

**Bauleitplanung  
des  
Amtes Darß / Fischland**

---

# **Begründung**

**zur Satzung  
der Gemeinde Born am Darß  
gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB  
für den Bereich  
„Am Mühlenberg“**

---

**Auftraggeber:** Gemeinde Born am Darß über Amt Darß / Fischland  
Bauplanungsamt  
18375 Born am Darß · Chausseestraße 68a  
Tel.: 03 82 34 / 5 03 - 51  
Fax: 03 82 34 / 5 03 - 55

**Planverfasser:** Planungsbüro Wanke  
Dipl.-Ing. Axel Wanke  
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12  
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771  
Fax: 0 38 21 / 88 91 772

**WANKE**   
das planungsbüro  
hoch- und städtebau

**Stand:** 17. Februar 2015

## **0. Inhaltsverzeichnis**

1.	Vorbemerkung	3
1.1	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Lage des Satzungsbereiches und Bestand	3
2.	Satzungserfordernis	3
3.	Planungsrechtliche Einordnung	4
4.	Städtebauliche Ziele	5
5.	Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung	5
6.	Verkehrerschließung	6
7.	Auswirkungen der Innenbereichssatzung	6
8.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
9.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
9.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	8
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	10
	Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet	10
	Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet	10
	Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	11
	Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	11
9.3	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	12
	Tabelle 5: Gesamtsumme	12
9.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	12
	Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen	13
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	13
10.	Hochwasserschutz	13
11.	Brandschutz	14
12.	Bodendenkmale und Bodenfunde	14
13.	Kosten	15

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Born stellt den Siedlungsbereich in der Ortslage Born als „Wohnbaufläche“ dar.

Für den Geltungsbereich der Satzung bestehen bisher keine Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.

### **1.2 Geltungsbereich**

Die Gebietsabgrenzung der Satzung wurde weitestgehend an den vorhandenen baulichen Nutzungen im bebauten Bereich der Straße „Mühlenberg“ und an der „Seestraße“ ausgerichtet.

Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches für den Bereich „Am Mühlenberg“ ist dem Lageplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung an den Gemeindestraßen „Mühlenberg“ und „Seestraße“
- im Osten durch Grünflächen
- im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Mühlenberg“
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Mühlenberg“ und die Gemeindestraße „Mühlenberg“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.000,0 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Lage des Satzungsbereiches und Bestand**

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Gemeinde Born liegt im südlichen Bereich der Ortslage und schließt direkt an der Gemeindestraße „Mühlenberg“ an.

Die im Satzungsbereich vorhandenen Flächen werden gegenwärtig im nördlichen Bereich als Grünfläche mit dem Zufahrtsbereich zum Bodden und als Bootsliegeplatz während der Wintermonate genutzt. Der mittlere Bereich zeigt sich als Erholungsfläche und ist mit einem Gartenhäuschen bebaut.

Der südliche Bereich dient bereits dem Wohnen. Das kleine Wohnhaus sowie die Nebenanlagen werden durch eine vorhandene gepflasterte Zufahrt erschlossen. Der gesamte Hofbereich ist stark verdichtet bzw. versiegelt. Grünflächen sind hier ausschließlich als Scherrasen vorhanden.

## **2. Satzungserfordernis**

Born ist ein kleiner Erholungsort auf dem Darß, der direkt am „Koppelstrom“ sowie an der Grenze zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“ liegt. Geprägt ist dieser Ort vor allem durch den Tourismus.

Die vorhandene Bebauung in der Ortslage ist weitestgehend in sich geschlossen. Eine größere unbebaute Fläche stellt unter anderem der Bereich der Innenbereichssatzung dar. Es soll eine Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Gemeindestraße „Mühlenberg“ und der „Seestraße“ geschlossen werden.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB soll dabei eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, um die langfristige Eigenentwicklung des Ortes sicherzustellen und auch geringfügige bauliche Erweiterungen im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen (Ergänzungssatzung), da im Ort eine

Nachfrage sowohl nach Alterswohnsitzen als auch nach Wohnraum für Dorfbewohner der jüngeren Generation, die auch zukünftig in Born leben möchten, besteht. Mit der Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, entsprechend erfolgt die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 bis 3a BauGB.

Mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt die Gemeinde Born daher eine entsprechende Satzung aufzustellen und damit die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet zu verbessern und zu steuern.

### **3. Planungsrechtliche Einordnung**

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB ist unter anderem, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Born stellt den entsprechenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Andererseits hat der Ort bereits heute eine klar ablesbare Bebauungsstruktur mit einem städtebaulichen Ordnungsbild. Die lockere Bebauungsstruktur ist durch eine geringe bauliche Dichte mit zum Teil großflächigen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil geprägt, die sich überwiegend in etwa einer Bautiefe entlang der Haupteerschließungsstraßen zieht. Trotz vorhandener Baulücken stellt sich Born in einem geschlossenen Eindruck dar, wobei einige noch unbebaute aber bebauungsfähige Grundstücke (Baulücken) den Bebauungszusammenhang nicht aufheben. Unter Berücksichtigung der lockeren Siedlungsstruktur weist der Ort aufgrund der Anzahl der Gebäude eine gewisse Größe und Gewichtung auf.

Um die bestehende Siedlungsstruktur von Born zu ergänzen und ihm eine abgeschlossene Form auf der Grundlage seiner bisherigen Siedlungsstruktur zu verleihen, wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Einbeziehung dieser unbebauten Fläche wird eine langfristige Eigenentwicklung des Ortes ermöglicht.

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Satzungsfläche liegt unmittelbar an der Straße „Mühlenberg“ und ist von drei Seiten durch vorhandene Bebauung umgeben.

Darüber hinaus sind weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, notwendig.

Ein UVP - pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Absatz 6 Nr.7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Die weiteren Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall somit ebenfalls erfüllt.

Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird daher abgesehen.

Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB gegeben. Die Gemeinde Born ist also nach § 34 Absatz 4 BauGB ermächtigt, für das beschlossene, klar abgegrenzte unbebaute Gebiet, eine Innenbereichssatzung zu erlassen.

#### **4. Städtebauliche Ziele**

Zielsetzung der Innenbereichssatzung für den Bereich „Am Mühlenberg“ ist die sinnvolle Nutzung einer nahezu unbebauten innerörtlichen Fläche. Die sich momentan als Außenbereich darstellende Fläche soll Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Wohnzwecken dienenden Vorhaben geschaffen werden. Dabei ist die Bebauung des Satzungsgebietes mit drei Neubauten unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorzusehen.

Die Baustruktur soll der der Ortslage Born angepasst werden. Zu diesem Zweck werden nur einzelne Festlegungen gemäß § 2 „Festsetzungen gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB“ auf der Satzung getroffen. Die mögliche Bebauung wird daher aus der tatsächlichen Situation vor Ort abgeleitet.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, hat sich die Gemeinde Born für diese Satzung das besondere Ziel gesetzt, die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet unter dem Vorbehalt einer abschließenden Prüfung, die im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, zu regeln.

#### **5. Begründung der Planinhalte - Bauliche Nutzung**

Angrenzend an das Satzungsgebiet besteht die vorhandene Bebauung aus eingeschossigen Gebäuden. Die zukünftige Bebauung muss sich an dem vorhandenen Bestand orientieren.

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im Satzungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO maximal mögliche Grundflächenzahl für Wohngebiete (reine bzw. allgemeine Wohngebiete) erreicht.

Die vorliegenden Grundstücksgrößen der Innenbereichssatzung machen eine Reduzierung der Grundflächenzahl nicht erforderlich.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Die Lage der hinzutretenden Gebäude im Bereich der Satzung ist durch drei Baufenster festgelegt. Durch nur drei mögliche Wohnhäuser soll eine übermäßige Nachverdichtung verhindert und drei großzügige Wohngrundstücke geschaffen werden. Da bereits ein Wohnhaus im Satzungsgebiet vorhanden ist, kann dieses durch An- und Umbaumaßnahmen erweitert werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Bestandsgebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Entsprechend sind im gesamten Plangebiet nur zwei weitere Wohngebäude möglich. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Gestalterische Vorschriften werden nicht für erforderlich gehalten, da nach Inkrafttreten der Satzung die Beurteilung von Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Absatz 1 bis 3a BauGB erfolgt.

## **6. Verkehrserschließung**

Das Satzungsgebiet liegt mit der westlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Mühlenberg“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich. Jedes Grundstück liegt somit an der öffentlichen Straße. Sollten sich die Eigentumsverhältnisse ändern, ist die jeweilige Erschließung durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte privatrechtlich sicherzustellen.

Da sich das Verkehrsaufkommen durch die Planung nicht wesentlich erhöhen wird, weil nur ein sehr begrenzter Zuwachs an Neubebauung entstehen kann, ist das Verkehrsnetz im derzeit bestehenden Ausmaß ausreichend.

Aufgrund dessen ist eine grundsätzliche Gefährdung der sicheren Verkehrsabläufe durch die Innenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Der mögliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist beim jeweiligen Bauvorhaben zu gewährleisten.

## **7. Auswirkungen der Innenbereichssatzung**

Durch die Aufstellung der Innenbereichssatzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten, da sich zukünftige Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Beurteilung gemäß § 34 BauGB). Da sich zukünftige Vorhaben in die bestehende dörfliche Nutzungsstruktur des Ortes einfügen müssen, können unvertretbare Nutzungen im Ort nicht entstehen und die umgebende Bebauung beeinträchtigen.

Born ist durch eine dörfliche Nutzungsstruktur geprägt. Von den angrenzenden ländlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Gerodet werden drei Fichten, die bereits geschädigt sind und zudem eine vorhandene Eiche in ihrem Wuchs einschränken. In Absprache mit dem Baumbauftragten der Gemeinde Born wurde sich hier zugunsten der solitären Eiche entschieden. Die Standorte sind dem Lageplan zu entnehmen.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Grundsätzlich wird sich das Verkehrsaufkommen im Ort nicht merklich erhöhen, weil nur wenig Neubebauung im Satzungsgebiet entstehen kann. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms ist nicht zu rechnen.

Der Verbleib des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen auf dem Grundstück ist unter Berücksichtigung der maximal möglichen Bebauung der Grundstücke (GRZ 0,4) nachzuweisen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist zwingend auszuschließen. Die Entscheidung der Erlaubnisfähigkeit zur Versickerung ist nach Prüfung der Nachweisführung im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu treffen.

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen. Dabei sind Aussagen zur Entnahmemenge in Bezug auf die Absenkdauer, die maximale Absenktiefe und der Auswirkungen sowie der Verbleib des Grundwassers zu treffen.

Die Forderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes (LWaG) sind einzuhalten.

Die geplanten drei überbaubaren Grundstücksflächen liegen im 150,0 m Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Entsprechend bedarf die Bebauung einer förmlichen Ausnahme. Die Gemeinde Born hat den Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen gestellt.

Die Ausnahme von den Verboten nach § 29 Absatz 1 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V wurde für die im 150,0 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen befindliche Innenbereichssatzung durch den Landkreis Vorpommern - Rügen erteilt. Der Bescheid liegt der Gemeinde Born vor.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Eine Erlaubnisgenehmigung von den Belangen des Landschaftsschutzgebietes wurde für die Planung durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Für die Satzung der Gemeinde Born am Darß nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB für den Bereich „Am Mühlenberg“ wurde die Erlaubnis gemäß § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ erteilt. Der Bescheid liegt der Gemeinde Born vor.

Das Plangebiet der Innenbereichssatzung befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Grimmen 2“. Inhaber dieser Erlaubnis sind die CEP Central European Petroleum GmbH. Auswirkungen auf die geplante Bebauung werden gegenwärtig nicht gesehen.

Das Plangebiet ist bereits teilweise durch einen Zaun zur Boddenseite hin abgegrenzt. Somit wird eine weitere Inanspruchnahme von Flächen unterbunden.

## **8. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die Gemeinde Born beabsichtigt keine Maßnahmen zur Neuerrichtung oder Erweiterung von stadttechnischen Anlagen der Ver- und Entsorgung vorzunehmen. Die stadttechnische Erschließung der innerhalb der zulässigen bebaubaren Flächen geschieht mit Leitungsführungen über die Grundstücke mit Anbindung an die in den öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Leitungssysteme.

Über die Zufahrtsbereiche von der Gemeindestraße „Mühlenberg“ werden auch alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen geführt bzw. sind bereits vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten wird sichergestellt, dass die Erschließung mit Trinkwasser von der Straße „Mühlenberg“ her erfolgen kann.

## **9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird eine Außenbereichsfläche des Ortes Born in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Gemäß BauGB sind auf eine Innenbereichssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB die §§ 1 und 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Wenn die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) ein Eingriff vor. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Nach einer Beschreibung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft wird deshalb eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, die die mit der Innenbereichssatzung ermöglichten Eingriffe im Verhältnis zum Bestand bewertet und bilanziert.

### **9.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft**

Die bisherige Nutzung des Plangebietes ist vorrangig durch Flächen mit Grünland geprägt. Verfestigte Flächen im nördlichen Geltungsbereich werden dauerhaft als Parkfläche für KFZ bzw. für Boote durch Anlieger genutzt. Im südlichen Bereich dient die Fläche dem Wohnen bzw. als Hoffläche mit Lagermöglichkeiten (Baucontainer, Schüttgut, etc.).

Der mittlere Bereich weist eine kleinflächige Wiese auf, die zwei- bis dreimal jährlich gemäht wird.

Ein Siedlungsgebüsch aus verschiedenartigen Kleingehölzen trennt den nördlichen vom mittleren Bereich ab.

Der zu betrachtende Außenbereich beherbergt damit drei relevante Biotoptypen, die Rasenflächen im Norden und Süden mit teil- und vollversiegelte Freiflächen, die Wiesenfläche im mittleren Bereich sowie die zwei Kleingehölzflächen.

Die Flächen im Norden und Süden werden als Scherrasenflächen gesehen. Dadurch ist dieser Bereich gemäß dem Biotoptyp 13.3.1 (Artenreicher Zierrasen) des Landes M-V zu betrachten. Der zweite Biotoptyp ist ausschließlich durch die Grünlandnutzung geprägt. Da eine mehrmalige Mahd jährlich vorgenommen wird, ist die Fläche in Anlehnung an dem Biotoptyp „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ gemäß den Biotoptyp 9.3.2 des Landes M-V zu betrachten.

Der dritte Biotoptyp stellt das Siedlungsgebüsch gemäß dem Biotoptyp 13.2.1 des Landes M-V dar. Dieses wird seit der Pflanzung gelegentlich durch die Anwohner geschnitten und damit in seiner Form bewahrt.

Die Fällung der drei im Lageplan gekennzeichneten Bäume, hier handelt es sich um Fichten, wird notwendig, um weitere Einzelbäume, wie z.B. eine Eiche, in ihrem Wuchs nicht zu beeinträchtigen. Daher wird davon ausgegangen, dass das errechnete Flächenäquivalent für die Kompensation auskömmlich ist.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist weitestgehend unbebaut, abgesehen von einem kleinem Wohnhaus sowie dem Gartenhäuschen.



## 9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 5.000,0 m<sup>2</sup>. Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 1.840,0 m<sup>2</sup> können im Satzungsgebiet maximal drei Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch eine eingeschossige Bauweise, einer offenen Bebauung sowie privaten Grünflächen entsprochen.

Die geplante Flächenaufteilung ist nachfolgender Tabelle 1 zu entnehmen:

**Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	5.000,0	100,00
Grundstücksfläche WA gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4	4.600,0 1.840,0	92,00 (36,80)
Private Grünfläche	2.760,0	(55,20)
Siedlungsgebüsch	300,0	6,00
Gehölzstreifen	100,0	2,00

**Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet**

Flächenart	m <sup>2</sup>	%
Baugebietsfläche insgesamt	5.000,0	100,00
Bebauung, vorhanden	80,0	1,60
Zufahrts- und Hofbereich, teil- und vollversiegelt	1.000,0	20,00
Scherrasen	2.220,0	44,40
Wiesenfläche	1.300,0	26,00
Siedlungsgebüsch	300,0	6,00
Gehölzstreifen	100,0	2,00

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (80,0 m<sup>2</sup>) und Planung (1.840,0 m<sup>2</sup>) von 1.760,0 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer neu dazukommenden Totalversiegelung von 35,20 %.

Nachfolgende Tabellen 3 und 4 zeigen die Eingriffsbewertung und die daraus resultierende Ermittlung des Kompensationsbedarfes. Zu Beginn erfolgt die Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund der betroffenen Biotoptypen. Um die Darstellung zu vereinfachen, wird das Flächenäquivalent für Kompensation auf volle Zahlen gerundet.

**Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Biototyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelte Fläche	80,0	-	-	-
Zufahrts- und Hofbereich, teil- und vollversiegelt	1.000,0	-	-	-
Wiese, wie Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biototyp M-V: 9.3.2	458,0	1,0	(1,5 + 0,5) x 0,75	687,0
Scherrasen, wie Artenreicher Zierrasen Nr.-Biototyp M-V: 13.3.1	781,0	1,0	(1,0 + 0,5) x 0,75	879,0
gesamt				1.566,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Nach Festlegung der Wertstufe („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biototypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status) wurde nach Tabelle 2 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) das Kompensationserfordernis bestimmt. Da es sich um Vollversiegelungen handelt, erhöht sich das Kompensationserfordernis um die Zahl 0,5.

Nach den Tabellen 4 und 5 („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 10: Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes) ist bei einem Abstand bis zu 50,0 m des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen der Grad 1 zu wählen, aus dem sich der Korrekturfaktor 0,75 des Freiraumbeeinträchtigungsgrades ergibt.

**Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Biototyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Wiese, wie Intensivgrünland auf Mineralstandorten Nr.-Biototyp M-V: 9.3.2	842,0	1,0	1,5 x 0,75	947,0
Scherrasen, wie Artenreicher Zierrasen Nr.-Biototyp M-V: 13.3.1	1.439,0	1,0	1,0 x 0,75	1.079,0
Einzelbaum bis 50 Jahre	3 Stück	-	3,0 x 50,0 m <sup>2</sup>	150,0
gesamt				2.176,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Der Faktor Versiegelung entfällt, ansonsten siehe Tabelle 3.

Berücksichtigungen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionen, abiotischen Sonderfunktionen sowie Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen, da für die Innenbereichssatzung Bereich „Am Mühlenberg“ im Ort Born keine Besonderheiten zu erkennen sind.

### 9.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf setzt sich aus den errechneten Summen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust zusammen.

**Tabelle 5: Gesamtsumme**

Summe aus:	Flächen- äquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.566,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.176,0
gesamt	3.742,0

### 9.4 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund des betroffenen Biotoptyps ergibt sich nach Tabelle 5 ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 3.742,0.

Für die Kompensation stehen im kleinen Plangebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher soll für die Kompensation das eingerichtete Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow einbezogen werden.

Für die Kompensation ergibt sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 3.742,0. Dieser Wert wurde auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow für die Maßnahme „Schaffung einer naturnahen Waldfläche“ abgezogen. Antragsteller war die Gemeinde Ahrenshagen - Daskow.

Der Nachweis hierüber liegt der unteren Naturschutzbehörde vor.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

**Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen**

Kompensationsmaßnahmen	Flächen-Verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert-stufe	Kompen-sations-wertzahl	Leistungs-faktor	Flächen-äquivalent
Punkte - Ökokonto					3.742,0
Umfang der Kompensation - gesamt					3.742,0

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale wurden anhand der Arbeitshilfe „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung ermittelt, bewertet und im Schriftteil der Satzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Durchführung der Planung hat keine direkte Wirkung auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Born ist für die Überwachung der Umweltbelange zuständig.

Eine rechnerische Wiederherstellung der Grünbilanz wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

### 9.5 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, ist weitestgehend un bebaut sowie mit Gehölzstruktur in Form von Einzelbäumen, einem Siedlungsgebüsch und einem Gehölzstreifen bewachsen. Abgesehen von drei Fichten sind die Gehölze von der Überplanung der Flächen nicht betroffen.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen. Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die angrenzende Wohnhausbebauung sowie die intensive Nutzung durch die Anwohner sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch den Eingriff werden keine Biotope für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 BauGB kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

### 10. Hochwasserschutz

Bei der Fläche, die als „Überschwemmungsgebiet“ in der Satzung dargestellt ist, handelt es sich um eine überflutungsgefährdete Niederungsfläche bei Bemessungshochwasserstand. Im Geltungsbereich sind Hochwasserschutzanlagen im Sinne des § 83 LWaG weder vorhanden noch geplant.

Im gesamten Bereich der Satzung wird zur Erstellung der Jahrhunderthochwasserfreiheit bei den zu errichtenden Gebäuden die Fußbodenhöhe

des Erdgeschosses auf mindestens 1,75 m HN festgelegt. Kellergeschosse sind entsprechend gegen Hochwasser zu sichern.

Bei der Planung und Bauausführung von den entstehenden Wohnhäusern ist zu beachten, dass der Standsicherheitsnachweis so geführt wird, dass im eventuellen Überschwemmungsfall eine Beeinträchtigung der Gebäudestatik ausgeschlossen wird. Nebengebäude sind ebenfalls standsicher zu errichten, um bei einer möglichen Zerstörung durch Eisgang und Treibgut Schäden am Hauptgebäude zu verhindern.

Die Geländehöhen im Bereich der möglichen Bebauungen liegen zwischen 1,00 m bis 2,00 m über HN gemäß der TK 10. Durch das vorhandene Wohnhaus im südlichen Bereich der Satzung wurden bereits Aufschüttungen vorgenommen. Damit sind wesentliche Aufschüttungen nicht notwendig, um die geforderte Mindestfußbodenhöhe zu erzielen.

Das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB bedeutet für die Höheneinordnung aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht, dass die hinzutretenden Gebäude in ihrer Gesamthöhe das Ensemble der näheren Umgebung in unzulässiger Weise überschreiten dürfen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

## **11. Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Hochbau- und Erschließungsplanung zu beachten und gegebenenfalls mit der Fachabteilung Katastrophen- und Brandschutz des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Dabei sind unter anderem folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.)
- geplante Rohrdacheindeckungen können durch die Anwendung besonderer Bauausführungen sicherer hergestellt werden, dies betrifft das Abbrandverhalten, die Abbrandgeschwindigkeit, das Durchbrennen in Räume die sich unter dem Dach befinden u.a. mehr, Informationen dazu sind von der Brandschutzdienststelle des Landkreises erhältlich,
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für den Grundsatz

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Kann der Grundsatz nicht aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden, so sind andere Maßnahmen seitens des Erschließungsträgers vorzunehmen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

## **12. Bodendenkmale und Bodenfunde**

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und

dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **13. Kosten**

Der Gemeinde Born entstehen durch die Aufstellung der Satzung ausschließlich Bekanntmachungskosten.

Die anfallenden Planungskosten für die Satzung werden durch die Gemeinde Born nicht getragen bzw. übernommen.

---

Gerd Scharmberg

Bürgermeister

Born,            05. Mai 2013  
geändert am: 17. Dez. 2013  
geändert am: 17. Feb. 2015