



Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB

zur

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Seebad Born a. Darß

im Parallelverfahren zur 4. Änderung zum Flächennutzungsplan
der Gemeinde Seebad Born a. Darß

Seebad Born a. Darß, 26.05.2026

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

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Planungsziel	2
2.	Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3.	Umweltbelange	5
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6

1. Planungsziel

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.

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. Damit 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 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.

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 der Fläche 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. Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(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.

(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.

(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/ris/ti-darss-6/> (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) erfolgt.

(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.

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

(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) ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht 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/ris/ti-darss-6/> (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) am 16.01.2025 bekannt gemacht worden. Darüber hinaus war die Einsichtnahme im o. g. Zeitraum im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> möglich.

(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.

(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.

(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.

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

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

(12) Nach der Bekanntmachung am 07.05.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Seebad Born a. Darß unter <https://www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6/> und im Bau- und Planungsportal M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>, tritt der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (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 22.05.2026 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.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

3. Umweltbelange

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Seebad Born a. Darß steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft.

Die Planung für den Bereich der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelles Zentrum“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bezüglich der Schutzgüter, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§1 Abs 6 Nr. 7a BauGB) sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§1 Abs 6 Nr. 7c BauGB) und umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§1 Abs 6 Nr. 7d BauGB), als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche planbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind aufgrund der Vorprägung des Standorts und seiner Lage an der Chausseestr. Unter Beachtung von Minderungsmaßnahmen, wie z.B. zeitliche Vorgaben zur baulichen Umsetzung des Planungsvorhabens, nicht zu erwarten. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die Art des Vorhabens und die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Nach §1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen war, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend §21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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 erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Born a. Darß die entsprechende Bilanzierung. Im Bauleitplanverfahren wurde die Schallbeeinträchtigung auf die Nachbarschaft untersucht.

Gemäß §2 Abs. 4 i. V. m. §2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist als Teil der Begründung Bestandteil des Verfahrens.

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen von der Baugebietsentwicklung erhebliche nachteilige

Umweltauswirkungen ausgehen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf jedes einzelne Schutzgebiet im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) BauGB gemäß Anlage 1 zum BauGB betrachtet und bewertet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich war.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Die hier überplante Fläche mit dem (nach dem Abriss des Hauptgebäudes) verbleibendem Gebäude und den baulichen Anlagen ist ein Kriterium, dass kein anderer Standort im Gemeindegebiet erfüllen kann.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde konnte mit dieser städtebaulichen Planung, der städtebaulichen Entwicklung am Standort entsprechen.