

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1

“Kulturelles Zentrum Born”

der Gemeinde Seebad Born a. Darß für das Plangebiet 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.

Auf der Grundlage des §10 des Baugesetzbuches (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. 3634) geändert worden ist und nach §86 der Landesbauordnung M-V (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), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.2026 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Seebad Born a. Darß bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500

Plangrundlage ist 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).



Planzeichenerklärung

gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet „Kultur“

gem. §11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß

gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

III

Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß

gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

H 15,0 m üNN

Höhe der baulichen Anlagen
als Höchstmaß in m über NHN

gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

O

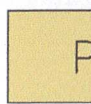
offene Bauweise

gem. §22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze

gem. §23 Abs. 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche
P - Ruhender Verkehr

gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▼---

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss
anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Ein- und Ausfahrbereich

gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

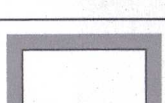
9. Grünflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



private Grünflächen

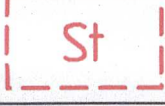
gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des B-Planes Nr. 27.1

gem. §9 Abs. 7 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze und Garagen
(Zweckbestimmung: Stellplätze)

gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes

gem. §16 Abs. 5 BauNVO

16. Darstellungen ohne Normcharakter

Born

Gemarkung

Flurstücksgrenze

Flur 11

Flurbezeichnung

abgemarkter Grenzpunkt

9/4

Flurstücksbezeichnung

nicht abgemarkter Grenzpunkt

- 2100 m -

Umringungsmaße in m

Gebäudebestand

FH

Firsthöhe

Geländehöhe in m über NHN

TH

Traufhöhe

Geländehöhe in m über NHN

Hinweise

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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Außenbeleuchtung (Vermeidungsmaßnahme - FM-VM3): Um die zirkadianen Rhythmen vorkommender Fledermäuse nicht negativ zu beeinflussen, sind sowohl bei der Baustellenbeleuchtung als auch bei der betriebsbedingten Beleuchtung Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten zu verwenden. Es ist allerdings nicht möglich, einen Grenzwert für die Beleuchtungsstärke zu definieren, der sowohl den Sicherheitsstandards als auch den Ansprüchen des Naturschutzes genügt (Beleuchtungsstärke von 0,1 lx für lichtscheue Arten). Wenn nächtliches Kunstlicht aus Sicherheitsgründen notwendig ist, sollten nur die Bereiche beleuchtet werden, die notwendig sind. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für die Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gerichtete, energieeffiziente und umweltverträgliche Lampen verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Fledermauslebensräume verhindern.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weiteren Bauarbeiten sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nach §44 Abs. 1 i.V.m. §44 Abs. 5 und §45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

Für den Planbereich gelten der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V und die „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) in der Gemeinde Born a. Darß“ in der jeweils aktuellen Fassung.

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.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 07.06.2007 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 28.08.2007 bis zum 10.09.2007.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPiG M-V mit Schreiben vom 18.01.2023 beteiligt worden. Am 06.03.2023 erfolgte die landesplanerische Stellungnahme.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 07.02.2023 bis zum 10.03.2023 (während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:00 bis 18:00 Uhr sowie Do. von 13:00 bis 16:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 1 öffentlich im Amt Darß/Fischland (Chausseestr. 68a, 18375 Born a. Darß) durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich vom 23.01.2023 bis zum 07.02.2023 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und am 23.01.2023 auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/titl-darss-9/> (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) erfolgt.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2023 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2024 den Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 03.02.2025 bis zum 07.03.2025 (während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 09:00 bis 12:00 Uhr, Di. von 13:00 bis 18:00 Uhr sowie Do. von 13:00 bis 16:00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs. 2 öffentlich im Amt Darß/Fischland (Chausseestr. 68a, 18375 Born a. Darß) ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich vom 16.01.2025 bis zum 31.01.2025 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen und auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/titl-darss-9/> (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) am 16.01.2025 bekannt gemacht worden. Darüber hinaus war die Einsichtnahme in o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauallplaeane> möglich.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.02.2025 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2026 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 02.04.2026 mitgeteilt worden.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 19.03.2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2026 gebilligt.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 16.02.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz, 16.02.2026

O.V.I. Anders

11. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 27.04.2026 ausgefertigt.

Born a. Darß, 27.04.2026

Der Bürgermeister

12. Nach der Bekanntmachung am 07.05.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Seebad Born a. Darß unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/titl-darss-9/> und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauallplaeane>, tritt der Bebauungsplan (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Ablauf des 21.05.2026 in Kraft. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Bekanntmachung ortsüblich durch Aushang vom 07.05.2026 bis zum 21.05.2026 in den amtlichen Bekanntmachungskästen veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist bekannt gemacht worden und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Born a. Darß, 27.05.2026

Der Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gemäß §9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO dient das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ (SO KU) der Betreibung einer Kultureinrichtung.

1.2 Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Kultur“ 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 freiberuflicher Tätiger, soweit diese Tätigkeit der Nutzung der Kultureinrichtung zuzuordnen ist;
6. weitere untergeordnete Nebenanlagen und Werbeanlagen, die der Eigenart des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes entsprechen.

1.3 Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) sind nur Stellplätze zulässig.

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

2.1 Gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im SO 1 KU auf III und im SO 2 KU auf I festgesetzt.

2.2 Gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im SO 1 KU auf max. 15,0 m über NHN und im SO 2 KU auf max. 12,0 m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im SO KU wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

4.1 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 - in der jeweils gültigen Fassung) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Auf den Grünflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Ausgleichsmaßnahme - Ökoto: Der Kompensationsbedarf von 983 m² KfA wird durch das Ökoto VR-040 in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen.

6. Artenschutz (gem. §9 Abs. 1a BauGB i. V. m. §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG)

6.1 Vermeidungsmaßnahmen: FM-VM2: Am Umbau sind fünf selbstreinigende Unterputz-Fledermauskästen aus Holzbeton anzubringen. Diese sind in einer Höhe von mindestens 4 m und an einer nach Osten, Süden oder Westen ausgerichteten Wand anzubringen.

BV-VM1: Die Entnahme von Gehölzen ist zwischen dem 01.09. und dem 28.02. durchzuführen. Bei einer Entnahme zwischen dem 01.03. und dem 31.08. eines Jahres ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich. Bei einer Beseidelung der Gehölze sind unter Einbezug der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

BV-VM2: Bei Fensterscheiben über 8 m² und Glaskonstruktionen über Eck sind undurchsichtige Glasmaterialien, Fenster mit geeigneten Winkeln oder die Verwendung von Aufdrucken und Markierungen zu verwenden.

BV-VM4: Am Umbau sind fünf Unterputz-Nistkästen anzubringen. Diese sind in einer Höhe von mindestens 2,5 m an einer möglichst nach Osten ausgerichteten Wand anzubringen.

6.2 Baustellenregelung: FM-VM1 und BV-VM3: Rückbauarbeiten an Gebäuden sind zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen. Bei Rückbauarbeiten zwischen dem 01.03. und dem 30.09. ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung erforderlich. Bei Beseidelung durch Brutvögel oder Fledermäuse sind unter Einbezug der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Übersichtskarte

M 1 : 7.500



[Quelle: www.gaia-mv.de]

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1

“Kulturelles Zentrum Born” der Gemeinde Seebad Born a. Darß (Satzungsfassung)



KAWO Ing GmbH
Albert-Schweitzer-Str. 11
18442 Wendorf
tel.: +49 (0) 3831-46399-50
email: info@kawo-ing.de
web: www.kawo-ing.de

16.02.2026