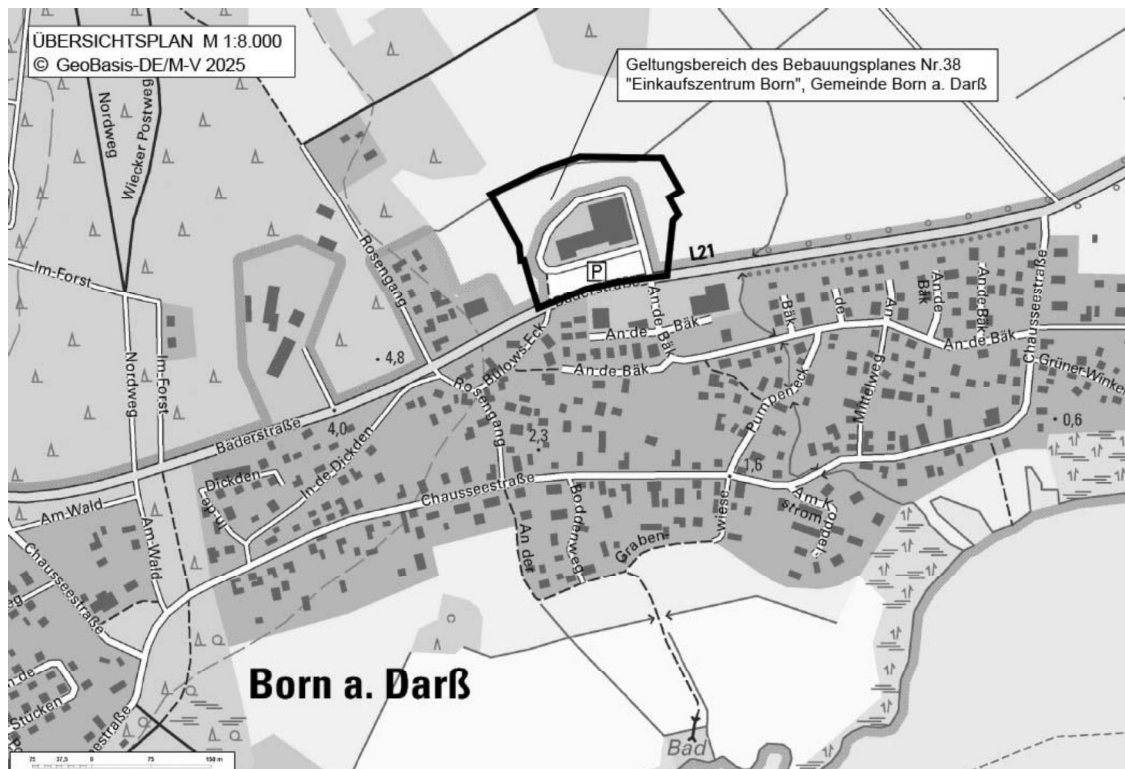


GEMEINDE BORN A. DARSS



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

zur Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufszentrum Born“
der Gemeinde Born a. Darß

VORENTWURF

Born a. Darß, den

Gerd Scharmberg
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
2.1	Lage des Planungsgebietes	5
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38	5
3	Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.2	Denkmalschutz	7
3.1.3	Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile	8
3.1.4	Artenschutz	8
3.1.5	Nationale und internationale Schutzgebiete	9
3.1.6	Gewässer, Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL	11
3.1.7	Hochwasserschutz	12
3.1.8	Bergbauberechtigung	12
3.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	12
3.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	12
3.2.2	Landschaftsplan	13
3.2.3	Die Satzung tangierende weitere Planungen	13
4	Bestandsaufnahme	14
4.1	Topographie	14
4.2	Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation	14
4.3	Verkehrerschließung.....	14
4.4	Ver- und Entsorgung	15
4.5	Brandschutz, Bereitstellung von Löschwasser	15
5	Planung	15
5.1	Vorhabenbeschreibung.....	15
5.2	Begründung der Festsetzungen.....	16
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	16
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	16
5.2.4	Verkehrerschließung und Stellplätze.....	17
5.2.5	Ver- und Entsorgung	18
5.2.6	Brandschutz und Löschwasserbereitstellung	18
5.2.7	Grünflächen.....	18
5.2.8	Naturschutzfachlicher Ausgleich und Festsetzungen zur Grünordnung	18
5.2.9	Festsetzungen zum Artenschutz.....	19
5.2.10	Sonstige Hinweise –	20
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	20
5.3.1	Biotopschutz.....	20
5.3.2	Baumschutz.....	20
6	Prüfung möglicher alternativer Standorte	20
7	Auswirkungen der Planung.....	20
7.1	Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung sowie auf relevante Schutzgüter	20
7.2	Kosten	20
8	Flächenbilanz.....	20

Umweltbericht	22
1 Einleitung	23
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	23
1.1.1 Anlass	23
1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes	23
1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen	25
1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	26
1.2.1 Gesetze	26
1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben	27
Gutachtliches Landschaftsprogramm – GLP (2003)	27
Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – GLRP VP (2009)	27
Landschaftsplan (2004)	28
Internationale Schutzgebiete	29
Nationale Schutzgebiete	30
Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	31
Sonstige gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Baumschutz	32
Flächennutzungsplan	34
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens	34
2.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	34
2.1.2 Schutzgut Wasser	35
2.1.3 Schutzgut Boden	38
2.1.4 Schutzgut Fläche	39
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft (Lufthygiene) und Nutzung erneuerbarer Energien	40
2.1.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild	41
2.1.7 Schutzgut Flora – Biologische Diversität	42
2.1.8 Schutzgut Fauna – Biologische Diversität	43
2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
2.1.10 Wechselwirkungen	48
2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	48
2.1.12 Kumulationswirkung von Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit anderweitigen Planungen	49
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	49
2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)	49
2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	49
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
3 Eingriffsbilanzierung	52
3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses	52
3.2 Ableitung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen	52
4 Zusätzliche Angaben	53
4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen	53
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
4.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen	57

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufszentrum Born“
der Gemeinde Born a. Darß

VORENTWURF

Auftraggeber:

Gemeinde Born a. Darß
Bürgermeister Gerd Scharmberg
über
Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68a
18375 Born a. Darß

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 13. April 2026

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das nordöstlich der Ortslage Born an der Bäderstraße L 21 bestehende Einkaufszentrum entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen insbesondere die Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche sowie die Größe der Verkaufsflächen betreffend und weist erhebliche Abnutzungen nach über 30-jährigen Betrieb auf. Das Einkaufszentrum soll daher durch einen Neubau ersetzt werden. Die Gemeinde Born beabsichtigt entsprechend, im Bereich des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans aus dem Jahr 1993 einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

Folgende städtebauliche Zielstellungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Neubau des Einkaufszentrums in der erforderlichen Nutzungsstruktur und Größe,
- Sicherung bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung des Waren- und Dienstleistungsangebots für die Versorgung der einheimischen Bevölkerung sowie für die Urlaubsgäste gleichermaßen,
- Sicherung der Verkehrsanbindung an die L 21 sowie an den Siedlungskern Born auch für Fußgänger und Radfahrer,
- funktional und gestalterisch verträgliche Einbindung in die Ortsstruktur sowie in den sensiblen, umgebenden Natur- und Landschaftsraum.

Aufgrund der Tatsache, dass sich gegenüber dem V+E-Plan die Art der zum Bau vorgesehenen Laden- und Dienstleistungseinrichtungen ändert und zudem die Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte größer geplant sind als bisher, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Born stellt für den vorgesehenen Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar. Betrachtet man die o. g. verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen und die angestrebte Nutzungsstruktur, so kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird. Eine Änderung des FNP der Gemeinde Born wird damit nicht erforderlich.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Born a. Darß der gleichnamigen Gemeinde, nordöstlich des Siedlungsbereiches direkt an der Landesstraße L21. Vom Plangebiet aus auf der L21 sind die nächsten Ortslagen Wieck a. Darß im Osten (ca. 3 km) und Ahrenshoop im Westen (ca. 9 km) erreichbar.

2.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Ulrich Zeh (ÖbVI) vom 14.04.2025 verwendet. Als Grundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte vom 10.04.2025 des Kataster- und Vermessungsamtes, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund).

Lagesystem: Gauß-Krüger 42/83

Höhenbezug über DHHN 92 (Angaben in Meter über NHN)

2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 umfasst die Flurstücke: 27/4, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39/2, 40 teilweise, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 81/3, 82/3 und 84/3 der Flur 13 der Gemarkung Born.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch einen offenen Graben mit Feldgehölzen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch Verkehrsflächen der L21 (Bäderstraße),
- im Westen durch eine Gehölzreihe und daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,77 ha.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

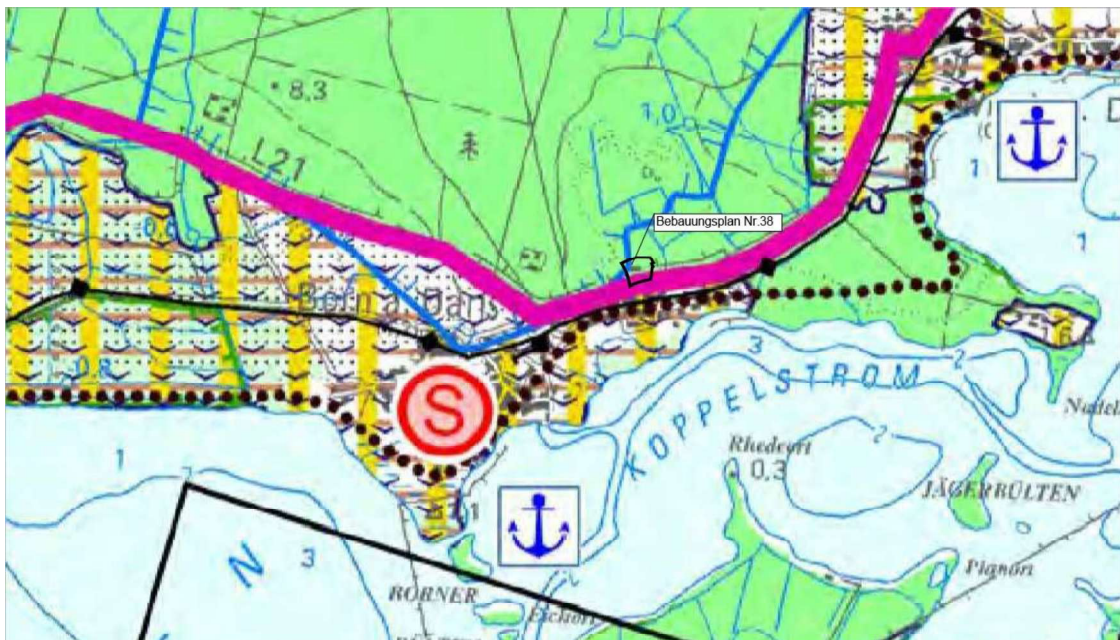
3.1.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Born a. Darß ist administrativ der Planungsregion Vorpommern und dem Landkreis Vorpommern-Rügen zugehörig. Die Gemeinde ist dem Amt Darß/Fischland angehörig.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Als Teil der Planungsregion Vorpommern liegt die Gemeinde Born a. Darß im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2010 vorliegt.

Nachfolgend ein Ausschnitt aus dem RREP Vorpommern 2010 Karte 1 mit der ungefähren Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab):



Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP VP hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des Bebauungsplans Nr. 38 enthalten:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Born a. Darß und damit auch das Plangebiet, ist dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum weiterzuentwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Nach Ziffer 3.1.1(3) ist der Siedlungsbereich der Gemeinde Born und somit auch das Plangebiet den ländlichen Räumen mit günstiger wirtschaftlicher Basis aufgrund des Tourismusschwerpunktraumes eingestuft. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Nach Ziffer 3.1.3(3) befindet sich der Geltungsbereich in einem Tourismusschwerpunktraum. Entsprechend Ziffer 3.1.3(4) stehen in Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.

Nach Ziffer 3.1.3(8) soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.

Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte

In den ländlichen Räumen werden als Ergänzung zu den Zentralen Orten Siedlungsschwerpunkte festgelegt.

Nach Ziffer 3.3(4) wird zur Sicherung der ortsnahe Grundversorgung der Hauptort der Gemeinde Born als Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

Beteiligung der Landesplanung am Aufstellungsverfahren

Die Planungsanzeige ist am erfolgt. *(wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)*

3.1.2 Denkmalschutz

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Denkmale im Geltungsbereich und im Planungsumfeld bekannt und es besteht kein hinreichender Verdacht auf Bodendenkmale, die nachrichtlich zu übernehmen sind. Unbenommen hiervon gilt:

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (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 Kultur und Denkmalpflege 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.

3.1.3 Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Gemäß dem Kartenportal GAIA.MV (LUNG, letzter Abruf 13.06.2025) besteht im Plangebiet kein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V geschütztes Biotop. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen und Biotopkartierung im Geltungsbereich, auf Basis einer Vermessungsgrundlage vom 14.04.2025, wurde jedoch ein geschütztes Gehölzbiotop festgestellt, welches entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze an einem Graben verläuft. Es handelt sich hierbei um einen Standort-typischen Gehölzsaum an Fließgewässern (6.6.5 – VSZ). Obgleich das Geschützte Biotop im Geltungsbereich liegt, ist eine Überplanung und Beeinträchtigung desselbigen nicht Teil der Planungsabsicht. Es erfolgt keine direkte Beeinträchtigung.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Born a. Darß über eigene Satzung, die Einzelbäume, zusätzlich zu § 18 NatSchAG M-V, zu geschützten Gehölzen erklärt. Es handelt sich hierbei um die Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) in der Gemeinde Born a. Darß. Die Gehölzschutzsatzung (§ 3) stellt Laubbäume ab einem Stammumfang (StU) von 70 cm unter Schutz. Stechpalme (Ilex), Rot- und Weißdorn (Crataegus), Eibe und Wachholder werden ab 30 cm StU unter Schutz gestellt. Demgegenüber sind Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erst ab einem StU von 100 cm geschützt. Weiterhin sind alle geschnittenen Hecken, was für die Hecken im Geltungsbereich zutrifft, ab einer Länge von 5 m geschützt. Durch die Gehölzschutzsatzung in Verbindung mit § 18 NatSchAG M-V weisen viele Gehölze im Plangebiet einen Schutzstatus auf und sind hinsichtlich Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung zu überprüfen.

Eine konkrete Charakterisierung der geschützten Landschaftsbestandteile sowie die Überprüfung derer Schutzerfordernisse sowie etwaiger Ausgleichserfordernisse erfolgt im Umweltbericht in Kapitel 1.2.2.

3.1.4 Artenschutz

Im Rahmen der B-Planaufstellung wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Hierdurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sichergestellt.

Zur Abklärung der Erfordernisse des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 bis 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und insbesondere hinsichtlich der Verbotsstatbestände nach § 44, wurde das Plangebiet durch die Wagner Planungsgesellschaft im Juli 2021 begangen und hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen, der floristischen Artenzusammensetzung sowie des möglichen Vorkommens streng und / oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie) überprüft. Als relevante Habitatstrukturen kommen das bestehende Einkaufszentrum sowie die im Geltungsbereich verteilten Gehölzstrukturen in Frage. Zur sachgerechten Prüfung der Belange des Artenschutzes wurde eine mit der zuständigen Naturschutzbehörde (Nationalparkamt Vorpommern) abgestimmte faunistische Erfassung zu den relevanten, geschützten Artengruppen der Brutvögel sowie der Fledermäuse durch ein einschlägiges Gutachterbüro durchgeführt.

Im Ergebnis der Kartierung (NATUR UND MEER 03/2025) wurde im Bereich der Fledermäuse durch eine Ein- und Ausflugskontrolle festgestellt, dass keine Quartiersnutzung von Fledermäusen im Geltungsbereich und im Untersuchungsraum besteht. Aufgrund der zu prognostizierenden zeitlichen Lücke zwischen Erfassung und Umsetzung des Vorhabens empfiehlt der Gutachter jedoch vor Abriss des bestehenden Einkaufszentrums die erneute Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse. Bei der Brutvogelkartierung wurden insgesamt einige, wenige gehölzbrütende Vogelarten im Untersuchungsraum festgestellt, die als häufige und störungstolerante Brutvögel einzustufen sind. Demgegenüber weist der Gebäudebestand Brutreviere der Mehlschwalbe,

des Haussperlings, der Bachstelze sowie des Hausrotschwanzes auf, die bei Umsetzung der Planung direkt betroffen sind. Hierfür sind verschiedenen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Diese werden in Kapitel 5.2.9 erläutert.

Bei den anderweitigen, artenschutzrechtlichen relevanten Artengruppen kann im Rahmen der erfolgten Habitat- und Relevanzanalyse ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit der Arten sicher ausgeschlossen werden (vgl. hierzu ausführlich im Artenschutzfachbeitrag 02/2025).

3.1.5 Nationale und internationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete: Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 38 befindet sich teilweise innerhalb der Grenzen des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, in der Pflegezone. Die in der Bestandssituation im Geltungsbereich bestehende Nutzung durch das Einkaufszentrum mitsamt seiner funktional zugehörigen Verkehrsflächen gehört nicht zum Nationalpark bzw. ist in der Abgrenzung ausgegliedert. Nachfolgend ist die Abgrenzung des Nationalparks im Verhältnis zum Plangebiet des B-Plans Nr. 38 dargestellt:



Abb.1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 38 (rot) und Abgrenzung des Nationalparks (oberhalb der hellgrauen Linie), GAIA-MV (LUNG 2025)

Das mit Aufstellung des B-Plans Nr. 38 ermöglichte Vorhaben verbleibt innerhalb der Abgrenzung des in der Bestandssituation bestehenden Vorhabens, sodass durch Umsetzung der Planung kein Konflikt mit der Flächenkulisse des Nationalparks sowie den Entwicklungszielen in der Pflegezone entsteht (siehe auch Kapitel 2.1.4 des Umweltberichtes – Schutzgut Fläche). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen eines anderweitigen nationalen Großschutzgebiets und nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes. Weiterhin sind keine geschützten Landschaftsbestandteile sowie Flächennaturdenkmale im Planungsumfeld dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet

LSG 053 Boddenlandschaft setzt unmittelbar an der südlichen Grenze des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft an. Entsprechend verläuft das Landschaftsschutzgebiet südlich der in Abbildung 1 dargestellten Linie und fasst demnach das in der Bestandssituation bestehende Einkaufszentrum einschließlich seiner funktional zugehörigen Verkehrsflächen sowie den sich daran anschließenden Siedlungsbereich der Gemeinde Born a. Darß entlang der L21/Bäderstraße. Das Plangebiet ist gemäß Blatt 13 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 16. August 2021 innerhalb der weiteren Schutzzone verortet. Nach § 2 der Verordnung gilt, dass „die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB)“ von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen sind. Obgleich für das Vorhabengebiet bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan Born a. Darß „Fachmarktzentrum“ Nr. 1 besteht und eine entsprechend dichte bauliche Prägung vorliegt, ist planungsrechtlich eine Einordnung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil schwierig.

Eine verbotene Handlung nach § 4 der Verordnung wird Aufstellung des B-Planes Nr. 38 und die Umsetzung der Planung jedoch nicht berührt. Eine Erlaubnispflichtige Handlung entsprechend § 5 der Verordnung des LSG wird ebenfalls nicht vorgenommen, da das Vorhabengebiet lediglich in der weiteren Schutzzone liegt und es zu keiner Veränderung an Gewässern und Uferbereichen kommt und keine großflächigen Veränderungen der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse durch Grundwasserabsenkungen oder Entwässerungen vorgenommen werden. Eine erhebliche Veränderung der Bodengestalt gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung der bereits in diesem Sinne erheblich vorgeprägten und veränderten Böden erfolgt ebenfalls nicht. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich damit keine weiterführender Handlungsbedarf. Es ist nicht zu erkennen, dass der in § 3 der Verordnung geregelte Schutzgegenstand und Schutzzweck wird durch die Planung ebenfalls nicht berührt bzw. ergeben sich hierfür keine Anhaltspunkte.

Internationale Schutzgebiete: Das Plangebiet findet sich nicht innerhalb der Grenzen eines Europäischen Schutzgebietes. Das nächstgelegene **Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)**, vormals FFH-Gebiet genannt, DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ liegt in kürzester Distanz zum Plangebiet in ca. 400 m Entfernung in südlicher Richtung. Eine Überplanung des Schutzgebietes ist damit nicht Teil der Planungsabsicht. Aufgrund der bestehenden Entfernung Vom Plangebiet zum GGB mit den zwischenliegenden Siedlungsnutzungen der Ortschaft Born a. Darß als Puffer sind keine potenziellen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes identifizieren. Das nächstgelegene **Besondere Schutzgebiet (BSG)**, vormals Europäisches Vogelschutzgebiet bzw. Special Protection Area (SPA) genannt, DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ liegt in kürzester Distanz zum Plangebiet in ca. 100 m Entfernung in östliche Richtung. In nördlicher Richtung besteht ein Abstand von über 350 m zum Schutzgebiet. Aufgrund der räumlichen Nähe des zum BSG wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT). Im Ergebnis dieser ist nach dem Prüfverfahren auszuschließen, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf die relevanten Vogelarten des BSG bewirken wird. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu relevanten Habitaten ist im Abgleich mit den Wirkfaktoren aus dem Plangebiet festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht werden.

Schlussfolgernd sind durch Aufstellung des B-Plans Nr. 38 der Gemeinde Born a. Darß weder relevante Vogelarten und deren Lebensräume sowie sonstige maßgebliche Gebietsbestandteile durch Überbauung oder Lebensraumverlust direkt betroffen.

3.1.6 Gewässer, Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes (LWaG) MV in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuell festgesetzten oder noch festzusetzenden Wasserschutzgebiet einer Wasserfassung. Die Zone II des Wasserschutzgebietes „Darß“ besitzt eine Entfernung von ca. 40 m zum Vorhabengebiet und überlappt die nordwestlichen Randbereiche grenzt im Geltungsbereich, die nicht überplant werden. Da das Vorhaben auf bereits überprägten Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes umgesetzt werden soll, ergeben sich keine Indizien für eine potenzielle Beeinträchtigung. Nachfolgende ist die Lagesituation dargestellt:



Abb.2: Geltungsbereich B-Plan Nr. 38 (rot) und WSG Schutzzone II, GAIA-MV (LUNG 2025)

Oberirdische Gewässer

Im Norden des Plangebietes verläuft der offene Graben 14:0:Born16 als Gewässer 2. Ordnung und wird durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ bewirtschaftet.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird

hingewiesen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß AwSV unter Umständen prüf- und anzeigespflichtig.

Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, sind mit ausreichend dimensionierten Auffangwannen auszurüsten. Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu informieren.

EG-Wasserrahmenrichtlinie

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 38 befindet sich in der Flussgebietseinheit (FGE) Warnow / Peene.

Es gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen. Dabei sind alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.

3.1.7 Hochwasserschutz

Für den Saaler Bodden wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,40 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenlage des Plangebiets, so liegen sämtliche Flächen zwischen 1,50 und 2,20 m über NHN und damit unter dem Bemessungshochwasserstand. Jedoch der ausgegebene Referenzhochwasserstand (RHW) liegt bei 1,40 m. Der RHW dient zur funktionellen Überprüfung bestehender Küstenschutzbauwerke sowie zur funktionellen Prüfung der Notwendigkeit einer Küstenschutzmaßnahme. Es kann bei entsprechenden Hochwasserereignissen (Jahrhunderthochwasser) zu Überschwemmungen kommen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

3.1.8 Bergbauberechtigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand berührt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

3.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 12.07.2006 wirksam ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Born stellt für den vorgesehenen Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar. Betrachtet man die o. g. verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen und die angestrebte Nutzungsstruktur, so kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird. Eine Änderung des FNP der Gemeinde Born wird damit nicht erforderlich.

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

3.2.2 Landschaftsplan

Die Gemeinde Born a. Darß besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2004. Der vorliegende Landschaftsplan wird im Umweltbericht in Kapitel 1.2.2 im entsprechenden Abschnitt ausgewertet.

3.2.3 Die Satzung tangierende weitere Planungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 wird der bisherige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Born aus 1993 überplant.

Mit Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 „Fachmarktzentrum“ wurde zudem ein Grünordnungsplan entwickelt (1992). Dieser legt Bepflanzungen auf der Vorhabenfläche sowie Bepflanzungen auf den angrenzenden Freiflächen des Grundstückes fest. Ein Ausschnitt des Grünordnungsplans ist nachfolgend dargestellt:

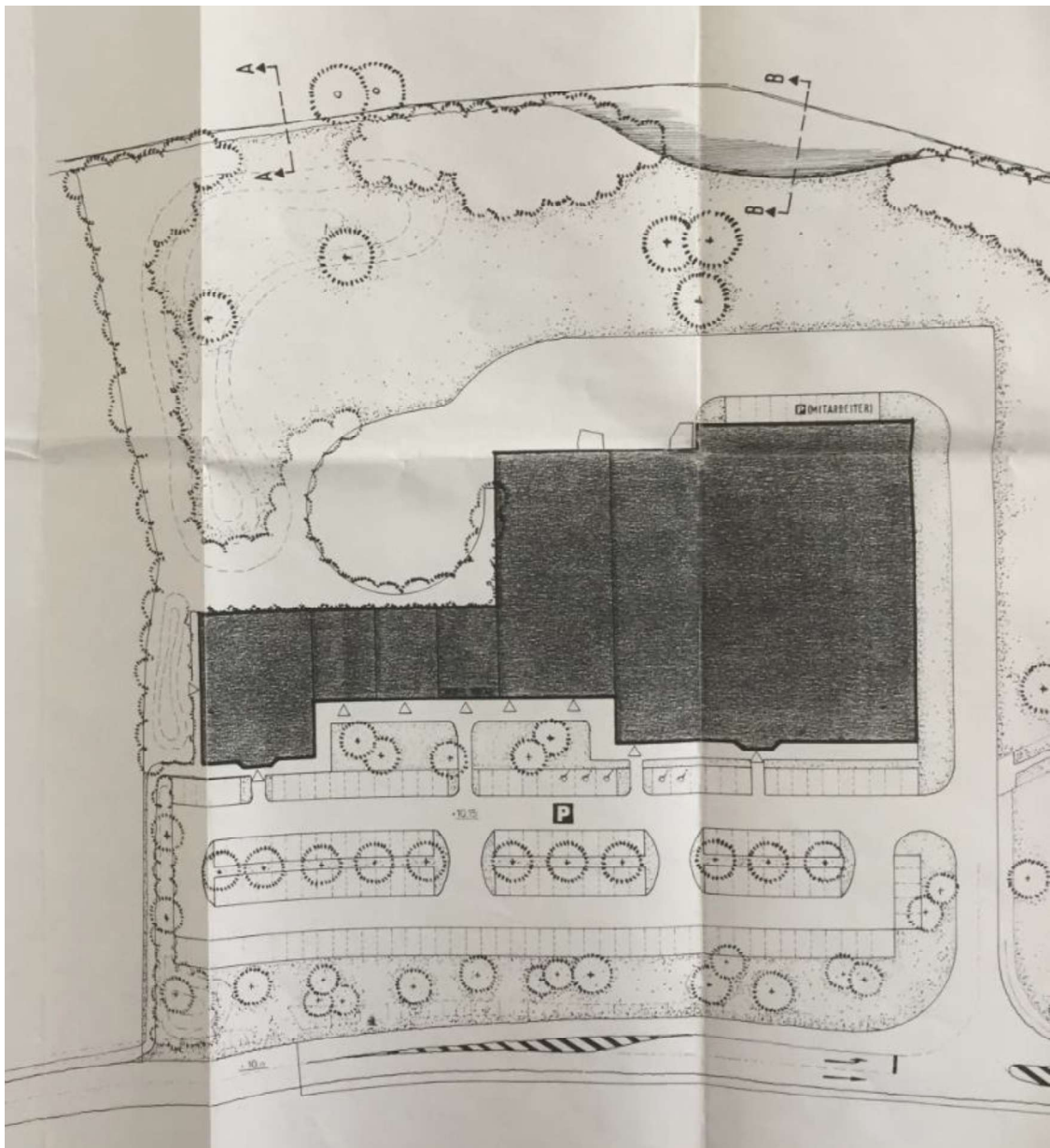


Abb.3: Ausschnitt GOP (BAUER 1992)

Bezüglich der Parkplatzbepflanzung ist festzustellen, dass diese größtenteils, z.T. mit abweichendem Formenverlauf, umgesetzt wurde. Zwei Pflanzflächen direkt vor den Eingängen des Einkaufszentrums wurden jedoch nicht umgesetzt. Die das Grundstück am östlichen Rand begrenzende Heckenpflanzung wurde jedoch flächig umgesetzt. Bei den Vorortbegehungen wurden jedoch abweichend der im Grünordnungsplan vorgesehenen Pflanzliste zum gewissen Teil nicht heimische Gehölzarten verwendet. Der Grünordnungsplan berücksichtigt aber nicht die bereits im V+E-Plan dargestellte Umfahrungsmöglichkeit für LKW, sodass hier zusätzliche Abweichungen bestehen. Die im Grünordnungsplan weiterhin dargestellte Grabenaufweitung und Bepflanzung wurde hingegen durchgeführt, die Bepflanzung der Grünfläche zwischen Einkaufszentrum und Graben hingegen nicht. Auf dieser Fläche besteht die Möglichkeit zur ergänzenden Nachpflanzung einiger Einzelbäume im Kontext der Aufstellung des B-Plans Nr. 38. Restriktionen aus der aktiven Nutzung des Feldblocks sind jedoch zu berücksichtigen.

Planerische Festsetzungen durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 38 konzentrieren sich auf den Umgriff des bestehenden Einkaufszentrums und seiner funktional zugehörigen Verkehrsflächen, sodass die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplans sowie die Randeingrünung nicht berührt werden. Bei den Parkplatzbepflanzungen des Grünordnungsplans wird es partiell zu Beeinträchtigungen kommen, die entsprechend ihrer Wertigkeit auszugleichen sind.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Topographie

Die Topographie des Geltungsbereiches zeigt Höhen zwischen 1,30 und 2,20 m über NHN. Die um den Gebäudekomplex herum bestehenden landwirtschaftlichen Flächen weisen eine nahezu ebene Geländetopographie von ca. 1,30 m über NHN auf. Der zentral gelegene Gebäudekomplex mit seiner Umfahrung und den Stellplätzen liegt mit Höhen zwischen 1,50 und 2,20 m über NHN leicht darüber.

4.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation

Im Plangebiet besteht ein länglicher Gebäudekomplex des bestehenden Einkaufszentrums Born. Um den Baukörper herum verläuft eine breite asphaltierte Umfahrung für den Lieferverkehr. Auf der Eingangsseite des Einkaufszentrums (südliche Seite) befinden sich der Kundenparkplatz und dessen Zufahrten.

Abseits der bestehenden Bebauung und funktional zugehörigen Parkplätzen besteht direkt angrenzend in nördlichen und östlichen Bereich Frischgrünland, welches als Feldblock verzeichnet ist. Im östlichen Bereich mündet zudem ein schmaler, flacher Entwässerungsgraben (ohne Wasserführung bei den Ortsbegehungen). Ein weiterer Graben mit naturnahem Gehölzbestand verläuft entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes. Westlich wird das Plangebiet v.a. durch eine breite Heckenpflanzung aus heimischen und nicht heimischen Gehölzen eingefasst. Innerhalb des Parkplatzes des bestehenden Einkaufszentrums bestehen verschiedenen Pflanz- und Grünflächen mit einigen Einzelbäumen.

4.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die südlich angrenzende Bäderstraße L21. Vom Plangebiet aus auf der L21 sind die nächsten Ortslagen Wieck a. Darß im Osten (ca. 3 km) und Ahrenshoop im Westen (ca. 9 km) erreichbar. Ein Fuß- und Radweg befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L21.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der Siedlungsbereich von Born verfügt über ausreichende Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser und Elektrizität. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der wesentlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlaufen im Bereich der Bäderstraße L21. Das bestehende und in Betrieb befindliche Einkaufszentrum Born ist vollumfänglich an den bestehenden Medien angeschlossen.

Leistungsbestände der einzelnen Leitungsträger und Versorger sind im Laufe der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 zu ermitteln.

4.5 Brandschutz, Bereitstellung von Löschwasser

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

5 Planung

5.1 Vorhabenbeschreibung

Das Unternehmen EDEKA beabsichtigt im Einvernehmen mit der Gemeinde Born einen Neubau des Einkaufszentrums anstelle der nördlich der Ortslage und der L21 bestehenden und nicht mehr zeitgemäßen Einrichtung. Dieser geplante Marktkomplex mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen soll den heutigen Anforderungen entsprechenden.

Der Bebauungsplan soll nach aktuellem Planungsstand folgende Nutzungsanforderungen berücksichtigen:

- Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment, einschließlich integrierten Bereichen für Backwaren-, Fisch-, Fleisch- und Blumenverkauf mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.700 m²,
- Lebensmittel-Discounter mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche,
- Bäckerei-Café mit ca. 400 m²,
- Fahrradladen mit Fahrradverleih mit ca. 300 m² Verkaufsfläche,
- erforderliche Lager-, Technik-, Büro- und Sozialflächen für vorstehende Nutzungen,
- hinreichend Stellplätze für Fahrräder,
- ca. 124 Kundenstellplätze einschließlich Elektro-, Behinderten- und Caravanstellpl. sowie Einkaufswagenboxen,
- regionale Marktstände auf dem Vorplatz,
- erforderliche Anlieferungsflächen und Zufahrten.

Mit dem Vorhaben wird auch eine Reduzierung versiegelter Flächen angestrebt, welche durch eine optimierte interne Verkehrsflächenplanung hervorgeht. Vor allem im nördlichen und westlichen Bereich können somit bisher asphaltierte Bereiche entsiegelt werden. Ein Großteil der geplanten Stellplätze, die weniger zentral liegen und somit weniger frequentiert werden, kann mit z.B. Rasengittersteinen ebenfalls einen Beitrag zur Entsiegelung und der Grundwasserneubildung leisten.

Im Rahmen der optimierten Verkehrsplanung ist eine separate Ausfahrt an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches geplant, welche ausschließlich dem Lieferverkehr vorbehalten sein soll, um eine Trennung des Kundenverkehrs vom Lieferverkehr zum Zwecke der Unfallrisikominimierung zu ermöglichen.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nach § 11 BauNVO sind zur Realisierung des unter Punkt 5.1 erläuterten geplanten Vorhabens erforderlich.

Die Beschränkungen der Verkaufsflächen und Sortimente beziehen sich lediglich auf jeweils einen „Fachmarkt“. Die Entstehung einer unkontrollierten Konkurrenzsituation („Windhundrennen“ vgl. Brügelmann, BauNVO, 101. Ifg., § 11 Rn. 90) soll somit vermieden werden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden vom Eigentümer bauliche Veränderungen durchgeführt, welche zur Sicherung und zur Marktfähigkeit des Einzelhandelsstandortes notwendig sind. Durch die baulichen Veränderungen werden insgesamt bis zu 3.900 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Weitere Verkaufsflächen werden somit ausgeschlossen.

Das Kernsortiment für das Sonstige Sondergebiet bleibt weiterhin „Lebensmittel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs an den Endverbraucher“. Jedoch soll nicht die gesamte ermöglichte Verkaufsfläche für dieses Sortiment nutzbar sein, sondern wird auf maximal 3.200 m² (Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter) begrenzt.

Um die Marktfähigkeit des Standortes zu gewährleisten, sind über das Kernsortiment hinaus weitere Sortimente notwendig, welche jedoch in einem weitaus geringeren Umfang angeboten werden sollen, um den Einkaufszentrum-Charakter für den Kunden erkennbar zu halten.

Die festgesetzten Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente sind als Verkaufsflächenobergrenze zu verstehen. Bei Nichtausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche einer Sortimentengruppe, darf eine andere Sortimentengruppe nicht um die ungenutzte Verkaufsfläche erweitert werden.

5.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche, welche mit dem Einkaufszentrum überbaut werden kann, wird mittels einer Baugrenze festgesetzt.

Die neuen Baugrenzen (im Vergleich zum VE-Plan Nr.1) ermöglichen eine größtmögliche Planungsflexibilität bei gleichzeitiger Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Norden und Westen des Baukörpers.

Mit der Planungsabsicht des Neubaus eines großflächigen Einzelhandelbetriebes ist eine abweichende Bauweise notwendig. Es ist eine Gebäudelänge über 50 m geplant.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in einer Größenordnung festgesetzt, dass zum einen der Neubau eines Einkaufszentrums in geplanter Gestaltung realisiert werden kann, gleichzeitig aber die Inanspruchnahme der relevanten Schutzgüter auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

GRZ

Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Grünstrukturen und der Nationalparkgrenze nördlich, östlich und westlich des Sondergebietes ist zur Gewährleistung einer kom-

pakten Bauweise und somit eine Begrenzung der versiegelten Flächeninanspruchnahme, die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen auf $GRZ = 0,38$ des sonstigen Sondergebietes begrenzt.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einkaufszentrum handelt, ist entsprechend der geplanten Verkaufsfläche eine Vielzahl an Kundenstellplätzen notwendig. Diese und deren Zufahrten sind jedoch lediglich in dem hierfür festgesetzten Bereich und innerhalb der Baugrenze zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,88 notwendig. Dabei ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Mindestens die verbleibenden 12 % der Sondergebietsfläche sind unversiegelt zu belassen bzw. vollständig zu entsiegeln. Zur Absicherung, dass zumindest diese Flächen dauerhaft unversiegelt bleiben, wurden hierfür die Pflanzehalt- und Pflanzgebote P1, P2, P3 und E1 festgesetzt. (Zusätzlich soll ein Großteil der geplanten Stellplätze teilversiegelt hergestellt werden.) Vorstehende Beschränkungen gewährleisten, dass der Eingriff, insbesondere was die Auswirkungen auf Boden, Grundwasserneubildung und die Vegetation betrifft, auf das erforderliche Maß beschränkt bleibt.

Höhe baulicher Anlagen

In Bezug und auf Rücksicht des Siedlungsbildes sind die Höhen baulicher Anlagen des Sonstigen Sondergebietes auf OK 11,50 Meter über NHN zu begrenzen. In Bezug zur Geländehöhe in der Bestandssituation (Eingangsbereich) mit 2,20 m über NHN an der höchsten Stelle, ermöglicht die Festsetzung eine maximale Gebäudehöhe von 9,30 m über Gelände. Dies schließt auch alle Nebenanlagen, wie z.B. Werbeanlagen, Fahnenmasten usw. mit ein. Eine Überschreitung ist lediglich für technisch notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungsschächte, Antennen oder Absturzsicherungen, um bis zu 1,00 m zulässig, da davon auszugehen ist, dass diese technischen Dachaufbauten nicht oder nur sehr untergeordnet wahrnehmbar sind.

Eine Ausnahme zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt die ermöglichte beleuchtete Werbetafel im Einfahrbereich dar. Diese ist in Höhe und Breite beschränkt, um mögliche negative Auswirkungen im Siedlungsbild, aber auch auf die direkte freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet und Nationalpark) so gering wie möglich zu halten. Höhenbezug für diese Werbetafel ist das natürliche Gelände und somit ist die tatsächliche Objekthöhe heranzuziehen.

Geschossigkeit

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientiert sich an der Bestandssituation und sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen.

Höhenbezug

Da im Bereich des Sondergebietes die vorgelagerte „Bäderstraße“ L21 über die gesamte Länge in westliche Richtung leicht ansteigt, ist ein Höhenbezug hier schwierig. Daher beziehen sich die Festsetzungen zur maximalen Höhe auf NHN.

5.2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und verfügt über einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen über die bereits bestehende Zuwegung am südöstlichen Geltungsbereichsrand an die „Bäderstraße“ L21.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen. Hierfür sind im Bebauungsplan Bereiche mit St1 und St2 festgesetzt. Auch innerhalb der Baugrenze sind Stellplätze zulässig. Eine Unterscheidung zwischen den Stellplätzen der Kategorien St1 und St2 besteht in der Oberflächengestaltung. Bei den St1-Stellplätzen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,9 (oder weniger!) kann eine nahezu Vollversiegelung aufgrund der höheren Nutzungsfrequenzierung stattfinden (wie

z.B. mit Betonsteinpflaster, ...), wobei bei den St2-Stellplätzen mit einem geringeren Abflussbeiwert von maximal 0,6 (oder weniger!) eine Regenwasserversickerung vor Ort erleichtert werden soll (wie z.B. mit Rasengittersteinen, Verbundsteine mit Sickerfugen, ...).

Erläuterung: Ein Abflussbeiwert von 1,0 bedeutet eine 100 %ige versiegelte Oberfläche ohne Versickerungsmöglichkeit; ein Wert von 0,3 bedeutet dass noch 70 % Regenwasser versickern kann und 30 % zurückgehalten werden. Rasengittersteine für häufige Verkehrsbelastungen, wie z.B. Parkplatz, haben einen mittleren Abflussbeiwert (C_m) von 0,2; Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt (Flächen mit Platten), hat einen mittleren Abflussbeiwert (C_m) von 0,7. (Nach DIN 1986-100:2016-12)

Um den geplanten Gebäudekomplex herum führt eine maximal 6 m breite Liefer- und Ver- und Entsorgungsfahrbahn. Die Liefer-Lkws sollen beim Ausfahren aus Sicherheitsgründen nicht über den Kundenparkplatz geleitet werden, sondern erhalten eine eigene separate Ausfahrt auf die L21 in der südwestlichen Geltungsbereichsecke, welche neu hergestellt werden muss. Diese separate Ausfahrt ist durch geeignete verkehrslenkende Maßnahmen für den üblichen Kundenverkehr unzugänglich zu machen.

5.2.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur des bisher bestehenden Einkaufsmarktes, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind ggf. Neu- oder Umverlegungen zu ermitteln und umzusetzen.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von den versiegelten Oberflächen ist leitungsgebunden abzuleiten.

5.2.6 Brandschutz und Löschwasserbereitstellung

Die erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen zum Brandschutz und zur Bereitstellung von Löschwasser werden zwischen dem Sachgebiet Brandschutz beim Landkreis und der örtlich verantwortlichen Feuerwehr sowie dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmt. Zusätzlich wird im Rahmen der Ausführungsplanung im Einvernehmen mit der örtlichen Brandschutzstelle ein Feuerwehrplan nach aktuellem Stand der Technik erstellt und der lokalen Feuerwehr ausgehändigt sowie in regelmäßigen Abständen überprüft und fortgeschrieben.

5.2.7 Grünflächen

Mit den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ wird die Eingrünung des im Sondergebiet geplanten Einkaufszentrums und seiner zugehörigen internen Verkehrserschließung sichergestellt. Zudem grenzen diese die geplante Nutzung gegenüber der sich anschließenden freien Landschaft ab und schaffen einen verträglichen Übergang. Auf den Grünflächen können ebenfalls zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen werden, um weitere naturschutzfachliche Anforderungen sicherzustellen.

5.2.8 Naturschutzfachlicher Ausgleich und Festsetzungen zur Grünordnung

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen dienen durchweg der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Pflanzfestsetzung P1 sichert innerhalb des Sondergebietes den Fortbestand der bestehenden Baumpflanzungen auf der Parkfläche. Dem neuen Verkehrskonzept

entsprechend müssen einerseits einige der bestehenden Bäume gefällt werden, aber andererseits ergibt sich eine Ausweitung der Pflanzfläche für zusätzliche Bäume. Gegenüber dem Bestand mit den wenig geeigneten Baumarten der Stiel-Eiche und der Wald-Kiefer, die größtenteils geschädigt sind (Trockenstress), sollen besser geeignete Baumarten gepflanzt werden. Dies gilt auch für künftig abgehende Bäume, die nachgepflanzt werden sollen.

P2 sichert einige der bereits in der Bestandssituation bestehenden, größeren Grünflächen im Randbereich des Einkaufszentrums. Hier stehen bereits einige Einzelbäume, die durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt werden sollen.

P3 auf einer bestehenden Grünfläche, die durch Umsetzung der Planung erweitert wird, soll ebenfalls mit einer kombinierten Baum- und Strauchpflanzung besetzt werden. Hier ist in der Bestandssituation nur wenig Gehölz vorhanden. Die Pflanzung soll dabei multifunktional wirken. Einerseits soll der Gehölzanteil im Plangebiet erhöht werden. Andererseits ist das Plangebiet im Landschaftsplan der Gemeinde als unschöner Ortsrand gekennzeichnet. Durch die zusätzliche Eingrünung soll eine bessere Eingliederung ins Landschaftsbild gewährleistet und eine bessere Prägung des Ortsrandes erzielt werden. Hierfür sind explizit großkronige Baumarten zu verwenden, die der im Sondergebiet festgesetzten Gebäudehöhe entsprechen können.

5.2.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Ausgehend von den in Kapitel 3.1.4 zusammengefassten Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen und Artenschutzregelungen notwendig, um das Eintreten von Verbotsstatbeständen ausschließen zu können.

AF1 legt fest, dass der Abriss des bestehenden Einkaufszentrums aufgrund des Vorhandenseins von Gebäudebrütern ausschließlich außerhalb des Zeitraums vom 28./29. März bis 15. September eines jeden Jahres durchzuführen ist. Für die Umsetzung sind der Planung sind keine Gehölze betroffen, in denen Brutvögel festgestellt wurden. Weiterhin ist vor Abriss des Gebäudes eine vorgehende Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen (AF2), die aufgrund der verstrichenen Zeit zwischen faunistischer Erfassung und zu erwartender Umsetzung der Planung zu erwarten ist. Hieraus können sich Folgemaßnahmen ergeben. Da nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen ist, dass Amphibien (oder Reptilien) aus der Umgebung während der Bauphase in das Vorhabengebiet hineinwandern, ist zudem ein Schutzzaun bzw. eine Leiteinrichtung an den Grenzen des Sondergebietes aufzustellen, die das Umwandern der Baustelle ermöglicht und erst nach Abschluss der Bauphase wieder abzubauen (AF3).

Als vorgezogene Maßnahmen ist mit AF4 vor Abriss des Einkaufszentrums 10 Fassadenquartiere für Haussperlinge (mit 30 Brutplätzen) und 6 Mehlschwalbenester am Gebäudebestand im Planungsumfeld sowie 4 Halbhöhlen oder Nischenbrüterquartiere am Baumbestand des Plangebietes oder des Planungsumfeldes anzubringen. Die 10 Fassadenquartiere für die Haussperlinge und die 6 Mehlschwalbennester können am Gebäudebestand der Ortschaft Born oder am Neubau des Einkaufszentrums umgesetzt werden. Die Ersatzquartiere sind unter Anleitung einer fachkundigen Person in geeigneter Höhe anzubringen.

Weiterhin sind gemäß AF5 im Sondergebiet unverstellte und nicht durch bauliche Elemente untergliederte Glasflächen ab einer Flächengröße von 1,5 m² mit angebrachten Klebefolien auf der gesamten Glasfläche oder durch Siebdruckgläser mit geprüften Mustern zur Vermeidung von Vogelschlag herzustellen. Die auf den Klebefolien oder den Siebdruckgläsern verwendeten Muster müssen ein nachgewiesenes Anflugsrisiko von unter 10 % aufweisen. Abweichende Maßnahmen oder nicht geprüfte Muster dürfen nur ausschließlich mit Genehmigung der zuständigen unteren Natur-

schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen verwendet werden. Bei alle Glasflächen dürfen ausschließlich solche verwendet werden, die einen maximalen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen.

5.2.10 Sonstige Hinweise – ...

Dieses Kapitel wird im Laufe der Planaufstellung ergänzt.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

5.3.1 Biotopschutz

Bei dem im nördlichen des Geltungsbereichs bestehenden Standorttypischen Gehölzsaum an Fließgewässern handelt es sich um ein geschütztes Biotop entsprechend § 20 NatSchAG M-V. Der vorgenannte Flächenumfang wird entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 20 NatSchAG M-V in den B-Plan nachrichtlich übernommen. Das Biotop wird durch Umsetzung der Planung nicht berührt.

5.3.2 Baumschutz

Im Geltungsbereich bestehen einige nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume und darüber hinaus nach § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Born a. Darß geschützte Einzelbäume (und Heckenstrukturen). Einige der Einzelbäume sind durch Umsetzung der Planung betroffen. Der nach Umsetzung der Planung verbleibende, gesetzlich geschützte Baumbestand wird entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 18 NatSchAG M-V in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

6 Prüfung möglicher alternativer Standorte

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt, ist eine alternative Standortüberprüfung nicht erforderlich.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung sowie auf relevante Schutzgüter

Mit der Umsetzung des B-Plans Nr. 38 sind keine negativen Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung verbunden. Es entstehen auch keine zusätzlichen Anforderungen an die von der Gemeinde vorzuhaltende technische oder soziale öffentliche Infrastruktur.

Mögliche Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter werden i.R.d. Umweltprüfung untersucht und dargestellt.

7.2 Kosten

Sämtliche Planungs- und Herstellungskosten einschließlich des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden vom Vorhabenträger der Anlage übernommen. Auf die Gemeinde Born a. Darß kommen entsprechend keine diesbezüglichen Kosten zu.

8 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in ha
Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ nach § 11 BauNVO	1,28
Grünfläche, privat nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	0,21
Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	0,04

Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB	0,97
Gesetzlich geschütztes Biotop (Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB)	0,27
Geltungsbereich gesamt	2,77

Umweltbericht

nach § 2a BauGB

zur Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufszentrum Born“
der Gemeinde Born a. Darß

(Anlage zur Begründung)

VORENTWURF

Auftraggeber:

Gemeinde Born a. Darß
Bürgermeister Gerd Scharmberg
über
Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68a
18375 Born a. Darß

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:

M. Sc. Daniel Schmidt
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz
B. Sc. Vera Scheidt

Rostock, den 13. April 2026

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Anlass

Das nordöstlich der Ortslage Born an der Bäderstraße L 21 bestehende Einkaufszentrum entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen, insbesondere die Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche sowie die Größe der Verkaufsflächen betreffend und weist erhebliche Abnutzungen nach über 30-jährigen Betrieb auf. Das Einkaufszentrum soll daher durch einen Neubau ersetzt werden. Die Gemeinde Born beabsichtigt entsprechend, im Bereich des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans aus dem Jahr 1993 einen Bebauungsplan neu aufzustellen.

Folgende städtebauliche Zielstellungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum Neubau des Einkaufszentrums in der erforderlichen Nutzungsstruktur und Größe,
- Sicherung bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung des Waren- und Dienstleistungsangebots für die Versorgung der einheimischen Bevölkerung sowie für die Urlaubsgäste gleichermaßen,
- Sicherung der Verkehrsanbindung an die L 21 sowie an den Siedlungskern Born auch für Fußgänger und Radfahrer,
- funktional und gestalterisch verträgliche Einbindung in die Ortsstruktur sowie in den sensiblen, umgebenden Natur- und Landschaftsraum.

Aufgrund der Tatsache, dass sich gegenüber dem V+E-Plan die Art der zum Bau vorgesehenen Laden- und Dienstleistungseinrichtungen ändert und zudem die Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte größer geplant sind als bisher, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit vorliegender Unterlage wird die Vorgabe des § 2 Abs. 4 BauGB erfüllt.

1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 umfasst die Flurstücke: 27/4, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39/2, 40 teilweise, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 81/3, 82/3 und 84/3 der Flur 13 der Gemarkung Born.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch einen offenen Graben mit Feldgehölzen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch Verkehrsflächen der L21,
- im Westen durch eine Gehölzreihe und daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,77 ha.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Lage des Plangebietes als Ausstülpung der Ortschaft Born a. Darß im Übergang zu den Pflegeflächen des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft:



Abb. 1: Standort der Planung im Kontext zu umliegenden Nutzungen (Geoportal MV/ LUNG 2025), Standort B-Plan Nr. 38 = rot

Das Plangebiet wird in der Bestandssituation im Wesentlichen durch eine intensive Nutzung als Einkaufszentrum mit zwei Lebensmitteleinzelhandelsmärkten sowie weiteren, kleineren Einzelhandelsmärkten und den funktional zugehörigen Parkflächen geprägt. Das Einkaufszentrum wird dabei von morgens bis abends genutzt und der Einkaufsmarkt Aldi Nord ist dabei sogar ganzwöchig geöffnet. Im Zusammenhang mit der stärker frequentierten, angrenzenden Bäderstraße/L21 und dem weiteren Siedlungsbereich der Ortschaft Born a. Darß ist der Standort damit hinsichtlich Störwirkungen stark vorgeprägt. Die weiteren Freiflächen im Plangebiet auf dem Grundstück des Vorhabenträgers sind durch Grünland des Feldblocks DEMVLI050CC10016 sowie durch flächige Gehölze in den Randbereichen geprägt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft zudem der Graben 14:0:Born16. Der trockene, schmale Grabenstich, der im westlichen Geltungsbereich endet, ist unbenannt. In der topographischen Ausprägung weist das Gelände Höhenunterschiede von bis zu ca. 1 m auf, ist damit vergleichsweise eben und liegt im Bereich von knapp unter 1 m NHN bis knapp über 2 m NHN (Normalhöhenull bezogen auf die Geländehöhe).

Gemäß Anlage 5 der Hilfen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V 2018, Stand 2019) ist ein Gewerbegebiet ein Vorhaben, von dem mittelbare Beeinträchtigungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter in einem Radius von bis zu 200 m ausgehen. Da Vornutzung und geplante Nutzung sich in hohem Maße gleichen und der Flächenumgriff beibehalten werden soll, ergeben sich keine Indizien dafür, dass zusätzliche Störwirkungen in diesem Radius oder darüber hinaus bestehen, die ein erweitertes Untersuchungsgebiet rechtfertigen. Besondere Erfordernisse im Bereich der Schutzgüter hinsichtlich der Planung haben sich im Scoping nicht ergeben. Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen beschränkt sich daher bei vorliegender Planung im Wesentlichen auf die direkt angrenzenden Bereiche mit einem Puffer von etwa 50 m um den Geltungsbereich.

1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauleitplanerische Grundlage für ein Einkaufszentrum geschaffen. Entsprechend wird die für das Einkaufszentrum vorgesehene Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Unternehmen EDEKA beabsichtigt im Einvernehmen mit der Gemeinde Born an gleicher Stelle einen Neubau des Einkaufszentrums anstelle der nördlich der Ortslage und der L21 bestehenden und nicht mehr zeitgemäßen Einrichtung. Dieser geplante Marktkomplex mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen soll den heutigen Anforderungen entsprechen.

Mit dem Vorhaben wird auch eine Reduzierung versiegelter Flächen angestrebt, welche durch eine optimierte Verkehrsflächenplanung hervorgeht. Vor allem im nördlichen und westlichen Bereich können somit bisher asphaltierte Bereiche entsiegelt werden. Ein Großteil der geplanten Stellplätze, die weniger zentral liegen und somit weniger frequentiert werden, können mit z.B. Rasengittersteinen ebenfalls einen Beitrag zur Entsiegelung und der Grundwasserneubildung leisten.

Im Rahmen der optimierten Verkehrsplanung ist eine separate Ausfahrt an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches geplant, welche ausschließlich dem Lieferverkehr vorbehalten sein soll, um eine Trennung des Kundenverkehrs vom Lieferverkehr zum Zwecke der Unfallrisikominimierung zu ermöglichen.

Die neuen Baugrenzen (im Vergleich zum VE-Plan Nr.1) ermöglichen eine größtmögliche Planungsflexibilität bei gleichzeitiger Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Norden und Westen des Baukörpers.

Aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Grünstrukturen und der Nationalparkgrenze nördlich, östlich und westlich des Sondergebietes ist zur Gewährleistung einer kompakten Bauweise und somit eine Begrenzung der versiegelten Flächeninanspruchnahme, die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen auf $GRZ = 0,38$ des sonstigen Sondergebietes begrenzt.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einkaufszentrum handelt, ist entsprechend der geplanten Verkaufsfläche eine Vielzahl an Kundenstellplätzen notwendig. Diese und deren Zufahrten sind jedoch lediglich in dem hierfür festgesetzten Bereich und innerhalb der Baugrenze zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,88 notwendig. Dabei ist der Eingriff in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Mindestens die verbleibenden 12 % der Sondergebietsfläche sind unversiegelt zu belassen bzw. vollständig zu entsiegeln. Zur Absicherung, dass zumindest diese Flächen dauerhaft unversiegelt bleiben, wurden hierfür die Pflanzehalt- und Pflanzgebote P1, P2, P3 und E1 festgesetzt. (Zusätzlich soll ein Großteil der geplanten Stellplätze teilversiegelt hergestellt werden.) Vorstehende Beschränkungen gewährleisten, dass der Eingriff, insbesondere was die Auswirkungen auf Boden, Grundwasserneubildung und die Vegetation betrifft, auf das erforderliche Maß beschränkt bleibt.

In Bezug und auf Rücksicht des Siedlungsbildes sind die Höhen baulicher Anlagen des Sonstigen Sondergebietes auf OK 11,5 Meter über NHN zu begrenzen. In Bezug zur Geländehöhe in der Bestandssituation (Eingangsbereich) mit 2,20 m über NHN an der höchsten Stelle, ermöglicht die Festsetzung eine maximale Gebäudehöhe von 9,30 m über Gelände. Dies schließt auch alle Nebenanlagen, wie z.B. Werbeanlagen, Fahnenmasten usw. mit ein. Eine Überschreitung ist lediglich für technisch notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungsschächte, Antennen oder Absturzsicherungen, um bis zu 1,00 m zulässig, da davon auszugehen ist, dass diese technischen Dachaufbauten nicht oder nur sehr untergeordnet wahrnehmbar sind.

Eine Ausnahme zur Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt die ermöglichte beleuchtete Werbetafel im Einfahrbereich dar. Diese ist in Höhe (max. 5 m über Gelände) und Breite beschränkt, um mögliche negative Auswirkungen im Siedlungsbild, aber auch auf die direkte freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet und Nationalpark) so gering wie möglich zu halten. Höhenbezug für diese Werbetafel ist das natürliche Gelände und somit ist die tatsächliche Objekthöhe heranzuziehen.

Die weiteren nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB getroffenen Festsetzungen dienen der Herstellung einer Verträglichkeit mit Naturschutz- und Umweltbelangen und somit der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgenden Ausführungen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen nehmen Bezug auf die naturschutzfachlich relevanten Gesetze und übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Vorpommern. Ergänzt werden diese Aussagen durch die Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Born a. Darß (2004) sowie des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Born a. Darß (09/2004), welche Inhalte der Landschaftsplanung bereits integriert hat.

1.2.1 Gesetze

Nachfolgende Gesetze fanden bei der Bearbeitung dieser Unterlage Berücksichtigung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. S. 306) geändert worden ist,

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998. Letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392),

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V), vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (nicht amtliche Bezeichnung: Vogelschutzrichtlinie),

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (nicht amtlich: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-Richtlinie), zuletzt geändert am 13. Mai 2013 (mit Wirkung zum 01. Juli 2013),

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben

Die übergeordneten Ziele und Vorgaben der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm, die den Rahmen für den B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Born a. Darß bilden, werden bereits in der Begründung zusammengefasst (vgl. Kapitel 3.1.1 der Begründung). Nachfolgend wird sich daher auf die übergeordneten Planvorgaben aus dem naturschutz- und umweltfachlichen Bereich fokussiert.

Gutachtliches Landschaftsprogramm – GLP (2003)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist gem. Karte VII die Ortschaft Born a. Darß nicht als Bereich mit herausgehobener Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen aus, jedoch als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion. Sie wird ebenfalls nicht als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund, Freiraumstruktur und Küstengewässer klassifiziert.

Das Lebensraumpotential wird für den B-Plan Nr. 38 und das direkte Planungsumfeld nach Karte Ib auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft mit gering bis mittel eingestuft (Bewertungsstufe 1 – als geringste Wertstufe). Eine höhere Bewertungsstufe (Bewertungsstufe 3 - hohe bis sehr hohe Wertigkeit) besteht für die sich hieran anschließenden Grünlandbereiche und den Darßwald sowie die Grünlandbereiche am Bodden.

In der Karte V „Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen“ wird die Ortschaft a. Darß in den Bereich zur Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes miteingefasst. Das Landschaftsbildpotential der Fläche des Plangebietes wird gem. Übersichtskarte IV „Landschaftsbildpotential“, ohne Differenzierung der Siedlungsflächen, als sehr hoch eingestuft. Das das Vorhabengebiet umgebende Grünland wird als wertvolles Landschaftsbildelement dargestellt; ebenso die Flächen des Darßwaldes. In der Ortschaft Born besteht zudem noch eine „architektonische Höhendominante“ als Einzelelement (Fischerkirche). Das Plangebiet und sein Umfeld sowie die Ortschaft Born a. Darß werden als Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht als landschaftlicher Freiraum (Kernbereich) dargestellt (Karte 7a und 7b).

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist für den Geltungsbereich bzw. die Ortschaft Born a. Darß gem. Karte 4b „Schutzgebiete von landesweiter Bedeutung“ ein Landschaftsschutzgebiet aus.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – GLRP VP (2009)

Die naturschutzfachliche Bewertung des Plangebietes aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm wird auf der Ebene des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommerns bestätigt oder konkretisiert. Der Bereich des Plangebietes ist laut Karte II nicht Teil des Biotopverbundes im weiteren oder engeren Sinne. Jedoch grenzt der Biotopverbund im engeren Sinne 01 an, welcher sich über weite Teile des Darß sowie die Boddenlandschaft erstreckt. Als Ziel der Raumentwicklung bzw. Anforderungen an die Raumordnung wird das Plangebiet mitsamt der Ortschaft Born a. Darß gem. Karte IV nicht als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen; zudem besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur. Gemäß Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen) sind das Plangebiet und der Bereich nördlich der L21 und sogar etwas südlich hiervon als

stark wasserbeeinflusste Grünlandfläche mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlandes dargestellt. Der groben Darstellung geschuldet, kann sich dies natürlich nicht auf das bereits langjährig genutzte Einkaufszentrum, welches eine gültige Rechtsgrundlage besitzt, beziehen. Dieses ist zwar von Grünland umgeben, konnte im Feld allerdings aufgrund seiner Vegetation nicht als Feuchtgrünland angesprochen werden.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan weist in der Karte 8 das Plangebiet als einen Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes aus. Siedlungsflächen werden hierbei jedoch nicht herausdifferenziert.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan weist den Geltungsbereich gem. Karte 13 als einen Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktion aus.

Eine sehr hohe Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen (Karte 3) wird dem Plangebiet und allen Flächen nördlich L21 zugeschrieben, wobei hier Siedlungsflächen ebenfalls nicht exkludiert werden.

Die Gemeinde Born a. Darß wird bezüglich des Grundwassers (Karte 6) eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen. Bezüglich landschaftlicher Freiräume (Karte 9) wird für den Geltungsbereich und sein direktes Planungsumfeld im GLRP VP eine geringe Schutzwürdigkeit aufgezeigt.

Laut Karte 4 wird für das Plangebiet und Umfeld für das Schutzgut Boden jedoch nur eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aufgezeigt. Der Graben am nördlichen Rand des Plangebietes wird als merklich geschädigtes Fließgewässer (Karte 5) klassifiziert.

Landschaftsplan (2004)

Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Landschaftsplan mit Stand vom April 2004. Deckungsgleich mit der im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 38 erstellten Biotopkartierung listet der Landschaftsplan bereits das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop VSZ (Standorttypischer Gehölzsaum entlang von Fließgewässern), welches entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Das Gehölz wurde z.T. im Zuge des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes angelegt. Das Grünland angrenzend zum Einkaufszentrum wurde abweichend als Intensivgrünland eingestuft. In der Biotopkartierung wurde das Grünland als Artenarmes Frischgrünland kartiert, es bestehen jedoch fließende Übergänge. Größere Abweichungen ergeben sich bezüglich des Biotopbestandes ansonsten nicht. Die Siedlungshecke im östlichen Geltungsbereich ist ebenfalls bereits dargestellt.

Die Flächen um das bestehende Einkaufszentrum herum bzw. nördlich hiervon werden im Landschaftsplan dem Landschaftsbildraum LR 6 „Grünländer am nördlichen und östlichen Ortsrand von Born“ zugeordnet. Als landschaftsbildprägende Strukturen sind hier Grünland und Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Der Gehölzsaum am Graben nördlich im Geltungsbereich sowie die Hecke östlich im Plangebiet sind ebenfalls als solche Strukturen dargestellt. Das bestehende Einkaufszentrum ist hingegen dem Siedlungsraum SR 1 „Ortslage Born“ zugeordnet. Straßenseitenübergreifend wird das bestehende Einkaufszentrum und die Tankstelle im Verbund als Negativer Ortsrand charakterisiert. Die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung des Siedlungsbereiches um ein Kaufhaus östlich der Tankstelle ist im Landschaftsplan noch nicht berücksichtigt. Mit der Darstellung im Landschaftsplan ist entsprechend ein Handlungsauftrag für nachfolgende Planungsebene formuliert, den Übergang zu freien Landschaft verträglicher zu gestalten. Nördlich des Plangebietes ist zudem am Rand des Landschaftsbildraumes ein Wanderweg verzeichnet, der eine landschaftsgebundene Erholung ermöglicht.

Den Bodenverhältnissen im Plangebiet, außerhalb der bebauten und versiegelten Flächen, wird im Landschaftsplan eine mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet. Die Bodenprägung wird zudem als Sande, stark hydromorph bis vollhydromorph, bezeichnet. Die im Planungsumfeld vorhandenen Kleingewässer sind auch im Landschaftsplan verzeichnet und werden als Gewässer mit relativ reichen Uferstrukturen klassifiziert. Die Gewässer wurden im Juni 2025 überprüft. Das östlich des Plangebiets gelegene Gewässer ist dabei hauptsächlich durch Rohrkolbenröhricht gesäumt und das westlich des Plangebiets gelegene Gewässer wird von einem Gehölzsaum aus Erle und Weide umgeben.

Das Plangebiet liegt zudem im natürlichen Überflutungsraum bei Bemessungshochwasser von 1,55 m HN ausgehend vom Boddengewässer und 2,70 m HN ausgehend von der Außenküste.

Die Flächen angrenzend zum bestehenden Einkaufszentrum „Grünländer am nördlichen und östlichen Ortsrand von Born“ werden als Biotopkomplex mittlerer bis hoher Wertigkeit eingestuft, der eine besondere Bedeutung für Natur- und Artenschutz aufweist. Die Bewertung für die Flora wird als mittel bis hoch und für die Fauna als mittel klassifiziert.

Die Darstellung der Schutzgebietskulisse ist im Landschaftsplan nicht mehr aktuell.

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete: Das Plangebiet findet sich nicht innerhalb der Grenzen eines Europäischen Schutzgebietes (siehe Abbildung 2).

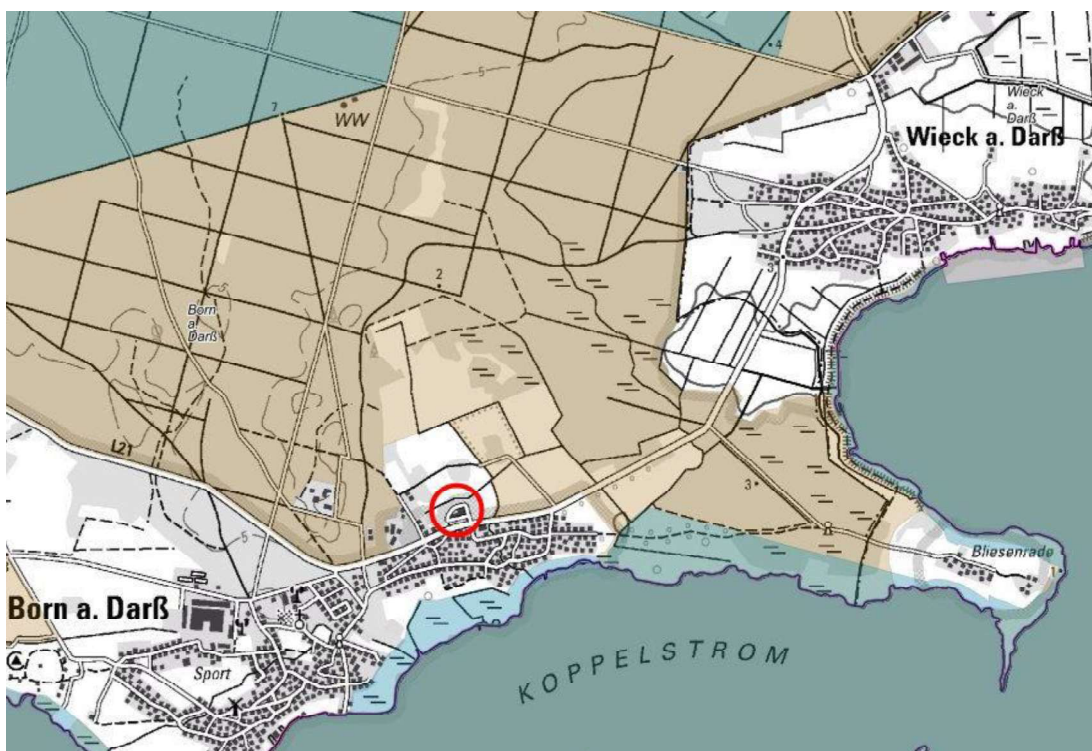


Abb.2: Standort B-Plan Nr. 38 (rot) und Flächen vom GGB (blau) sowie BSG (blau), GAIA-MV (LUNG 2025)

Das nächstgelegene **Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)**, vormals FFH-Gebiet genannt, DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ liegt in kürzester Distanz zum Plangebiet in ca. 400 m Entfernung in südlicher Richtung. Eine Überplanung des Schutzgebietes ist damit nicht Teil der Planungsabsicht. Aufgrund der bestehenden Entfernung vom Plangebiet zum GGB, mit den zwischenliegenden

Siedlungsnutzungen der Ortschaft Born a. Darß als Puffer, sind keine potenziellen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu identifizieren.

Das nächstgelegene **Besondere Schutzgebiet (BSG)**, vormals Europäisches Vogelschutzgebiet bzw. Special Protection Area (SPA) genannt, DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ liegt in kürzester Distanz zum Plangebiet in ca. 100 m Entfernung in östliche Richtung. In nördlicher Richtung besteht ein Abstand von über 350 m zum Schutzgebiet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum BSG wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT). Im Ergebnis dieser ist nach dem Prüfverfahren auszuschließen, dass das Vorhaben Beeinträchtigungen auf die relevanten Vogelarten des BSG bewirken wird. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu relevanten Habitaten ist im Abgleich mit den Wirkfaktoren aus dem Plangebiet festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht werden.

Schlussfolgernd sind durch Aufstellung des B-Plans Nr. 38 der Gemeinde Born a. Darß weder relevante Vogelarten und deren Lebensräume sowie sonstige maßgebliche Gebietsbestandteile durch Überbauung oder Lebensraumverlust direkt betroffen.

Nationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 38 befindetet sich teilweise innerhalb der Grenzen des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft, in der Pflegezone. Die in der Bestandssituation im Geltungsbereich bestehende Nutzung durch das Einkaufszentrum mitsamt seiner funktional zugehörigen Verkehrsflächen gehört nicht zum Nationalpark bzw. ist in der Abgrenzung ausgegliedert. Nachfolgend ist die Abgrenzung des Nationalparks im Verhältnis zum Plangebiet des B-Plans Nr. 38 dargestellt:



Abb.3: Geltungsbereich B-Plan Nr. 38 (rot) und Abgrenzung des Nationalparks (oberhalb der hellgrünen Linie), GAIA-MV (LUNG 2025)

Das mit Aufstellung des B-Plans Nr. 38 ermöglichte Vorhaben verbleibt innerhalb der Abgrenzung des in der Bestandssituation bestehenden Vorhabens, sodass durch Umsetzung der Planung kein Konflikt mit der Flächenkulisse des Nationalparks sowie den Entwicklungszielen in der Pflegezone entsteht (siehe auch Kapitel 2.1.4 des

Umweltberichtes – Schutzgut Fläche). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen eines anderweitigen nationalen Großschutzgebiets und nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes. Weiterhin sind keine geschützten Landschaftsbestandteile sowie Flächennaturdenkmale im Planungsumfeld dargestellt.

Das **Landschaftsschutzgebiet LSG 053 Boddenlandschaft** setzt unmittelbar an der südlichen Grenze des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft an. Entsprechend verläuft das Landschaftsschutzgebiet südlich der in Abbildung 3 dargestellten Linie und fasst demnach das in der Bestandssituation bestehende Einkaufszentrum einschließlich seiner funktional zugehörigen Verkehrsflächen sowie den sich daran anschließenden Siedlungsbereich der Gemeinde Born a. Darß entlang der L21/Bäderstraße ein. Das Plangebiet ist gemäß Blatt 13 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ vom 16. August 2021 innerhalb der weiteren Schutzzone verortet. Nach § 2 der Verordnung gilt, dass „die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB)“ von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen sind. Obgleich für das Vorhabengebiet bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan Born a. Darß „Fachmarktzentrum“ Nr. 1 besteht und eine entsprechend dichte bauliche Prägung vorliegt, ist planungsrechtlich eine Einordnung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil schwierig.

Eine verbotene Handlung nach § 4 der Verordnung wird mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 38 und durch die Umsetzung der Planung jedoch nicht berührt. Eine erlaubnispflichtige Handlung entsprechend § 5 der Verordnung des LSG wird ebenfalls nicht vorgenommen, da das Vorhabengebiet lediglich in der weiteren Schutzzone liegt und es zu keiner Veränderung an Gewässern und Uferbereichen kommt und keine großflächigen Veränderungen der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse durch Grundwasserabsenkungen oder Entwässerungen vorgenommen werden. Eine erhebliche Veränderung der Bodengestalt gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung der bereits in diesem Sinne erheblich vorgeprägten und veränderten Böden erfolgt ebenfalls nicht. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich damit kein weiterführender Handlungsbedarf. Es ist nicht zu erkennen, dass der in § 3 der Verordnung geregelte Schutzgegenstand und Schutzzweck durch die Planung berührt wird bzw. ergeben sich hierfür keine Anhaltspunkte.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Entsprechend § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, unzulässig.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches ist gemäß den Darstellungen des GeoPortals Mecklenburg-Vorpommern weder eine gesetzlich geschützte Biotopstruktur verzeichnet, welche den gesetzlichen Schutzbestimmungen des § 20 NatSchAG M-V unterliegt, noch gesetzlich geschütztes Geotop (GeoPortal.MV, letzter Abruf Juni 2025). Im Landschaftsplan der Gemeinde Born a. Darß (2004) ist an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entlang des Grabens ein Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ – 6.6.5) verzeichnet. Dieser wurde ebenfalls bei den Begehungen zur Biotopkartierung erfasst, siehe nachfolgende Abbildung:

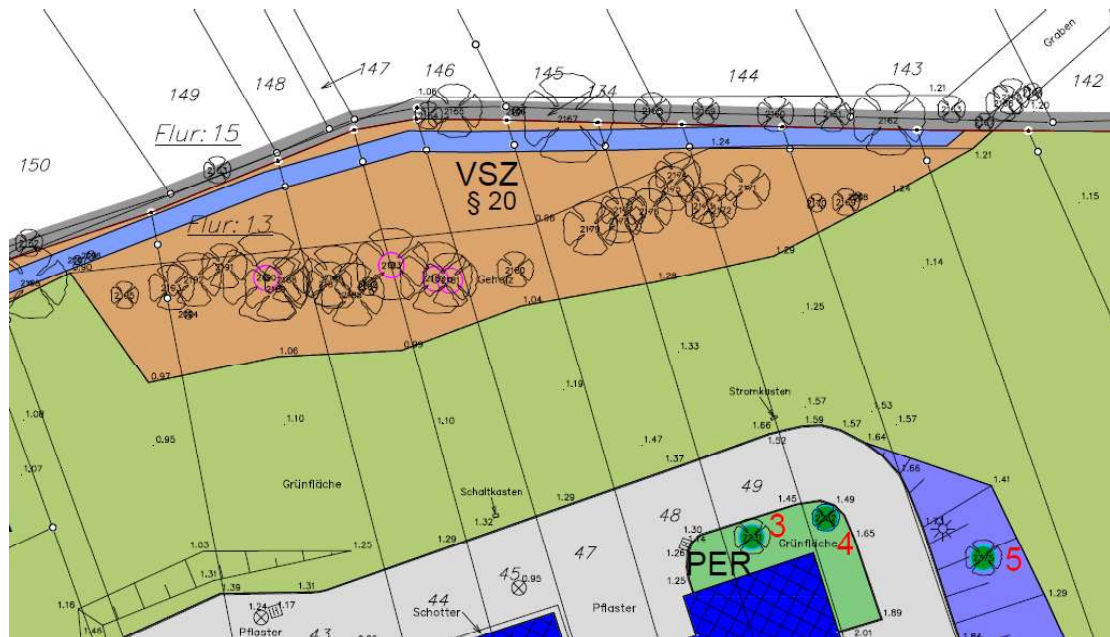


Abb.4: Geschütztes Biotop, GAIA-MV (LUNG 2025)

Der Schutzstaus ergibt sich durch das Vorhandensein von Bruch-, Sumpf- und Auwald-Baumarten an einem Fließgewässer (dem Graben).

Durch die mit Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Born a. Darß einhergehenden Festsetzungen werden keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopstrukturen beseitigt oder erheblich beeinträchtigt. Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich keine wesentliche Änderung der mittelbaren Beeinträchtigungskulisse. Das geschützte Biotop wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Weitere gesetzlich geschützte Biotope werden durch den Landschaftsplan nicht dargestellt und wurden bei den Begehungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erfasst.

Sonstige gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich neben den nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopstrukturen keine weiteren gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet bestehen einige nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Born a. Darß über eigene Satzung, die Einzelbäume, zusätzlich zu § 18 NatSchAG M-V, zu geschützten Gehölzen erklärt. Es handelt sich hierbei um die Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes (Gehölzschutzsatzung) in der Gemeinde Born a. Darß. Die Gehölzschutzsatzung (§ 3) stellt Laubbäume ab einem Stammumfang (StU) von 70 cm unter Schutz. Stechpalme (*Ilex*), Rot- und Weißdorn (*Crataegus*), Eibe (*Taxus*) und Wacholder (*Juniperus*) werden ab 30 cm StU unter Schutz gestellt. Demgegenüber sind Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erst ab einem StU von 100 cm geschützt. Weiterhin sind alle geschnittenen Hecken, was für die Hecken im Geltungsbereich zutrifft, ab einer Länge von 5 m geschützt. Durch die Gehölzschutzsatzung in Verbindung mit § 18 NatSchAG M-V weisen viele Gehölze im Plangebiet einen Schutzstatus auf und sind hinsichtlich Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung zu überprüfen.

Der gesetzlich nach § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Born a. Darß und nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Baumbestand ist nachfolgend aufgeführt:

Tabelle 1: Gesetzlich geschützter Baumbestand im/am Geltungsbereich

Nr.	Baumart	StØ	StU	KrØ	Schutzstatus
1	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,8 m	2,5 m	12 m	§ 18 NatSchAG M-V
2	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) (vielt.)	0,4 m	(0,5 m) 1,3 m ges.	6 m	§ 3 Gehölzschutzsatzung
3	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	0,3 m	0,9 m	4 m	§ 3 Gehölzschutzsatzung
4	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	0,4 m	1,3 m	3 m	(Strauch)
5	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,2 m	0,6 m	4 m	-
6	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,5 m	1,6 m	6 m	abgängig
7	Kirsch-Pflaume (<i>Prunus cerasifera</i>)	0,1 m	0,3 m	3 m	-
8	Blaue Stechfichte (<i>Picea pungens</i> 'Glauca')	0,4 m	1,3 m	6 m	§ 18 NatSchAG M-V
9	Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	0,3 m	0,9 m	5 m	§ 3 Gehölzschutzsatzung
10	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,1 m	0,2 m	1 m	-
11	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,1 m	0,2 m	1 m	-
12	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,1 m	0,3 m	2 m	-
13	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,1 m	0,3 m	2 m	-
14	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,1 m	0,3 m	2 m	-
15	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,1 m	0,3 m	2 m	-
16	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,2 m	0,6 m	2 m	-
17	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,1 m	0,3 m	2 m	-
18	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,1 m	0,3 m	2 m	-
19	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,2 m	0,6 m	2 m	-
20	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,1 m	0,3 m	1 m	-
21	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,2 m	0,6 m	2 m	-
22	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,2 m	0,6 m	2 m	-
23	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,2 m	0,6 m	2 m	-
24	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,2 m	0,6 m	2 m	-
25	Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>)	0,5 m	1,6 m	7 m	§ 18 NatSchAG M-V
26	Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>)	0,1 m	0,5 m	7 m	-
27	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	0,3 m	0,9 m	0,2 m	-
28	Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	0,3 m	0,9 m	0,2 m	-
29	Flatter-Ulme (<i>Ulmus laevis</i>)	0,5 m	1,6 m	4 m	§ 18 NatSchAG M-V
30	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,1 m	0,3 m	5 m	-
31	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	0,5 m	1,6 m	10 m	§ 18 NatSchAG M-V
32	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	0,4 m	1,3 m	6 m	§ 18 NatSchAG M-V
33	Silber-Weide (<i>Salix alba</i>)	0,4 m	1,3 m	5 m	§ 18 NatSchAG M-V

Von den insgesamt 33 eingemessenen und erfassten Einzelbäumen, einschließlich solcher, die in der westlichen Geltungsbereich begrenzenden Siedlungshecke stehen, weisen insgesamt 10 Bäume einen Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V oder § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Born a. Darß auf. Von den 10 geschützten Bäumen sind 7 nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und 3 weitere nach § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde. Die Beseitigung von Bäumen im Geltungsbereich, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V oder § 3 Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Born a. Darß geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Die Normen zum Baumschutz (DIN 18920, Ausgabe 2014-07 oder neuer) sind einzuhalten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist die behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichspflanzung, zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V (2007). Es erfolgt eine Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB für die im Plangebiet geschützten Bäume.

Zur Umsetzung der Planung sind 5 Einzelbäume zur Fällung gekennzeichnet. Es handelt sich um die Bäume mit den zugeordneten Nummern 12, 13, 14, 18 und 22 (nicht geschützte Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*)). Folglich ist kein Ausgleich zu ermitteln und keine Fällgenehmigung zu beantragen.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (2006) deckt sich mit den naturschutzfachlichen Ausführungen des Landschaftsplanes bzw. wurden entsprechende Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen. Es ergeben sich keine zusätzlichen Naturschutz- und Umweltschutzbelange für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 38 der Gemeinde Born a. Darß.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

2.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet des B-Plans Nr. 38 weist im Bestand als Gewerbegebiet bzw. als hochfrequentiertes Einkaufszentrum mit einliegenden Einzelhandelsmärkten und umliegenden Verkehrsflächen keine nennenswerte Aufenthalts- und Erholungsfunktion auf. Auf den ebenfalls im Plangebiet verorteten Freiflächen werden keine Angebote zur Erholung und zum Aufenthalt gemacht. Naherholung als Teilaspekt der menschlichen Gesundheit ist in der Bestandssituation als sehr eingeschränkt zu bewerten.

Das Plangebiet weist im Bestand keine schutzbedürftigen Nutzungen auf, da es ausschließlich als Gewerbegebiet mit Einkaufszentrum und Einzelhandelsmärkten genutzt wird. Als solches ist es im Sinne des Schutzgutes als in mittlerer bis stärkerer Intensität vorbelastet einzustufen. Mit der aktuellen Nutzung im Plangebiet sind insbesondere durch den ganzwöchig stattfindenden Verkehr durch An- und Abfahrten bzw. Park- und Anlieferungsvorgänge Verkehrsemissionen im Bereich Lärm, ggf. Licht und Geruch (Abgase) verbunden. Hinzu kommen Lüftungsgeräusche des Einkaufszentrums. Zusätzliche Emissionen entstehen durch die angrenzende Bäderstraße / Landesstraße L21. An Verkehrsmenge, basierend auf der Straßenverkehrszählung 2015, wird für die L21 ein Verkehr von 7568 Kraftfahrzeugen pro Tag und ein Verkehr von 209 Schwerfahrzeugen pro Tag angegeben. Dies entspricht einer mittleren Verkehrsdichte. Insgesamt ist das Plangebiet fest in einem Siedlungskomplex/-schwerpunkt der Ortschaft Born a. Darß verankert und entsprechend durch Siedlungsemissionen vorbelastet.

Schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Ferienhäuser) stehen in kürzester Distanz südlich zum Plangebiet, an der der Bäderstraße / L21, westlich und südlich der Tankstelle. Diese sind damit in räumlich direkter Nähe zu den Emissionen der L21 und benachbarter Nutzungen wie der Tankstelle.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Grundsätzlich erfolgen durch Aufstellung des B-Planes Nr. 38 und Umsetzung der Planung gegenüber der Bestandssituation am Standort hinsichtlich der Nutzung und der Nutzungsintensität keine wesentlichen Änderungen. Der Flächenumgriff des festgesetzten Sondergebietes bleibt in der Abgrenzung des Einkaufszentrums und funktional zugehöriger Flächen der Bestandsnutzung. Das Emissionsgefüge am Standort bleibt unverändert. Damit ergeben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Mit Umsetzung der Planung werden keine neuen

schutzbedürftigen Nutzungen am Standort etabliert und es wird an keine schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsumfeld näher herangerückt.

Baubedingte Auswirkungen entstehen während der Bauzeit durch Abrissarbeiten, Anlieferung und durch das Baugeschehen Lärm- und Staubemissionen, die in gewisser Intensität über das Emissionsgefüge der derzeitigen Nutzung hinausgehen. Unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Vorbelastung am Standort, der temporären Beschränktheit der baubedingten Emissionen sowie bei Einhaltung der regulären Bauzeiten außerhalb des Nachtzeitraums (22:00-06:00) entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes und der menschlichen Gesundheit.

Bezüglich der **anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen** ergeben sich aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Emissionen von Vornutzung und Nachnutzung werden in etwa gleicher Intensität wirksam, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung abzuleiten ist.

Zusammengefasst entstehen durch Umsetzung der Planung keine erheblichen **bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut. Bezüglich des Teilaspekts der Erholung und Erholungsnutzung ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Teilschutzgut: Oberflächenwasser

Bestand und Bewertung: Innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 38 befindet sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der Graben 14:0:Born:16. Im Plangebiet wird dieser durch Röhricht und Gehölzsaum eingefasst und ist hierdurch beschattet sowie bis zu einem gewissen Grad naturnah einzustufen. Der Graben wurde im Nachgang der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 (1992) partiell ausgeweitet, um funktional der Retention dienen zu können. Durch das Vorhandensein von Algenmatten, zusätzlich zu Wasserlinsendecken kleinerer Ausdehnung, ist der Graben jedoch als polytroph einzustufen.

Im Planungsumfeld sind zudem zwei Kleingewässer verortet, die jedoch nicht im Kartenportal GAIA.MV dargestellt werden; gleichwohl im Landschaftsplan der Gemeinde Born a. Darß (2004). Das Gewässer östlich liegt ca. 80 m entfernt zum Plangebiet und das Gewässer westlich ca. 160 m entfernt zum Sondergebiet (siehe Abb. 5).

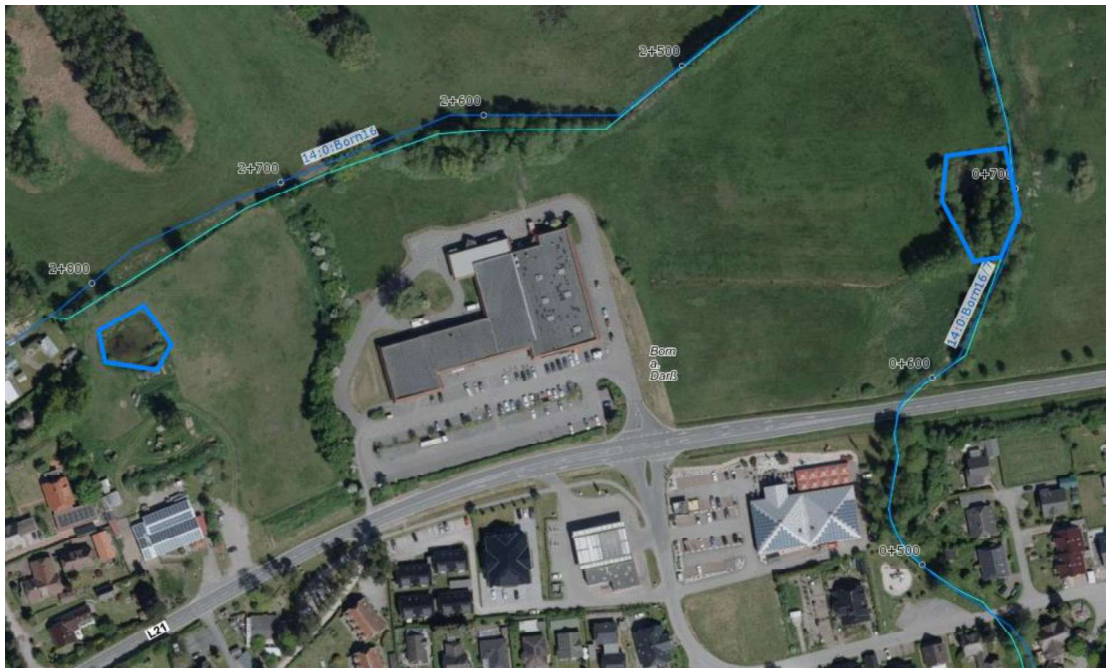


Abb.5: Oberflächengewässer im Umkreis der Planung (LUNG 2025)

Betroffenheit durch das Vorhaben: Eine **bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung** des Teilschutzgutes bezogen auf den im Plangebiet verorteten Graben sowie die im näheren Planungsumfeld gelegenen Kleingewässer ist vorhabenbedingt sicher auszuschließen, da mit den getroffenen Festsetzungen des B-Plans Nr. 38 keine direkte Beeinträchtigung durch Flächeninanspruchnahme im Bereich der Gewässer ermöglicht wird. Da weiterhin gegenüber der Vornutzung der Flächenumfang der geplanten Nutzung nicht erweitert wird, sind auch keine Auswirkungen auf den mit den Oberflächengewässern verbundenen Wasserhaushalt abzuleiten. **Betriebsbedingt** ergeben sich daher ebenfalls keine zusätzlichen und erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber der Vornutzung.

Teilschutzgut: Grundwasser

Bestand und Bewertung: Dem Landesmessnetz Grundwasser nach liegen die Grundwasserhöhengleichen im Plangebiet im Bereich von 0-1 m mit schwachem Gefälle in südliche Richtung hin zum Boddengewässer (Koppelstrom). Die Grundwassergeschütztheit wird als „gering“ und der Grundwasserleiter wird als „unbedeckt“ mit einer Mächtigkeit bzw. einem Grundwasserflurabstand von weniger als 10 m angegeben. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in der Süß-/Salzwassergrenze im Spektrum von 51-100 m Tiefe liegt. Hinsichtlich der vorhandenen Grundwasserressourcen wird das Plangebiet als nicht nutzbares Dargebot eingestuft. Das nutzbare Dargebot entspricht demzufolge 0 m³/d (Kubikmeter pro Tag). Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt im Plangebiet 292,2 mm/a (Millimeter im Jahr), (alle Angaben entsprechend Kartenportal Gaia.MV vom LUNG, Abruf Juni 2025).

In der Bestandssituation ist das Teilschutzgut als vorbelastet einzustufen, da durch die bestehende Versiegelung, die Regenwasserversickerungsrate und somit die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt wird.

Das Vorhabengebiet (Fläche des Sondergebietes) des B-Plans Nr. 38 befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes (siehe Abb. 6), jedoch erstreckt sich die Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Darß in das Plangebiet hinein.



Abbildung 6: Ausdehnung des Wasserschutzgebietes II (Geoportal MV / LUNG 2025) (dunkelblaue Schraffur im Nordwesten)

Betroffenheit durch das Vorhaben: Durch die Aufstellung B-Planes Nr. 38 wird am Standort keine neue Nutzung etabliert und der Flächenumgriff der Vornutzung wird nicht erweitert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind dadurch nicht zu identifizieren. **Baubedingt** sind bei sachgemäßer Bautätigkeit keine Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu erwarten; da der Grundwasserleiter jedoch unbedeckt ist, ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass keine Verunreinigung durch wassergefährdende Stoffe erfolgt. **Anlagenbedingt** ist im Vergleich zur Vornutzung eine geringfügig verringerte Flächenversiegelung vorgesehen (siehe Kapitel 2.1.4 Schutzgut Fläche). Gleichfalls soll die Versiegelung durch Nutzung von Materialien mit geringerem Abflussbeiwert (Teilversiegelung) reduziert werden. Anlagenbedingt ergeben sich damit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es profitiert jedoch die Regenwasserversickerungsrate.

Betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Einleitung von Chemikalien und anderen Gefahrenstoffen in das Grundwasser, sind durch die Nutzung, wie auch in der Bestandssituation nicht zu erwarten. Abwässer des Einkaufszentrums werden weiterhin leitungsgebunden abtransportiert, ebenso werden die anfallenden Abfälle abtransportiert.

Insgesamt ergeben sich für die Umsetzung der Planung keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Teilschutzguts Grundwasser, des Teilschutzguts Oberflächenwasser und des Schutzguts Wasser insgesamt. Während der Bauphase wird jedoch eine Umweltbaubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass keine wassergefährdenden Stoffe freigesetzt werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung:

Gemäß der Aussagen im GeoPortal.MV des LUNG (Abruf Juni 2025) mit Geologischer Karte (GK 50) werden die Bodenverhältnisse im Plangebiet in der oberen Schicht überwiegend durch Sand (marine Strandsande) und in der unteren Bodenschicht als Schmelzwasserablagerungen der Becken und Talungen charakterisiert. Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Born a. Darß (Karte 1) weist die Bodenverhältnisse im Plangebiet, außerhalb der bebauten und versiegelten Flächen, ebenfalls als Sande aus, die stark hydromorph bis vollhydromorph sind. Entsprechend besitzen die Böden Wasserüberschuss. Der Natürlichkeitsgrad wird im LP als mittel angegeben. Im Geltungsbereich wird ein Bodenfunktionsbereich mit geringer Schutzwürdigkeit (Stufe 1 im Spektrum von 1-5; entsprechend Gutachtlichem Landschaftsprogramm und Darstellung im GeoPortal.MV) aufgeführt, den angrenzenden Flächen jedoch eine hohe Schutzwürdigkeit (Stufe 4) zugeordnet. Die potenzielle Winderosionsgefährdung wird auf den Freiflächen mit geringem bis mittlerem Risiko und bei den Gehölzen mit sehr geringem Risiko eingestuft, die potenzielle Wassererosionsgefährdung überwiegend als sehr gering.

In derzeitiger Nutzung besteht im Plangebiet auf den Flächen des bestehenden Einkaufszentrums, mitsamt zugehöriger Verkehrsflächen, ein hoher Versiegelungsgrad (siehe Kapitel 2.1.4 Schutzgut Fläche).

Vorbelastungen in Form von Altlastenverdachtsflächen sind im derzeitigen Stand nicht bekannt. Für das Plangebiet sind keine Moorflächen im GeoPortal MV gekennzeichnet. Standortliche Anzeichen haben sich hierfür vor Ort auch nicht ergeben.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Insgesamt wird durch Umsetzung des B-Plans Nr. 38 gegenüber der Vornutzung keine Erweiterung des bisher beanspruchten Flächenumgriffs ermöglicht und es erfolgt keine wesentliche Umnutzung auf den bereits beanspruchten Flächen.

Für das Schutzgut Boden sind bei sachgemäßer Baudurchführung und vorschriftsgemäßem Rückbau der Baustelleneinrichtungen keine erheblichen **baubedingten Beeinträchtigungen** zu erwarten. Es können bestehende Erschließungsstrukturen für das Baugeschehen genutzt werden.

In Betrachtung der **anlagenbedingten Auswirkungen** ergeben sich sehr geringe, nicht erhebliche Veränderungen der Bodenstruktur, wie Verdichtungen und Versiegelung, da bereits hochgradig beanspruchte und versiegelte Flächen genutzt werden. Gegenüber der Vornutzung wird eine Verringerung der Versiegelung angestrebt (Vgl. Kapitel 2.1.4 Schutzgut Fläche). Zudem sollen verstärkt Flächen mit geringerem Abflussbeiwert genutzt werden (teilversiegelte Parkflächen). Mit Umsetzung der Planung kommt es daher zu keiner wesentlich nachteiligen Veränderung von Filter-, Speicher- und Puffereigenschaften des Bodens. Insgesamt ist die anlagenbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als gering und nicht erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verunreinigungen des Bodens oder Abfälle sind vorhabenbedingt im laufenden Betrieb nicht zu erwarten und können sicher ausgeschlossen werden. Diesbezüglich sind keine Änderungen gegenüber der Vornutzung zu erwarten. Insgesamt erfolgt eine äußerst geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und es sind keine Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung:

Die derzeitige Nutzung besteht durch ein Einkaufszentrum mit Einzelhandelsmärkten verschiedener Größe und Prägung sowie den dazu funktional notwendigen und zugeordneten Verkehrsflächen, die aus Betonpflaster mit enger Verfugung hergestellt sind. Innerhalb dieser Nutzung besteht nur ein geringer Anteil an unversiegelten Grünflächen. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich werden zu einem Großteil als Dauergrünland genutzt (Feldblock DEMVLI050CC10016).

Die Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 38 fasst insgesamt 27.725 m². Basierend auf der Vermessungsgrundlage und der erfolgten Biotopkartierung wird der Anteil versiegelter und unversiegelter Flächen abgeleitet. Entsprechend besteht im Bestand durch die Gesamtheit der Park- und Verkehrsflächen des Einkaufszentrums (8.385 m²) sowie durch das Einkaufszentrum selbst (3.573 m²) eine Gesamtversiegelung in Höhe von 11.958 m². Bei der Gesamtgröße des Geltungsbereichs von 27.725 m² ergibt sich folglich eine im Bestand unversiegelte Fläche in Höhe von 15.767 m². Im Bestand sind daher ca. 43 % der Gesamtfläche des Plangebiets bereits versiegelt.

Als Teil eines Siedlungsschwerpunkts der Ortschaft Born liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Kernbereiches landschaftlicher Freiräume. Am Standort prägt das Plangebiet einen Ortsrand, ist jedoch gleichzeitig eine Ausstülpung des Siedlungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Insgesamt werden für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet "rum" 12.847 m² Fläche beansprucht. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,38 können hierfür maximal 38 % der Fläche für die Hauptnutzung des Einkaufszentrums beansprucht werden. Das entspricht 4.882 m² vollversiegelter Fläche. Zudem besteht eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von bis zu einer GRZ von 0,88 (88 % der Fläche) für Kundenstellplätze und deren Zufahrten. Das entspricht einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung von 6.424 m². Im Sondergebiet dürfen damit insgesamt 11.306 m² Fläche baulich beansprucht werden. Gegenüber der Vornutzung (11.958 m²) reduziert sich die Versiegelung durch die Umsetzung der Planung um 652 m². Die Restlichen Flächen im Plangebiet werden als Grünflächen, Maßnahmenfläche oder sonstige unversiegelte Flächen festgesetzt. Zusätzlich wird mit der Festsetzung 4.1 der Planzeichnung festgelegt, dass die mit St1 gekennzeichneten Stellplätze einen Abflussbeiwert von 0,6-0,9 aufweisen müssen und die St2 gekennzeichneten Stellplätze einen Abflussbeiwert von 0,2 bis 0,6. Entsprechend sind diese nach den genannten Maßgaben herzustellenden Flächen teilversiegelte Flächen. Hierdurch wird eine weitere Reduktion der Versiegelung gegenüber der Bestandssituation erreicht. Im Fazit erfolgen durch Umsetzung der Planung zwar innerhalb des Flächenumgriffs der Vornutzung partielle in Flächeninanspruchnahmen mit Neuversiegelung, die Gesamtversiegelung wird jedoch reduziert und es werden keine wertvollen Böden beansprucht.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind aufgrund der temporären Begrenztheit grundlegend gering. Für die Bauphase können vorhandene Erschließungsstraßen genutzt werden. Es ergeben sich baubedingt insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Betreffend der **anlagenbedingten Auswirkungen** erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes. Wie aufgeführt werden durch die Umsetzung der Planung insgesamt 652 m² weniger Fläche versiegelt sein. Weiter wird die Versiegelung im Bereich der Parkflächen durch verringerte Abflussbeiwerte reduziert. Das Vorha-

ben ist als positiv für das Schutzgut zu werten. Es erfolgt weiterhin keine Zerschneidung eines landschaftlichen Freiraumes durch Umsetzung der Planung.

Erhebliche **betriebsbedingte Auswirkungen** lassen sich gegen der Vornutzung nicht ableiten.

Insgesamt lassen sich für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung des B-Plans Nr. 38 feststellen. Durch die erfolgende Verringerung der Versiegelung sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu konstatieren.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft (Lufthygiene) und Nutzung erneuerbarer Energien

Bestand und Bewertung:

Gemäß der Darstellung des GLRP Vorpommern (2009) liegt die Gemeinde Born a. Darß in einem niederschlagsnormalen Gebiet. Gemäß dem Landschaftsplan (2004/05) liegt die Gemeinde weiterhin im Klimagebiet „Küstenklima des Darß und Nordrügens“, wobei sowohl die Ostsee als auch die Boddengewässer eine klimatisch ausgleichende Funktion auf die mittlere Lufttemperatur ausüben und die durchschnittliche Luftfeuchte erhöhen.

Im Bestand weist das Plangebiet im Kern eine dichte Überprägung durch die mit dem Einkaufszentrum bestehende Bebauung und den funktional zugehörigen Verkehrsflächen auf. Zusammen mit den südlich gegenüberliegenden Nutzungen (Tankstelle, Gastronomie, Wohn- und Ferienhäuser, weiterer Einzelhandel) wird ein Siedlungsschwerpunkt der Ortschaft Born a. Darß ausgebildet, der typische Einflüsse auf die lokale Luftqualität sowie das Kleinklima ausübt. Durch das Maß an versiegelten Flächen kann es kleinräumig zu Effekten des Aufheizens kommen und durch die angrenzende verlaufende Bäderstraße/L21 entstehen in Kombination mit den bestehenden Parkflächen aufgrund der Abgase negative Einflüsse auf die Luftqualität. Innerhalb des Plangebietes bestehen jedoch auch Grünflächen bzw. Grünland und vor allem randlich Gehölze, die kleinklimatisch ausgleichend wirken und auch zur Verbesserung der Luftqualität beitragen. Die im Plangebiet beginnenden Grünlandflächen setzen sich in nördliche und östliche Richtung fort und sind als Klimatischer Funktionsraum im Landschaftsplan gekennzeichnet, welcher zur Kalt- und Frischluftentstehung beiträgt.

Eine Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt im engeren Sinn derzeit nicht auf der Fläche des Geltungsbereiches.

Mit den dargestellten Bodenverhältnissen im Plangebiet (vgl. 2.1.3 Schutzgut Boden) wird keine erhöhte Speicherfunktion von CO₂ indiziert. In diesem Kontext beherbergt das Plangebiet im Bestand nur randlich Gehölzstrukturen, in denen CO₂ gebunden wird.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Baubedingt sind aufgrund der zeitlichen Beschränktheit und bei Einhalten der umweltrelevanten Vorgaben für die Baumaschinen keine erheblichen Auswirkungen auf Luftqualität und Klima zu erwarten, insbesondere im Abgleich mit der Bestandssituation am Standort.

Anlagenbedingt sind durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung werden lediglich fünf noch jüngere bzw. kleinere Bäume entfernt und dem gegenüber 22 Bäume gepflanzt. Es werden keine Böden mit hoher Speicherfunktion beansprucht bzw. ausschließlich solche im bestehenden Flächenumgriff der Vornutzung. Die Versiegelung wird reduziert (Vgl. Schutzgut Fläche Kapitel 2.1.4).

Dementsprechend führt die im Plangebiet vorgesehene Nutzung nicht zu einer Zerstörung eines potenziellen Kalt- und Frischluftentstehungsgebietes oder zu einer erheblich nachteiligen Beeinflussung des lokalen Mikroklimas.

Hinsichtlich der **betriebsbedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut ergeben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Lufthygiene oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen. Gegenüber der Vornutzung ergeben sich betriebsbedingt keine wesentlichen Änderungen.

Insgesamt ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft (Lufthygiene), kleinteilig werden positive Aspekte für das Schutzgut erzielt.

Nutzung Erneuerbarer Energien - Klimawandel:

Hinsichtlich der Nutzung Erneuerbare Energie ergeben sich nach Umsetzung der Planung keine wesentlichen Änderungen. Die Möglichkeit zur Nutzung von Photovoltaikmodulen im Plangebiet auf den Dachflächen des Neubaus bleibt unbenommen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Im Kartenportal des LUNG (letzter Abruf Juni 2025) wird das Plangebiet mitsamt der gesamten Ortschaft Born a. Darß unspezifisch als Landschaftsbildraum sehr hoher Wertigkeit eingestuft. Der spezifische Landschaftsplan (2004) teilt das Plangebiet im bebauten Bereich dem Siedlungsraum SR 1 „Ortslage Born“ und den Freiflächen dem Landschaftsbildraum LR 6 „Grünländer am nördlichen und östlichen Ortsrand von Born“ zu. Grünland und Gehölze der Freiflächen sind als landschaftsbildprägende Elemente dargestellt. Das Einkaufszentrum selbst ist als Landschaftsbildstörende Anlage bzw. Einzelobjekt gekennzeichnet. Zudem wird es als Negativer Ortsrand eingestuft. Die Tankstelle gegenüber dem Plangebiet wird als ebensolcher gekennzeichnet, wobei sich der Ortsrand in diesem Bereich durch einige Neubauten nach Westen hin verschoben hat.

Hinsichtlich des Schutzgutes besteht damit in der Bestandssituation einerseits die Beeinträchtigung durch das Gebäude und die Verkehrsflächen der Vornutzung, die jedoch durch die östliche Eingrünung sowie die Gehölze auf den Parkflächen gemindert wird, andererseits bestehend wertgebende Strukturen auf den Freiflächen und im Planungsumfeld. Wesentliche Sichtachsen in die freie Landschaft bestehen im Bestand im Flächenumgriff der Vornutzung nicht und ebenso keine Strukturen/Flächen/Wege, die ein Erleben der Landschaft maßgeblich fördern.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG können Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht werden. Ein Vorhaben stellt einen Eingriff dar, wenn es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn es zu sichtbaren, nachteiligen Veränderungen der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt kommt bzw. wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Hierfür können die Parameter „Vielfalt“, „Eigenart“, „Naturnähe/Kulturgrad“ und „Schönheit“ hilfreiche Indikatoren zur Gegenüberstellung der Bestandssituation und vorbereiteter Nutzungen darstellen.

Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund deren temporären Beschränktheit nicht als erheblich einzustufen.

Bezogen auf die **anlagenbedingten Auswirkungen** ist, ausgehend von der Bestandssituation, das durch die Planung ermöglichte Vorhaben nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die landschaftsbildprägenden

Strukturelemente werden durch die Planung nicht berührt und für die Umsetzung des Vorhabens über den Flächenumgriff der Vornutzung hinaus keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geht mit der Erhöhung der maximal möglichen Höhe des Gebäudes einher, da die bauliche Oberkante nach Umsetzung der Planung bis zu 9,30 m über Gelände, trotz eingeschossiger Bauweise, betragen kann. Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 38 handelt es sich um eine Angebotsplanung, sodass zu diesem Zeitpunkt noch nicht auf die bauliche Gestalt des Neubaus eingegangen werden kann. Das Pflanzkonzept des B-Plans Nr. 38 sieht eingriffsmindernd eine Erweiterung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet vor und insbesondere eine Bepflanzung der östlichen Grünfläche (Pflanzgebot P3). Damit wird auf das im Landschaftsplan aufgezeigte Defizit reagiert und ein landschafts- und ortsbildverträglicherer Ortsrand geschaffen. Um die im Sondergebiet angehobene Gebäudehöhe zu berücksichtigen, sollen hier explizit Großbäume als Überhälter gepflanzt werden.

Wesentliche Sichtachsen und Sichtbeziehungen werden durch Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt, da diese entsprechend in der Bestandssituation in keiner hinreichenden Qualität vorhanden sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind vorhabenbedingt gegenüber der Bestandssituation nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes, insbesondere durch eine mögliche Erhöhung des Gebäudes der Hauptnutzung gegenüber der Bestandssituation, jedoch wird der Anteil der Grünstrukturen erhöht und ein landschaftsbildverträglicherer Ortsrand durch geeignete Pflanzungen im östlichen Bereich der Planung etabliert.

2.1.7 Schutzgut Flora – Biologische Diversität

Bestand und Bewertung: Aufbauend auf die Bestandserfassung im Juli 2021 und Juni 2025 wird das Plangebiet von folgenden Biotoptypen charakterisiert (vgl. auch Biotoptypenplan):

1. Älterer Einzelbaum (2.7.1 – BBA), geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
2. Jüngerer Einzelbaum (2.7.2 – BBJ)
3. Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (4.5.1 – FGN)
4. Graben mit intensiver Instandhaltung (4.5.2 – FGB)
5. Rohrkolbenröhricht (6.6.5 – VSZ), § 20 NatSchAG M-V
6. Sonstiges Feuchtgrünland (9.1.7 – GFD)
7. Artenarmes Frischgrünland (9.2.3 – GMA)
8. Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.3 – RHU)
9. Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.2 – PWX), z.T. Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt
10. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1 – PHX)
11. Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (13.2.3 – PHZ)
12. Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (13.2.4 – PHW)
13. Artenreicher Zierrasen (13.3.1 – PEG)
14. Artenarmer Zierrasen (13.3.2 – PER)
15. Beet / Rabatte (13.3.3 – PEB)

16. Parkplatz, versiegelte Freifläche (14.7.8 OVP)

Naturschutzfachlich ist der Geltungsbereich insgesamt als geringwertig einzustufen. Im Bereich der Vornutzung – dem Einkaufszentrum mit seinen funktional zugehörigen Park- und Verkehrsflächen – bestehen hauptsächlich Biotope geringer und sehr geringer Wertigkeit. Es bestehen einige Einzelbäume auf der Parkfläche, in der südlichen Abgrenzung des Parkplatzes eine nichtheimische Siedlungshecke, vorwiegend aus Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), artenarme und artenreiche Zierrasen als Grünflächen an den Parkflächen und Gebäude des bestehenden Einkaufszentrums, am östlichen Rand eine Heckenpflanzung mit heimischen Straucharten (Pflanzungen GOP, vgl. Kapitel 3.2.3 der Begründung) und nichtheimischen Sträuchern (Tatarischer Hartriegel, Thuja, Obstgehölze) und Staudenfluren, v.a. im östlichen Bereich an der Böschung. Nördlich an die Vornutzung angrenzend befindet sich noch Artenarmes Frischgrünland, an der Schwelle zum Intensivgrünland hinsichtlich der beherbergten Artenanzahl sowie der Graben mit Gehölz begleitendem Saum (hauptsächlich Weiden, auch Stiel-Eiche), welcher den Abschluss des Geltungsbereiches im Norden bildet. In der Krautschicht weist der Graben nitrophile Arten wie die Große Brennnessel auf, daneben auch Schilfröhrich und Grauweidenaufwuchs sowie Rohrglanzgras und Flatterbinsen. Die Wasseroberfläche weist eine Wasserlinsendecke und Algen-schwämme auf. Die die Vornutzung umgebenden Strukturen sind naturschutzfachlich insgesamt als mittelwertig einzustufen. Ein zweiter, nicht wasserführender, schmaler und flacher Grabenstich besteht im Osten des Geltungsbereichs. Dieser wird durch Flatterbinsen dominiert. Im gesamten Plangebiet wurden keine gefährdeten bzw. geschützten Pflanzenarten erfasst.

Hinsichtlich des Teilaspekts des Schutzgutes der **Biodiversität** ist das Plangebiet als von geringer Wertigkeit einzustufen.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Baubedingt und anlagenbedingt sind im Zuge der Umsetzung der Planung keine wesentlichen Vegetationsverluste zu erwarten. Insgesamt kommt es nach Umsetzung der Planung zu einer Entsigelung gegenüber der Vornutzung (siehe Schutzgut Fläche). Die tatsächlich einem Eingriff unterliegenden Grünstrukturen bestehen aus Zierrasen sowie Einzelgehölzen mit insgesamt geringer Wertigkeit. Die Eingriffe im Baumbestand erfolgen bei den zwischen den Parkflächen stehenden Baumpflanzungen mit z.T. durch Trockenstress bereits stark geminderter Vitalität. Durch Umsetzung der Planung werden durch die Pflanzgebote P1-P3 gegenüber den Fällungen deutlich mehr Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. Anlagenbedingt sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten und durch die Pflanzungen entstehen positive Auswirkungen auf das Schutzgut.

Hinsichtlich der Biodiversität als Teilaspekt des Schutzgutes ist durch die Umsetzung keine wesentliche Änderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Die nach §§ 18 und 20 NatSchAG M-V sowie § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Born a. Darß im Plangebiet bestehenden, geschützten Gehölzstrukturen werden entsprechend nachrichtlich übernommen und durch Umsetzung der Planung nicht berührt. Gegenüber der Vornutzung erfolgt keine Erweiterung des Flächenumfangs und daher keine Beeinträchtigung der mittelwertigen Biotope im Plangebiet.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora oder geschützter Gehölzstrukturen.

2.1.8 Schutzgut Fauna – Biologische Diversität

Bestand und Bewertung:

Im Zuge der Bestandserfassung wurden die vorhandenen Biotopstrukturen aufgenommen und hinsichtlich ihres Lebensraumpotentials für besonders und streng geschützte Arten nach § 44 BNatSchG sowie ihres allgemeinen Habitatpotenzials für die faunistische Artengesamtheit abgeschätzt. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen wurden mit dem Nationalparkamt faunistische Kartierungen für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse abgestimmt und vorgenommen (NATUR UND MEER 10/2022), ergänzend Feldlerche (NATUR UND MEER 03/2025). Eine ausführliche Betrachtung der nach § 44 BNatSchG geschützten Artengruppen erfolgt im für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Born a. Darß angefertigten Artenschutzfachbeitrag.

Potenziell nutzbare Habitate ergeben sich v.a. am Bestandsgebäude des bestehenden Einkaufszentrums selbst (gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse) in den nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Gehölzstrukturen sowie dem an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Graben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung und hochfrequentierten Flächen, ist jedoch in den genannten Flächen von einem hauptsächlich störungstoleranten Artenspektrum auszugehen. Im Plangebiet besteht weiterhin nur eine geringe Anzahl an Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 0,5 m bei dem verstärkt für einige Artengruppen relevante Baumhöhlen entstehen können. Beim Graben im nördlichen Geltungsbereich ist eine gewisse Habitatsfunktion für Amphibien nicht auszuschließen. Auf den Freiflächen des Plangebietes, mit meist höherer Mahd- bzw. Pflegefrequenz bestehen in der Bestandssituation nur eingeschränkte Habitatfunktionen für Insekten, Spinnen (und das Bodenedaphon). Synergien ergeben sich in den Übergangsbereichen von Freiflächen zu Gehölzen.

Avifauna

Im Ergebnis der Kartierung wurden zunächst die in den randlichen Gehölzstrukturen zu erwartenden störungstoleranten Gehölzbrüter, mit jedoch wenigen Brutrevieren festgestellt. Kartiert wurden lediglich zwei Brutreviere der Amsel und jeweils ein Brutrevier von Grünfink, Stieglitz, Klappergrasmücke sowie Mönchsgrasmücke. Am bestehenden Einkaufszentrum wurden viele Brutreviere von verschiedenen Brutvogelarten erfasst: Mehlschwalbe (Vorwarnliste M-V; in der BRD gefährdet (3)), Hausrotschwanz, Haussperling (Vorwarnliste M-V) und Bachstelze.

Der Brutvogelbestand im Plangebiet und im Planungsumfeld wird nachfolgend tabellarisch und mit den verorteten Brutrevieren auf dem Luftbild (Abbildung 7) dargestellt:

Tab. 2: Brutvogelbestand im Plangebiet und Planungsumfeld (NATUR UND MEER 03/2025)

Abkürzung	Name der Art	Schutz / Gefährdung	Brutbiotop	als Fortpflanzungsstätte geschützt, LUNG (2016)	i. d. R. mehrfach genutzte Brutplätze, LUNG (2016)	Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt, LUNG (2016)	Anzahl Reviere im UG	Anzahl Reviere 50-m-Abstandsbereich
Sp. 0	Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6	Sp. 7	Sp. 8
A	Amsel <i>Turdus merula</i>	-	GB	[1]	.	1	2	1
Ba	Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	-	SB	[2]	x	3	1	0
Gf	Grünfink <i>Chloris chloris</i>	-	SB	[1]	.	1	1	0
H	Hausperling <i>Passer domesticus</i>	MV V	SB	[2]	x	3	15	0
Gr	Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	-	SB	[2]	x	3	1	0
K	Kohlmeise <i>Parus major</i>	-	GB	[2]	x	2	0	1

Abkürzung	Name der Art	Schutz / Gefährdung	Brutbiotop	als Fortpflanzungsstätte geschützt, LUNG (2016)	i. d. R. mehrfach genutzte Brutplätze, LUNG (2016)	Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt, LUNG (2016)	Anzahl Reviere im UG	Anzahl Reviere 50-m-Abstandsbereich
Kg	Klappergrasmücke <i>Curruca curruca</i>	-	GB	[1]	.	1	1	0
M	Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>	BRD 3, MV V	SB	[3]	x	2	3	0
Mg	Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	-	GB	[1]	.	1	1	0
Sti	Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	-	GB	[1]	.	1	1	0
Z	Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>	-	GB	[1]	.	1	0	1
Zi	Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	-	GB	[1]	.	1	0	1

Erläuterung:

- Sp. 0 Artkürzel gemäß den Vorgaben des DDA (Dachverband Deutscher Avifaunisten): https://www.dda-web.de/downloads/surveyplaners/mhb_artkuerzel.pdf.
- Sp. 1 Den deutschen Artnamen wird das in der Darstellung zur Verbreitung der Arten im Untersuchungsgebiet verwendete Kürzel vorangestellt.
- Sp. 2 Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind generell alle europäischen Vogelarten geschützt. Die hier ausgewiesenen Arten genießen jedoch einen strengen Schutz und/oder werden in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in Mecklenburg-Vorpommern in den Roten Listen mit einem Gefährdungsstatus geführt. Gefährdung: MV 1 – in Mecklenburg-Vorpommern vom Aussterben bedroht, MV 2 – in Mecklenburg-Vorpommern stark gefährdet, MV 3 – in Mecklenburg-Vorpommern gefährdet, MV V – in Mecklenburg-Vorpommern Art der Vorwarnliste; BRD 1 – vom Aussterben bedroht, BRD 2 – in der BRD stark gefährdet, BRD 3 – in der BRD gefährdet, BRD 4 – in der BRD in der Vorwarnliste geführt; BASV-S - nach der Definition von § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art.
- Sp. 3 BP – Brutparasit; GB – Gehölzbrüter, allgemein, auch Bodenbrüter innerhalb von geschlossenen Gehölzbiotopen; GG – bevorzugte Nutzung von Großgehölzen, Wald, Parks etc.; HB – Heckenbrüter, Strauch- und Gebüschbrüter; OB – Offenlandbrüter auf Wiesen, Weiden, Äckern / Acker- und Wiesenbrüter; HO – Halboffenlandbrüter, Ruderalfluren, Grassäume, junge Gehölzsukzessionen, Offenland mit einzelnen Büschen, Waldschneisen und Waldwiesen; RB – Röhrichtbrüter; SB – Siedlungsbrüter, alle Arten mit einer bevorzugten Nutzung von Siedlungsräumen zur Brut; (...) – Brutplätze in anderen Habitaten möglich.
- Sp. 4 gemäß LUNG M-V (2016) als Fortpflanzungsstätten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt: [1] – Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz; [1a] – Nest (Horst) mit 50m störungsarmer Umgebung; bei Arten gemäß § 23 Abs. 4 NatSchAG M-V werden 100m störungsarme Umgebung als Fortpflanzungsstätte gewertet (Horstschutzzone); [2] – System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte; [2a] – i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern); Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte; [3] = i.d.R. Brutkolonie oder im Zusammenhang mit Kolonien anderer Arten; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte; [4] – Nest und Brutrevier; [5] – Balzplatz.
- Sp. 5 gemäß LUNG M-V (2016) erfolgt i.d.R. bei den angegebenen Arten eine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode.
- Sp. 6 gemäß LUNG M-V (2016) erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1): 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode; 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte; 3 = mit der Aufgabe des Reviers; 4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers; W x = nach x Jahren (gilt für die ungenutzten Wechselhorste in besetzten Revieren).
- Sp. 7 Anzahl der ermittelten Revierpaare im Untersuchungsraum, Angaben in Klammern () – Art nutzt das Untersuchungsgebiet als Teillebensraum, weist jedoch im betrachteten Raum keinen Brutplatz auf. Die Angabe gibt die Anzahl der Revierpaare auf den Baufeldern DBS/KOE wieder.
- Sp. 8 Anzahl der ermittelten Revierpaare im erweiterten Untersuchungsraum. Angaben in Klammern (...) – Art nutzt das Untersuchungsgebiet als Teillebensraum, weist jedoch im betrachteten Raum keinen Brutplatz auf. Eine Trennung zwischen den Pufferbereichen der beiden Baufelder erfolgt nicht.



Abb. 7: Brutvogelreviere im und am Geltungsbereich (NATUR UND MEER 03/2025)

Fledermäuse

Bei der Ein- und Ausflugkontrolle im Mai/August 2021 konnten keine Fledermausnachweise für das Untersuchungsgebiet erbracht werden.

Hinsichtlich der Biodiversität als Teilaspekt des Schutzgutes ist dem Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung im Bestand, die die vorhandenen Habitatstrukturen beeinträchtigt und dem hohen Maß der Versiegelung im Bereich der Vornutzung keine hohe Wertigkeit zuzuordnen.

Betroffenheit durch das Vorhaben

Dadurch, dass der Flächenumgriff der Vornutzung nach Umsetzung der Planung nicht erweitert wird und es insgesamt sogar zu einer Entsiegelung kommt (siehe Schutzgut Fläche) ergibt sich durch Aufstellung des B-Planes Nr. 38 keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch den Gebäudeabriss zu vermeiden, werden jedoch einige Vermeidungsmaßnahmen notwendig (siehe Artenschutzfachbeitrag und Kapitel 2.4 im Umweltbericht).

Baubedingt ergeben sich sehr geringe Beeinträchtigungen für ein störungstolerantes Artenspektrum am Standort, die zudem temporär beschränkt sind.

Durch die Umsetzung der Planung wird es **anlagenbedingt** zu sehr geringen und nicht erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen, sofern für die durch Gebäudeabriss entfallenden Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten Ersatzquartiere geschaffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind vorhabenbedingt für das festgestellte Artenspektrum nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der vorangegangenen Prüfung des Lebensraumpotenzials sowie der vorliegenden kartierten Artengruppen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu erwarten. Entsprechend dem

verfolgten Planungsziel ergibt sich keine Beseitigung wertvoller und genutzter Habitatstrukturen. Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Biodiversität als Teilaspekt des Schutzgutes auszugehen. Durch die mit den Pflanzgeboten zusätzlich geschaffenen Gehölzstrukturen ergeben sich nach Umsetzung der Planung zusätzliche Habitatstrukturen. Durch die angezeigten Baumfällungen im Plangebiet sind keine Brutvogelreviere betroffen.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, Bodendenkmale und sonstige schützenswerte Sachgüter bekannt

Betroffenheit durch das Vorhaben: Im derzeitigen Kenntnisstand wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen. Erhebliche **bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen** auf das Schutzgut durch Umsetzung der Planung können sicher ausgeschlossen werden.

2.1.10 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig im unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungsgefügen zu betrachten.

Stark miteinander verknüpft sind beispielsweise die Schutzgüter Fläche, Boden und Grundwasser. In diesem Wirkungsgefüge, einschließlich Flora und Fauna, sind keine erheblich nachteiligen Wechselwirkungen auf den Naturhaushalt und die Umwelt zu prognostizieren.

Die Auswirkungsbetrachtung der einzelnen Schutzgüter, ist in den vorangegangenen Kapiteln bereits umfassend erfolgt. Eine erhebliche Kumulation aufgrund von Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten, da im Bereich der einzelnen Schutzgüter ausschließlich geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen erfolgen. Durch die Verringerung der Versiegelung im Plangebiet nach Umsetzung der Planung ergeben sich in kleinem Maße positive Wechselwirkungen.

2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Im direkten Umfeld der Planung bestehen keine Industriegebiete oder Betriebe mit gefährlichen Stoffen oder Gefahrgütern. Laut den Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern befinden sich keine Windenergieanlagen in relevanter Entfernung zum Plangebiet. Eine Bauabfallaufbereitungs- und Sortieranlage (Döring Bauschutttaufbereitung & Abbruch GmbH) befindet sich nördlich der Gemeinde Wieck a. Darß und ist ebenfalls nicht relevant. Aufgrund der Entfernung der Anlagen ist keine erhöhte Anfälligkeit für den Geltungsbereich hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen abzuleiten. Zudem ergibt sich vorhabenbedingt keine Steigerung menschlicher Aktivität im Geltungsbereich, für die eine erhöhte Sicherheitsbedürftigkeit bestünde. Biogasanlagen sind ebenfalls nicht im erweiterten Planungsumfeld vorhanden.

Eine Zugänglichkeit für den Brandschutz und Löschfahrzeuge ist über die bestehenden Erschließungsstrukturen uneingeschränkt möglich.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in keinem Hochwasserrisikogebiet (der Außenküste). Für den Saaler Bodden wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,40 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenlage des

Plangebiets, so liegen sämtliche Flächen zwischen 1,50 und 2,20 m über NHN und damit unter dem Bemessungshochwasserstand. Der ausgegebene Referenzhochwasserstand (RHW) liegt jedoch bei 1,40 m. Der RHW dient zur funktionellen Überprüfung bestehender Küstenschutzbauwerke sowie zur funktionellen Prüfung der Notwendigkeit einer Küstenschutzmaßnahme. Es kann bei entsprechenden Hochwasserereignissen (Jahrhunderthochwasser) zu Überschwemmungen kommen. Der Hochwasserschutz ist damit für die vorliegende Planung zu beachten.

Mit Umsetzung der Planung wird auf keine zusätzlichen Flächen und damit auf keine Schwemmflächen oder für den Abfluss des Hochwassers bzw. Überschwemmungsflächen zugegriffen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet ist in der Bestandsituation bereits vollumfänglich angeschlossen. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich diesbezüglich keine Änderung, es kann auf die vorhandenen Entsorgungsstrukturen zugegriffen werden.

2.1.12 Kumulationswirkung von Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit anderweitigen Planungen

Aufgrund der vorhabenbedingt geringen Auswirkungen auf die Umwelt sowie den Naturhaushalt ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund vorliegender Umweltprüfung keine Kumulationswirkungen zu anderen Planungen im erweiterten Planungsumfeld. Vorhabenbedingt entstehen damit im Gemeindegebiet keine schwerwiegenden Gefährdungs- und Risikofaktoren, die für ggf. künftige Planungen der Gemeinde und Nachbargemeinden relevant sein könnten.

Gegenwärtig besteht Kenntnis von der Aufstellung des B-Plans Nr. 27.1 „Kulturelles Zentrum Born“ gleichfalls in der Gemeinde Born a. Darß mit Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2007. Wesentlicher Anlass des B-Plans ist die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes und die Herstellung geeigneter Parkflächen. Der Plan befindet sich im Siedlungsbereich entlang der Chausseestraße. Ein wesentlicher und erheblich kumulierender Zusammenhang zwischen beiden Plangebieten ist nicht abzuleiten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung als Einkaufszentrum mit funktionalen Defiziten (siehe Kapitel 1 der Begründung) fortgeführt werden würde.

Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe auch ohne Umsetzung der Planinhalte weitgehend unverändert.

2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

Durch Umsetzung des Vorhabens ergeben sich insgesamt geringfügige Auswirkungen bei den Schutzgütern, da die Planung im Flächenumfang der Vornutzung verbleibt. In einigen Schutzgütern ergeben sich auch positive Aspekte durch Entsiegelung und zusätzlich Grünstrukturen mit Umsetzung der Planung.

Tabelle 3: Übersicht – schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	temporärer Aushub für Baugruben und Kabelkanäle, Temporäre Bodenverdichtung durch Maschinenbetrieb und Lagerfläche	Beanspruchung vorge nutzter Flächen im Umgriff der Vornutzung	keine Auswirkungen
Fläche	temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung und Lagerung	Entsiegelung gegenüber der Vornutzung	keine Auswirkungen
Wasser	Keine wesentlichen Auswirkungen	Keine wesentlichen Auswirkungen	Keine wesentlichen Auswirkungen
Klima/ Luft	Lärm- und Staubentwicklung infolge Bauaktivität	Geringfügige Verbesserung des lokalen Kleinklima und der Lufthygiene durch zusätzliche Pflanzungen	Keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber der Vornutzung
Flora, Fauna und Biodiversität	akustische u. optische Beeinträchtigungen der Fauna, durch Bauaktivitäten, jedoch eines störungstoleranten Artenspektrums	- keine wesentlichen Auswirkungen für die meisten Artengruppen, da das Vorhaben im Flächenumfang der Vornutzung verbleibt - notwendiger Ausgleich von Brutplätzen von Gebäudebrütern (Vögeln)	keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber Vornutzung
Landschaft /Landschaftsbild	temporäre Beunruhigungen und Störungen des Landschaftsbilds /Einschränkungen Sichtbeziehungen durch Baufahrzeuge/ Maschinen	- geringe Beeinträchtigung durch Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Sondergebiet - Verbesserung des Ortsrandes durch Eingrünung	keine Auswirkungen
Mensch, Gesundheit, Erholung	temporäre Lärmbelästigung durch Bauaktivität und Baufahrzeuge im erweiterten Planungsumfeld	keine erheblichen Auswirkungen	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt, ist eine alternative Standortüberprüfung nicht erforderlich. Da auch mit Umsetzung der Planung eine kleinteilige Entsiegelung gegenüber der Vornutzung angestrebt und auf intensiv vorge nutzten Flächen geplant wird, ist die Planung als uneingeschränkt positiv für den Naturhaushalt und die Umwelt sowie Nachhaltigkeitsansprüche zu werten. Die Aufgabe des Standortes zugunsten einer anderen Nutzung ist

keine Alternative, da der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde Born a. Darß ausübt.

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

Allgemein: Gem. § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelten jedoch ebenfalls die naturschutzrechtlichen Regelungen, welche den Verursacher verpflichten, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. In vorliegendem Fall können nachfolgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erfolgen:

- Entsiegelung (652 m²) gegenüber der Vornutzung (Schutzgut Fläche/Boden)
- Nachnutzung von Flächen im selben Flächenumfang der Vornutzung (alle Schutzgüter)
- Spezifische Bauzeiten- und Vergrämnungsregelungen (Schutz der Fauna)
- Erhalt der wesentlichen Gehölzstrukturen im Plangebiet (Schutz von Flora und Fauna)
- Nutzung von teilversiegelten Flächen, Materialien mit verringertem Abflussbeiwert (Schutzgut Boden und Fläche)
- Eingrünung des Ortsrandes (Schutzgut Landschaftsbild, Flora, Fauna)
- Pflanzkonzept im Plangebiet
- Umweltbaubegleitung zum Schutz des Bodens bzgl. wassergefährdender Stoffe (Schutzgut Boden, Grundwasser)
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen oder bereits hergestellten Straßen, Wege und sonstigen befestigten Flächen
- Ordnungsgemäße Entsorgung von boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen während der Bau- und in der Betriebsphase (Schutz des Bodens und des Grundwassers)
- Schutz des vorhandenen Baum- bzw. Gehölzbestandes vor schädigenden Einflüssen nach den anerkannten Regeln der Technik, ggf. im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung und Einhaltung eines Mindestabstands zum Schutz der Wurzelbereiche
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen (>45°) vermieden, bzw. Gruben schnellstmöglich wieder verschlossen werden
- Ersatzbrutkästen für gebäudebrütende Vogelarten (Schutzgut Fauna)
- Fledermauskontrolle vor Gebäudeabriss (Schutzgut Fauna)
- Vermeidung von Vogelschlag durch Anbringen von Klebefolien oder den Einsatz von Siebdruckgläsern mit geprüftem Muster bei unverstellten Glasflächen oder solchen, die nicht durch bauliche Elemente untergliedert sind – ab einer Flächengröße von 1,5 m² (Schutzgut Fauna)

3 Eingriffsbilanzierung

3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses

Allgemein: Die Umsetzung des Vorhabens stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG M-V dar.

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt regulär im Wesentlichen nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V. 2018, Stand 2019), welche vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden. Voraussetzung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bildet die Erfassung und Bewertung der durch die Umsetzung der Planinhalte betroffenen Biotoptypen.

Bei der Eingriffsermittlung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 38 kann begründet von vorgenannter Methodik abgewichen werden bzw. kann sicher ausgeschlossen werden, dass es zu einem bilanzierenden Eingriff kommt. Zielstellung der Planung war es, gegenüber der Vornutzung durch das bestehende Einkaufszentrum keine weitere Flächeninanspruchnahme zu generieren.

3.2 Ableitung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend der Erkenntnis, dass mit Umsetzung der Planung kein zu bilanzierender und zu kompensierender Eingriff entsteht (Kapitel 3.1), sind keine Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln, um ein Kompensationsdefizit zu tilgen. Dennoch erfolgen mit den Pflanzfestsetzungen P1-P3 umfangreiche Gehölzpflanzungen, sodass nach Umsetzung der Planung der Anteil der Grünstrukturen im Plangebiet erheblich gesteigert wurde. Weiterhin wird mit Umsetzung der Planung eine Entsiegelung in Höhe von 652 m² Fläche erzielt. Wie in nachfolgender Abbildung ersichtlich, bezieht sich die Planung hauptsächlich auf bereits versiegelte Flächen. In der Vornutzung bestehende Freiflächen werden durch Pflanzgebote und Pflanzeerhaltflächen weitestgehend von einem Eingriff ausgenommen. Zudem besitzen sie eine geringe Wertigkeit. Nach Umsetzung der Planung werden durch die Entsiegelung mehr Flächen in mindestens gleicher Wertigkeit entstehen. Einige Flächen werden durch die Pflanzgebote aufgewertet. Folglich ist von keinem zu bilanzierendem Eingriff auszugehen.

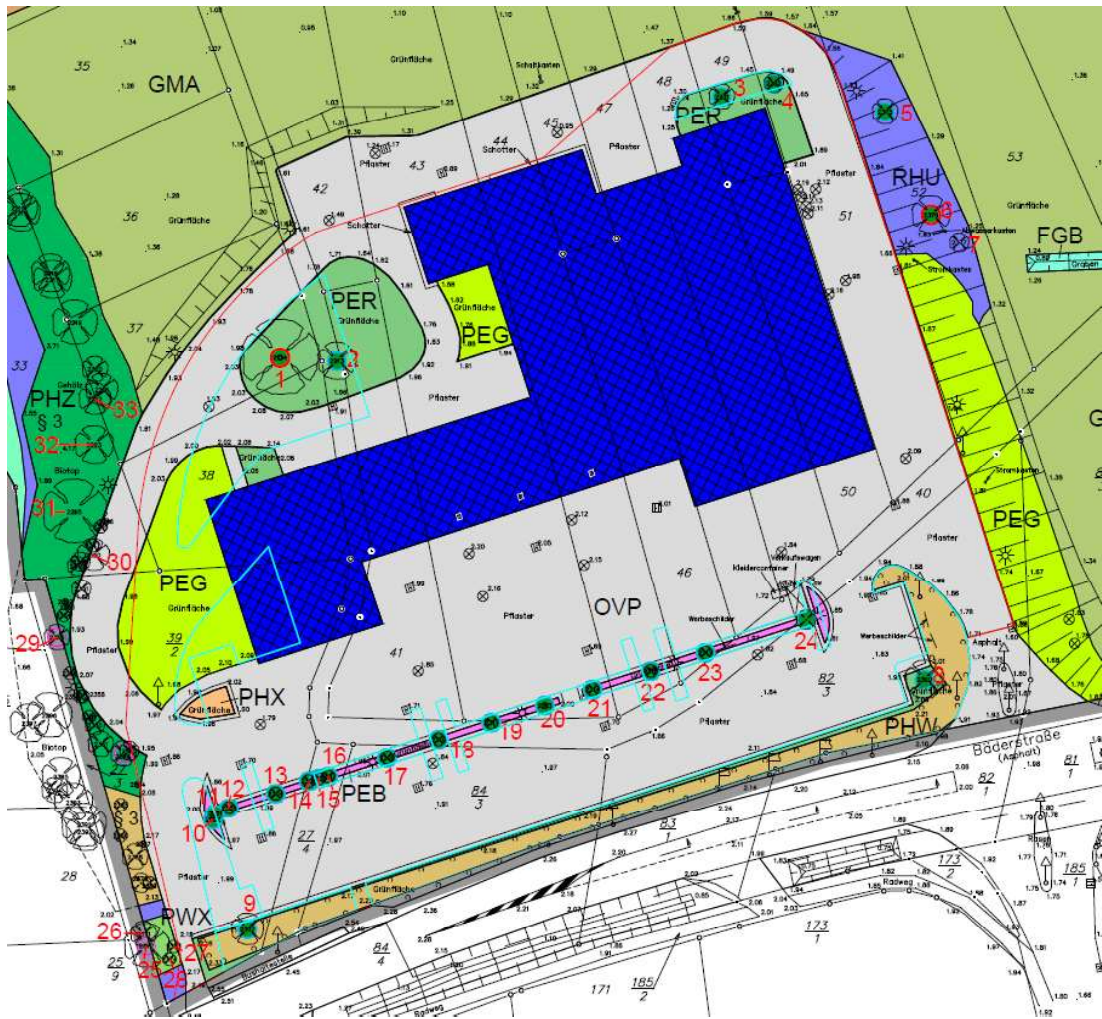


Abb. 8: Biotoptypenplan mit Pflanzgeboten und Erhalt (hellblaue Linien); Rot: Umgriff Sondergebiet (WPG, Stand 03/2026)

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen

Bei Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten. Zur Schließung von Kenntnislücken wurden ergänzende Begutachtungen einzelner Artengruppen beauftragt.

Es sind keine immissionsrelevanten Betriebe im Umfeld der Planung bekannt, die eine spezifische Abfrage von umweltrelevanten Informationen erfordert hätten (siehe Kapitel 2.1.11).

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überwachung obliegt dem Amt Darß-Fischland als administrative Instanz der Gemeinde Born a. Darß.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang

der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Durch das Monitoring bestehen daher keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit der zugrundeliegenden Planung und es besteht kein Rechtsanspruch Dritter am Monitoring und auf Folgemaßnahmen.

Zentraler Ansatzpunkt des Monitorings ist, festzustellen, ob nicht vorhersehbare Umweltauswirkungen, die auf zukünftigen Planungen oder Kenntnislücken beruhen (Vgl. Kapitel 4.1), eintreten. Bei im Rahmen des Monitorings festgestellten, erheblichen Umweltauswirkungen kann sich im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 BauGB die Erforderlichkeit ergeben, eine Änderung der Planung vorzunehmen.

Teil des Monitorings nach § 4c BauGB ist auch die Überwachung von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und sonstigen (Pflanz-)Maßnahmen. Es besteht eine allgemeine Überwachungspflicht und Mitwirkungspflicht (Hinweispflicht) der zuständigen Naturschutzbehörde als Ordnungs- und Auskunftsbehörde sowie der anderweitigen Fachbehörden hinsichtlich der anderweitigen umweltbezogenen Belange.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Einkaufszentrum Born“ der Gemeinde Born a. Darß sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Neubau eines Einkaufszentrums an gleicher Stelle geschaffen werden.

Grundsätzlich erfolgen durch Aufstellung des B-Planes Nr. 38 und Umsetzung der Planung gegenüber der Bestandssituation am Standort hinsichtlich der Nutzung und der Nutzungsintensität keine wesentlichen Änderungen. Der Flächenumfang des festgesetzten Sondergebietes bleibt in der Abgrenzung des Einkaufszentrums und funktional zugehöriger Flächen der Bestandsnutzung. Das Emissionsgefüge am Standort bleibt unverändert.

Bedarfsgerecht wird in dem Sondergebiet dazu eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,38 festgesetzt. Ortsbildgestaltend werden grünordnerische Festsetzungen und solche zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen. Gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Born) wird ein zusätzlicher Eingriff nicht ermöglicht.

Gesetzlich geschützte Biotope

Zur Umsetzung der Planung wird keine Beseitigung eines nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes notwendig.

Geschützte Bäume

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 38 sind aufgrund der Neugestaltung des Kundenparkplatzes lediglich insgesamt 5 bereits schwer geschädigte, kleinere „Parkplatzbäume“ zur Fällung gekennzeichnet, die jedoch keinen Schutzstatus aufweisen. Neupflanzungen sind nach Fertigstellung des Parkplatzes festgesetzt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet findet sich nicht innerhalb der Grenzen eines **Europäischen Schutzgebietes**.

Das mit Aufstellung des B-Plans Nr. 38 ermöglichte Vorhaben verbleibt innerhalb der Abgrenzung des in der Bestandssituation bestehenden Vorhabens, sodass durch Umsetzung der Planung kein Konflikt mit der Flächenkulisse des **Nationalparks** sowie den Entwicklungszielen in der Pflegezone entsteht.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen eines anderweitigen nationalen Großschutzgebietes und nicht innerhalb eines **Naturschutzgebietes**. Weiterhin sind keine geschützten Landschaftsbestandteile sowie Flächennaturdenkmale im Planungsumfeld dargestellt.

Das **Landschaftsschutzgebiet** LSG 053 „Boddenlandschaft“ setzt unmittelbar an der südlichen Grenze des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“ an. Eine verbotene Handlung nach § 4 der Verordnung wird durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 38 und die Umsetzung der Planung jedoch nicht berührt. Eine Erlaubnispflichtige Handlung entsprechend § 5 der Verordnung des LSG wird ebenfalls nicht vorgenommen. Es ist nicht zu erkennen, dass der in § 3 der Verordnung geregelte Schutzgegenstand und Schutzzweck durch die Planung berührt wird bzw. ergeben sich hierfür keine Anhaltspunkte.

Schutzgüter

Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch**. Bezüglich des Teilaspekts der Erholung und Erholungsnutzung ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.

Insgesamt ergeben sich für die Umsetzung der Planung keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Teilschutzguts Grundwasser und des Teilschutzguts Oberflächenwasser und des **Schutzguts Wasser** insgesamt. Während der Bauphase wird jedoch eine Umweltbaubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass keine wassergefährdenden Stoffe freigesetzt werden.

Für das **Schutzgut Boden** sind bei sachgemäßer Baudurchführung und vorschriftsgemäßigem Rückbau der Baustelleneinrichtungen keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten. Es können bestehende Erschließungsstrukturen für das Baugeschehen genutzt werden. Gegenüber der Vornutzung wird eine Verringerung der Versiegelung angestrebt. Zudem sollen verstärkt Flächen mit geringerem Abflussbeiwert genutzt werden (teilversiegelte Parkflächen). Mit Umsetzung der Planung kommt es daher zu keiner wesentlich nachteiligen Veränderung von Filter-, Speicher- und Puffereigenschaften des Bodens. Insgesamt ist die anlagenbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als gering und nicht erheblich einzustufen.

Für das **Schutzgut Fläche** lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Umsetzung der Planung des B-Plans Nr. 38 feststellen. Durch die erfolgende Verringerung der Versiegelung sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu konstatieren.

Durch Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Klima / Luft** (Lufthygiene), kleinteilig werden positive Aspekte für das Schutzgut erzielt.

Insgesamt ergeben sich geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Landschaft / Landschaftsbild**, insbesondere durch eine mögliche Erhöhung des Gebäudes der Hauptnutzung gegenüber der Bestandssituation, jedoch wird der Anteil der Grünstrukturen erhöht und ein landschaftsbildverträglicherer Ortsrand durch geeignete Pflanzungen im östlichen Bereich der Planung etabliert.

Anlagenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten und durch die Pflanzungen entstehen positive Auswirkungen auf das **Schutzgut Flora**. Hinsichtlich der Biodiversität als Teilaspekt des Schutzgutes ist mit Umsetzung von keiner wesentlichen Änderung gegenüber der Bestandssituation auszugehen. Die nach §§ 18 und 20 NatSchAG M-V sowie § 3 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Born a. Darß im Plangebiet bestehenden, geschützten Gehölzstrukturen werden entsprechend nachrichtlich übernommen und durch Umsetzung der Planung nicht berührt. Gegenüber der Vornutzung erfolgt keine Erweiterung des Flächenumgriffs und daher keine Beeinträchtigung der mittelwertigen Biotope im Plangebiet. Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Umsetzung der Planung nicht. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora oder geschützter Gehölzstrukturen.

Dadurch, dass der Flächenumfang der Vornutzung nach Umsetzung der Planung nicht erweitert wird und es insgesamt sogar zu einer Entsiegelung kommt (siehe Schutzgut Fläche) ergibt sich durch Aufstellung des B-Planes Nr. 38 keine wesentliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Fauna**. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch den Gebäudeabriss zu vermeiden, werden jedoch einige Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Baubedingt ergeben sich sehr geringe Beeinträchtigungen für ein störungstolerantes Artenspektrum am Standort, die zudem temporär beschränkt sind. Durch Umsetzung der Planung wird es anlagenbedingt zu sehr geringen und nicht erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen, sofern für die durch Gebäudeabriss entfallenden Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten Ersatzquartiere geschaffen werden. Betriebsbedingte Auswirkungen sind vorhabenbedingt für das festgestellte Artenspektrum nicht zu erwarten. Entsprechend dem verfolgten Planungsziel ergibt sich keine Beseitigung wertvoller und genutzter Habitatstrukturen. Es ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Biodiversität als Teilaspekt des Schutzgutes auszugehen. Durch die mit den Pflanzgeboten zusätzlich geschaffenen Gehölzstrukturen ergeben sich nach Umsetzung der Planung zusätzliche Habitatstrukturen. Durch die angezeigten Baumfällungen im Plangebiet sind keine Brutvogelreviere betroffen.

Im derzeitigen Kenntnisstand wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des **Schutzgutes Kultur- und Sachgüter** ausgegangen. Erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut durch Umsetzung der Planung können sicher ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Stark miteinander verknüpft sind beispielsweise die Schutzgüter Fläche, Boden und Grundwasser. In diesem Wirkungsgefüge, einschließlich Flora und Fauna, sind keine erheblich nachteiligen Wechselwirkungen auf den Naturhaushalt und die Umwelt zu prognostizieren. Eine erhebliche Kumulation aufgrund von Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten, da im Bereich der einzelnen Schutzgüter ausschließlich geringe, nicht erhebliche Beeinträchtigungen erfolgen. Durch die Verringerung der Versiegelung im Plangebiet nach Umsetzung der Planung ergeben sich in kleinem Maße positive Wechselwirkungen.

Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Im direkten Umfeld der Planung bestehen keine **Industriegebiete oder Betriebe mit gefährlichen Stoffen oder Gefahrgütern**. Laut den Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern befinden sich keine Windenergieanlagen in relevanter Entfernung zum Plangebiet. Eine Bauabfallaufbereitungs- und Sortieranlage (Döring Bauschutttaufbereitung & Abbruch GmbH) befindet sich nördlich der Gemeinde Wieck a. Darß und ist ebenfalls nicht relevant. Aufgrund der Entfernung der Anlagen ist keine erhöhte Anfälligkeit für den Geltungsbereich hinsichtlich schwerer Unfälle und Katastrophen abzuleiten. Zudem ergibt sich vorhabenbedingt keine Steigerung menschlicher Aktivität im Geltungsbereich, die eine erhöhte Sicherheitsbedürftigkeit erfordern würde. Biogasanlagen sind ebenfalls nicht im erweiterten Planungsumfeld vorhanden. Eine Zugänglichkeit für den Brandschutz und Löschfahrzeuge ist über die bestehenden Erschließungsstrukturen uneingeschränkt möglich.

Zum **Hochwasserschutz** können folgende Aussagen getroffen werden: Das Plangebiet liegt in keinem Hochwasserrisikogebiet (der Außenküste). Für den Saaler Boden wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,40 m über NHN angenommen. Betrachtet man die Höhenlage des Plangebiets, so liegen sämtliche Flächen zwischen 1,50 und 2,20 m über NHN und damit unter dem Bemessungshochwasserstand. Der ausgegebene Referenzhochwasserstand (RHW) liegt jedoch bei 1,40 m. Es kann bei entsprechenden Hochwasserereignissen

(Jahrhunderthochwasser) zu Überschwemmungen kommen. Der Hochwasserschutz ist damit für die vorliegende Planung zu beachten. Mit Umsetzung der Planung wird auf keine zusätzlichen Flächen und damit auf keine Schwemmflächen oder für den Abfluss des Hochwassers bzw. Überschwemmungsflächen zugegriffen.

Bezüglich **Abfälle und Abwässer** ist das Plangebiet in der Bestandsituation bereits vollumfänglich angeschlossen. Durch Umsetzung der Planung ergibt sich diesbezüglich keine Änderung, es kann auf die vorhandenen Entsorgungsstrukturen zugegriffen werden.

4.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Literaturquellen:

ALBRECHT, J; HASE, D: (2004) ZITIERT IN: FACHINFORMATIONSSYSTEM FFH-VP-INFO DES BfN, LETZTER ABRUF 17.04.2025.

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember.2023 (BGBl. I Nr. 394)

BLESSING/ SCHARMER (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Stuttgart.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2025): FFH Bericht 2019. Vollständige Berichtsdaten. Tierarten. Pflanzenarten. Lebensraumtypen. < <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019> >, letzter Abruf 29.06.2025

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg) (2025): Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz zur FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP-Info). <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp?name=intro>, letzter Abruf:28.03.2025

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg) (2019): Nationaler Bericht 2019 gemäß FFH-richtlinie. Arten – FFH-Berichtsdaten 2019 Verbreitungskarten. <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019>, letzter Abruf: 28.03.2025

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE) vom 29.07.2009, (BGBl. I S: 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BÜRO FROELICH & SPORBECK POTSDAM; LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V (2010): Leitfaden. Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Potsdam.

FACHINFORMATIONSSYSTEM FFH-VP-INFO DES BfN (2016): Raumbedarf und Aktionsräume von Arten“. http://ffh-vp-info.de/FFHVP/download/Raumbedarf_Vogelarten.pdf

FLADE, M. (1994) Zitiert in: Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN, letzter Abruf 17.04.2025.

GASSNER; WINKELBRANDT; BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Heidelberg. S. 189, 193-195.

GARNIEL; MIERWALD (2010/2012): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Abteilung Straßenbau. Bonn

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

KARTENPORTAL UMWELT (2025): Online. Im Internet unter: www.umweltkarten.mv-regierung.de. letzter Abruf 26.06.2025

LANDESAMT FÜR FORSTEN UND GROßSCHUTZGEBIETE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2022): Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Bestandsanalyse. Malchin

- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELWARTEN (LAG VSW) (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas. Augsburg. S. 21
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (O.J.): Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie - < <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/natur-und-landschaft/artenschutz/ffh-arten/>>, letzter Abruf 28.03.2025
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999, redaktionell ergänzt 2001): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern. 1. Fortschreibung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2025): Kartenportal Umwelt. Online. Im Internet unter: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>. letzter Abruf 28.03.2025
- LANDESBETRIEB MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (Hrsg.)(2011): Fledermaus-Handbuch LBM – Entwicklung methodischer Standards zur Erfassung von Fledermäusen im Rahmen von Straßenprojekten in Rheinland-Pfalz. Koblenz.
- LANDESFACHAUSSCHUSS FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ- UND-FORSCHUNG M-V (2025): Landesdatenbank. Rostock.
- LUKAS, A (2022): Artenschutz in Planungs- und Zulassungsverfahren. In: Mengel, A. (Hrsg.) (2022): Schriftenreihe des Fachgebiets Landschaftsentwicklung / Umwelt- und Planungsrecht. Universität Kassel. Band 7. Kassel.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (Hrsg.) (2018, redaktionell ergänzt 2019): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern. Neufassung. Schwerin
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN (Hrsg.) (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. Schwerin.
- NABU DRESDEN-MEIßEN E.V. (2021): Handlungsleitfaden. Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen. Dresden. S. 3
- NOWALD, G. (1999) ZITIERT IN: FACHINFORMATIONSSYSTEM FFH-VP-INFO DES BFN, LETZTER AB-RUF 17.04.2025.
- NPK MERKBLÄTTER ZUM DEVISIEREN (2004): Bauen & Tiere. Wild lebende Tiere im Siedlungsraum Maßnahmen zur Förderung und Schadensverhütung, Zürich.
- RÖSSLER ET AL. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- RUNGE, H., SIMON, M., WIDDIG, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Hannover, Marburg.
- TRAUTNER, J. (2020): Artenschutz. Rechtliche Pflichten, fachliche Konzepte, Umsetzung in der Praxis. Stuttgart (Hohenheim).
- UMWELTPLAN (2004/2005): Landschaftsplan der Gemeinde Born a. Darß. Stralsund
- VOEKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Matzlow-Garwitz.
- ZENTRALSTELLE FÜR DIE FLORISTISCHE KARTIERUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2025): Flora-MV. Floristische Datenbank Mecklenburg-Vorpommern < <https://www2.flora-mv.de/>>, letzter Abruf 28.03.2025