

**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
„Nördlich ‚Im Moor‘“**

**Auftraggeber: Gemeinde Born am Darß über Amt Darß / Fischland
Bauplanungsamt
18375 Born auf 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: 05. Mai 2014

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	5
7.	Auswirkungen der Innenbereichssatzung	6
8.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
9.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
9.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	8
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	8
	Tabelle 1: Geplante Flächenaufteilung für das Plangebiet	9
	Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet	9
	Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	9
	Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	10
9.3	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	10
	Tabelle 5: Gesamtsumme	11
9.4	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	11
	Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen	11
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	12
10.	Bodendenkmale und Bodenfunde	12
11.	Kosten	12

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 „Im Moor“ und dem „Bäckergang“ ausgerichtet.

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

Das Plangebiet wird folgend eingegrenzt:

- im Norden durch Wiesenflächen und einen Graben
- im Osten durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Im Moor“
- im Süden durch die Gemeindestraße „Im Moor“
- im Westen durch die vorhandene Bebauung an der Gemeindestraße „Im Moor“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.400,0 m².

1.3 Lage des Satzungsbereiches und Bestand

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Gemeinde Born liegt im zentralen Bereich der Ortslage und schließt direkt an der Gemeindestraße „Im Moor“ an.

Die im Satzungsbereich vorhandene Fläche wurde in der Vergangenheit im straßennahen Bereich (Zufahrtsbereich) als PKW - Stellplatz sowie im rückwärtigen Bereich ausschließlich als Pferdekoppel landwirtschaftlich genutzt.

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 allen 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. 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 Bauungs- 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 „Im Moor“ 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 Innenbereichsatzung 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 Innenbereichsatzung zu erlassen.

4. Städtebauliche Ziele

Zielsetzung der Innenbereichssatzung für den Bereich „Nördlich ‚Im Moor“ ist die sinnvolle Nutzung einer 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 zwei 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 dem 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 zwei Baufenster festgelegt. Durch nur zwei mögliche Wohnhäuser soll eine übermäßige Nachverdichtung verhindert und zwei großzügige Wohngrundstücke geschaffen werden.

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 südlichen Plangebietsgrenze direkt an der Gemeindestraße „Im Moor“. Der Bau einer weiterführenden gebietserschließenden Anliegerstraße ist nicht erforderlich. Die Anbindung an die Gemeindestraße „Im Moor“ sichert auch für die sogenannten „Hinterlieger“ die verkehrliche Erschließung. Dies

wird durch eine gemeinsame Zuwegung mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten privatrechtlich sichergestellt.

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 unvermeidbare 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.

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.

Für das anfallende Niederschlagswasser gibt es keine öffentliche Leitung. Der Verbleib des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers der Dachflächen auf dem Grundstück ist unter Berücksichtigung der maximalen möglichen Bebauung der Grundstücke (GFZ 0,4) nachzuweisen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist zwingend auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der schadlosen Beseitigung (Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer) zu erbringen. 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.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Eine Erlaubnisgenehmigung von den Belangen des Landschaftsschutzgebietes wird für die Planung durch die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt und ist entsprechend durch die Gemeinde Born beim Landkreis Vorpommern - Rügen zu stellen.

Im direkten Bereich des Plangebietes der Innenbereichssatzung befinden sich keine Versorgungsleitungen der E.ON Hanse AG. Die nächstgelegene Leitungstrasse verläuft südlich angrenzend in der Gemeindestraße „Im Moor“.

Nördlich des Plangebietes verläuft das Gewässer „Born 17“ für dessen Unterhaltung der Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ laut Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) zuständig ist. Für die Unterhaltung benötigt der Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ einen Randstreifen von 5,0 m. Dieser Bereich sollte von Bepflanzungen und Einzäunungen frei gehalten werden, um ein Befahren mit Unterhaltungstechnik zu ermöglichen. Dies ist bei der Bepflanzung des nördlichen Bereiches des Satzungsgebietes zu berücksichtigen.

Sollte Niederschlagswasser in Gräben II. Ordnung eingeleitet werden, ist dies direkt mit dem Wasser- und Bodenverband „Recknitz - Boddenkette“ abzustimmen.

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

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 den Zufahrtbereich von der Gemeindestraße „Im Moor“ werden auch alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen geführt.

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 „Im Moor“ her erfolgen kann.

Die am Satzungsbereich angrenzenden Anlagen der E.ON edis AG sind bei den Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hier sind insbesondere die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ einzuhalten.

Für den Ausbau des Leitungs- und Anlagenbestandes der E.ON edis AG sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf eventueller Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der E.ON edis AG rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.

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 die Grünlandnutzung geprägt. Verfestigte Flächen an der Gemeindestraße „Im Moor“ werden dauerhaft als Park- und Wendefläche für KFZ durch Anwohner und Urlauber genutzt. Der zu betrachtende Außenbereich beherbergt damit zwei Biotoptypen, das Intensivgrünland sowie die Parkplatzfläche als nicht- oder teilversiegelte Freifläche.

Die Grünlandfläche wird seit Jahren als Pferdekoppel genutzt. Dadurch ist dieser Bereich gemäß dem Biotoptyp 9.3.2 des Landes M-V zu betrachten. Der zweite Biotoptyp wird als „Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ gemäß dem Biotoptyp 13.3.4 des Landes M-V eingestuft.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist unbebaut.

Landschaftsprägende Elemente, Solitärbäume und Kleingehölze sind im Plangebiet nicht existent. Durch den Naturschutz gesicherte Biotope gibt es nicht. Weiher oder Teiche sind auf dem Plangebiet nicht anzutreffen. Auf der nördlich an dem Plangebiet angrenzenden Fläche befindet sich ein Graben.

Boden

Die Böden der Außenbereichsfläche sind durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet.

Wasser

Die ausgewiesene Planfläche weist keine weiteren Still- oder Fließgewässer auf. Es kann bei den nicht versiegelten Flächen von einem normalen Wasserkreislauf (Niederschlag / Wasserspeicherung und Grundwasserströmung / Verdunstung) ausgegangen werden. Bei teilversiegelten Flächen ist die Versickerung entsprechend eingeschränkt.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Ostsee und wird durch deren Meeresklima geprägt.

Es weist verhältnismäßig warme Sommer und milde Winter auf. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 550 und 600 mm, während die mittlere Jahrestemperatur bei 8,2 °C liegt. Die Hauptwindrichtung ist West.

9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 2.400,0 m². Auf einer maximalen Bebauungsfläche von 960,0 m² können im Satzungsgebiet maximal zwei 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 ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.400,0	100,00
Grundstücksfläche WA gesamt, Bebauungsfläche, GRZ 0,4	2.400,0	100,00
Private Grünfläche	960,0	(40,00)
	1.440,0	(60,00)

Tabelle 2: Vorhandene Flächenaufteilung für das Plangebiet

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	2.400,0	100,00
Bebauung, vorhanden	- - -	- - -
Parkplatzfläche, teilversiegelt	200,0	8,33
Intensivgrünland	2.200,0	91,67

Nach der vergleichenden Gegenüberstellung der Tabellen 1 und 2 ergibt sich in der Versiegelung des Plangebietes eine Differenz zwischen Bestand (0,0 m²) und Planung (960,0 m²) von 960,0 m². Das entspricht eine neue dazukommende Totalversiegelung von 40,00 %.

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)

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Koppel wie Intensivgrünland auf Mineralstandorte Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2	880,0	1,0	(1,5 + 0,5) x 0,75	1.320,0
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.4	200,0	1,0	(1,3 + 0,5) x 0,75	270,0
gesamt				1.590,0

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

Nach Festlegung der Wertstufe („Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Anlage 9: Biotoptypenkatalog 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 Korrektorfaktor 0,75 des Freiraumbeeinträchtigungsgrades ergibt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Koppel wie Intensivgrünland auf Mineralstandorte Nr.-Biotoptyp M-V: 9.3.2	1.320,0	1,0	1,5 x 0,75	1.485,0
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation Nr.-Biotoptyp M-V: 13.3.4	0,0	1,0	1,3 x 0,75	0,0
gesamt				1.485,0

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 „Nördlich ,Im Moor“ 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)	1.590,0
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.485,0
gesamt	3.075,0

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 3.075,0.

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 3.075,0. Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen vom eingerichteten Ökokonto der Gemeinde Ahrenshagen - Daskow für die Maßnahme „Schaffung einer naturnahen Waldfläche“ abzuziehen. Antragsteller ist die Gemeinde Ahrenshagen - Daskow.

Die Kompensationsmaßnahme ist in der Satzung im Schriftteil festgesetzt.

Tabelle 6: Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahmen	Flächen- Verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
Punkte - Ökokonto					3.075,0
Umfang der Kompensation - gesamt					3.075,0

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 gänzlich unbebaut sowie ohne jede Gehölzstruktur.

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 landwirtschaftliche Nutzung 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. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

11. 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, 27. Juli 2012
geändert am: 13. April 2013
geändert am: 11. Dez. 2013
geändert am: 05. Mai 2014