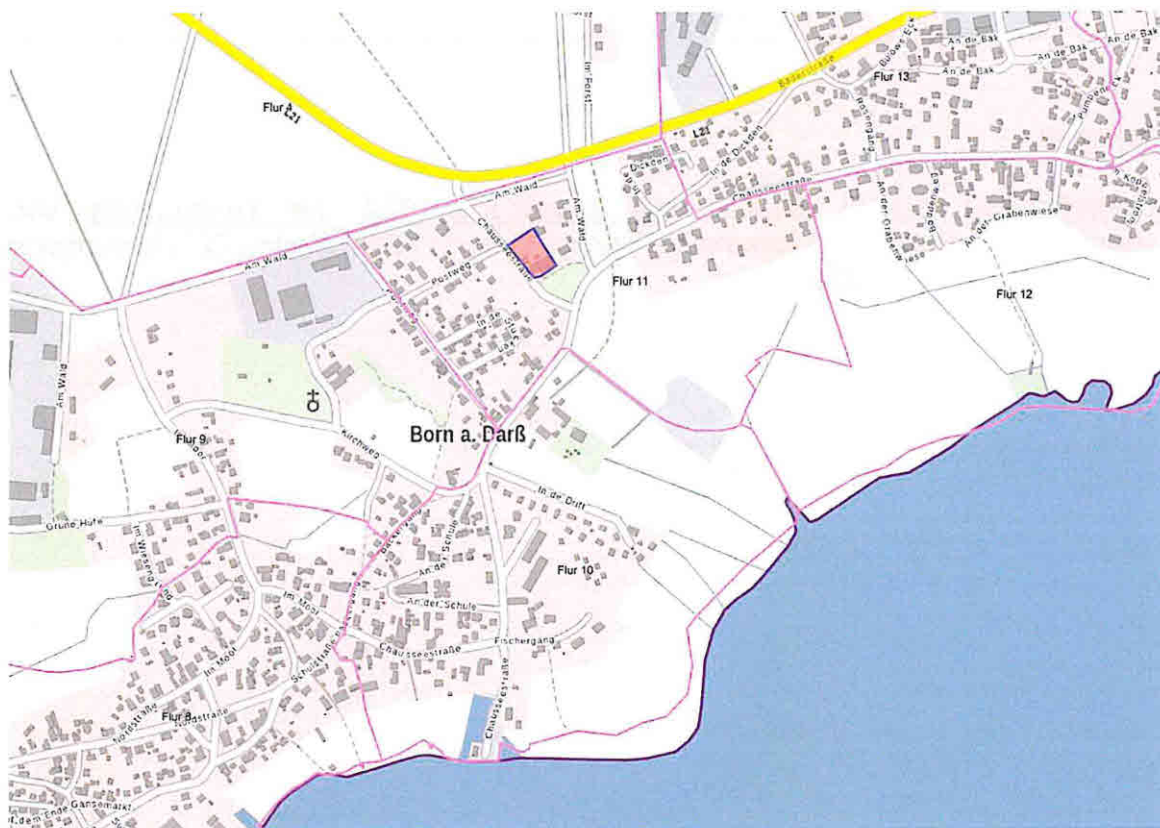


Begründung
(Feststellungsfassung)
**zur 4. Änderung zum Flächennutzungsplan
der Gemeinde Born a. Darß**

Planbegründung gemäß §5 Abs. 5 BauGB
Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Born a. Darß



Übersichtsplan mit Räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Born a. Darß durch
KAWO Ing GmbH, Albert-Schweitzer-Str. 11, 18442 Wendorf



Born a. Darß, 13.09.2024

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Planungsgrundlagen.....	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.	Planerische Ausgangssituation	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) ...	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010).....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
4.4	Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen.....	10
5.	Beschaffenheit des Plangebietes.....	11
6.	Flächenbilanz	13

Anlagen

Umweltbericht gemäß BauGB als gesonderter Teil der Begründung vom
Gutachterbüro Planung für alternative Umwelt GmbH (18337 Marlow OT Gresenhorst,
Vasenbusch 3) vom Juli 2023

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Born a. Darß hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 21.04.2022 die Durchführung der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Born a. Darß beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Born, nördlich der Kurverwaltung und östlich der Chausseestr., auf den Flurstücken 9/4 und 37/3 (teilweise) der Flur 11 der Gemarkung Born.

Ziel ist es, mit der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan auf den genannten Flurstücken, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes zu ermöglichen, die zurzeit baurechtlich nicht zulässig ist. Ein Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, erlangt werden.

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Gemeinde Born a. Darß liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Gemeinde Born a. Darß mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung.

Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Darum soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung „W“ in „SO“ geändert werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß geschaffen und der Bebauungsplan kann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB) werden.

Mit der Sanierung des vorhandenen Gebäudes zum „Haus des Gastes“ will die Gemeinde ihr touristisches und kulturelles Angebot erweitern.

Damit wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Für die Gemeinde Born a. Darß liegt ein mit Ablauf des 11.07.2006 wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Gemäß §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen bzw. Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickeln zu können, ist die Änderung der „W“ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) hin zu einer „SO“ Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „KU“ Kulturelles Zentrum erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Born a. Darß hat dazu auf ihrer Sitzung am 21.04.2022 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß gefasst.

Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung (Parkplatz) westlich der Chausseestraße entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes (Flächen für den ruhenden Verkehr „P“).

Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung östlich der Chausseestraße als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes, der auf dieser Fläche Wohnbaufläche (W) darstellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß geschaffen und der Bebauungsplan kann aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB) werden.

Außerhalb der vorliegenden Änderung gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Born a. Darß. Die Änderungen 1 bis 3 zum FNP liegen nicht im Gebiet der 4. Änderung zum FNP.

Aufgrund inhaltlicher Verknüpfungen und Abstimmungen sowie der zeitlichen Nähe wird die FNP im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27.1 geändert.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - **UmwRG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- die **Hauptsatzung der Gemeinde Born a. Darß** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Planungsgrundlage ist der mit Ablauf des 11.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Born a. Darß.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 10.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,3 ha.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Born, nördlich der Kurverwaltung und östlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 9/4 und 37/3 (teilweise) der Flur 11 der Gemarkung Born.

Die Planinhalte des Flächennutzungsplanes werden außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung unverändert dargestellt.

4. Planerische Ausgangssituation

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010). Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

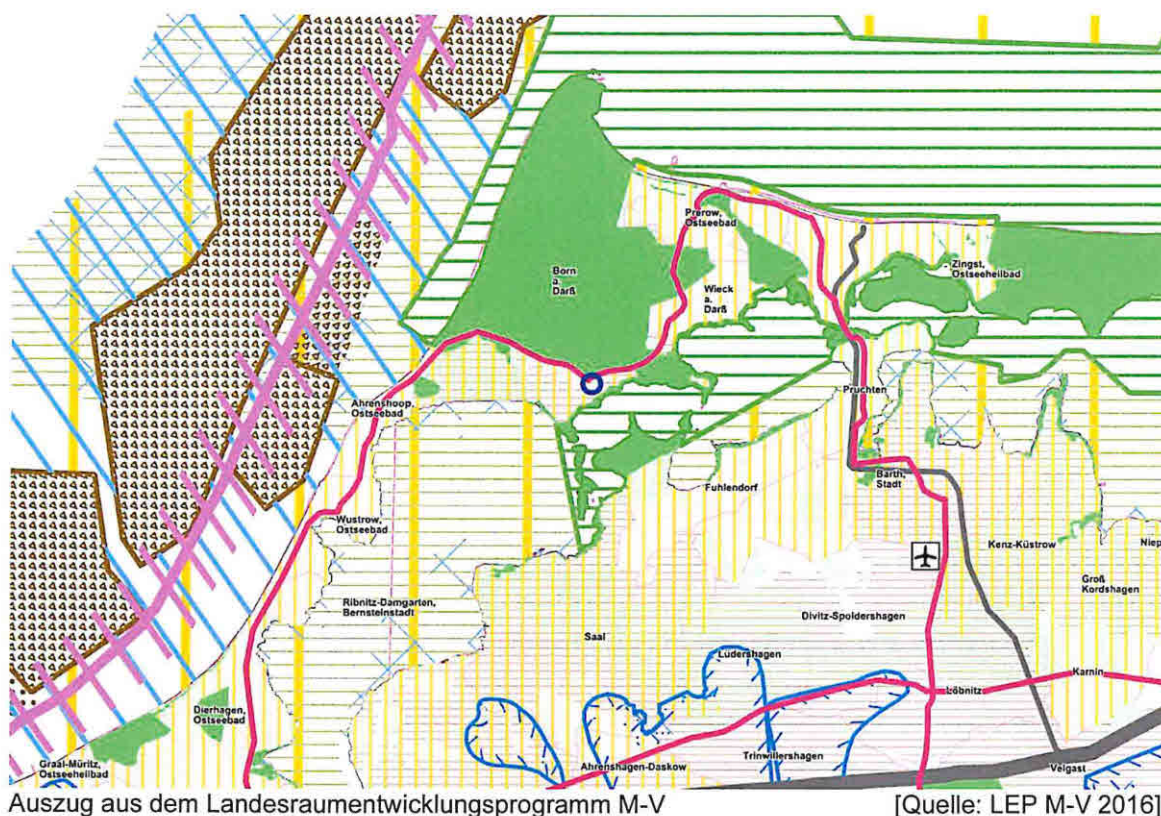
Für das Vorhaben der Gemeinde wurden die kommunalen Planungsziele zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPIG M-V angezeigt.

Eine Landesplanerische Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt vor. Darin heißt es am Schluss: „Der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Born a. Darß stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.“

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Die Gemeinde Born a. Darß ist im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016) nach Anhang 1 (Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche) dem „Zentralen Ort“ Zingst zugeordnet.

Das Vorhaben liegt gemäß LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.



Die Änderung zum FNP berührt folgende Ziele der Raumordnung, die durch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) vorgegeben werden.

Programmsatz 4.6 Tourismusentwicklung und Tourismusräume

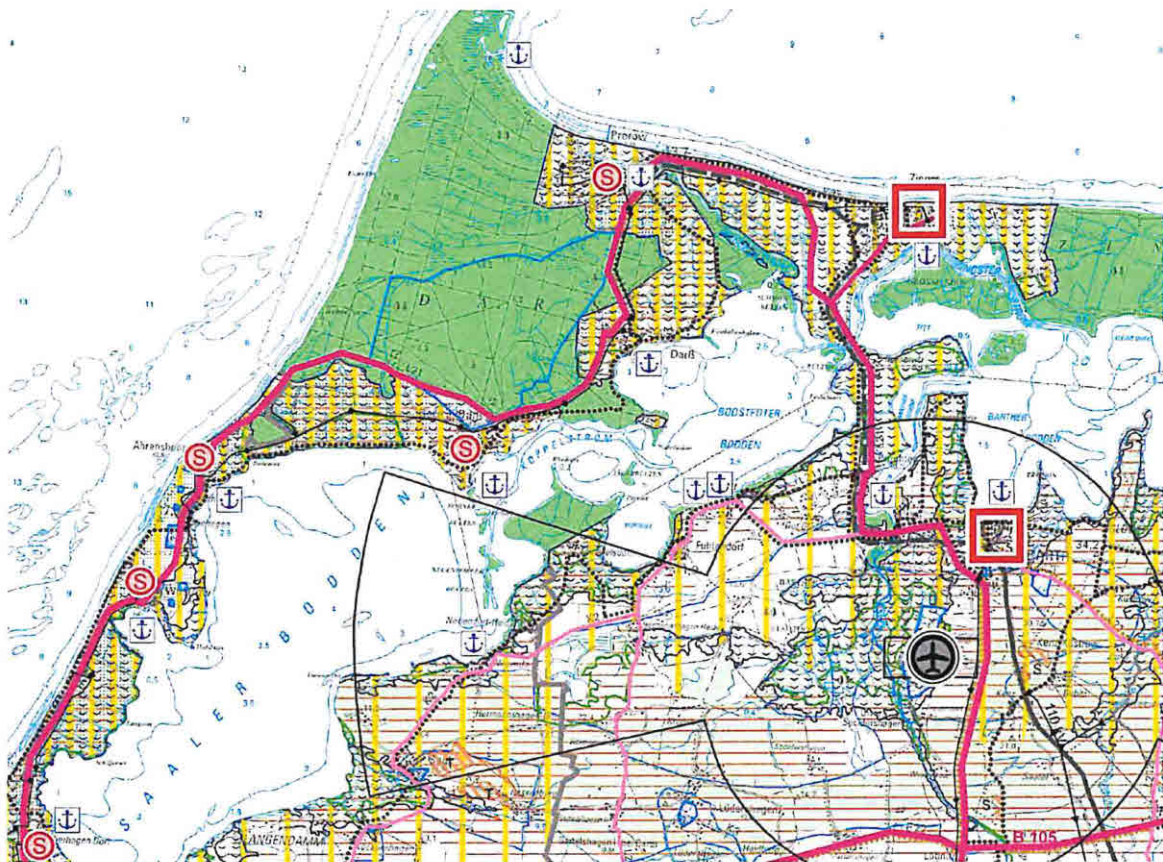
(4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes zu ermöglichen. Mit der Sanierung des Gebäudes zum „Haus des Gastes“ will die Gemeinde ihr touristisches und kulturelles Angebot erweitern. Damit wird auch ein Beitrag zur wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Die Gemeinde Born a. Darß ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) nach Tabelle 5 (Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche) dem Grundzentrum Zingst zugeordnet.

Das Vorhaben liegt gemäß RREP VP 2010 in einem Tourismusschwerpunktraum.



Programmsatz 3.1.3 Tourismusräume

„(3) Tourismusschwerpunkträume sind
- die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst ...“

Programmsatz 3.3 Siedlungsschwerpunkte

„(4) In den übrigen ländlichen Räumen werden zur Sicherung der ortsnahe Grundversorgung die Hauptorte der folgenden Gemeinden als Siedlungsschwerpunkte festgelegt:

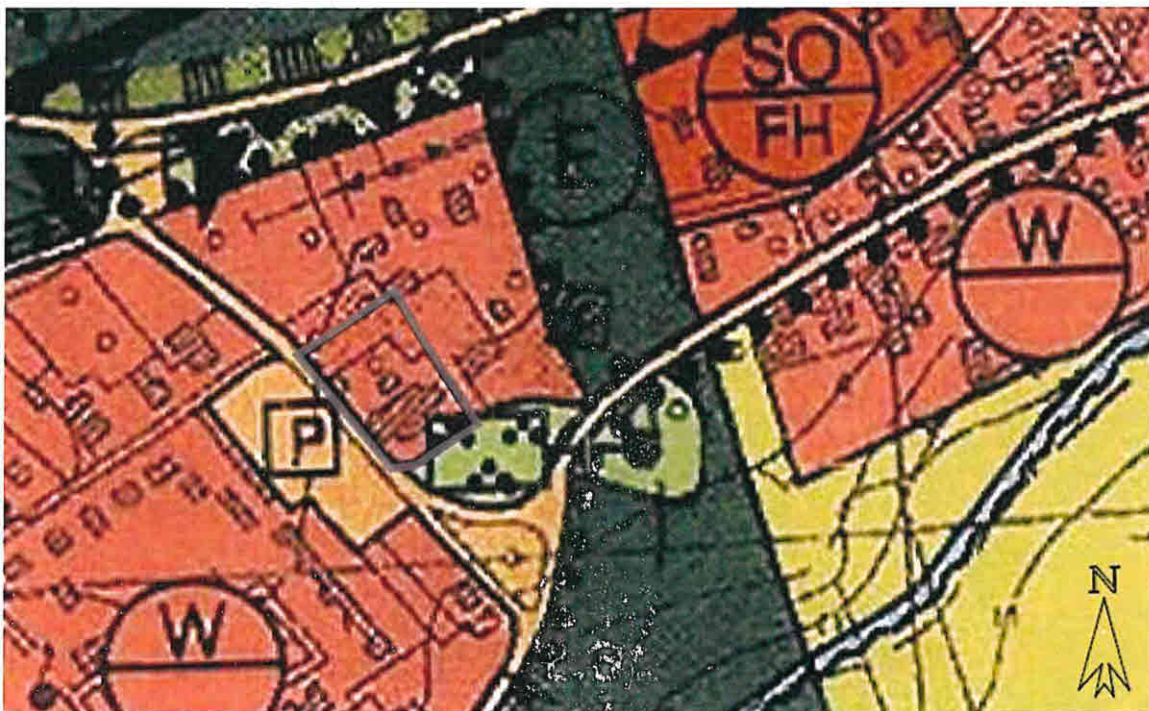
Ahrenshagen-Daskow, Altenkirchen, Altenpleen, Born, Gingst, Grammendorf, Krien, Lassan, Niepars, Penkun, Spantekow, Süderholz, Sundhagen, Usedom, Velgast, Wittenhagen und Züssow. (Z) „

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt sich dieser raumordnerischen Vorgaben an. Im Zuge der bauleitplanerischen Vorbereitung dieser Fläche leistet die Planung einen Beitrag zur wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Entwicklung der Gemeinde. Mit der Sanierung des Gebäudes zum „Haus des Gastes“ will die Gemeinde ihr touristisches und kulturelles Angebot erweitern.

4.3 Flächennutzungsplan

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



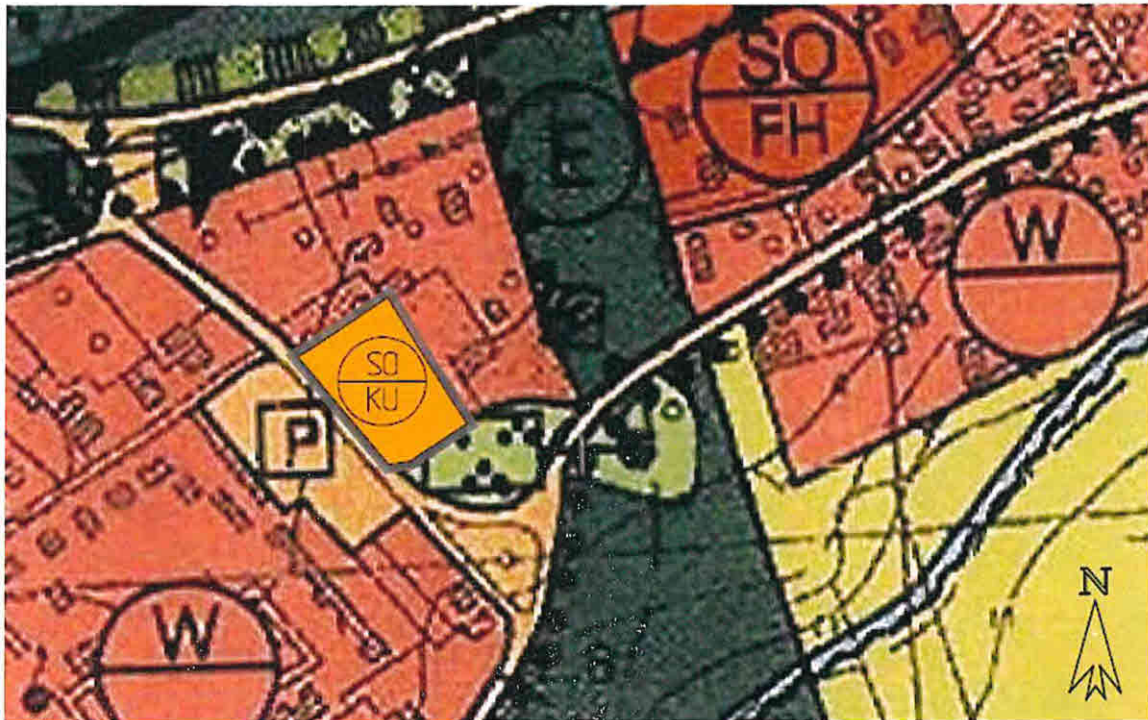
Auszug aus dem FNP der Gemeinde Born a. Darß mit Räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung

Für die Gemeinde Born a. Darß liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Gemeinde Born a. Darß mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Entsprechende Änderungen werden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, so dass anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§8 Abs. 3 BauGB). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen „W“ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) hin zu einer „SO“ Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „KU“ Kulturelles Zentrum geändert.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Die Ausweisung dieser Baugebiete kann die Gemeinde nachhaltig stärken. Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.



4. Änderung zum FNP der Gemeinde Born a. Darß

4.4 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Anforderungen von §1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Born a. Darß die entsprechende Bilanzierung.

5. Beschaffenheit des Plangebietes



Geltungsbereich der 4. Änderung zum FNP (Luftbild 06-2021)

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Die Fläche ist bebaut mit Gebäuden (bis ca. 11 m Höhe), die derzeit nicht genutzt werden. Die maximale Firsthöhe beträgt 14,6 m über NHN.
Die Geländehöhen betragen ca. 3,4 m über NHN bis zu ca. 3,7 m über NHN.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Naturdenkmale und Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen jedoch nur einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus.

Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden im B-Planverfahren (Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 27.1) ermittelt, beschrieben und bewertet.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone des LSG-Boddenlandschaft.

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Änderung und in der Nähe des geplanten Gebietes.

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebieten.

Es befinden sich keine Gewässer 1. oder 2. Ordnung innerhalb oder in der Nähe des Planbereiches. Unterhaltungspflichtige Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Berührt werden im überplanten Bereich ausschließlich Belange des Grundwasserschutzes. Eine Gefahr besteht hier während der Bauphase durch Bautätigkeiten und ggf. auslaufende wassergefährdende Stoffe.

Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gehölzschutz

Für den Planbereich gilt der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V.

Bodenschutz

Bodenschutzrechtliche Belange stehen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Immissionsschutz

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planänderung nicht entgegen.

Gutachten zum Schallschutz werden im B-Plan-Verfahren vorgelegt.

Landwirtschaft

Durch die Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt.

Flurneuordnung

Das Flurneuordnungsverfahren Born-Dorf ist betroffen.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb von Flächen mit Bergbauberechtigung.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG) und Belange nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) werden nicht berührt.

6. Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für den Bereich der Planänderung folgende Flächenbilanz:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung hat eine Gesamtfläche von 0,3 ha.

Die Darstellung von

0,3 ha W - Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

wird in

0,3 ha SO - Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung
KU - Kulturelles Zentrum

geändert.

Mit Wirksamwerden der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit.

Born a. Darß, 11. 10. 24



