

Begründung
(Satzungsfassung)
zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1
„Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt im
Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 10 und 10a BauGB



Übersichtsplan mit Räumlichen Geltungsbereich

[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, 16.02.2026

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Planungsgrundlagen	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	7
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) ...	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	12
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise und Baugrenzen	16
6.4	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB	16
6.5	Verkehrskonzept	17
7.	Abfallentsorgung	18
8.	Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung und bergbauliche Belange	18
9.	Erschließung	19
9.1	Abwasserentsorgung	19
9.2	Regenentwässerung	19
9.3	Trinkwasserversorgung	19
9.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	19
9.5	Fernmeldeversorgung	20
9.6	Elektroversorgung	20
9.7	Gasversorgung	20
10.	Denkmalschutz	20

Anlagen

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß vom Gutachterbüro Planung für alternative Umwelt GmbH (18337 Marlow OT Gresenhorst, Vasenbusch 3) vom 16.02.2026

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß vom Gutachterbüro Planung für alternative Umwelt GmbH (18337 Marlow OT Gresenhorst, Vasenbusch 3) vom 16.02.2026

Schallprognose zum Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH Dr. rer. nat. Hermann Lubenow (Hauptstr. 27, 17498 Weitenhagen) vom 22.07.2024

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Born a. Darß hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 07.06.2007 die Durchführung zur Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß beschlossen und ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 28.08.2007 bis zum 10.09.2007 bekannt gemacht.

Als Planziel wurden die Schaffung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die touristische Infrastruktur einschließlich eines Parkplatzes, die Entstehung von musealen Einrichtungen sowie eines Informationszentrums angestrebt.

Die Gemeinde Born a. Darß beabsichtigte dann, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 zu teilen und hat am 21.04.2022 den Beschluss zur Fortführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kulturelles Zentrum“ als Bebauungsplan Nr. 27.1 und Bebauungsplan Nr. 27.2 beschlossen.

Für das Plangebiet südlich vom Postweg, nördlich der Kurverwaltung, westlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 39/2, 40/5 und 40/6 sowie östlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 9/4 und 37/3 (teilweise) der Flur 11 der Gemarkung Born sollte der Bebauungsplan Nr. 27 „Kulturelles Zentrum“ als Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ weitergeführt werden. Auf diese Weise soll das Planverfahren für die genannten Flurstücke erfolgreich weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden. Ziel ist es, die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes zu ermöglichen, welche derzeit baurechtlich nicht zulässig ist. Baurecht kann nur durch eine Bauleitplanung erlangt werden. Mit der Sanierung des Gebäudes zum „Haus des Gastes“ will die Gemeinde ihr touristisches und kulturelles Angebot erweitern.

Der verbliebene Bebauungsplan Nr. 27.2 sollte entsprechend den Zielen der Gemeinde Born a. Darß zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden, weil das Planverfahren in diesem Teil des Geltungsbereiches durch die erforderliche Betrachtung der Umweltbelange sehr kompliziert und zeitaufwendig ist.

Das Plangebiet wurde vom Vorentwurf zum Entwurf geändert und liegt in der Ortslage Born, südlich vom Postweg, nördlich der Kurverwaltung, westlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 39/1 (teilweise), 39/2 und 40/5 sowie östlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 9/4 und 37/3 (teilweise) der Flur 11 der Gemarkung Born.

Ziel war es, 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 Ziel hat sich insofern geändert, dass das Gebäude wegen Baufälligkeit abgebrochen wurde und damit ein Neubau mit derselben geplanten Funktion an diesem Standort ermöglicht werden soll.

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 (Entwicklungsgebot).

Für die Gemeinde Born a. Darß liegt ein mit Ablauf des 11.07.2006 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) entsprach nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Darum wurde der Flächennutzungsplan geändert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung „W“ in „SO KU“ geändert.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wurde 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 Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§8 Abs. 3 BauGB) werden. 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 Teilungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

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.

Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen bzw. Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, war die Änderung der „W“ Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) hin zu einer „SO“ Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „KU“ Kulturelles Zentrum erforderlich.

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 im Bebauungsplan Nr. 27.1 beabsichtigte Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (§11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Kulturelles Zentrum (SO-KU) konnte nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Born a. Darß entwickelt werden. Daher verfolgte die Gemeinde Born a. Darß mit dem Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans das Ziel, das betreffende Areal für die Zweckbestimmung SO-KU vorzubereiten und in Übereinstimmung mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Born a. Darß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes zum „Haus des Gastes“ zu schaffen.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Born a. Darß hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2024 gemäß §1 Abs. 7 BauGB den Abwägungs- sowie Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Mit Bescheid des Landrates des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 22.11.2024 ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Born a. Darß gemäß §6 Abs. 1 BauGB genehmigt worden.

Die Erteilung der Genehmigung wurde nach den Vorschriften des §6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seebad Born a. Darß wurde mit Ablauf des 30.01.2025 wirksam.

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 3. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130, 136)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V, S. 130)
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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

- der mit Ablauf des 11.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Born a. Darß mit der 4. Änderung (im Parallelverfahren)
- der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1:250 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 17.12.2015 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 92)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,6 ha.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Born, nördlich der Kurverwaltung, südlich vom Postweg, westlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 39/1 (teilweise), 39/2 und 40/5 sowie östlich der Chausseestr. auf den Flurstücken 9/4 und 37/3 (teilweise) der Flur 11 der Gemarkung Born.

4. Entwicklung des B-Planes und Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Für die Aufstellung der Satzung zum B-Plan 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.

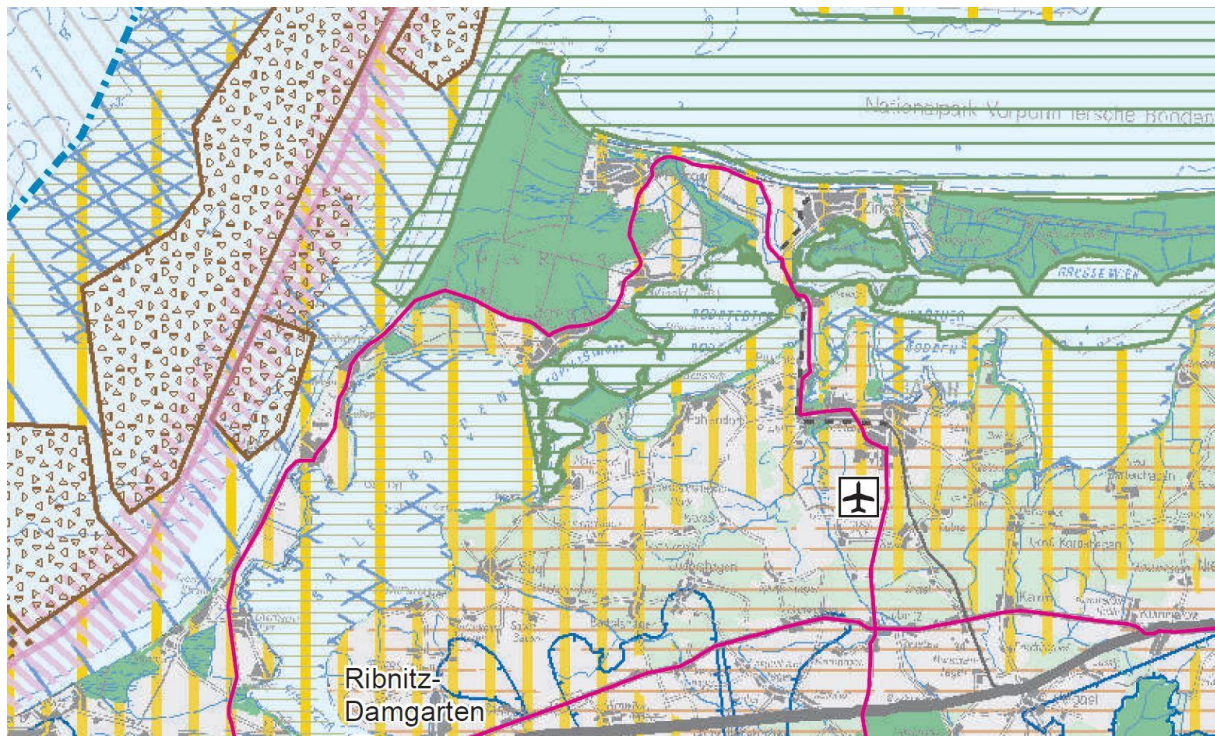
Für das Vorhaben der Gemeinde wurden die kommunalen Planungsziele zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPIG M-V angezeigt.

Die Landesplanerische Stellungnahme vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.03.2023 liegt vor. Darin heißt es am Schluss: „Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 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 als Gemeinde im Nahbereich im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016) 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.



Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

[Quelle: LEP M-V 2016]

Die Aufstellung der Satzung zum B-Plan 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.

(5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. **(Z)** ...

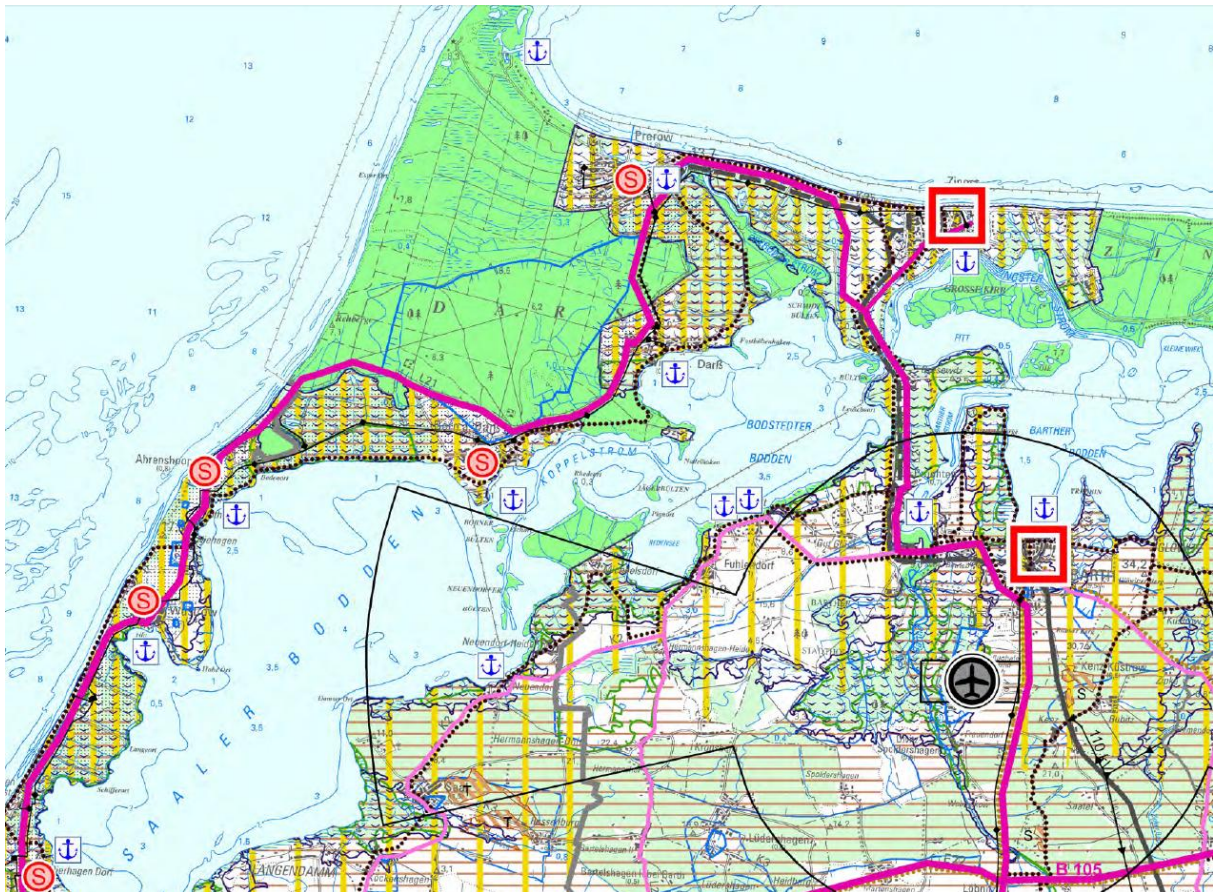
Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur ... soll hingewirkt werden.“

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.



Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm VP

[Quelle: RREP VP 2010]

Programmsatz 3.1.3 Tourismusräume

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

(4) In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. ...“

Programmsatz 3.3 Siedlungsschwerpunkte

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

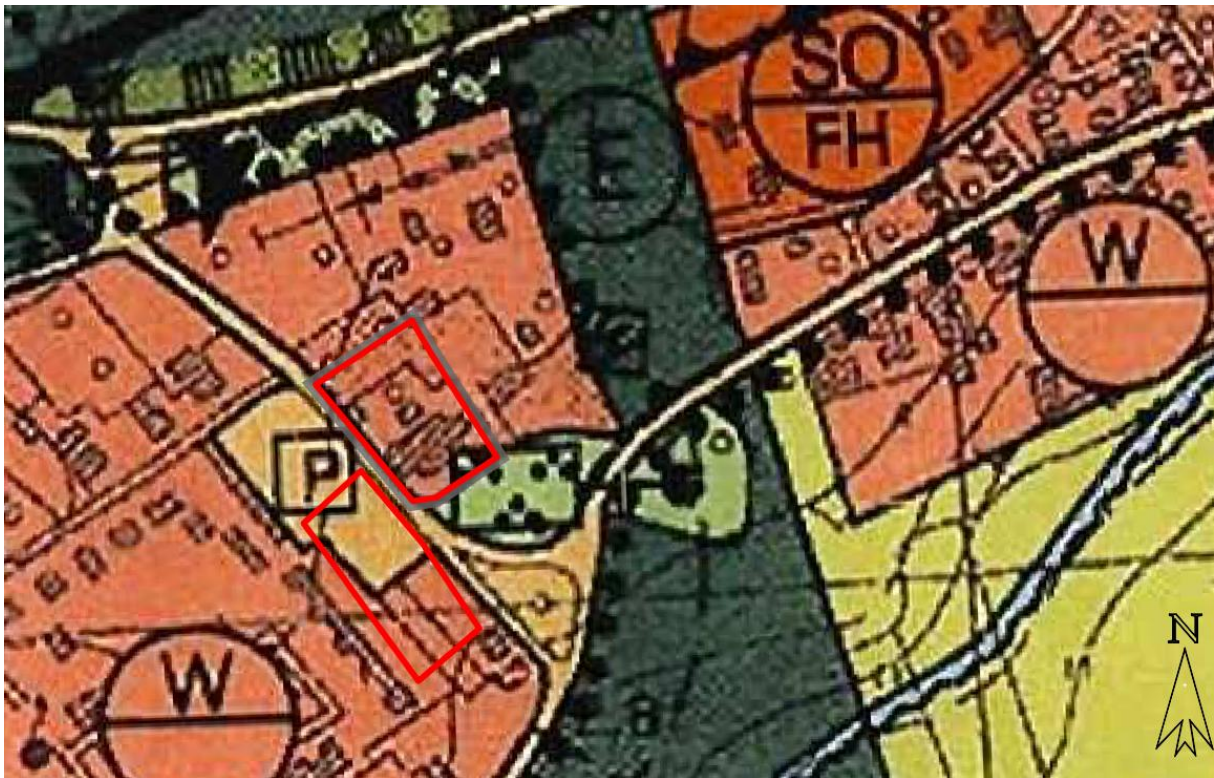
Ahrenshagen-Daskow, Altenkirchen, Altenpleen, Born, Gingst, Grammendorf, Krien, Lassan, Niepars, Penkun, Spantekow, Süderholz, Sundhagen, Usedom, Velgast, Wittenhagen und Züssow. (Z),,

Die vorliegende Satzung zum B-Plan 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 (grau) und Geltungsbereich der Satzung zum B-Plan Nr. 27.1 (rot)

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.

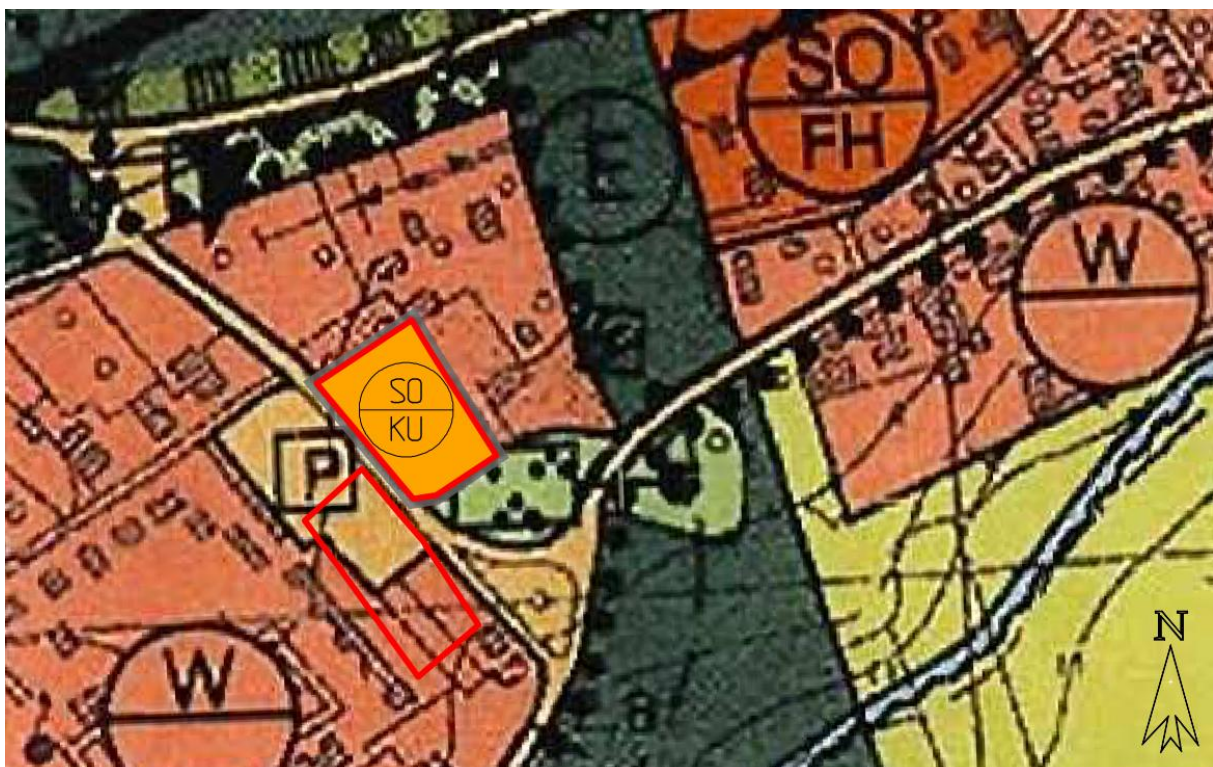
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Gemeinde hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Verfahren eingeleitet.

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.

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

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 Seebad Born a. Darß und Geltungsbereich der Satzung zum B-Plan Nr. 27.1 (rot)

5. Beschaffenheit des Plangebietes



Geltungsbereich der Satzung (Luftbild 06-2021)

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Die Fläche östlich der Chausseestr. war bebaut mit dem ca. 675 m² großen dreigeschossigen Gebäudekomplex (bis ca. 11 m Höhe) der ehemaligen Waldschenke und einem ca. 74 m² großen Nebengebäude. Die Waldschenke wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Die maximale Firsthöhe betrug 14,6 m über NHN. Die Geländehöhen betragen ca. 3,4 m über NHN bis zu ca. 3,7 m über NHN.

Die Fläche westlich der Chausseestr. ist unbebaut.

Die Geländehöhen betragen ca. 3,3 m über NHN bis zu ca. 4,0 m über NHN.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept



Konzept zur Satzung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Das ausgewiesene Baugebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen. Planungsziel ist die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes zu ermöglichen. Mit der Sanierung des vorhandenen Gebäudes zum „Haus des Gastes“ will die Gemeinde ihr touristisches und kulturelles Angebot erweitern.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 5.765 m² (Ost 2.940 + West 2.825 m²). Im Plangebiet werden 2.495 m² als Sondergebiet „SO KU“ (SO 1 KU 460 + SO 2 KU 2.035 m²) festgesetzt. Das Baufeld hat eine Größe von 1.458 m² (Baufeld 1 mit 348 m² und Baufeld 2 mit 1.110 m²). 1.270 m² werden als Flächen für den Ruhenden Verkehr (mit 988 m² St-Fläche) festgesetzt. Hier können ca. 39 Parkplätze entstehen. 2.000 m² (218 + 227 + 193 + 1.362 m²) werden als private Grünfläche festgesetzt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet "Kultureinrichtung"

Da die genannten Planungsziele, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, keinem der normierten Gebietstypen der Baunutzungsverordnung entsprechen, wird ein sonstiges Sondergebiet nach §11 Baunutzungsverordnung maßgebend.

Das Baugebiet „SO KU“ soll gem. §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ der Betreibung einer Kultureinrichtung dienen.

Zulässig sind:

1. Gebäude, Räume und Anlagen für den Betrieb einer Kultureinrichtung;
2. maximal eine Wohnung für das Personal;
3. Stellplätze und Garagen;
4. Anlagen für die Eigenverwaltung der Kultureinrichtung;
5. Gebäude / Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, soweit diese Tätigkeit der Kultureinrichtung zuzuordnen ist;
6. weitere untergeordnete Nebenanlagen und Werbeanlagen, die der Eigenart des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes entsprechen.

Das **Nutzungskonzept** richtet sich hauptsächlich an die Betreiber und Nutzer der Kultureinrichtung. Hier sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- zu 1. Räume für Beratung, Information, Erholung, Beschäftigung, Weiterbildung und Versorgung der Gäste und Besucher mit Speisen und Getränken;
Räume für Veranstaltung wie z.B. Musik, Theater, Tanz, Vorträge, Lesungen und Seminare;
Räume für Ausstellungen wie z.B. Foto- und Kunstaussstellungen, Messen;
Lagerräume für den Betreiber der Kultureinrichtung;
- zu 2. max. 1 Wohnung für Mitarbeiter;
- zu 3. Stellplätze und Garagen, neben den ansonsten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (außerhalb der Baugrenze) zulässigen baulichen Anlagen;
- zu 4. Anlagen wie Büroräume, Hausmeister, Beratungsräume;

- zu 5. Souvenirverkauf, Verleih von Freizeitgeräten;
- zu 6. untergeordnete Nebenanlagen zu den Nutzungen unter 1. bis 5.,
Werbeanlagen für die Nutzer des Gebäudes.

Auf der Verkehrsfläche für den Ruhenden Verkehr (P) mit der Darstellung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) sind nur Stellplätze zulässig. Auf dieser Fläche soll die Errichtung von bis zu 39 Parkplätzen für die Kultureinrichtung ermöglicht werden. Der Parkplatz wird von 06:00 bis 22:00 Uhr betrieben und ist in den Nachtstunden geschlossen.

Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,6 und 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränkt. Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte SO-Fläche (SO 1 KU mit 460 bzw. SO 2 KU mit 2.035 m²).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Damit ist eine Bebauung mit 276 m² (GRZ I) und 138 m² (GRZ II) im SO 1 KU und mit 814 m² (GRZ I) und 407 m² (GRZ II) im SO 2 KU möglich.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird je nach Baufeld auf I bzw. III als Höchstmaß beschränkt. Damit können im Plangebiet Gebäude mit ein bzw. drei Vollgeschossen (je nach Baufeld) errichtet werden. Ausgebaute Dachgeschosse sind zulässig, wenn sie keine Vollgeschosse sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (Höhe in m über NHN) gewählt. Das Plangebiet ist relativ eben und der Höhenunterschied im Baufeld ist mit nur ca. 0,3 m gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an dem bereits abgebrochenen Gebäudekomplex. Der westliche dreigeschossige Teil des Gebäudekomplexes hatte eine Firsthöhe von 14,6 m über NHN. Der östliche eingeschossige Teil des Gebäudekomplexes hatte eine Firsthöhe von 9,8 m über NHN.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im SO (Geländehöhe im Baufeld von ca. 3,5 bis 3,8 m über NHN) je nach Baufeld auf max. 15,0 bzw. 12,0 m über NHN festgesetzt.

So können Gebäude und bauliche Anlagen mit bis zu ca. 11,5 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden. Dachaufbauten (wie z.B. eine PV-Anlage) sollen damit zusätzlich ermöglicht werden.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 50 m Länge möglich wird.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume zur Weiterentwicklung erhalten bleiben.

Der dreiseitig gewählte Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze wurde im Osten auf 2,0 m reduziert, um den Fundamentbestand an dieser Stelle nutzen zu können. Erforderliche Baulasten für Abstandsflächen können auf dem Nachbargrundstück eingetragen werden, weil auch dieses Flurstück der Gemeinde Born a. Darß gehört.

Baugrenzen können nach §23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden.

Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung des Gebietes im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Gutachterbüro Planung für alternative Umwelt GmbH mit Sitz in 18337 Marlow (OT Gresenhorst, Vasenbusch 3) beauftragt worden, einen Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) für das Plangebiet zu erstellen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden festgesetzt (Teil B - Textliche Festsetzungen - 5. und 6.).

Gehölzschutz

Für den Planbereich gelten der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V und die „Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) in der Gemeinde Born a. Darß“ in der jeweils aktuellen Fassung (Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB).

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.

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.

Bodenschutz

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

Landwirtschaft

Durch die Planung werden agrarstrukturelle Belange nicht berührt.

Flurneuordnung

Das Flurneuordnungsverfahren Born-Dorf ist betroffen.

6.5 Verkehrskonzept

Durch die Lage an der Chausseestraße ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen. Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist nicht vorgesehen. Mit der Satzung werden keine Grundstücke gebildet. Erforderliche Zuwegungen sind gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

Stellplatzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Born a. Darß über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) ist im Plangebiet nicht anzuwenden, weil Stellplätze auf den Verkehrsflächen für den Ruhenden Verkehr festgesetzt werden.

7. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiaxsiges Müllfahrzeug geeignet. Die Abfallbehälter können so am Straßenrand vor den Grundstücken geleert werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Bausgeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

8. Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittelbelastung und bergbauliche Belange

Lärmschutz

Vom Plangebiet selbst geht durch die vorhandene Nutzung (Parkplatz) bereits eine gewisse Lärmbelastung aus.

Die Schallprognose zum Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ in 18375 Born a. Darß vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) aus Weitenhagen vom 22.07.2024 führt unter 5. Zusammenfassung und Beurteilung auf Seite 12 aus:

„... Die Gemeinde Born a. Darß beabsichtigt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27.1 den Parkplatz an der Chausseestraße zu befestigen.

Hierbei kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der FRMV für die anliegenden Häuser im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.

Nachts, außer bei wenigen Veranstaltungen (seltenen Ereignissen), ist der Parkplatz geschlossen.

Der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) wird bei seltenen Ereignissen nachts am Immissionsort „In de Stücken 12“ ausgeschöpft.

Es sind nach dieser Schallprognose für die vorgeschlagene Variante, außer der bereits vorgesehenen nächtlichen Schließung des Parkplatzes, keine weiteren Festsetzungen bzgl. des BImSchG zum Lärmschutz notwendig. ...“

Weitere Emissionen

Weitere Emissionen wie Stäbe und Luftschadstoffe, Licht, Erschütterungen, Gerüche u.a. sind ggf. im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beurteilen.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung können sich Hinweise auf Altlasten ergeben.

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen ist ein Abfallkataster zu erstellen.

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.

9. Erschließung

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Schmutzwassersystem angeschlossen. Absprachen zur Änderung oder Erweiterung sind mit der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland (Am Wasserwerk 2, 18311 Ribnitz-Damgarten) zu führen.

9.2 Regenentwässerung

Ein öffentliches Regenentwässerungssystem ist nicht geplant. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die Versickerung ist grundsätzlich möglich. Der Nachweis im Detail erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Absprachen zur Änderung oder Erweiterung sind mit der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland (Am Wasserwerk 2, 18311 Ribnitz-Damgarten) zu führen.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung.

Absprache zur Änderung oder Erweiterung sind mit der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland (Am Wasserwerk 2, 18311 Ribnitz-Damgarten) zu führen.

Der Brandschutznachweis im Detail erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorh. Chausseestraße. Feuerwehraufstellflächen (5 x 11 m) nach §5 Abs. 2 LBauO M-V liegen auf der Verkehrsfläche.



9.5 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet kann an die Telekommunikationslinien der Telekom angeschlossen werden.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der E.DIS Netz GmbH sichergestellt.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet kann an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

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

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.