Sandanteile der Bornen Böden und die vergleichsweise nur geringen Überbauungsgrade. Weitere den natürlichen Wasserhaushalt unterstützende Maßnahmen sind eine möglichst geringe Versiegelung von Wegen und Zufahrten durch Beschränkung auf Mindestlängen und breiten sowie die Verwendung nur teilbefestigender Oberflächen (z.B. Sand-Lehm-Beläge, Schotterrasen, Großfugenpflaster etc.). Aufgrund der Nähe des Boddens sollten im Plangebiet auch in Zukunft Tankstellen und ähnliche Nutzungen ausgeschlossen bleiben.

Luft und Klima

Durch die Küsten- und Boddenlage bedingt sind die klimatischen Verhältnisse Borns als gemäßigt und ausgeglichen einzustufen. Das sind Klimata mit gleichermaßen weniger warmen Sommern und weniger kalten Wintern. Die Anzahl der jährlichen Sonnenscheintage ist relativ hoch, die Niederschlagshäufigkeit bewegt sich im mittleren Bereich. Küstenlagengemäß gibt es entsprechende Winde.

Die für Menschen bestimmenden Luftqualitäten wirken durch einen höheren Anteil an Aerosolen (kleine Salz-Wassertropfen-Gemische) gesundheitsfördernd, so auch das sanfte Reizklima. Hier unterstützend wirkt der Darßer Wald mit seinen ökologischen Funktionen als Produzent vom Sauerstoff, Luftfeuchtigkeit sowie Staub- und Schadstofffilter. Beeinträchtigungen dieser Gesamtsituation durch Kraftfahrzeug-Immissionen sind im Moment nicht erkennbar.

Bewertung und Potentiale:

Die guten Luftqualitäten sollten durch einen adäquat hohen Grünanteil auch innerorts gefördert werden. Kleinklimatisch betrachtet dürften zudem die Wiesenflächen „Im Raad“ zu weiterer Frischluftentstehung beitragen. Vor diesem Hintergrund sollten diese Flächen auch weiterhin von Bebauung freigehalten und nicht notwendige motorisierte Verkehre vermieden werden.

Flora, Fauna, Biotope

Mittelbar am Plangebiet befinden sich die Wiese „Im Raad“ und der Schilfrohrgürtel des „Koppelstroms“ am Bodden. Die Gebiete bieten für viele Vogelarten Lebens-, Brut- und Rastmöglichkeiten. Innerhalb des Plangebiets findet man ältere und jüngere Laubbäume, die auch das dortige Ortsbild prägen. Der von Großvegetationen bedeckte Anteil im Plangebiet kann als mittel bis hoch beschrieben werden. Visuell wirksam sind diese Großvegetationsbestände vor allem im Bereich des Erschließungsdreieckes von Im Moor, Schulstraße und Nordstraße. Der derzeitige Freiflächenanteil auf den bebauten Privatgrundstücken in Form vollständig unversiegelter Flächen beträgt circa 55 %. Auf die gesamten

privaten Flächen des Plangebietes bezogen sind dies entsprechend circa 2,2 ha; auf ein Durchschnittsgrundstück von 800 m² bezogen rund 440 m².

Die unterer Naturschutzbehörde des Landkreises weist bezüglich der von ihr vertretenen Belange auf unter anderem auf Nachfolgendes hin: Angrenzend an die Nordstraße im Süden des Geltungsbereichs und auf der Parkplatzfläche im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Kompensationsfläche (Anpflanzung von Siedlungsgehölzen, -gebüsch oder -hecken mit einheimischen Arten im öffentlichen Raum). Über einen städtebaulichen Vertrag sind dort 603 m² Strauchpflanzung und 10 Bäume, als Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Born, rechtlich gesichert. Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder beim Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau und Sanierung wird hingewiesen.

Bewertung und Potentiale:

Die prägende Großvegetation und die nichtversiegelten Grundstücksflächenanteile stellen, dies jedenfalls bei einer nicht zu hohen Nachverdichtung, ein Potential für eine innersiedlungsbezogene Kleinbiotopentwicklung dar. Wenngleich diese Flächen in einer großräumigen Betrachtungsperspektive auch weniger im Blickfeld stehen, so beinhalten auch sie ein Lebensraumpotential für viele kleinere Pflanzen- und Tierarten. Bei hier weiteren Überlegungen sollten die Ansprüche an die vielfältigen sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Funktionen des privaten Grüns miteinander in Bezug gesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch in Zukunft immer noch große Teile der Grundstücke als Gärten und Kleinstbiotope gestaltet werden könnten (s.a. wiesenartige Flächen, artenvielfältige Gehölze und Hecken, Stauden, Teiche, Gräben etc.). Vor diesem Hintergrund sollte der jetzige Großvegetationsanteil in seinem jetzigen Umgang nicht nur erhalten, sondern zudem punktuell ergänzt werden. Ein Potential stellen in dieser Hinsicht auch die Grundstücksränder und Einfriedungsbereiche dar. In diesem Fall wäre darauf zu achten, dass die neuen Baum-, Strauch-, Busch- und Heckenpflanzungen nicht nur standortgerecht und einheimisch, sondern auch artenvielfältig zusammengestellt sind. Die vertragsrechtlich gesicherten 603 m² Strauchpflanzungen und 10 Bäume auf der Parkplatzfläche im Südwesten der Plangebietes könnten zudem auch durch wiesenartige Kleinstbiotope ergänzt werden.

6 Planungsansätze

6.1 Oberziele

Angesichts der vorstehenden Analysen und Potentialbetrachtungen wird als übergeordnetes Oberziel formuliert, den bestehenden Grundstücken des Plangebiets eine weitere bauliche Entwicklung im Rahmen von im Schnitt hinzukommend circa 0,05 bis maximal 0,1 GRZ-Anteilen zu ermöglichen (s.a. behutsame Nachverdichtung). Bei einer derzeitigen Durchschnitts-GRZ von knapp 0,3 wäre dies eine künftige Durchschnitts-GRZ von zwischen 0,35 und knapp 0,4. Ausgenommen hiervon sind diejenigen

Grundstücke, die aufgrund bestehender touristischer, gastronomischer oder sonstiger gewerblich-dienstleistungsbezogener Hinsicht auf intensivere Nutzungsintensitäten angewiesen sind.

Dabei sollte der derzeitige Wohnnutzungsanteil von ungefähr 60 % in dem Plangebiet zumindest erhalten und dem Wohnen ein Rahmen für weitere Ergänzungen gegeben werden. Des Weiteren wird angestrebt, in dem Plangebiet Möglichkeiten für hinzukommende einzelne Ladengeschäfte, attraktive Dienstleistungen oder auch kulturelle und freizeitbezogene Angebote offenzuhalten.

6.2 Maßnahmen

Um einen aus dem Oberziel resultierenden rechtlich tragenden Rahmen zu schaffen, bieten sich im Grundsatz die Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung als auch der Erhaltungssatzungen (s.a. Milieuschutzsatzung) an. Grundlage der Bauleitplanung ist eine Erhebung der Ist-Situation der hier knapp 50 privaten Grundstückszusammenhänge. Die hierbei zentralen Kriterien sind: Grundstücksfläche, GRZ 1, GRZ 2, maximale Trauf- und Firsthöhe.

Übergeordnetes Ergebnis dieser Erhebung ist eine durchschnittliche Gesamt-GRZ 1 des Bestandes von knapp 0,3. Von den knapp 50 Grundstückszusammenhängen weichen allerdings 7 Grundstücke deutlich nach oben (hier 0,4 und darüber) ab. So ist zum Beispiel auch ein Grundstück mit einer GRZ 1 von über 0,6 bebaut. Dieses Maß entspricht weniger dem von Wohngebieten, sondern mehr dem von Mischgebieten. Im Einzelfall wird dieses Maß als dennoch ortsverträglich eingestuft, da die Nachbarbebauungen geringere Maße aufweisen, diese insoweit kompensierend und abmildernd wirken.

7 Planalternativen und -varianten

7.1 Nullvariante und Entwicklungstrend

Die Nullvariante ist durch nachfolgende Kennwerte gekennzeichnet: Eine durchschnittliche GRZ 1 von 0,27, eine durchschnittliche maximale Traufhöhe von circa 3,6 m (hier definiert als Schnittlinie von Wand und oberer Dachhaut) sowie überwiegend niedrige Firsthöhen von unter 9 m. Maximalwerte sind eine GRZ 1 von knapp 0,65, Traufhöhen im 4 m-Bereich und Firsthöhen im knappen 10 m-Bereich. Der faktische Durchschnitt der GRZ 2 (hier GRZ 1 zzgl. untergeordneter Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten) entspricht einem Wert von knapp 0,4.

Bei der Definition der Traufhöhen ist zu beachten, dass diese im hiesigen Fall als „Höhe der Schnittlinie zwischen Wand und Oberseite der Dachhaut“ festgelegt sind. Gegenüber der Definition der Gestaltungssatzung, hier ist die Traufhöhe als „Höhe bis zur Unterkante der sichtbaren Traufe“ festgelegt, sind die Traufhöhen im Regelfall circa 0,5 bis 1,5 m höher zu veranschlagen. Mit anderen Worten: 3,6 m Durchschnittshöhe der hiesigen Definition entsprechen zwischen circa 3,1 m bis 2,1 m der Definition der Gestaltungssatzung.

Geht der bisherige Trend zu höheren Bebauungsdichten jedoch weiter, wird sich diese im Augenblick noch verträgliche Gesamtsituation deutlich verändern. Prognostiziert man mittel- bis langfristig ein Einpendeln des Dichte-Charakters in der Mitte zwischen Wohngebiet und Mischgebiet, würde daraus eine durchschnittliche Erhöhung der GRZ auf circa 0,5 bzw. eine durchschnittliche Erhöhung der GRZ 2 auf circa 0,8 resultieren (0,5 x 1,5 plus sonstige „informelle“ Verdichtungen). Damit wäre der jetzt noch erlebbare dörfliche Charakter nicht mehr gegeben bzw. deutlich überformt.

7.2 Alternativen „35“ und „38“

Um auch im Schnitt nicht über eine GRZ 1 von zwischen 0,35 und 0,4 gelangen (dem für Wohngebiete im Allgemeinen üblichen Wert), werden zwei Alternativen in Erwägung gezogen: eine Alternative „35“ mit einer Durchschnitts-GRZ von maximal circa 0,35 und eine Alternative „38“ mit einer Durchschnitts-GRZ von maximal 0,38.

Als Ergebnis eines Für und Wider beider Alternativen wird die Alternative „35“ weiterverfolgt. Im gegebenen Fall wäre es denkbar, auch mehrere „35er-Varianten“ zu erstellen.

8 Weitergehende Ziele

Die nachfolgenden Ziele können durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht unmittelbar umgesetzt werden. Dennoch setzt die Bauleitplanung einen Rahmen, innerhalb dessen die nachfolgenden Ziel- und Maßnahmenvorstellungen realisierbar sein könnten.

Um im Detail konkrete Vorstellungen für die Gestaltung des Gebietes zu entwickeln, wird empfohlen, zu gegebenem Zeitpunkt ein städtebauliches Rahmenkonzept für den übergeordneten Bereich oder auch den Gesamtort weiterzudenken. Hier mögliche einzubindende Verfahren wären z.B. auch Workshops, Foren oder Zukunftswerkstätten. Dabei geht auch der vor kurzem gefasste Aufstellungsbeschluss für eine Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in eine das bestehende und künftige Wohnen förderliche Richtung.

8.1 Nutzungen und Verkehr

- Möglicher Erhalt des bestehenden Dauerwohnens (s.a. die in Aufstellung befindliche Milieuschutzsatzung) mit darin eingebundenen gastronomischen, dienstleistungsorientierten, versorgungsbezogenen, sozialen, kulturellen und touristischen Nutzungen
- Erhaltung und Fortentwicklung öffentlicher Verkehrserschließungs-, Platz- und Freiraumstrukturen
- Ermöglichung der Unterbringung weiterer privater Stellplatzbedarfe auf den privaten Grundstücksflächen
- Minimierung des Versiegelungsgrades privater und öffentlicher Flächen
- Funktionale und gestalterische Attraktivierung der öffentlichen Flächen für Fußgänger und Radfahrer
- Kurze Wege für Fußgänger, separate Querverbindungen innerhalb des Gebietes
- Rahmenerweiterung für einen angepassten Hochwasserschutz sowie Minimierung baulicher Brandgefährdungen

8.2 Orts- und Freiraumgestaltung

- Erhaltung und Fortentwicklung des bestehenden gering- bis mittelhoch verdichteten Gebietes zu einem Bereich eigener gestalterischen Identität mit vielfältigen Gebäudestellungen und Gebäudezuordnungen
- Erhaltung der prägenden lagernden Dachlandschaft mit ihren dominierenden, mittel- bis steiler geneigten Dachflächen sowie den rohgedeckten Dächern

- Begrenzung der sichtbaren Traufhöhen auf im Regelfall maximal 2,5 m und Begrenzung der Firsthöhen auf maximal 9 m
- Erhaltung vollständig unversiegelter privater Freiflächen von im Schnitt mindestens 40 Prozentanteilen eines Grundstückes
- Ermöglichung weiterer attraktiver Grüngestaltungen öffentlicher, privater und halbprivater Freiflächen

8.3 Technische Infrastrukturen

- Offenhaltung der Einbindung dezentraler Regenwasserspeicherungen und Regenwasserversickerungen auf den Privatgrundstücken

8.4 Natur- und Freiraum

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Rahmensetzung für eine behutsame und geringe Nachverdichtung im Innenbereich
- Ermöglichung weitergehender Versiegelungsbeschränkungen und Regenwasserversickerungen
- Flächenfreihaltungen für qualitativ hochwertige Gehölzpflanzungen, Gärten und Kleinbiotope auch auf den bestehenden bebauten Grundstücken im Innenbereich

9 Planfestsetzungen

Vorbemerkung:

Der hiesige Bebauungsplan trifft relativ wenige Festsetzungen; dies im Kern nur zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Hochwasserschutz. Vorhergehende Überlegungen, zum Zwecke des Erhalts von Dauerwohnnutzungen auch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen zu treffen, wurden zwischenzeitlich wieder verworfen. Stattdessen hat sich die Gemeinde zur Aufstellung einer gesamtörtlichen Milieuschutzsatzung bzw. Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 entschlossen. Dieses Instrument fördert bei entsprechender Anwendung in ähnlicher Weise betreffende Erhaltungsziele wie z.B. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Auch verzichtet wurde auf Aussagen zu den Bauweisen. Sie sind nicht erforderlich, da schon die bestehende Gestaltungssatzung in indirekter Weise die offene Bauweise fest schreibt (maximale Gebäudelänge und -breite von 18 x 11 m). Gleiches wurde von öffentlichen Grün- und Freiflächenfestsetzungen. Allerdings bieten dafür die innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen eingebundenen rund 1.300 m² platzartigen Flächen verschiedenste Grün- und Freiraumgestaltungsmöglichkeiten. Und auch auf Festsetzungen für Boden, Natur und Freiraum wurde in diesem Bebauungsplan verzichtet. Dafür ermöglicht die Planung in mittelbarer Weise Maßnahmen zugunsten von Boden, Natur und Freiraum, indem sie die Maße der Bebauung so festsetzt, dass im Schnitt über 40 Prozent der Wohngrundstücke vollständig unversiegelt bleiben können. Bei einer Nichtplanung bzw. einer Entwicklung ausschließlich auf Grundlage des § 34 wäre dieser Anteil mit unter der 20-Prozent-Marke liegend zu veranschlagen. Auf das gesamte Plangebiet bezogen wäre dies eine Differenz von circa 1 ha an unversiegelten Flächen.

Sonstige durch die Planung ermöglichte Maßnahmen zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Wohngrundstücke sind zum Beispiel eine:

- Naturnahe Strukturierung und Gestaltung der Gärten (s.a. neue Vielfalt standortgerechter, heimischer Arten; Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen, Kleinbiotope),
- Minimierung von Versiegelungen (s.a. Nichtbefestigungen oder nur Verwendung teilbefestigender Beläge; dies insbesondere auch bei Stellplätzen, Zufahrten, Wegen),
- Möglichst dezentrale Vor-Ort-Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers.

9.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4,7 ha. Davon sind 3,8 ha bebaute oder bebaubare private Grundstücke sowie 0,9 ha Verkehrsflächen für Straßen, Wege, Plätze und das Parken.

Der Geltungsbereich hat eine maximale Nord-Süd-Ausdehnung von 270 m und eine maximale Ost-West-Ausdehnung von 350 m.

Die im Geltungsbereich befindlichen privaten und öffentlichen Grundstücke und ihre bedeutsameren Flurstücksnummern sind im Einzelnen im Gliederungspunkt „5.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes“ aufgelistet. Weitere Auflistungen befinden sich in den Tabellen unter den Gliederungspunkten „12.1 Grundflächenzahlen privater Einzelgrundstücke“ sowie „12.2 Bebauungspotentiale“.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich ist das Gebiet in vielzählige einzelne GRZ-Maß-Bereiche untergliedert bzw. festgesetzt. Das GRZ-Spektrum der bebauten Grundstücke reicht dabei von 0,25 bis 0,65. Die im Durchschnitt gemittelte GRZ beträgt 0,34. Gegenüber dem Ist-Zustand von gemittelt 0,27 ist dies eine Zunahme von 0,07 GRZ-Einheiten. Damit wird die Bebaubarkeit bei z.B. einem Grundstück mit 800 m² Grundfläche um rund 56 m² Bruttogrundfläche erhöht (800 m² x 0,07).

Im Plangebiet gibt es Teilbereiche, deren GRZ-Anteil im Minimalfall entweder nicht, in der Regel um 0,07 und andere Teilbereiche, deren GRZ-Anteil im Maximalfall um 0,25 erhöht wird (bisherig unbebaute Grundstücke). Im Bestand weist das GRZ-Spektrum der bebauten Grundstücke eine Breite von 0,1 bis 0,65 auf; im Mittel benannte 0,27.

Begründung:

Um hier sowohl einen Ausgleich als auch eine Harmonisierung im Sinne eines sowohl ruhigen und gleichsam abwechslungsreichen Gesamtgebildes zu erreichen, wurden folgende Kriterien definiert:

- Grundlage und Ausgangspunkt ist die Bestandssituation. Der Bestand wird auch durch die festgesetzte GRZ gesichert.
- Übergeordnet gilt es, ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber dem Ist-Zustand offenzuhalten.
- Nahezu jedem Grundstück wird, wenngleich auch in unterschiedlichem Maße, eine weitere behutsame bauliche Entwicklung oder zumindest eine qualitative Fortentwicklung ermöglicht.
- Gastronomisch genutzte Grundstücke mit hohen GRZ und kleinen Grundstücken bleiben auch weiterhin intensiver bebaubar. Entsprechendes gilt für bestehende kleingewerbliche Nutzungen. Je

nach Zusammenhang erhalten sie weitere Entwicklungsmöglichkeiten bis zu circa 0,05 Grundstücksanteilen bzw. circa 5 % der bestehenden Grundstücksflächen.

Des Weiteren wird nachfolgende textliche Maßfestsetzung getroffen:

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

Als maximale Traufhöhe festgesetzt werden 3,7 m und als maximale Firsthöhe festgesetzt werden 9,0 m.

Hierbei jeweils unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Wandfläche mit der oberen Dachhaut.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht den bestehenden Gebäudehöhen im Plangebiet. Der weitaus überwiegende Teil der Gebäude hält eine Firsthöhe von unter 9 m ein und weist niedrige Traufen auf.

Die vorstehenden First- und Traufhöhenfestsetzungen sind im Zusammenwirken und in wechselseitiger Ergänzung der Festsetzungen zur Dachlandschaft (siehe auch § 86 LBauO M-V) zu sehen. Die Ortsmitte ist jener Bereich von Born, welcher sehr schutzwürdige sowie wertvolle siedlungs- und bauhistorische Qualitäten und Potentiale beinhaltet. Wenngleich diese Qualitäten in den zurückliegenden Jahren auch in Mitleidenschaft gezogen wurden, so bleiben sie dennoch überwiegend prägend und leitbildbestimmend. Ihre wesentlichen Kennzeichen sind:

- Kleinflächige Baukörper (max. 15 m Länge und max. 9 m Breite)
- Mittel- bis steilgeneigte Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer (45 bis 50 Grad Dachneigung)
- Niedrige Traufhöhen und niedrige Firsthöhen (max. 2,5 m „sichtbare“ Traufhöhe und max. 9 m Firsthöhe)
- Dominieren der Dachflächen gegenüber den Wandflächen (mind. 70 % Flächenanteil zu höchstens 30 % Flächenanteil an den Längsseiten der Fassaden)

Durch die in der Planzeichnung in unter 1. getroffenen Maßfestsetzungen sowie die unter 4. getroffenen ergänzenden bauörtlichen Gestaltungsvorschriften zur Dachlandschaft soll gewährleistet werden, dass unter anderem auch das Bild der bodennahen Traufen bewahrt bleibt. Die im Bauplanungsrecht verankerte Definition der Traufhöhe als Schnittlinie von Außenwandfläche und oberer Dachhaut ist in der hier vorliegenden ortsbaulichen Situation alleine nur bedingt geeignet, dieses Bild sicherzustellen. Dies deswegen, da je nach Stärke des Daches, dessen Neigung und dessen Überstand Unterschiede von bauplanungsrechtlicher Traufhöhe und vor Ort sichtbarer Traufhöhe zwischen circa 0,5 m bis 1,5 m auftreten können.

Im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zur Dachlandschaft soll erreicht werden, die sichtbaren Traufhöhen von 2,5 m nicht zu überschreiten. Dies entspricht zudem auch den Intentionen der bestehenden gesamtörtlichen Gestaltungssatzung. In dieser ist formuliert: „Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Geländeoberfläche an der straßenseitigen Außenwand und der Unterkante der Dacheindeckung (Unterkante der Traufe) bzw. Unterseite der Dachrinne, darf bei Schilfrohrdächern 2,50 m, bei Ziegel- oder Betonsteindächern 2,50 m ... nicht unterschreiten.“

Durch die direkte Verknüpfung von First- und Traufhöhenfestsetzungen und örtlichen Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplanfestsetzungen wird ein dauerhafter Erhalt originärer Orts- und Dachlandschaftsbilder angestrebt.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird nachfolgende textliche Festsetzung getroffen:

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude haben einen Abstand von mindestens 6 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind bei Eckgrundstücken diejenigen Gebäudeseiten, welche an den in diesem Plan als Anliegerwege 1 bis 5 beschrifteten Verkehrsflächen oder an den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen.

Ausnahmsweise können bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe oder bei untergeordneten Bauteilen die 6 m Abstand bis auf 3 m unterschritten werden.

Begründung:

Als besonderer städtebaulicher Grund zur Unterschreitung von Mindestabständen gilt zum Beispiel, wenn der aus der Liegenschaftskarte der Planzeichnung ersichtliche Bestand die 6 m Abstand zur übergeordneten Straße unterschreitet. Dies ist unter anderem bei nachfolgenden Flurstücksnummern der Fall: Schulstraße 1 bzw. Flurstücksnummer 100/2 (hier grenzt die Bebauung unmittelbar an die Straße an), Nordstraße 3 bzw. Flurstücksnummer 120/2 (hier ca. 1 m Abstand zur Straße), sowie Im Moor 7 bzw. Flurstücksnummer 70/4 (hier ca. 1 m Abstand zur Straße). Hier sollten auch bei künftigen Gebäuden entsprechende Unterschreitungen gemäß der der Planzeichnung zugrundeliegenden Liegenschaftskarte zugelassen werden können.

Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind nicht als untergeordnete Bauteile zu betrachten. Sie haben vor diesem Hintergrund gleichfalls die 6 m Abstand einzuhalten.

Als untergeordnete Bauteile zu betrachten sind z.B. Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten oder auch Veranden. Dieses allerdings auch nur dann, wenn sie nicht mehr als 40 % der jeweiligen Fassadenlänge in Anspruch nehmen. Werden diese 40 % überschritten, könnten sie nicht mehr als untergeordnet eingestuft werden.

Was das Abstandsspektrum der bestehenden Gebäude zur übergeordneten Verkehrsfläche anbelangt, so liegen diese im Bereich von 0 m (Straßenrandbebauung) bis hin zu 35 m. Insgesamt stellen sich die Gebäudeabstände im Plangebiet folgendermaßen dar: Durchschnittlicher Abstand bis zur übergeordneten Verkehrsfläche 9 m, minimale Abstände 0 m, 3 m und 4 m, maximale Abstände 35 m, 23 m und 15 m. Die in der textlichen Festsetzung erfolgte Bezeichnung „Anliegerwege 1 bis 5 oder an den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ stellt eine Konkretisierung des Begriffs „untergeordnete Verkehrsflächen“ dar. Dies bedeutet in diesem Zusammenhang, dass bei z.B. Eckgrundstücken die hierarchisch übergeordnete bzw. größere Verkehrsfläche als Bezugnehmend betrachtet wird. Könnte man den Bestand der überbauten Grundstücksflächen in zeichnerischer Form festhalten, wäre dies wie in nachfolgendem Strukturierungsbeispiel denkbar.



Überbaute Grundstücksflächen im Geltungsbereich (Quelle: Strukturbeispiel d.V.)

Der im Durchschnitt des Plangebiets relativ große Gebäudeabstand von 9 m zur jeweils übergeordneten Verkehrsfläche ist einer der Gründe, weshalb die Vorgärten überwiegend als räumlich ausgewogen und grüneprägt wahrgenommen werden.

Ein für das Plangebiet spezifischer Hintergrund ist allerdings, dass es sich nicht nur um einen Bebauungsplan im Bestand handelt, sondern hier zudem heterogene Gebäude-Straßen-Abstandsstrukturen vorzufinden sind (siehe vorstehende Skizze). Von daher sollte an dieser Stelle von noch weitreichenderen Festsetzungen abgesehen werden. Einen Abstandsbestand festzuschreiben, wäre auch nach den einschlägigen Kommentaren zur Baunutzungsverordnung nicht möglich.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass nicht nur in Bezug auf das Plangebiet, sondern auch in gesamtörtlicher Hinsicht die Gebäude Borns in aller Regel größere Abstände zu den öffentlichen Straßenräumen einhalten.



Räumliche Gestaltungsstrukturen Plangebiet und Umgebung (Quelle: Skizze d.V.)

Die größeren Abstände entsprechen in den meisten Fällen auch denen originärer Ortsbilder und Gestaltungsstrukturen sonstiger Darßer und Fischländer Gemeinden. Demnach prägend ist das zur Straße hin traufständige Gebäude mit einem größeren Vorgarten und das Gartentor oder den Zugangsbereich betonenden Bäumen. Von daher sollte auch bei sonstigen neuen Baumaßnahmen darauf geachtet werden, dass diese das bestehende Ortsbild mit seinen vorgelagerten halbprivaten Grünräumen stärken.



Traufständiger Altbestand im Plangebiet mit vorgelagerten halbprivaten Grünräumen (Quelle: Foto d.V.)

Des Weiteren ist die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, da in letzter Zeit immer mehr Bauabsichten konkret werden, die eine Umwidmung bisheriger Vorgartenflächen vorsehen. Dies läuft mancherorts auch parallel mit Wünschen nach mehr Stellplätzen und geringeren Pflegeaufwendungen für sonstige Freiflächen. In zumindest mittelfristiger Perspektive allerdings würde damit die noch vorhandene Vielfalt an Vorgärten weniger vitalen Strukturen weichen; das noch prägende grüne Ortsbild weiter in Mitleidenschaft gezogen.

Im Durchschnitt halten die Gebäude im Plangebiet zu der übergeordneten öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 9 m. Von daher wird es zur weitergehenden Bewahrung des gewachsenen Orts- und Vorgartenbildes als geboten erachtet, hier einen betreffenden Mindestabstand zur Straße festzusetzen.

Dabei unterstützen die halbprivaten Freiräume nicht nur die nachbarschaftliche Kommunikation im Zwischenbereich von Privatem und Öffentlichem. Sie beinhalten das Potential für einladende und attraktive Gestaltungen mit zum Beispiel auch größeren Bäumen, Gehölzen, Stauden und sonstigen Pflanzen. Derart gestaltete Vorgärten könnten nicht nur Einheimische, sondern vermehrt auch Gäste und Touristen ansprechen.

9.4 Hochwasserschutz

Im Textteil des Bebauungsplans ist festgesetzt:

3. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Bei Wohnneubauten hat die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss mindestens 2,45 m NHN zu betragen. Unter 2,45 m NHN liegende Keller sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen und Nebengebäude haben standsicher gegen Wasserstände von 2,45 m NHN zu sein.

Begründung:

Die Festsetzung gründet auf entsprechenden Anforderungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern: „Von der Planung werden Anlagen des öffentlichen Küstenschutzes nicht berührt. In der Ortslage Born und damit im Geltungsbereich des BBP sind Anlagen des öffentlichen Hochwasser- und Küstenschutzes im Sinne des § 83 Landeswassergesetz weder vorhanden noch geplant. Allerdings liegt ein Teil der Flächen auf niedrigem Geländeniveau, welches bei Eintritt eines extremen Hochwasserereignisses Überflutungsgefährdung ist. Der Bemessungswasserstand BHW für den Küstenabschnitt Born beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 1,90 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus. Der Überflutungsgefährdung ist mit der Festsetzung der OK Fußboden EG auf 1,95 m NHN bei Wohnneubauten Rechnung zu tragen. Auch bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der BHW zu beachten. Ich empfehle darüber hinaus, die Möglichkeiten weiterer Festsetzungen von z.B. Verzicht auf Unterkellerung und Standsicherheit aller baulicher Anlagen einschließlich Nebengebäude gegenüber Wasserständen von 1,90 m NHN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zu nutzen.“

Des Weiteren führt das Amt aus:

„Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Leider ist laut neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Ich rege an, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.“

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den Jahren um 2006 (siehe Flächen-nutzungsplan Born a. Darß 2006) der gemäßige Bemessungswasserstand noch bei 1,55 m lag. Sollte sich die Entwicklung in ähnlicher Weise fortsetzen, könnten in vielleicht schon kurzer Zeit abermals Anpassungen notwendig werden. Die Festsetzung steht auch in unmittelbarem Zusammenhang mit den Kennzeichnungen des Bebauungsplans (siehe gemäßige Ausführungen unter „11 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise).

9.5 Dachlandschaft

Im Textteil des Bebauungsplans ist festgesetzt:

4. Dachlandschaft (§ 86 LBauO M-V)

Die historische Dachlandschaft mit ihren dachgeprägten, einfachen und ruhig wirkenden Baukörpern, mittel- bis steilgeneigten Krüppelwalm-, Walm- und Satteldächern sowie ihren tiefliegenden, bodennahen Traufen ist auch bei neuen Bebauungen zu bewahren.

Begründung:

Da die betreffende Festsetzung in engem Zusammenhang mit den in der Planzeichnung unter 1. Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen steht, wird sie entsprechend schon im Gliederungs-teil 9.2 dieser Begründung näher erläutert. Es wird an dieser Stelle auf die dort befindliche Begründung verwiesen.

9.6 Verkehrsflächen

Detailliertere Festsetzungen zu den vorhandenen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier in Form zwei öffentlicher Kfz-Parkflächen) sind gemäß der Liegenschaftskarte und Eintragungen im Grundbuch festgesetzt. Des Weiteren gibt es Parkmöglichkeiten im Angerbereich (Potential für circa 20 Parkplätze). Die Fläche wird für das informelle Abstellen von Kfz benutzt; dies insbesondere bei Veranstaltungen.

Die Verkehrsflächen weisen einen Umfang von insgesamt 9.100 m² auf, davon die:

- Straßenverkehrsflächen 7.500 m² (Dörfliche Hauptstraße: Im Moor, Anliegerstraße: Im Moor, sonstige Anliegerwege)
- Parkplatzanlage „Nordstraße Mitte“ 500 m² (Potential für circa 15 Stellplätze)
- Parkplatzanlage „Nordstraße West“ 1.100 m² (Potential für circa 20 Stellplätze)

In die Straßenverkehrsflächen eingebunden ist das informelle Parken im „Anger“ mit rund 500 m² (Potential für circa 20 Stellplätze).

Die 7.500 m² Straßenverkehrsflächen wiederum lassen sich untergliedern in:

- Haupt- und Anliegerstraßen mit 6.300 m²
- Anliegerwege mit 1.200 m²

Durch die hier in einfacher flächiger Form erfolgte Übernahme der bestehenden öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Stellplatzflächen in den Bebauungsplan werden indirekt auch deren weitere Entwicklungspotentiale gesichert.

Begründung:

Der Erhalt der bestehenden Verkehrsflächen wird als notwendig erachtet, um auch in Zukunft den höheren Nutzungsintensitäten der angrenzenden privaten Baugrundstücke ein Pendant hinsichtlich attraktiver öffentlicher Erschließung, Straßen-, Platz- und Wegegestaltung einschließlich hoher Aufenthaltsqualitäten bieten zu können. In Bezug auf die öffentlichen Parkplatzflächen eröffnet deren Erhalt und Stärkung zudem Entwicklungs- und Kompensationsmöglichkeiten für die beiden gastronomischen Betriebe „Zur Linde“ (derzeit leerstehend) und des Cafes „Alte Bäckerei“.

10 Örtliche Bauvorschriften

Am 12.03.2015 wurde von der Gemeindevertretung Born a. Darß die „Gestaltungssatzung Born a. Darß“ („Gestaltungssatzung“) beschlossen. Dies als örtliche Bauvorschrift auf Grundlage des § 86 der Landesbauordnung M-V. Veröffentlicht wurde die Satzung am 26.03.2015. Ihr Geltungsbereich umfasst nahezu die gesamten älteren bebauten Lagen der Gemeinde. Darin eingebunden ist zum weitaus überwiegenden Teil auch die Ortsmitte bzw. das Plangebiet.

Die tragenden städtebaulichen Teile der Gestaltungssatzung sind unter den „Nachrichtlichen Übernahmen“ des Bebauungsplans wiedergegeben.

Die in den §§ 1 bis 16 der Gestaltungssatzung erlassenen Vorschriften gelten selbstverständlich nur im Rahmen ihres eigenen Geltungsbereichs. Von der Gestaltungssatzung sind also diejenigen Grund-

stücke des Plangebietes ausgenommen, welche außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung liegen. Für diese Grundstücke, dies betrifft hier die Flurstücksnummern 70/3, 70/1, 68/2 und 68/8, gelten ansonsten die Regelungen des § 34 BauGB.

Die Gestaltungssatzung selber trifft Festsetzungen nicht nur zu maximalen Traufhöhen, Firsthöhen und Dachneigungen (s.a. §§ 4 und 5 der Gestaltungssatzung), sondern auch zu Einfriedungen, Wegebefestigungen, Pkw-Stellplätzen und vielem anderen mehr.

Die Inhaltsübersicht der Gestaltungssatzung stellt sich folgenderweise dar:

Prämbel

I. Allgemeine Vorschriften:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich, § 2 Sachlicher Geltungsbereich, § 3 Allgemeine Anforderungen

II. Gestaltungsvorschriften:

§ 4 Fußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe, § 5 Dächer, § 6 Außenwände, § 7 Fenster und Haustüren, § 8 Veranden, § 9 Werbeanlagen, § 10 Einfriedungen, § 11 Befestigung der Hofflächen und Zugänge, § 12 Parkflächen und Pkw-Stellplätze, § 13 Antennen, Solaranlagen, Windkraftanlagen, § 14 Abweichungen

III. Schlussbestimmungen:

§ 15 Ordnungswidrigkeiten, § 16 Inkrafttreten

Von weiterer Bedeutung für das Maß der baulichen Nutzung sind die §§ 4 und 5 der Gestaltungssatzung. Diese werden im Bebauungsplanteil „Nachrichtliche Übernahmen“ weitgehend entsprechend der Originalfassung wiedergegeben. Ergänzend werden auch Teile des § 6 (hier Außenwände) sowie vollständig die §§ 10 (hier Einfriedungen) und 11 (hier Befestigung der Zufahrten und Zugänge) entsprechend der Originalfassung aufgenommen.

1. Hier auszugsweise wiedergegeben werden nachfolgende auf Grundlage des § 86 der Landesbauordnung M-V in Kraft getretene Vorschriften der „Gestaltungssatzung Born a. Darß“ (Beschlussfassung der GV Vorn vom 12.03.2015). Zu beachten ist, dass die Flurstücksnummern 70/3, 70/1, 68/2 und 68/8 nicht Teil des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung sind:

Die Traufhöhe, gemessen zwischen der Geländeoberfläche an der straßenseitigen Außenwand und der Unterkante der Dacheindeckung (Unterkante der Traufe) bzw. Unterseite der Dachrinne, darf bei Schilfrohrdächern 2,50 m, bei Ziegel- oder Betonsteindächern 2,50 m und bei vorhandenen Pappdächern (Drempelhäuser mit flachem Satteldach) 4,00 m nicht überschreiten.

Das Dach ist als symmetrisches Krüppelwalmdach oder als Walmdach auszubilden. Bei der Rekonstruktion von Häusern mit Satteldach oder beim Neubau eines Gebäudes zwischen Satteldachhäusern kann ein steiles Satteldach angewendet werden.

Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf 45° nicht unterschreiten und 50° nicht überschreiten. Die Dachneigung von Nebendachflächen und Nebengebäuden darf 45° nicht unterschreiten und 53° nicht überschreiten. Die Neigung von Walmen muss gleich oder größer sein als die der Hauptdachflächen; sie darf bis zu 60° betragen. Die Dachneigung von Veranden und Carports darf hiervon abweichen. Beträgt die Dachneigung von Carports weniger als 10°, muss das Dach durch eine umlaufende waagerechte Blende verdeckt werden. Die Firsthöhen von Anbauten und von Nebengebäuden dürfen nicht über den First der Hauptdachflächen ragen.

Die Dachlänge, gemessen an der Traufe, darf 20,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge darf 18,00 m nicht überschreiten, die Gebäudebreite darf 11,00 m nicht überschreiten.

Zur Begrenzung der Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis 1,20 m Höhe, Feldstein-Trockenmauern bis 0,80 m Höhe oder Hecken aus einheimischen Gehölzen bis 2,0 m Höhe gestattet. Die Höhe einer Einfriedung darf jedoch an Straßeneinmündungen im Sichtdreieck auf einer Länge von 10 m, gerechnet vom Schnittpunkt der Straßengrenze, nicht höher als 80 cm sein. Der § 3 (1) der Amtsverordnung über öffentliche Sicherheit und Ordnung des Amtes Darß/Fischland ist in

jedem Fall zu beachten und bleibt von dieser Satzung unberührt. Baumreihen sind als Einfriedung nicht zulässig. Sonstige einheimische Hölzer sind zulässig bis zu einer Höhe von 3,50 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

Die Zufahrten, Zugänge und Terrassen sind mit Naturstein-, Klinker- oder Betonpflaster, mit kleinformatischen Naturstein- oder Betonplatten oder mit sandgeschlämmtem Schotter zu befestigen. Versiegelungen in Asphalt-, Bitumen- und Ortsbeton-Bauweise sind nicht gestattet.

Terrassenoberflächen können auch aus Holz hergestellt werden.

Parkflächen und Pkw-Stellplätze sind nur hinter der verlängerten Linie der straßenseitigen Hauswand zulässig. Bei Bestandsgrundstücken, auf denen dies nicht möglich ist, sind Abweichungen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 3,5 m Breite nicht überschreiten.

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können in begründeten Fällen gemäß § 67 Landesbauordnung M-V zugelassen werden.

Begründung:

Zu den vorstehenden Vorschriften gibt es direkt in der Gestaltungssatzung selber stehende begründende Passagen. So steht in der Präambel und den §§ 1 und 3 der Gestaltungssatzung:

Zum Schutz und zur geordneten Gestaltung ausgewählter Bereiche der Ortslage Born a. Darß wird aufgrund des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ... nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2015 folgende Gestaltungssatzung erlassen: ... § 1 Örtlicher Geltungsbereich. Die Gestaltungssatzung gilt für die Teile der Ortslage Born a. Darß, die in der anliegenden Karte als Geltungsbereich dieser Satzung gekennzeichnet sind ... § 3 Allgemeine Anforderungen. (1) Veränderungen und Ergänzungen baulicher Anlagen und Neubauten im Geltungsbereich dieser Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 4 bis 14 so gestaltet sein, dass die architektonischen Merkmale der Bausubstanz, die die baugeschichtliche Entwicklung des Orts charakterisieren, bewahrt werden, dass der dörfliche Charakter der Bebauung erhalten bleibt und dass die charakteristischen Freiräume in der Ortslage ... nicht verändert werden.

Ein weiterer Grund für die nachrichtliche Übernahme der Gestaltungssatzung und so auch derer maßbestimmender Aussagen ist, dass eben auch das Bild der Ortsmitte durch niedrige Traufhöhen, sowie mittlere bis maximal höhere Dachneigungen gemäß der Satzung geprägt ist. So ergaben die im Zuge der Bauleitplanung erfolgten Vor-Ort-Analysen nahezu die gleichen Gestaltungsmerkmale.

Sich leicht unterscheidende Zahlen fanden sich lediglich bei den Traufhöhen. Bedingt waren diese in erster Linie durch unterschiedliche Traufhöhen-Definitionen. Während bei der städtebaulichen Analyse die Definition „Oberkante Dachhaut“ verwendet wird, war und ist es bei der örtlichen Bauvorschrift die Definition „Unterkante sichtbare Traufe“. Von daher resultieren bei identischer bauplanungsrechtlicher Traufhöhe hier Unterschiede zu den sichtbaren Traufhöhen von circa 0,5 bis 1,5 m.

Allerdings gibt es auch im Plangebiet Gebäude, die etwas höhere Traufhöhen aufweisen. In der Regel allerdings bewegen sich diese Überschreitungen in Bereichen von wenigen Dezimetern. Von daher ist davon auszugehen, dass dies Abweichungen im Sinne des § 14 (Abweichungen) der Gestaltungssatzung sind. Demnach können in begründeten Fällen gemäß § 67 LBauO M-V Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung zugelassen werden.

Ansonsten an dieser Stelle nochmals die zentralen Werte der Gestaltungssatzung: Traufhöhe (hier Höhe der „Unterkante der Traufe“ oder „Unterseite der Dachrinne“) 2,5 m, Hauptdachneigungen zwischen 45° und 50° sowie Nebendachneigungen zwischen 45° und 53°.

11 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans befindet sich nachfolgende Kennzeichnung:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Ein Teil der Flächen des Plangebietes liegt auf niedrigem Geländeniveau, welches bei Eintritt eines extremen Hochwasserereignisses überflutungsgefährdet ist. Der Bemessungswasserstand BHW für den Küstenabschnitt Born beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ derzeit noch 1,95 NHN. Aufgrund allerdings neuerlichen Beschlusses der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) vom 22.12.2020 ist ein erhöhtes Vorsorgemaß für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg zu beachten. Daraus resultiert nach aktuellem Stand eine Erhöhung von 0,5 m gegenüber dem bislang gültigen BHW.

Auch bei elektrotechnischen Anlagen und bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der BHW zu beachten. Auf die Überflutungsgefährdungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Begründung:

Die Kennzeichnung basiert auf entsprechenden Ausführungen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern: „Von der Planung werden Anlagen des öffentlichen Küstenschutzes nicht berührt. In der Ortslage Born und damit im Geltungsbereich des BBP sind Anlagen des öffentlichen Hochwasser- und Küstenschutzes im Sinne des § 83 Landeswassergesetz weder vorhanden noch geplant. Allerdings liegt ein Teil der Flächen auf niedrigem Geländeniveau, welches bei Eintritt eines extremen Hochwasserereignisses überflutungsgefährdet ist. Der Bemessungswasserstand BHW für den Küstenabschnitt Born beträgt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 1,90 m NHN zuzüglich des Wellenaufbaus. Der Überflutungsgefährdung ist mit der Festsetzung der OK Fußboden EG auf 1,95 m NHN bei Wohnneubauten Rechnung zu tragen. Auch bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der BHW zu beachten. Ich empfehle darüber hinaus, die Möglichkeiten weiterer Festsetzungen von z.B. Verzicht auf Unterkellerung und Standsicherheit aller baulicher Anlagen einschließlich Nebengebäude gegenüber Wasserständen von 1,90 m NHN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zu nutzen.“

Des Weiteren führt das Amt aus:

„Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Leider ist laut neuester Expertenmeinung ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist.

Ich rege an, innerhalb des Bebauungsplanverfahrens diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung zu berücksichtigen und die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.“

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den Jahren um 2006 (siehe Flächennutzungsplan Born a. Darß 2006) der gemäße Bemessungswasserstand noch bei 1,55 m lag. Sollte sich die Entwicklung in ähnlicher Weise fortsetzen, könnten in vielleicht schon kurzer Zeit Anpassungen notwendig werden.

Aus der Kennzeichnung resultieren auch die betreffende Festsetzungen zu den Höhen von Fußböden und Kellern sowie den Standsicherheiten baulicher Anlagen (vergleiche gemäße Ausführungen unter „9.4 Hochwasserschutz“).

Unter den Nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans auszugsweise wiedergegeben sind hier u.a. die städtebaulich bedeutsameren Vorschriften nachfolgender Satzungen:

- „Gestaltungssatzung Born a. Darß“ („Gestaltungssatzung“) in der Fassung des Beschlusses durch die Gemeindevertretung vom 12.03. 2015, veröffentlicht am 26.03.2015 und erneut bekanntgemacht am 16.05.2015 (Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter 10. Örtliche Bauvorschriften)
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Born a. Darß“ („Baumschutzsatzung“), erlassen in der Sitzung der Gemeindevertretung Born a. Darß am 06.12.2001
- „Satzung der Gemeinde Born a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ („Stellplatzsatzung“), beschlossen von der Gemeindevertretung Born a. Darß in Sitzung am 06.12.2006

Im Bebauungsplanteil der nachrichtlichen Übernahmen werden neben der vorstehend angeführten Gestaltungssatzung auch Teile der Baumschutzsatzung zitiert wiedergegeben. Dies wie folgt:

2. Hier auszugsweise wiedergegeben werden nachfolgende Vorschriften der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Born“ (kurz „Baumschutzsatzung, Beschlussfassung der GV Born vom 06.12.2001):

Geschützte Bäume sind Bäume mit einem Stammumfang ab 40 cm in 1,30 m Höhe; bei Rot- und Weißdorn (Crataegus spec.), Eibe (Taxus baccata), Wacholder (Juniperus communis) und Ilex (Ilex aquifolium) ab 30 cm in 1,30 m Höhe. Für Obstbäume gilt ein Stammumfang von 50 cm. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von 50 cm aufweisen.

Diese Satzung gilt auch für Bäume, die nach dieser Satzung oder anderen Rechtsvorschriften als Ersatzpflanzungen oder als Ausgleichsmaßnahme vorgenommen wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen.

Geschützt sind alle Großsträucher mit einer Höhe von mindestens 3 m sowie alle freiwachsenden Hecken; freiwachsende Hecken sind naturnahe, vielfältig strukturierte und bandartige Vegetationsgürtel.

Begründung:

Der hier zitierte § 3 der Baumschutzsatzung betont die hohe Bedeutung der Großvegetation und des Einfriedungsgrüns auch für die Gestaltung der Ortsmitte.

3. Hier auszugsweise wiedergegeben werden nachfolgende Vorschriften der „Satzung der Gemeinde Born a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ (kurz „Stellplatzsatzung“, Beschlussfassung der GV Born vom 06.12.2006):

Grundsätzlich nachzuweisen sind nachfolgende Stellplätze: bei Einfamilienhaus-Wohngebäuden 2 Stellplätze je Wohnung, bei Mehrfamilienhaus-Wohngebäuden 1,5 Stellplätze je Wohnung, bei Büro- und Verwaltungsräumen 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche, bei Läden 1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze, bei Gaststätten von örtlicher Bedeutung 1 Stellplatz je 8 bis 12 Sitzplätze, bei Beherbergungsbetrieben 1 Stellplatz je 2 bis 4 Betten, sowie bei Handwerksbetrieben 1 Stellplatz je 50 bis 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

Begründung:

Durch die Stellplatzsatzung sollen die öffentlichen Straßen-, Platz- und Wegeräume auch für Fußgänger, Radfahrer, mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen sowie für soziale Funktionen, wie z.B. Aufenthalt und Kommunikation, zur Verfügung stehen. Hinzu kommen straßenraum-gestalterische Gründe im Sinne möglichst offener und unverstelter Straßenräume.

Unter Punkt 4. der Nachrichtlichen Übernahmen wird auf vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V vorgebrachte baudenkmalflegerische Genehmigungsvorbehalte einschließlich ihres Begründungszusammenhangs hingewiesen. Dies wie folgt:

4. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V: Für die Einzeldenkmale Nordstraße 1 und 2, Kurze Straße 1 und 2 sowie Schulstraße 5 besteht ein baudenkmalflegerischer Genehmigungsvorbehalt. Bei den genannten Objekten handelt es sich um typische Bauten der Darßer Seeleute des 19. Jahrhunderts, die zum Teil unverändert erhalten sind und Zeugnisse der Orts- und Regionalgeschichte abbilden. Gerade die Kurze Straße 1 und 2 prägt zusammen mit der Schulstraße 5 als Auftakt der Kurzen Straße nachhaltig das Dorfbild. Bei den Gebäuden handelt es sich um eingeschossige Fachwerkbauten, die teilweise über Schuppen, anbauten oder Ställe verfügen. Der Spielraum, die Parzellen nachzuverdichten, ohne die Denkmale erheblich zu beeinträchtigen, ist gering. Da es sich um Baudenkmale handelt, sind jegliche Veränderungen und Baumaßnahmen am Objekt selbst gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Dazu gehört auch die Umgebung des Denkmals, wenn durch Maßnahmen das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Gleichfalls unter den Nachrichtlichen Übernahmen wiedergegeben sind nachfolgende Ausführungen der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen:

5. Denkmalschutz: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Arbeiten Denkmale, Teile von Denkmalen oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Naturschutz: Angrenzend an die Nordstraße im Süden des Geltungsbereichs auf der Parkplatzfläche im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Kompensationsfläche. Über einen städtebaulichen Vertrag sind dort 604 m² Strauchpflanzung und 10 Bäume, als Kompensation für den B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Born, rechtlich gesichert. Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau und Sanierung wird hingewiesen.

Begründung:

Die Belange des Denkmalschutzes und des Naturschutzes sind in dem Plangebiet in sowohl realer als auch potentieller Hinsicht von hoher Bedeutung. Auch könnte der mittelalterliche Ursprung des Siedlungsgefüges gemäß Funde erwarten lassen.

Auf der vom Naturschutz benannten Parkplatzfläche stehen zwischenzeitlich insgesamt 7 mittelkronige und 6 kleinkronige Bäume. Des Weiteren befindet sich dort eine niedrige den Parkplatz umrandende Hecke, die in einen zwischen 2,5 bis 4,0 m breiten grünähnlichen Saum eingebunden ist.

Gleichfalls nachrichtlich übernommen sind in planzeichnerischer Form nachfolgende Einzeldenkmale der Denkmalliste M-V (Quelle: geoport.lk-vr.de):

Nordstraße 2 (Flurstücksnr. 118), Nordstraße 1 (Flurstücksnr. 117), Kurze Straße 2 (Flurstücksnr. 105), Kurze Straße 1 (Flurstücksnr. 106), Schulstraße 5 (Flurstücksnr. 102).

Die 5 Einzeldenkmale sind in der Planzeichnung jeweils mit dem Planzeichen „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ versehen.

Begründung:

Die nachrichtlichen Übernahmen beziehen sich auf bestehende sonstige rechtskräftige Satzungen und Eintragungen, welche schon vor der Erstellung dieser Planung bestanden und im Grundsatz das gesamte Plangebiet betreffen.

Abschließend finden sich im Teil „Hinweise“ des Bebauungsplans nachfolgende Formulierungen und Passagen:

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Sonstige gesetzliche Regelungen, Satzungen und Rechte Dritter bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt. In dieser Hinsicht wird insbesondere auf die Landesbauordnung M-V und das Denkmalschutzgesetz M-V sowie auf die sonstigen Bestimmungen der örtlichen Gestaltungssatzung, der Baumschutzsatzung und der Stellplatzsatzung hingewiesen. Insoweit sind die in diesem Plan nachrichtlich von diesen Satzungen wiedergegebenen Vorschriften nicht abschließend.

2. Im Falle eines Konfliktes zwischen diesem Bebauungsplan und der Gestaltungssatzung gilt der Bebauungsplan.

3. Bestehende genehmigte Gebäude, genehmigte Nutzungen und genehmigte sonstige Anlagen genießen grundsätzlichen Bestandschutz.

4. Hinweis Wasserwirtschaft: Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Das häusliche Abwasser ist der öffentlichen Schmutzwasserleitung nach deren Maßgabe zu übergeben. Regenwasser muss auf den Grundstücken, wo es anfällt, versickert werden. Hierzu ist eine Versickerungsanlage gemäß DWA-A 138 zu erreichen und zu betreiben. Der Nachweis der schadlosen Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ins Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz und nach § 8 erlaubnispflichtig. Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies betrifft insbesondere Bohrungen für Baugrunduntersuchung, Erdwärmenutzung, Gründungen. Sofern für die Gründung eine Grundwasserabsenkung oder Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden, ist dies eine Gewässerbenutzung und bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Für Einleitungen in Gewässer (bspw. in Gräben als Gewässer 2. Ordnung oder in das Grundwasser) ist eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Neue Bauwerke im Zusammenhang mit Gewässern sind gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Änderung an bestehenden Bauwerken ebenfalls. Für bestehende Gräben und Durchlässe ist ggfs. die Dimensionierung zu prüfen und nachzuweisen. Das geltende Regelwerk für die qualitative und quantitative Beurteilung ist anzuwenden (DWA Merkblatt M 153 bzw. DWA-Arbeitsblatt A 102/BWK-A 3-2).

Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Neu zu errichtende Anlagen sind je nach Gefährdungstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen

nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen. Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Hochwasserschutz sowie die diesbezüglich geltenden Einschränkungen zu berücksichtigen.

Hochwasserrisikogebiet: Das Planvorhaben liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet, außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz ist zu berücksichtigen.

5. Hinweis Brand- und Katastrophenschutz: Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. M-V S. 334), ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

6. Hinweis Kataster und Vermessung: Im Geltungsbereich sind für Flurstücke Liegenschaftsvermessungen vorbereitet worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster werden sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern. Die Flurstücke befinden sich im Flurneuerordnungsverfahren „Born-Dorf“. Nach Abschluss dieses Verfahrens werden sich sämtliche Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.

7. Hinweis Verkehrssicherung und -lenkung: Bei der Planung und Anlage von Plätzen für den ruhenden Verkehr sind die Festlegungen der Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91, ergänzter und berichteter Nachdruck 1995) zu beachten. Bei weiteren Straßenentwurfplanungen sollte die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einbezogen werden. Verkehrsregelnde und leitende Maßnahmen sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und unterliegen einer Genehmigungspflicht.

8. Hinweis Tiefbau: Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes M-V ist eine Genehmigung nach § 10 des Straßen- und Wegegesetzes M-V einzuholen.

9. Hinweis Abfallwirtschaft: In der Gemeinde Born a. Darß wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgen die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund der Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS. Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

10. Hinweise sonstiger Träger: Sonstige allgemeine Hinweise der Gas- und Telekommunikationsanbieter befinden sich in der Begründung dieses Bebauungsplans.

11. Das Plangebiet „Ortsmitte“ wird durch Außenränder oder Teile nachfolgender auf der Flur 8 der Gemarkung Born gelegenen Flurstücksnummern und Verkehrsflächen begrenzt: Northwest-Bereich: 68/2, 70/1, 70/3, 71/1, 71/2, 72/13 (Teil Verkehrsfläche), 74, 73/2, 73/1, 79, 81 (Teil Verkehrsfläche), 82, 83/1; Nord-Bereich: 83/1, 83/11, 83/17 (Teil Verkehrsfläche), 83/18, 83/15, 83/7, 94/6; Nordost- und Süd-Bereich: 94/6, 94/7, 96 (Verkehrsfläche), 100/2, 102, 107 (Teil Verkehrsfläche), 106, 115/3, 116/5, 116/6, 116/8, 117, 118, 119/4 (Teil Verkehrsfläche), 120/2, 120/1 (Teil Verkehrsfläche), 121/4, 121/5, 121/2, 121/3, 61 (Teil Verkehrsfläche); Ost-Bereich: 61 (Teil Verkehrsfläche), 119/4 (Teil Verkehrsfläche), 68/10 (Verkehrsfläche), 67/1, 68/9, 68/8, 68/2.

Begründung:

Durch die Hinweise soll vermieden werden, dass der Bebauungsplan fälschlicherweise als abschließendes Rechtsinstrumentarium ohne die Einholung weiterer Auskünfte und Genehmigungen verstanden werden könnte. Von daher ist es für Vorhaben im Plangebiet gleichermaßen wichtig, diese auf ihre sonstigen Übereinstimmungen insbesondere mit den sonstigen örtlichen Satzungen wie z.B. der Gestaltungssatzung, dem § 34 des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung, des Denkmalschutzgesetzes, des Bundesnaturschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes, des Straßen- und Wegegesetzes M-V sowie anderer gesetzlicher Bestimmungen und Normen zu überprüfen.

Bei Überlagerungen dieses Bebauungsplans mit älteren Bebauungsplänen gilt grundsätzlich der neuere Bebauungsplan. Dieses wird unter dem 1. Hinweis zum Ausdruck gebracht. So z.B. schließt der hiesige Bebauungsplan auch einen Teil des Anliegerweges der bestehenden Innenbereichssatzung „Nördlich im Moor“ sowie einen Teil des Anliegerweges des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Im Wiesengrund“ mit ein. Die betreffenden Flächen sind hier in identischer Form festgesetzt.

Im Falle des Divergierens eines bestehenden Gebäudes oder einer bestehenden Nutzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt der Bestand dennoch geschützt. Dies gilt z.B. insbesondere für Gebäude, welche den Abstand zur öffentlichen Straße derzeit nicht einhalten oder einhalten können oder deren Trauf-/Firsthöhe über den festgesetzten Maßen liegt.

Die Hinweise unter 4. bis 11. der Planzeichnung gründen auf entsprechenden Angaben oder Anliegen insbesondere der jeweiligen Fachdienste des Landkreises Vorpommern-Rügen.

12 Wirkungsvergleiche zwischen Bestand, Alternativen, Trendvariante und Planung

Die nachfolgenden Tabellen der Gliederungspunkte 12.1 bis 12.3 zeigen die unterschiedlichen Wirkungen vor allem hinsichtlich der bebauten und unbebauten Grundstücksanteile. Hierbei verglichen werden der Bestand, die beiden Alternativen „35“ und „38“, die Trendvariante („50“) sowie die favorisierte Alternative „35“.

In der Tabelle „Grundflächenzahlen privater Einzelgrundstücke“ sind die Grundflächenzahlen 0,05er-Gruppen zugeordnet. So bedeutet z.B. eine Zuordnung eines Wertes von 0,3 in die Gruppe Ist-GRZ 1, dass auf dem betreffenden Grundstück der derzeitige Anteil von Hauptgebäuden, anschließenden Anbauten und Terrassen 30 % der bestehenden Grundstücks-Grundfläche nicht überschreitet. Dabei bewegt sich die Überbauung in der Regel im Bereich von zwischen 26 bis 30 %.

Bei der GRZ 2 kommen die Anteile durch sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schuppen) sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten hinzu.

Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung können bei einer festgesetzten GRZ 1 die Werte durch die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50 % überschritten werden. Ist von daher zum Beispiel eine GRZ von 0,3 festgesetzt, bedeutet das Folgendes: Durch Hauptgebäude, daran anschließende Anbauten und Terrassen darf das Grundstück zu maximal 30 % überbaut werden. Durch hinzukommende untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten darf das Grundstück insgesamt zu maximal 45 % überbaut werden ($GRZ\ 0,3 + (GRZ\ 0,3 \times 0,5)$).

Bei der Analyse der bestehenden GRZ 2 konnte festgestellt werden, dass sich auch die faktischen Überbauungen durch untergeordnete Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten in etwa an dieser Formel orientieren. Von daher wurde bewusst auf eine separate GRZ 2-Festsetzung verzichtet.

Die Tabelle „Bebauungspotentiale“ zeigt auf, wie groß sich die Unterschiede der Grundflächen-überbauungen (GRZ 1 und GRZ 2) zwischen dem Bestand und der favorisierten Planungsalternative „35“ darstellen. So wurde bei den allermeisten Grundstücken eine faktische GRZ 1-Erhöhung von 0,05 gegenüber dem Ist-Zustand ermöglicht. Das bedeutet, dass z.B. bei einem Grundstück von 800 m² Grundfläche hinzukommend mindestens 40 m² ($800\ m^2 \times 0,05$) bebaut werden könnten. Um eine grobe Orientierung über die in Frage kommenden Mehrbebauungsmöglichkeiten zu bieten, wurden hierzu entsprechende Circa-Gruppen gebildet. In diesem Fall sind dies die auf die GRZ 1 bezugnehmenden Gruppen 0 m², 0-15 m², 15-50 m², 50-100 m², 100-150 m² sowie 150-200 m². Dabei beinhaltet der überwiegende Teil der Grundstücke eine jeweilige Mehrbebauungsmöglichkeit von zwischen 15-50 m². Die Maximalgruppe 150-200 m² ist nur in einem Fall vorhanden, einem bislang sehr großen nur zurückhaltend bebauten Grundstück.

Die Tabelle „Flächenanteile“ verdeutlicht die Unterschiede zwischen der Bestandssituation, der Trendvariante und der Planung. Sie zeigt auch nochmals die Erforderlichkeit der vorliegenden Bauleitplanung auf. So müsste bei einer Fortsetzung des bisherigen Trends mittel- bis langfristig damit gerechnet werden, dass sich der Anteil der versiegelten privaten Grundstücksflächen von derzeit circa 1,6 ha auf 3,2 ha erhöhen könnte (Worst-case-Szenario). Damit wäre der ursprüngliche Charakter der Ortsmitte verloren.

Durch die vorliegende Planung wird dieser Anteil auf 2,2 ha begrenzt. Das bedeutet, dass gegenüber dem Worst-case-Szenario unversiegelte Flächen von hinzukommend circa 1 ha erhalten bleiben können. Dies entspricht der Fläche von circa 2 Fußballfeldern.

12.1 Grundflächenzahlen privater Einzelgrundstücke (Alternativen „35“ und „38“)

Grundstück (Bereichsnr.)	Haus (Nr.)	Flurstück (Nr.) Flur 8	Grundfläche (m²)	Ist-GRZ 1 (GRZ 1)	Ist-GRZ 2 (GRZ 2)	Alternative „35“ (GRZ 1)	Alternative „38“ (GRZ 1)
01 Z1-1 02 Z1-2 03 Z1-3 04 Z1-4	Nor. 9 Nor. 7 Nor. 5 I.M. 6b	121/3 121/2 121/5 121/4	358 404 663 <u>1.291</u> 2.716	0,4 0,25 0,5 <u>0,3</u>	0,45 0,5 0,75 <u>0,4</u>	0,45 0,3 0,55 <u>0,35</u>	0,45 0,35 0,55 <u>0,35</u>
05 Z2-1	Nor. 3	120/2	<u>1.361</u> 1.361	<u>0,15</u>	<u>0,15</u>	<u>0,25</u>	<u>0,3</u>
06 Z3-1 07 Z3-2 08 Z3-3 09 Z3-4 10 Z3-5 11 Z3-6 12 Z3-7 13 Z3-8 14 Z3-9 15 Z3-10 16 Z3-11	Nor. 2 Nor. 1 I.M. 12a I.M. 10a Kur. 3a Kur. 3 Kur. 2 Kur. 1 Sch. 7a Sch. 7 Sch. 7	119/1, 118 117 116/2 119/3 104/2 104/1 105 106 115/3 116/6, 116/5, 116/7 116/8	862 784 471 770 340 417 901 1.050 299 599 <u>581</u> 7.074	0,25 0,25 0,3 0,3 0,25 0,35 0,3 0,3 0,25 0,25 <u>0,25</u>	0,35 0,5 0,55 0,4 0,35 0,45 0,35 0,4 0,3 0,3 <u>0,25</u>	0,35 0,35 0,35 0,35 0,35 0,4 0,35 0,35 0,35 0,35 <u>0,35</u>	
17 Z4-1 18 Z4-2 19 Z4-3 20 Z4-4 21 Z4-5 22 Z4-6	I.M. 5 I.M. 4 I.M. 2 Sch. 1 Sch. 5 Sch. 3, Ku.	97 98 99, 100/3 100/2 102 100/4, 101	789 1.426 704 1.006 1.006 <u>773</u> 5.704	0,3 0,25 0,65 0,35 0,2 <u>0,3</u>	0,4 0,4 0,75 0,5 0,25 <u>0,4</u>	0,35 0,3 0,65 0,4 0,25 <u>0,35</u>	0,35 0,35 0,65 0,4 0,35 <u>0,35</u>
23 W1-1 24 W1-2 25 W1-3 26 W1-4 27 W1-5 28 W1-6 29 W1-7 30 W1-8 31 W1-9 32 W1-10	Nor. 11 I.M. 6a I.M. 6 I.M. 7 I.M. 8a I.M. 8 I.M. 7b I.W. 11a Nor. 11 Nor. 11a	68/9, 67/1 69/1, 69/4, 69/5 69/3 70/4 71/1 71/2 70/3 70/1 68/8 68/2	1.161 616 608 757 1.270 1.343 623 913 <u>586</u> <u>707</u> 8.584	0,3 0,25 0,3 0,4 0,15 0,15 0,3 0,35 <u>0,2</u>	0,3 0,3 0,55 0,8 0,25 0,2 0,35 0,55 <u>0,3</u>	0,35 0,3 0,35 0,45 0,25 0,25 0,35 0,4 <u>0,25</u> <u>0,25</u>	0,35 0,35 0,35 0,45 0,35 0,35 0,35 0,4 <u>0,35</u> <u>0,35</u>
33 W2-1 34 W2-2 35 W2-3 36 W2-4 37 W2-5 38 W2-6 39 W2-7 40 W2-8	I.M. 9, 9b I.M. 9a I.M. 9a I.M. 10 I.M. 11 I.M. 12 I.W. 21 I.W. 21	74, 75/1 76/1 75/2 77 78/2 79 73/1, 78/1 73/2	793 372 542 370 934 608 546 <u>435</u> 4.600	0,35 (0) 0,3 0,5 0,35 0,3 0,25 <u>0,1</u>	0,35 (0,65) 0,3 0,8 0,5 0,4 0,35 <u>0,1</u>	0,35 0,25 0,35 0,55 0,35 0,35 0,3 <u>0,25</u>	0,4 0,3 0,35 0,55 0,4 0,35 0,35 <u>0,35</u>
41 N1-1 42 N1-2	I.M. 3 I.M. 1e	82, 83/1 83/11	1.091 <u>856</u> 1.947	0,45 <u>0,2</u>	0,6 <u>0,3</u> 0,90	0,5 <u>0,25</u>	0,5 <u>0,35</u>
43 N2-1 44 N2-2 45 N2-3 46 N2-4 47 N2-5 48 N2-6 49 N2-7	I.M. 1a I.M. 1g I.M. 1f I.M. 1 I.M. 1b Bäc. 12 Bäc. 12	83/20 83/18, 83/15 83/7 95/2 95/1 94/7 94/6	560 330 531 582 413 2.797 <u>720</u> 5933	0,35 0,4 0,1 0,25 0,25 0,3 <u>0,1</u>	0,55 0,6 0,1 0,35 0,35 0,45 <u>0,2</u>	0,4 0,45 0,25 0,3 0,3 0,3 <u>0,25</u>	0,4 0,5 0,3 0,35 0,35 0,35 <u>0,35</u>
1 - 49 Gesamt		67/1 - 121/4	37.919	0,27	0,40	0,34	0,38

Hinweis: Die vorstehenden Zahlen sind in Gruppen gerundete städtebauliche Orientierungswerte. Sie können von daher nicht für Objektplanungen oder Bauanträge herangezogen werden.

12.2 Bebauungspotentiale (Alternative „35“)

Grund-Stück	Haus	Flurstück auf der Flur 8	Grund-fläche	Ist-GRZ 1	Ist-GRZ 2	Alternative „35“	Zuzügliche Bebauungs-potentiale Gruppen-bereich 1	Zuzügliche Bebauungs-potentiale Gruppen-bereich 2	Zuzügliche Bebauungs-potentiale Gruppen-bereich 1	Zuzügliche Bebauungs-potentiale Gruppen-bereich 2
(Bereich)	(Nr.)	(Nr.)	(m²)	(GRZ 1)	(GRZ 2)	(GRZ 1)	(+ GRZ 1)	(+ GRZ 2)	(+ m²)	(+ m²)
01 Z1-1 02 Z1-2 03 Z1-3 04 Z1-4	Nor. 9 Nor. 7 Nor. 5 I.M. 6b	121/3 121/2 121/5 121/4	358 404 663 1.291	0,4 0,25 0,5 0,3	0,45 0,5 0,75 0,4	0,45 0,3 0,55 0,35	0,05 0,05 0,05 0,05	0,2 0,05 0,05 0,1	15-50 15-50 15-50 50-100	50-100 15-50 15-50 100-150
05 Z2-1	Nor. 3	120/2	1.361	0,15	0,15	0,25	0,1	0,2	100-150	250-300
06 Z3-1 07 Z3-2 08 Z3-3 09 Z3-4 10 Z3-5 11 Z3-6 12 Z3-7 13 Z3-8 14 Z3-9 15 Z3-10 16 Z3-11	Nor. 2 Nor. 1 I.M. 12a I.M. 10a Kur. 3a Kur. 3 Kur. 2 Kur. 1 Sch. 7a Sch. 7 Sch. 7	118, 119/1. 117 116/2 119/3 104/2 104/1 105 106 115/3 116/6, 116/5, 116/7 116/8	862 784 471 770 340 417 901 1.050 299 599 581	0,25 0,25 0,3 0,3 0,25 0,35 0,3 0,3 0,25 0,25 0,25	0,35 0,5 0,55 0,4 0,35 0,45 0,35 0,4 0,3 0,3 0,25	0,3 0,3 0,35 0,35 0,3 0,4 0,35 0,35 0,3 0,3 0,25	0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,25	0,1 0,05 0,05 0,1 0,1 0,15 0,15 0,1 0,15 0,15 0,35	15-50 50-100 15-50 15-50 15-50 15-50 15-50 50-100 100-150 15-50 50-100 100-150 200-250	
17 Z4-1 18 Z4-2 19 Z4-3 20 Z4-4 21 Z4-5 22 Z4-6	I.M. 5 I.M. 4 I.M. 2 Sch. 1 Sch. 5 Sch.3,Ku	97 98 99, 100/3 100/2 102 100/4, 101	789 1.426 704 1.006 1.006 773	0,3 0,25 0,65 0,35 0,2 0,3	0,4 0,4 0,75 0,5 0,25 0,4	0,35 0,3 0,65 0,4 0,25 0,35	0,05 0,05 0 0,05 0,05 0,05	0,1 0,05 0,2 0,1 0,1 0,1	15-50 50-100 0 50-100 50-100 15-50	50-100 50-100 100-150 100-150 100-150 50-100
23 W1-1 24 W1-2 25 W1-3 26 W1-4 27 W1-5 28 W1-6 29 W1-7 30 W1-8 31 W1-9 32 W1-10	Nor. 11 I.M. 6a I.M. 6 I.M. 7 I.M. 8a I.M. 8 I.M. 7b I.VV. 11a Nor. 11 Nor. 11a	68/9, 67/1 69/1, 69/4, 69/5 69/3 70/4 71/1 71/2 70/3 70/1 68/8 68/2	1.161 616 608 757 1.270 1.343 623 913 586 707	0,3 0,25 0,3 0,4 0,15 0,15 0,3 0,35 0,2 0,2	0,3 0,3 0,55 0,8 0,25 0,2 0,35 0,55 0,3 0,3	0,35 0,3 0,35 0,45 0,25 0,25 0,35 0,4 0,25 0,25	0,05 0,05 0,05 0,05 0,1 0,1 0,05 0,05 0,25 0,05	0,2 0,15 0,15 0,05 0,1 0,15 0,15 0,5 0,35 0,05	50-100 15-50 15-50 15-50 100-150 100-150 15-50 15-50 100-150 15-50	200-250 50-100 50-100 50-100 100-150 200-250 50-100 50-100 200-250 15-50
33 W2-1	I.M. 9,9b	74, 75/1	793	0,35	0,35	0,4	0,05	0,25	15-50	150-200
34 W2-2 35 W2-3 36 W2-4 37 W2-5 38 W2-6 39 W2-7 40 W2-8	I.M. 9a I.M. 9a I.M. 10 I.M. 11 I.M. 12 I.VV. 21 I.VV. 21	76/1 75/2 77 78/2 79 73/1, 78/1 73/2	372 542 370 934 608 546 435	(0) 0,3 0,5 0,35 0,3 0,25 (0,1)	(0,65) 0,3 0,8 0,5 0,4 0,35 (0,1)	0,25 0,35 0,55 0,35 0,35 0,3 0,25	0,25 0,05 0,05 0,05 0,05 0,05 0,25	0,2 0,2 0,05 0,1 0,1 0,1 0,25	50-100 15-50 15-50 15-50 15-50 15-50 100-150	100-150 100-150 100-150 50-100 50-100 50-100 100-150
41 N1-1 42 N1-2	I.M. 3 I.M. 1e	82, 83/1 83/11	1.091 856	0,45 0,2	0,6 0,3	0,5 0,25	0,05 0,05	0,15 0,05	50-100 15-50	150-200 15-50
43 N2-1 44 N2-2	I.M. 1a I.M. 1g	83/20 83/18, 83/15	560 330	0,35 0,4	0,55 0,6	0,4 0,45	0,05 0,05	0,05 0,05	15-50 15-50	15-50 15-50
45 N2-3 46 N2-4 47 N2-5 48 N2-6 49 N2-7	I.M. 1f I.M. 1 I.M. 1b Bäc. 12 Bäc. 12	83/7 95/2 95/1 94/7 94/6	531 582 413 2.797 720	0,1 0,25 0,25 0,3 0,1	0,1 0,35 0,35 0,45 0,2	0,25 0,3 0,3 0,3 0,25	0,15 0,05 0,05 0,05 0,15	0,25 0,1 0,1 0,15	50-100 15-50 15-50 15-50 100-150	100-150 50-100 15-50 15-50 100-150

Hinweis: Die vorstehenden Zahlen sind in Gruppen gerundete städtebauliche Orientierungswerte. Sie können von daher nicht für Objektplanungen oder Bauanträge herangezogen werden.

12.3 Flächenanteile (Bestand, Trendvariante und Planung)

Zusammengefasst werden kann, dass durch die vorliegende Bauleitplanung ein relativer Flächen-gewinn von circa 1 ha unversiegelter Fläche gegenüber einem „Weiter mit § 34“ (Trendvariante) verbleibt. Dies kommt vor allem dem Erhalt des bestehenden Ortsbildes und der Freiraumgestaltung entgegen. Auf ein durchschnittliches Einzelgrundstück von knapp 800 m² bezogen stehen somit rund 200 m² mehr für soziale, ökologische und gartengestalterische Zwecke zur Verfügung. Die zentralen Wirkungen der Planung stellen sich folgendermaßen dar.

	Bestand	Trendvariante	Planung
Plangebiet (ha)	4,70	4,70	4,70
Bebaute priv. Grundstücksflächen (ha)	3,59	3,79	3,79
Unbebaute priv. Grundstücksflächen (ha)	0,20	0,00	0,00
Mit Hauptgebäuden, Anbauten und Terrassen überbaute Flächen (ha)	0,97	1,90	1,29
Überbauungsanteil 1 - Mittelwert (vgl. a. GRZ 1)	0,27	0,5	0,34
Überbauungsanteil 2 - Mittelwert (vgl. a. GRZ 1 + (GRZ 1 x 0,5))	0,40	0,75	0,51
Sonstige Flächen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen (Anteil)	0,05	0,09	0,06
Unversiegelte Flächen auf den bebauten priv. Grundstücksflächen (Anteil)	0,55	0,16	0,43
Unversiegelte Flächen auf den bebauten und unbebauten priv. Grundstücksflächen (ha)	2,17	0,61	1,63
Stellplätze auf den Privatgrundstücken (Stellplatz-Anzahl)	150	280	190
Gemittelt Kfz-Verkehrsaufkommen in der Stunde (Tagwert 6 bis 22 Uhr)	25 - 40	45 - 70	30 - 50
Kfz-Lärm-Mittelungspegel; hier Abstand 5 m von der Fahrbahnmitte, Höhe 1,5 m, Lkw-Anteil 3% (dB(A))	54,3 - 56,4	56,9 - 58,8	55,1 - 57,3

13 Städtebaulicher Zahlenspiegel

	Bestand		Planung	
Plangebiet (ha)	4,70		4,70	
Bebaute priv. Grundstücksflächen (ha)	3,59		3,79	
Unbebaute priv. Grundstücksflächen (ha)	0,20		0,00	
Straßenverkehrsflächen (hier ohne Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) (ha)	0,75		0,75	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier öffentliche Parkflächen (ha)	0,16		0,16	
Überbauungsanteil 1 - Mittelwert (durch Hauptgebäude / Anbauten / Terrassen)	0,27		0,34	
Überbauungsanteil 1 - Maximalwerte (durch Hauptgebäude / Anbauten / Terrassen)	0,65 / 0,5 / 0,5 / 0,45 / 0,4 / 0,4		0,65 / 0,55 / 0,55 / 0,5 / 0,45 / 0,45	
Überbauungsanteil 1 - Minimalwerte (durch Hauptgebäude / Anbauten / Terrassen)	0,1 / 0,1 / 0,15 / 0,15 / 0,2 / 0,2		0,25 / 0,25 / 0,25 / 0,25 / 0,25 / 0,25	
Hauptgebäude-Flächen einschl. Anbauten und Terrassen insges. (ha)	0,97		1,29	
Grundstückszusammenhänge (Anzahl), davon bebaute Grundstückszusammenhänge (Anzahl)	49 45		49 49	

14 Quellen

Einwohnermeldeamt Darß/Fischland: Div. Bestandsstatistiken zur Zahl der gemeldeten Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitz-Personen (übermittelt über E-Mail Stand 16.09.2020)

Battis, Krautberger, Löhr: Baugesetzbuch - Kommentar, 13. Aufl. (Beck, 2016)

Erbguth, Kronisch, Darsow: Landesrecht Mecklenburg-Vorpommern, 19. Aufl. (Nomos, Februar 2017)

Fachdienst Kataster und Vermessung des Landkreises Vorpommern-Rügen: Diverse Auszüge aus dem Liegenschaftskataster; hier u.a. Liegenschaftskarten im Maßstab 1: 1.000 (erstellt am 03.03.2021 sowie am 07.06.2019), Luftbild im Maßstab 1: 1.000 (erstellt am 16.08.2019), Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 5.000 (erstellt am 16.08.2019)

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Köln, 2006)

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA (Köln, 2010)

Fuchs, Stefan: Diverse Vor-Ort-Erhebungen zu den Strukturen des Planbereichs „Ortsmitte“ Born a. Darß im Zeitraum bis 2019 bis 2021 (Nutzungen, Dichtewerte, Verkehr, Natur und Freiraum) mit daraus resultierenden Karten und Excel-Tabellen

Gemeinde Born a. Darß (Hg.): Flächennutzungsplan der Gemeinde Born/Darß (Juni 2006)

König, Roeser, Stock: Baunutzungsverordnung - Kommentar, 4. Aufl. (Beck, 2019)

Grigoleit, Otto u.a.: Handkommentar BauNVO - Baunutzungsverordnung, 7. Aufl. (Rehm, 2018)

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hg.): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern - Erste Fortschreibung (Oktober 2009)

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Kataster und Vermessung (März 2021 und Juni 2019)

Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Bau und Planung (Stellungnahme vom 28.10.2020)

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Juni 2016)

Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (August 2010)

Schöps, Silke: Baurecht in Mecklenburg-Vorpommern - Landesbauordnung mit weiteren Vorschriften (März 2018)

Schwieb, Volker: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen (Beck 2002)

Söfker, Wilhelm: Baugesetzbuch (dtv, September 2020)

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 26.10.2020)

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Hg.): Statistische Berichte

Wagner, Peter u.a. : Regionales touristisches Entwicklungskonzept Darß-Fischland sowie örtliche Vertiefung für den staatlich anerkannten Erholungsort Born (Oktober 2014)

Zemke, Reinhold: Der Bebauungsplan in der Praxis (Kohlhammer, 2018)

Internet

geoport.lk-vr.de, www.darsser-baukultur.de, www.darss-fischland.de, www.destatis.de, www.geoportal-mv.de,
www.lk-vr.de, www.darss.org

15 Anhang

Einfacher Bebauungsplan Nr. 37 „Ortsmitte“ Born a. Darß,
hier A1-Planzeichnung im Originalmaßstab 1: 1.000, Stand 23. August 2021