

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Born a. Darß  
über das Amt Darß/Fischland  
Chausseestraße 68a  
18375 Born

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 18. Januar 2023  
Mein Zeichen: 511.140.02.10034.23  
Meine Nachricht vom:  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2933  
Fax: 03831 357-  
E-Mail: stefanie.buelow@lk-vr.de  
Datum: 23. Februar 2023

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27.1 "Kulturelles Zentrum Born" der Gemeinde Born a. Darß

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18. Januar 2023 (Posteingang: 20. Januar 2023) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 16. Dezember 2022
- Begründung mit Stand vom 16. Dezember 2022

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Born a. Darß beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes sowie eines Parkplatzes zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Ursprungsplan; Stand 11. Juli 2006) der Gemeinde Born a. Darß. Der Bereich wird als Wohnbaufläche und als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „*Ruhender Verkehr*“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Pkt. 4.3 der Begründung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Demnach ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Das Entwicklungsgebot ist nach aktuellem Planstand nicht vollständig gegeben, da die materiellen Anforderungen nicht vorliegen und keine inhaltliche Abstimmung der Planungen erfolgen kann. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird empfohlen den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes zeitnah nachzureichen.

Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Kontaktdaten  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de



Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07  
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten  
Dienstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder Termin nach Vereinbarung



### Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 4.1 ist zu prüfen. Es handelt sich hier eher um einen Hinweis zur nicht Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Sollte die Gemeinde an der Festsetzung festhalten, ist ein auffälliger Hinweis zur zweifachen Rechtsgrundlage in der allgemeinen Bezeichnung des Bebauungsplanes zu geben.

Zudem ist dann der Hinweis auf dem Plandokument zu § 84 „*Ordnungswidrigkeiten*“ der Landesbauordnung M-V zu ergänzen.

Gemäß Teil B - Text unter Nr. 5, werden Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Die Planzeichnung ist mit den entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung zu ergänzen. Desgleichen gilt für die Planzeichenerklärung.

Für die Dargestellte private Grünfläche ist die angegebene Rechtsgrundlage richtig zu stellen.

Aus der Planzeichenerklärung ist nicht zu erkennen ob es sich bei der dargestellten Straßenverkehrsfläche, um eine private oder öffentliche Fläche handelt. Die Planzeichenerklärung ist zu ergänzen. Zudem ist der Einfahrtsbereich des Parkplatzes in der Planzeichnung mit den Planzeichen Nr. 6.4 zu ergänzen.

In Teil B - Text Nr. 1.3, sowie in der Planzeichenerklärung und der Begründung sollen auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche neben den Stellplätzen auch Nebenanlagen und Garagen zulässig sein. Aus den Unterlagen geht jedoch hervor das auf dieser Fläche nur Parkplätze für die Kultureinrichtung ermöglicht werden sollen (Seite 13). Insofern sind die Festsetzung und die Planzeichenerklärung zu prüfen.

Auf der Planzeichnung unter der Überschrift „Hinweise“ wird die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde aufgelistet. Diese ist jedoch unter der Überschrift „nachrichtliche Übernahme zu führen“.

Textliche Festsetzungen sind rechtseindeutig zu formulieren. Erforderliche Erläuterungen sind in der Begründung darzulegen (§ 2a BauGB).

### Begründung

Der Inhalt zu Kapitel 1 ist nur auf das laufende Verfahren abzustellen. Die Abhandlung des Entwicklungsgebotes und der Änderung des Flächennutzungsplanes reicht in Kapitel 4.3 aus.

Da der Bebauungsplan Nr. 27 in zwei Bebauungspläne gesplittet wurde, wird der Gemeinde empfohlen die Bezifferung der Pläne zu überdenken. Für sich genommen handelt es sich mit dem Beschluss vom 21. April 2022 nun um zwei unabhängig voneinander geführten bauleitplanverfahren. Eine Bezifferung von 27.1 und 27.2 ist insofern nicht notwendig.

Gemäß der Begründung in Kapitel 6.1 „Städtebauliches Konzept“ (Seite 12) werden innerhalb der Flächen für den ruhenden Verkehr ca. 70 Parkplätze entstehen. Dies steht im Widerspruch zur Schallprognose zum Bebauungsplan Nr. 27.1. In Kapitel 4.3 „Nutzung des Parkplatzes“ (Seite 9) wird von zwei Varianten ausgegangen, mit 69 bzw. 54 Stellplätzen. Eine endgültige Entscheidung, wie viele Stellplätze entstehen soll kann den unterlagen jedoch nicht entnommen werden.

Die städtebauliche Begründung zu den Inhalten in Kapitel 6.2. „Art der baulichen Nutzung“ ist weiter auszuformulieren. Die reine Auflistung des Nutzungskonzeptes für die Betreiber und Nutzer reicht nicht aus.

Die vorliegende Schallprognose lässt nicht erkennen, welche Maßnahmen zum aktiven Schallschutz getroffen werden. Der Gemeinde wird empfohlen, hier nachzubessern.

In Kapitel 6.1 „städtebauliches Konzept“, hier unter der Teilüberschrift „Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse“, kann der erste Absatz entfallen (Seite 13). Eine inhaltliche Wiederholung ist zu vermeiden.

Gemäß der Begründung auf Seite 14, sollen Dachaufbauten wie z. B. PV-Anlagen ermöglicht werden. Der Gemeinde wird empfohlen dies in den textlichen Festsetzungen wiederzugeben.

In Kapitel 6.3 „Bauweise und Baugrenzen“ wird die Aussage getroffen, dass die Baugrenzen durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden dürfen. Da die Begründung nur gebilligt wird, wird der Gemeinde empfohlen dies in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Dabei sind die Gebäudeteile näher zu definieren. Der städtebauliche Grund zu der ermöglichten Überschreitung der Baugrenze ist zudem zu ergänzen.

Gemäß Kap. 9.4 „Löschwasserversorgung und Brandschutz“ (S. 17) erfolgt die Löschwasserversorgung über die Trinkwasserleitung. Der Brandschutznachweis im Detail soll im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Seitens der Gemeinde ist jedoch zu prüfen ob die Kapazitäten im Fall eines Brandes für das Plangebiet überhaupt ausreichend sind. Da keine Festsetzungen zu der Art der Bedachung festgesetzt wurden, sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiche und harte Bedachungen zulässig. Es müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt werden. Insofern ist der Löschwasserbedarf für das geplante Sondergebiet „Kultur“ mit 96 m<sup>3</sup>/h sicherzustellen. Eine Abschichtung auf das Baugenehmigungsverfahren zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes ist nicht zulässig. Im Weiteren wird auf die Äußerung zu den Belangen des Brand- und Katastrophenschutzes verwiesen.

### Umweltschutz

#### Immissionsschutz:

Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Die Immissionsrichtwerte werden nur eingehalten, wenn für nächtliche Veranstaltungen die Richtwerte für seltene Ereignisse herangezogen werden. Da es sich hierbei um organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz handelt, können sie im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden und sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren fest zu schreiben.

#### Bodenschutz:

Erwartet werden im Rahmen der Umweltprüfung Aussagen zur Betroffenheit des Schutzgutes Boden im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des im Plangebiet vorhandenen Bodens sowie der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden.

### Wasserwirtschaft

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Begründung zum Vorentwurf zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß.

Das überplante Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und auf Grund der Höhenlage auch außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

Die Ortslage Born liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Darß (WP\_KO\_2\_16). Dieser weist gemäß des aktuellen Bewirtschaftungsplanes sowohl einen mengenmäßig als auch chemischen nicht guten Zustand auf ([https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw\\_wk.php?gw=WP\\_KO\\_2\\_16](https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?gw=WP_KO_2_16)). Der nicht gute chemische Zustand wird auf diffuse Quellen aus der Landwirtschaft, aber auch sehr hohe Entnahmen der öffentlichen Wasserversorgung für die Tourismusregion zurückgeführt. Letzteres gilt auch als Ursache für den nicht guten mengenmäßigen Zustand. Im Maßnahmenprogramm des Grundwasserkörpers Darß ist eine Reduzierung der Grundwasserentnahmen für die öffentliche Wasserversorgung vorgesehen, was aber einer Entwicklung der Tourismusregion entgegensteht.

Die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zwingend umzusetzen, um einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Zudem ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource, wie zum Beispiel Regenwassernutzung, Rechnung zu tragen.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf den Grundwasserkörper darzustellen und zu bewerten, wie dem Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot nach § 47 Abs. 1 WHG im Rahmen der Planung und deren Umsetzung entsprochen wird.

Das überplante Gebiet wird von oberirdischen Gewässern nicht tangiert.

Abwasserbeseitigung:

Anfallendes Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband Darß gemäß geltender Satzung zu übergeben.

Niederschlagswasser ist zwingend im Planungsgebiet zu versickern. Dies bedeutet auf Grund der relativ hohen zulässigen Bebauung unter Umständen einen hohen Aufwand, zudem die anstehenden Boden- und Grundwasserhältnisse zu beachten sind.

Für weitere Planungsschritte ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen werden kann und in diesem Zusammenhang, ob ausreichend Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Erdaufschlüsse (Baugrunduntersuchung, Baugruben, Tiefgründung usw.) einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### Naturschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind zu planen. Die Eingriffsregelung ist gerecht in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung 2018) maßgeblich.

Den Planunterlagen lag bisher keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist nachzureichen.

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung erforderlich. Die Abgrenzung der Biotoptypen sollte auf Grundlage der vom Landesvermessungsamt im Internet zur Verfügung gestellten Luftbilder erfolgen. Die Darstellung sollte mindestens im Maßstab des Planes erfolgen.

Für eine fachgerechte Ermittlung der Grünlandbiotope sind die Flächen im Zeitraum von Anfang Mai bis zum ersten Schnitt bzw. dem Beginn der Beweidung zu kartieren.

Für die vorgelegte Planung sind Aussagen zum Gehölzschutz gemäß der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V zu treffen. Hierzu sind Baumart, Standort, Kronenumfang und Stammumfang in 1,30 m Höhe tabellarisch und mit Lageplan zu dokumentieren.

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: [http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf), zu den Anforderungen ausführlich die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Beschluss vom 08.05.2018, 3 M 22/16).

Die betroffene B-Planfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 der LSG-Verordnung ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist gemäß § 5 Abs. 3 zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht die in § 4 Abs. 1 der Verordnung genannten Wirkungen zur Folge hat, welche zu einem Verbot der Maßnahme führen würden.

Verboten sind demnach alle Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Eben solche Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan und die damit vorgesehene Nutzung aufgrund der siedlungsnahen Lage und aufgrund der Tatsache, dass es sich lediglich um ein einziges betroffenes Gebäude samt Parkflächen handelt, nicht zu erwarten.

Demnach wird eine Erlaubnis durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Eine Herausnahme der Fläche aus dem LSG ist damit nicht erforderlich.

Biotope sind wie in der Begründung beschrieben nicht vorhanden. Allerdings handelt es sich bei den Flurstücken 40/6; 40/5 und 39/2, welche mit Stellplätzen bebaut werden sollen, um eine Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Born. Eine rechtliche Sicherung der Fläche erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag.

Sollte geplant sein diese Kompensationsflächen zu überbauen ist dieser Ausgleich zusätzlich an anderer Stelle bzw. auf andere Weise zu realisieren. Damit würde für diese Fläche faktisch ein doppelter Ausgleich erfolgen müssen. Dies ist bei der Ermittlung der Eingriffshöhe zu berücksichtigen.

### Denkmalschutz

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

### Brand- und Katastrophenschutz

Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),
- Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.

Des Weiteren bestehen seitens der Brandschutzdienststelle gemäß AGBF Empfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (2018-4) folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte

Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. -Industriebau-Richtlinie M-V.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg- Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

### Tiefbau

Das geplante Vorhaben (in diesem Fall der Parkplatz) bedarf der Genehmigung nach § 10 StrWG-MV.

Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültigen Unterschriften von Planer und Antragsteller,
- Genehmigungs-/Ausführungsplanung:
  - Erläuterungsbericht
  - Übersichtskarte
  - Übersichtslageplan
  - Lageplan
  - Regelquerschnitt
  - Längsschnitt/Höhenplan
  - Schleppkurven
  - Berechnungen (z.B. hydraulische oder statische),
  - Baugrundgutachten,
- Stellungnahmen und Erlaubnisse der Träger öffentlicher Belange.

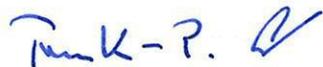
Die Unterlagen sind in geeigneter digitaler Form (.pdf) an [FG43.10@lk-vr.de](mailto:FG43.10@lk-vr.de) zu senden

Der Straßenbaulastträger hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und seine Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Prüfung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Handwritten signature in blue ink, appearing to read "Frank-P." followed by a stylized flourish.

Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 4