

Zusammenfassende Erklärung nach §6a Abs. 1 BauGB

zur

4. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Born a. Darß

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born"
der Gemeinde Born a. Darß

Born a. Darß, 03.02.2025

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde 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	7

1. Planungsziel

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 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.

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.

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.

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.“

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitgestellt.

2. Verfahrensverlauf, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 21.04.2022 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 03.05.2022 bis zum 18.05.2022 und auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6 (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) am 03.05.2022.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPIG M-V mit Schreiben vom 04.10.2022 beteiligt worden. Am 13.12.2022. 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 17.10.2022 bis zum 17.11.2022 (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 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 30.09.2022 bis zum 14.10.2022 und auf der Homepage der Gemeinde Born a. Darß unter www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6 (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) am 30.09.2022 erfolgt.

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.10.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

(5) Die Gemeindevertretung hat am 16.02.2023 den Entwurf der Änderung zum Flächennutzungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

(6) Der Entwurf der Änderung zum Flächennutzungsplan sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.04.2023 bis zum 10.05.2023 (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. 2 öffentlich im Amt Darß/Fischland (Chausseestr. 68a, 18375 Born a Darß) ausgelegen. 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 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 21.03.2023 bis zum 05.04.2023 und auf der Internetseite der Gemeinde Born a. Darß unter www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6 (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) erfolgt.

(6.1) Der Entwurf der Änderung zum Flächennutzungsplan sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.07.2024 bis zum 09.08.2024 (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) erneut ausgelegen. 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 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 20.06.2024 bis zum 05.07.2024 und auf der Internetseite der Gemeinde Born a. Darß unter www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6 (Gemeindevertretung / Bekanntmachungen) erfolgt. 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 03.04.2023 nach §4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(8) Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2024 die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 11.10.2024 mitgeteilt worden.

(9) Die Änderung zum Flächennutzungsplan wurde am 26.09.2024 von der Gemeindevertretung festgestellt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde am 26.09.2024 mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

(10) Die Genehmigung der Änderung zum Flächennutzungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.11.2024 (AZ: 511.140.01.10314.24) - mit Hinweisen - erteilt.

(11) -

(12) Die Genehmigung der Änderung zum Flächennutzungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 16.01.2025 bis zum 31.01.2025 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen ortsüblich bekannt gemacht worden und ab dem 16.01.2025 im Internet unter www.sitzungsdienst-darss-fischland.de/ris/ti-darss-6 (Bauleitplanung) abrufbar. 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Änderung zum Flächennutzungsplan ist mit Ablauf des 30.01.2025 wirksam geworden.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

3. Umweltbelange

Die 4. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde 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 Eingriffsumfanges 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 den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen ist ein Kriterium, dass kein anderer Standort 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.

Born a. Darß, 11.10.24



[Handwritten signature in blue ink]

