

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.2027, bekannt gemacht durch im Aushang vom 30.08.2027 bis 17.03.2028
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 22.08.2027 informiert worden.
- 3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 22.08.2027 nach § 4 (1) BauGB frühzeitig informiert worden.
- 4) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Aushang der Vorentwurfsfassung vom 17.03.2028 bis 30.08.2027 durchgeführt.
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 30.08.2027 den Beschluss zur Aufspaltung in 2 separate Planverfahren gefasst und den Entwurf des nördlichen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 6) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 30.08.2027 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 7) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 17.03.2028 bis zum 30.08.2027 während der Dienststunden durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang vom 17.03.2028 bis 30.08.2027 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.08.2027 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 30.08.2027 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Born, den 30.08.27 Bürgermeister

10) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 16.08.27 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 16.08.27 Op.VI Krawutschke

11) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Born, den 30.08.27 Bürgermeister

12) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 17.03.2028 bis zum 30.08.2027 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 24 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan tritt mit Ablauf des 08.09.2027 in Kraft.  
Born, den 10.09.27 Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

**SO Campingplatz:** Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Campingplatzgebiete nach § 10 BauNVO.

Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Standplätzen auf Campingplätzen, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sonstige Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Standplätze für Zelte, Caravans und Wohnmobile, - die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht wesentlich störende Anlagen zur Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung, - Sanitärgebäude, Einrichtungen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Campingplatzes, - Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen, - Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Im SO Campingplatz (2) sind abweichend von Satz 2 ausschließlich Standplätze für Wohnmobile / Reisemobile zulässig.

**SO Wochenendplatz:** Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Wochenendplatzgebiete nach § 10 BauNVO.

Das Wochenendplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung eines Wochenendplatzes, der ausschließlich für Kleinwohnenhäuser (jeweils 40 m<sup>2</sup> zuzüglich 10 m<sup>2</sup> Terrasse) nach der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V bestimmt ist. Zulässig sind:

- Aufstellplätze für Wochenendhäuser nach § 1 (4) der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V.
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.1.2 Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Im SO Campingplatz und SO Wochenendplatz sind Carports und Garagen unzulässig; ausgenommen hiervon sind Garagen für der Bewirtschaftung dienende Nutzfahrzeuge sowie Garagen, die im Zusammenhang mit Betriebswohnungen stehen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung darf im SO Campingplatz mit Standplätzen, Wegen sowie sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer GR von insgesamt maximal 9.030 qm überschritten werden. Im SO Wochenendplatz ist mit Aufstellplätzen, Wegen sowie sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, eine Überschreitung bis insgesamt maximal 3.600 qm zulässig.

1.2 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Freihalten der Fläche von baulichen Nutzungen und jeglichen Eingriffen in den Wurzelraum des Gehölzbestandes.

1.2.2 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920 Ausgabe 2014-07) sind einzuhalten.

1.2.3 Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen:

Für die festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 18 cm der Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*), Wild-Birne (*Pyrus communis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Pflanzung von 20 Einzelbäumen im Bereich SO Campingplatz (2). Je Einzelbaum ist ein unversiegelter Wurzelraum von > 12 qm freizuhalten, der vor Überfahren zu schützen ist.

1.2.4 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.

## II HINWEISE

II.1 Überflutungsgefahr/Hochwasserschutz

Im Küstengebiet des Standortortes ist bei schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 1,75 m HN (bzw. 1,90 m NHN) zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat der Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Eine Standsicherheit aller baulichen Anlagen einschl. Nebengebäude gegenüber Wasserständen von 1,90 m NHN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird empfohlen.

II.2 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

II.3 Altlasten

Werden bei den Baumaßnahmen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen, wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen, festgestellt, sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen und die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

II.4 Artenschutz

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- V1: Bei Arbeiten an Gebäuden sind konfliktvermeidende Bauzeiten (Beginn Ende September bis Ende April) einzuhalten. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Fledermausquartiere durchzuführen. Sollten Quartiere höherer Wertigkeit (Wochenstubenquartiere, Zwischenquartiere für mindestens kleinere Gruppen [mehr als 5 Tiere]) gefunden werden, dürfen Bauarbeiten erst nach Ende der Quartiernutzung erfolgen. Sollten keine wertgebenden Quartiere vorzufinden werden, können die Bauarbeiten mit ökologischer Baubegleitung erfolgen, evtl. vorgefundene Individuen sind außerhalb des Baufeldes auszubringen und ggf. artspezifische Ersatzquartiere zu schaffen. Grundsätzlich sollte die Öffnung potenzieller Quartiere von Hand erfolgen und auf hebelnde Werkzeuge verzichtet werden, um eine Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen.
- V2: Rodungen sowie der Beginn von Bauarbeiten am im Gehölzbestand nur im gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- V3: Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zuvor eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölzbestände durchzuführen. Sollten bebrütete Nistplätze vorgefunden werden, ist unter Umständen ein Baustopp bzw. eine Rodungssperre bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen

II.5 Forst

Außerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen im Sinne von § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen unzulässig. Unter Einhaltung dieser Maßgabe sind keine weiteren Antragstellungen bei der Forstbehörde notwendig. Gemäß §§ 3 und 4 WaldBrSchVO2 ist es verboten in einer Entfernung von weniger als 50 m zum Waldrand zu rauchen, Feuer anzuzünden, zu unterhalten oder zu grillen.

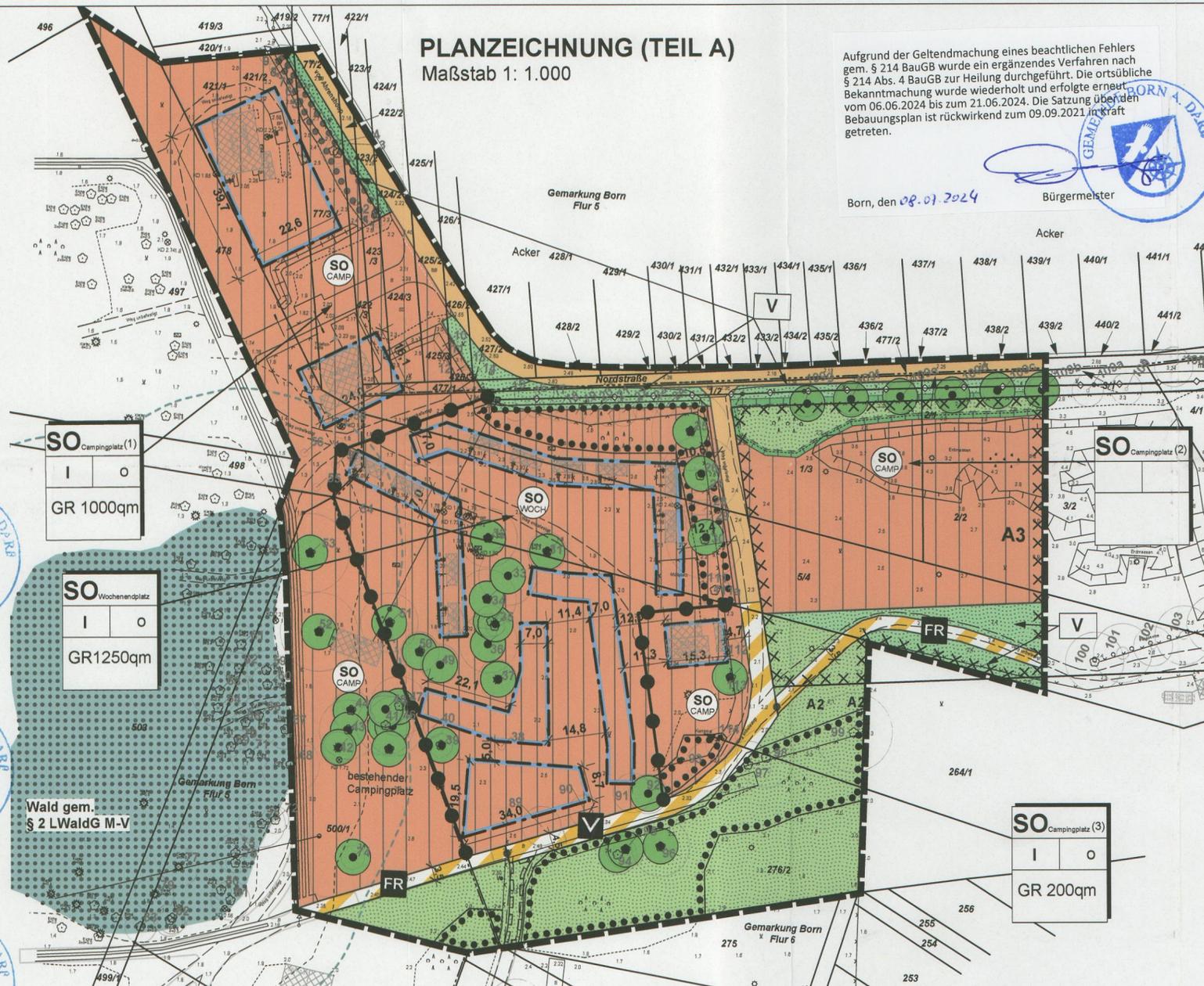
# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

Aufgrund der Geltendmachung eines beachtlichen Fehlers gem. § 214 BauGB wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung wurde wiederholt und erfolgte erneut vom 06.06.2024 bis zum 21.06.2024. Die Satzung über den Bebauungsplan ist rückwirkend zum 09.09.2021 in Kraft getreten.

Born, den 08.09.2024

Bürgermeister



# SATZUNG der Gemeinde Born

über den Bebauungsplan Nr. 32A "Campingplatz Born a. Darß - Teilfläche Nord".  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32A "Campingplatz Born a. Darß - Teilfläche Nord", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1-11 BauNVO)



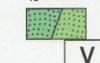
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), hier: Wochenendplatzgebiete



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), hier: Campingplatzgebiete

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen öffentlich / privat



Verkehrsgrün

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1000qm

Grundfläche

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise

—

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—

Strassenverkehrsflächen mit Strassenbegrenzungslinie

—

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

V

Verkehrsberuhigter Bereich

FR

Fuss-/Radweg

HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—

Hauptleitung unterirdisch



Übersichtskarte ohne Maßstab

Iars hertelt | Stadtplanung und Architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

## Gemeinde Born a. Darß

## Bebauungsplan

# Nr.32 A "Campingplatz Born a. Darß - Teilfläche Nord"

## Satzungsfassung

Fassung vom 12.07.2011, Stand 19.03.2021

Maßstab 1:1000