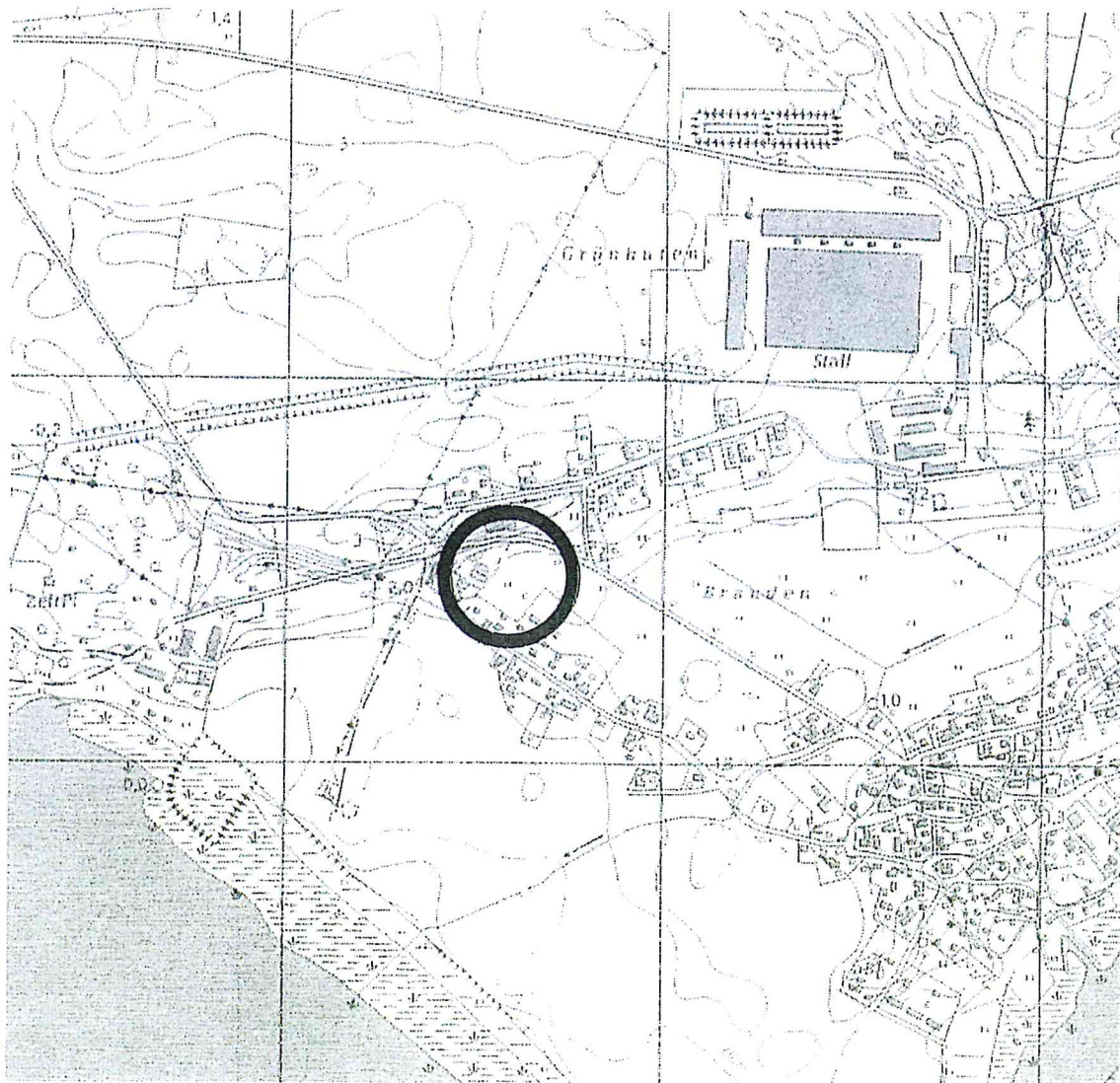


Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnbebauung südwestlich der Nordstraße“ der Gemeinde Born

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Entwicklungskonzept
3. Bevölkerungsentwicklung
4. Abfallwirtschaft
5. Technische Infrastruktur
6. Denkmale
7. Immissionen, Altlasten sonstige Umweltbeeinträchtigungen
8. Flächenbilanz
9. Art der baulichen Nutzung
10. Maß der baulichen Nutzung
11. Bauweise
12. überbaubare Grundstücksfläche
13. Verkehrserschließung
14. Eingriffsregelung
15. Umweltbericht
 - 15.1. Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 15.2. Prognose
 - 15.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 15.4. Angaben zur Umweltprüfung
 - 15.5. Monitoring
 - 15.6. Zusammenfassung
16. Rechtsgrundlagen
17. Kosten

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Ortslage Born zwischen den Straßenzügen „Auf den Branden“ und der „Nordstraße“ im nordwestlichen Teil.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Born ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das angrenzend nördlich eingeschränkte Gewerbegebiet diente einer ehemaligen Baufirma.

Die Fläche des überplanten Gebietes von 8.067 m² wurde als Lagerplatz für Baumaterial und Baugegenstände einer ansässigen Bauausführenden Firma benutzt. Im Zuge einer Arrondierung, um auch den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, wird dieser Bereich nun für eine Bebauung vorbereitet.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden der westliche Teil der Nordstraße,
- im Osten eine Wiesenfläche und angrenzend eine Wohnhausbebauung,
- im Süden angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße Auf den Branden,
- im Westen die Wohnhausbebauung im Dreieck Auf den Branden/Nordstraße/Grüne Hufe.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke teilweise 144, 147, 149, und 150, sowie vollständig 146/5, 151, 152, 153, 154 und 155 der Flur 6 in der Gemarkung Born.

2. Entwicklungskonzept

Plangrundlage ist ein Flurkartenauszug und der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Born.

Die Bebauung im überplanten Geltungsbereich hat zur Zielsetzung eine harmonische Einfügung der geplanten Gebäude zu bewirken und beizutragen einer typischen ortsbetonender Bebauung zu entsprechen.

Bei der Kubatur der Häuser sollte das Maß maximal 120 m² Grundfläche sowie einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss unter naturrohrgedeckten Dächern nicht überschreiten. Auf eine darßtypische Ausrichtung der Fassaden ist zu achten, wobei Signalfarbtöne unzulässig sind.

Im Zuge der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung wurden die Hinweise zur geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches aufgenommen. Dies betrifft die Fläche des Flurstückes 146/5. Im Zuge der Überplanung ist dieses sogenannte „Inselgrundstück“ jetzt mit in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden ist. Auch die Anregung das Flurstück 144 teilweise mit aufzunehmen wurde unter dem Aspekt einbezogen, dass diese Fläche noch aus dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes entspricht.

Auf Grund dieser frühzeitigen Äußerungen konnten diese Hinweise unter sachgerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB in der weiteren Planung eingebunden werden.

Die Häuser sind so ausgerichtet, dass entlang einer Ringstraße die Erschließung allseits gesichert ist. Für die Straßenunterhaltung, sprich Beräumung bei Schneefall oder Glätte, sind vertragliche Vereinbarungen mit der Gemeinde erforderlich.

Die Müllentsorgungsfahrzeuge können durch die so verlaufende Fahrbahn mit den Kurvenradien eine ungehinderte fachgerechte Entsorgung gewährleisten.

Zusätzlich sind entlang der Straße Parkflächen für den öffentlichen Bereich ausgewiesen.

3. Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 1995 lag die Einwohnerzahl bei 1353, im Jahr 2000 bei 1421, im Jahr 2004 bei 1467 und zum 30.06.2006 1147.

Auch bei nur einer geringfügigen Zahl der Zunahme hat sich gezeigt, dass die Einwohnerzahl zunimmt.

Born ist ländlicher Zentralort mit dem Sitz der Verwaltung des Amtes Darß/Fischland.

Im Basisjahr 1993 gab es eine Berechnung zur Wohnungsbedarfsentwicklung. Dort lag die Einwohnerentwicklung bei 525 WE. Bei einer 15 %-igen Zunahme als ländlicher Zentralort ergibt sich bis zum Jahre 2009 etwa ein Zuwachs von ca. 80 WE.

Der derzeitige Zuwachs bei Überplanung von anderen Bebauungsplänen in der Gemeinde beträgt zusammen 46 Wohnungen.

Bei den geplanten 10 Wohnhäusern können bei einer Ausnutzung von Doppelhäusern maximal 20 WE neu entstehen.

4. Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgungsgegenstände sind am Tage der Abfuhr an der Planstraße für die Entsorgungsfahrzeuge ordnungsgemäß Laut Satzung des Landkreises Nordvorpommern bereitzustellen.

5. Technische Infrastruktur

Strom-, Telefon- und Gasleitungen befinden sich ca. 50 m in westlicher Richtung am Straßendreieck Grüne Hufe/Auf den Branden. Die Schmutzwasserleitung befindet sich in der Nordstraße. Von hier aus werden die Versorgungsmedien im geplanten Straßenverlauf des überplanten Gebietes verlegt.

Löschwasser ist ausreichend vorhanden.

6. Denkmale

In der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern befindet sich in unmittelbarer Umgebung kein Denkmal.

7. Immissionen, Altlasten, sonstige Umweltbeeinträchtigungen

In nordöstlicher Richtung befindet sich ein Sondergebiet Intensivtierhaltung.

Diese Rinderhaltung ist in einem ausreichenden Maße weit entfernt, so dass der überplante Geltungsbereich hiervon nicht betroffen ist.

Auf dem Gelände befinden sich Reste von Baumaterialien, Bauschutt und teilweise befestigte Flächen durch Recyclingmaterial.

Diese werden im Zuge der Baumaßnahmen fachgerecht beraumt und teilweise für den Unterbau der zu errichtenden Straße wieder verwendet.

Altlasten hingegen sind nicht anzutreffen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 8.067 m². Durch die geplante Bebauung entfallen auf die Straßenverkehrsfläche und Parkflächen ca. 930 m². Auf die Baufelder 1653 m². Für Grünflächen sind 945 m² und Pflanzung von Solitärbäumen 750 m² vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Bebauungsmöglichkeit von ca. 0,2. Im § 17 BauNVO liegt die Obergrenze zur Bestimmung vom Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet bei 0,4. Eine Überschreitung der Obergrenze ist somit nicht gegeben. Eine volle Ausnutzung wird nicht erreicht und sollte im locker bebauten Bereich der Gemeinde Born auch nicht erfolgen.

9. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, festgesetzt. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Kombination der Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (2) BauNVO festgesetzt. Der Bezugspunkt § 18 BauNVO zur Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Straßenoberfläche der angrenzenden Nordstraße. Die Firsthöhe liegt bei maximal 9,50 m. Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ist mit 120 m² begrenzt.

11. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichen Grenzabstand, § 22 BauNVO festgesetzt. Es können Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Durch die Begrenzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Kombination von Rohrdach und dieser Bauweise wird eine lockere Bebauung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich gewährleistet.

12. überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Wahl der Baugrenzen und die Anordnung der Baufelder wird ein ausreichendes Spektrum zur Entfaltung der Baufreiheit laut Festsetzungskatalog gegeben. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 10% der zulässigen Größe der baulichen Anlagen für Veranden und überdachten Terrassen nach § 23 (2) BauNVO gestattet.

13. Verkehrserschließung

Die Gemeinde Born liegt an der Landesstraße 21. Der überplante Bereich ist durch die Nordstraße, einer örtlichen Gemeindestraße ausreichend verkehrlich erschlossen.

Durch die angrenzende Nordstraße wird die Ringstraße im Bebauungsplan verkehrstechnisch erschlossen. Es ist geplant ein Richtungsverkehr (Einbahnstraßenregelung) festzusetzen. Die Ausbaubreite und die Kurvenradien für die Entsorgungsfahrzeuge sind einzuhalten. Stellplätze werden entlang der Planstraße angeordnet.

14. Eingriffsregelung

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Auf einer Freifläche im Siedlungsbereich von Born ist geplant, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Planungsgebiet befindet sich im dörflichen Raum mit vorhandener lockerer Mischbebauung.

Begrenzt wird der Vorhabensort im Norden von der Nordstraße. Nördlich dieser Durchgangsstraße befindet sich eine Betriebshalle, etwas entfernt liegende Wohnhäuser und lockerer Nadel- und Laubbaumbestand flankieren das Gelände. Nach Osten schließen sich an das Betrachtungsgebiet Koppeln an. Im Süden und Westen grenzen Einfamilienhäuser mit Nutz- und Ziergärten das Vorhabensgebiet ein.

Gemäß BiotopwertEinstufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalog Mecklenburg – Vorpommern handelt es sich bei der vorliegenden Freifläche um einen artenarmen Rasen in einem ländlich geprägten Dorfgebiet, der durchsetzt ist mit Müll- und Schuttplätzen (Lagerplätze für Baumaterialien und Bauschutt).

Seltene, schützenswerte oder gesetzlich geschützte Biotoptypen oder floristische Besonderheiten wurden nicht festgestellt. Geschützte Arten nach § 41 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz und Zielarten von Natura 2000 – Gebieten sind nicht zu erwarten und wurden bisher nicht gesichtet, Fauna – Flora – Habitatgebiete werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

2. Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung", Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3 kann der Eingriff wie folgt bilanziert werden:

Folgende Parameter werden für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ermittelt und herangezogen:

- a) **Biotopwertansprache:** die ermittelten Biotoptypen werden der *Wertstufe "1"* zugeordnet, es sind lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen.
- b) Zur Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades wird festgestellt, dass der Abstand zur Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 Meter beträgt, demnach kein störungsarmer Landschaftsraum vorliegt. Es ergibt sich demzufolge der *Freiraumbeträchtigungsgrad 1* für das zu betrachtende Vorhaben, es wird in der Bilanzierung der *Korrekturfaktor x 0,75* in Ansatz gebracht.

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Gesamtfläche: 8.067 m² Plangebiet
 davon versiegelte Fläche: 2.583 m² (1.653 m² + 930 m²)
 entspricht 5.484m² Freifläche

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

<i>Biotoptyp</i>	<i>Flächen- verbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versie- gelung x Korrek- turfaktor Frei- raumbeein- träch- tigungsgrad</i>	<i>Kompensations- flächenäquivalent</i>
Baufelder	1653	1	(1+0,5) x 0,75	1860
Planstraße	930	1	(1+0,5) x 0,75	1046
gesamt:				2906

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

<i>Biotoptyp</i>	<i>Flächen- verbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versie- gelung x Korrek- turfaktor Frei- raumbeein- träch- tigungsgrad</i>	<i>Flächenäquivalent für Kompensation</i>
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	5484	1	1 x 0,75	4113
gesamt:				4113

2. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Summe:	1.1	2906
	1.2	4113

Summe, gesamt: 7019

B Geplante Kompensationsmaßnahmen

1. Kompensationsmaßnahme

Im Geltungsbereich werden folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

(A) Baumpflanzungen

Straßenbegleitend werden insgesamt 20 Alleebäume gepflanzt. 8 Bäume werden im Geltungsbereich gepflanzt, für die übrigen 12 Stück wird ein Pflanzstandort außerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen - auf Ergänzungsflächen des Vorhabensträgers bzw. der Gemeinde.

Als Baumart wird Eiche (*Quercus petraea*) der Pflanzqualität 3xv. mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm festgesetzt. Die Bäume sind in einem Abstand von 8 m zu pflanzen, der Pflanzabstand zur Straße beträgt 3,50 m. Die Standorte der Einzelbäume dürfen, unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, geringfügig verändert werden. Es erfolgt eine Entwicklungspflege der Gesamtpflanzung über 3 Jahre.

Im Weiteren werden im Geltungsbereich 3 Solitärbaume gepflanzt. Die standortgerechten Laubbäume sind in 3x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Standorte der Einzelbäume dürfen, unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, geringfügig verändert werden. Es erfolgt eine Entwicklungspflege der Gesamtpflanzung über 3 Jahre.

Für die Pflanzung geeignete Laubbäume sind: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Carpinus betulus* (Hainbuche).

(B) Strauch- und Heisterpflanzungen

Angrenzend an das nördlich der Nordstraße gelegene Mischwäldchen wird ein Gehölzsaum angelegt, der sich auf dem Flurstück 147 befindet und eine Flächengröße von 125 qm umfasst (ca. 33 m lang, maximale Tiefe 6,5 m). Dieser stellt eine Pufferzone des angrenzenden Baumgebietes dar und simuliert einen Übergang in die Gehölzzone. Die standortgerechten, heimischen Sträucher und Heister werden mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze/ m² gepflanzt, als Pflanzgut ist Baumschulware – mind. 2x verpflanzte, Höhe 80-100cm (Sträucher) und 150/175cm (Heister) – zu verwenden. Die Gehölze werden nach örtlichen Gegebenheiten in den zur Pflanzung vorgesehenen Bereich integriert.

Pflanzenliste:

Heister

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	10 %
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	15 %
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	5 %
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	10 %
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche	10 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	15 %
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn	10 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	15 %
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	10 %

	<i>Fläche</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Wirkungsfaktor</i>	<i>Kompensations- flächenäquivalent</i>
Gehölzsaum	125	2	1	250
Pflanzung von Solitär- bäumen und Allee- bäumen im öffentli- chen Bereich oder au- ßerhalb des Geltungs- bereiches	23 Stück x 25 m ²	2	1	1150
gesamt:				1400

2. Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf) zu Flächenäquivalent (Planung):

$$7019 - 1400 = 5619 \text{ Defizit}$$

3. Ökokonto Festsetzungen

Das Defizit von 5619 Punkten ist in der Gemeinde Wustrow – "Auf den Fischlandwiesen" auszugleichen. Vertragliche Regelungen sind entsprechend vorzunehmen.

15. Umweltbericht

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Ortslage Born zwischen den Straßenzügen „Auf den Branden“ und der „Nordstraße“ im nordwestlichen Teil.

Die Fläche des überplanten Gebietes von 8.067 m² wurde als Lagerplatz für Baumaterial und Baugegenstände einer ehemaligen ansässigen bauausführenden Firma benutzt. Im Zuge einer Arrondierung, um auch den städtebaulichen Missstand zu beseitigen, wird dieser Bereich nun für eine Bebauung vorbereitet.

Bei der Kubatur der Häuser sollte das Maß maximal 120 m² Grundfläche sowie einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss unter rohrgedeckten Dächern nicht überschreiten.

15.1. Bestandaufnahme und Bewertung

Schutzgut Klima/Luft

Die Gemeinde Born gehört zur gemäßigten Klimazone. Durch den Darßwald, der Bestandteil des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft ist, wird ein Beitrag zur gesunden Lebensweise beigetragen. Der enorme Erholungswert wird durch die Bevölkerung sehr geschätzt.

Durch die unmittelbare Lage der Ortslage Born am Bodden und Nationalpark ist eine gesunde Luftzirkulation gegeben.

Eine Klimabeeinflussung durch das allgemeine Wohngebiet wird nicht stattfinden.

Aus dem Geltungsbereich werden keine Luftverunreinigungen entstehen.

Schutzgut Boden/Wasserhaushalt

Der vorhandene Boden ist mit Baumaterial und teilweise mit Recyclingmaterial überformt. Durch die Bebauung wird dieser Missstand beseitigt und eine teilweise Versiegelung stattfinden. Bei dem Festsetzungsgrad von nur ca. 0,2 wird die Bebauung der Häuser unter dem max. 0,4 zulässigem liegen. Befestigte Zuwegungen werden in wasserdurchlässigem Material ausgeführt.

Die Planstraße wird vollständig versiegelt. Bei Anordnung eines straßenbegleitenden Rigolensystems kann das anfallende Regenwasser an der Stätte der Leistung dem Boden zugeführt werden. Eine Beeinflussung der Fahrbahnversiegelung auf die Grundwasserneubildung ist ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird an dem Ort des Entstehens über Versickerungsanlagen dem Boden zugeführt.

Schutzgut Landschaft

Bei dem vorhandenen überformten Gelände wird eine Beseitigung des Missstandes vorgenommen. Die geplanten Wohnhäuser werden sich in die vorhandene lockere Bebauung der Umgebung und in die Landschaft harmonisch einfügen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet nicht statt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Seltene, schützenswerte oder gesetzlich geschützte Biotoptypen oder floristische Besonderheiten wurden nicht festgestellt. Geschützte Arten nach § 41 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz und Zielarten von Natura 2000 Gebieten sind nicht zu erwarten und wurden bisher nicht gesichtet. Fauna- Flora- Habitatgebiete werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

Durch den vorbelasteten Standort wird kein erheblicher Eingriff vorgenommen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Lage des Geltungsbereichs befindet sich in der Ortlage Born, jedoch nicht im Ortszentrum. Auf dem überplanten Bereich sind keine Informationen über Bodendenkmale bekannt. In der näheren Umgebung sind keine Denkmale aufgeführt.

Eine Beeinträchtigung findet nicht statt.

Schutzgut Mensch

Das Sondergebiet Intensivtierhaltung befindet sich 400 m in nordöstlicher Richtung vom Geltungsbereich entfernt. Durch die ausreichende Entfernung ist nicht mit schädlichen Gerüchen zu rechnen.

Bei der Anordnung der Planstraße als Ringstraße im Einbahnstraßenverkehr wird durch die geringe Anzahl von Baufeldern keine Lärmbelästigung auftreten.

Im nordwestlichen Bereich entlang der Planstraße verläuft zur Abschirmung ein Pflanzstreifen.

Bei der geplanten Bebauung mit Rohrdach wird ausreichend Abstand zur Nachbarbebauung eingehalten.

Altlasten sind nicht vorhanden. Die vorliegende Brachfläche hat keine schädlichen Anzeichen zur Kontamination. Sollten dennoch bei Bauarbeiten verdächtigen Flächen auftreten ist die Umweltbehörde des Landkreises zu verständigen.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind Abfälle und Wertstoffe fachgerecht auf der Deponie des Landkreises zu entsorgen.

Es erfolgt keine Beeinträchtigung.

15.2. Prognose

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den vorbelasteten Standort einer schleichenden Verunratung würde der Ort als Kleinod eines idyllischen Boddendörfchens verloren gehen. Durch die geplante Bebauung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

15.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In Zuge der Beräumung des Geländes ist auf eine fachgerechte Entsorgung und ggf. Wiederverwertung zu achten. Sollten unerwartete Verunreinigungen auftreten ist das Gebiet gegen unbefugten Zutritt zu sichern und die Umweltbehörde ist zu informieren. Flächen zur Baufreimachung sind nur im notwendigen Maße zu benutzen. Durch die Einbahnstraßenregelung wird eine geringere Flächenversiegelung stattfinden.

Flächen zum Ausgleich sind auf der Planzeichnung festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich wird eine freiwachsende Hecke (79 m lang und 5 m breit) hergestellt und erhalten. Die standortgerechten, einheimischen Sträucher und Heister werden mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze/m² gepflanzt, als Pflanzgut ist Baumschulware –mind. 2x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm (Sträucher) und 150/175 cm (Heister)– zu verwenden. Ein Abstand von mindestens 5 m zur Planstraße ist einzuhalten. Pflanzzeit und Pflanzqualität sind einzuhalten. Im Geltungsbereich und einer nördlich gelegenen Ergänzungsfläche werden insgesamt 30 Solitäräume gepflanzt. Auf einer nordöstlich angrenzenden gelegenen Fläche erfolgt die Anlage einer naturnahen Wiese. Das Defizit von 2192 Punkten ist in der Gemeinde Wustrow „Auf den Fischlandwiesen“ auszugleichen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Von der Planung gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

15.4. Angaben zur Umweltprüfung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde mit Begründung incl. Umweltbericht im Zuge der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ausgelegt bzw. versandt.

Für die umweltbezogenen Belange werden die Bewertungen dargelegt und die daraus resultierenden Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben.

Die Mitteilungen der öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander unter Berücksichtigung einer sachgerechten Behandlung gerecht abgewogen.

15.5. Monitoring

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten ist auf eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten, sowie Beräumung des Geländes zu achten. Mängel sind anzuzeigen. Für die Planstraße ist eine verkehrstechnische Beschilderung vorzunehmen.

15.6. Zusammenfassung

Die Schutzgüter werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Erhebliche Umweltbelastungen im Sinne von § 2 (4) BauGB werden nicht erwartet.

16. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878).

17. Kosten

Für die Erschließung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Investor abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen hierdurch keine Kosten.

Born, 02. MAI 2011

Bürgermeister

