

# **Einbeziehungssatzung Moltzahn der Gemeinde Borrentin**

## **Begründung**

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
----------	---------------------------------------

**Stand: Entwurf**

**Mai 2024**

Auftraggeber:

Gemeinde Borrentin  
Der Bürgermeister  
über Amt Demmin-Land  
Goethstraße 43  
17109 Demmin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Gudrun Trautmann  
Walwanusstraße 26  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395-5824051  
Fax: 0395-36945948  
info@planungsbuero-trautmann.de

## **Inhalt**

1. Rechtsgrundlagen .....	4
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes .....	4
3. Beschreibung des Plangebietes .....	4
4. Planungsanlass und Planungsziel .....	5
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung .....	5
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	7
6.3 Erschließung.....	7
6.4 Ver- und Entsorgung.....	7
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und ... zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
7. Hinweise.....	8
7.1 Bodendenkmale.....	8

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- 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,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Planbereich der Einbeziehungssatzung Moltzahn befindet sich im Ortsteil Moltzahn südlich der Kirche.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Moltzahn Flur 1 Flurstücke 36/2 (teilweise) und hat eine Größe von 1.370 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die örtliche Straße Moltzahn (Flurstück 17/2),  
im Osten: durch Gehölze und Ackerfläche (Flurstück 37)  
im Süden: durch eine Rasenfläche (Flurstück 36/2) und  
im Westen: durch einen nicht ausgebauten Teil des Straßengrundstückes (Flurstück 17/2).

## 3. Beschreibung des Plangebietes

Die ursprünglich auf dem Flurstücke 36/2 vorhandene Bebauung wurde abgebrochen. Das Flurstück ist heute eine Rasenfläche mit vereinzelt Gehölzen. Prägend für den Einbeziehungsbereich ist die Wohnnutzung (Moltzahn 8, 24 und 25).

Der Planbereich wird durch die örtliche Straße Moltzahn, die im Norden an den Plangeltungsbereich angrenzt, erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung durch einen örtlichen Weg, der im Westen den Plangeltungsbereich begrenzt, jedoch unbefestigt ist.

In der Straße Moltzahn sind die Hauptversorgungsleitungen vorhanden. Für die Löschwasserversorgung kann der Teich, der keine 200 m von Plangeltungsbereich entfernt ist, genutzt werden.

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich. Auf der ehemaligen Siedlungsfläche sind Bäume (Obstbäume) und Sträucher (Brombeeren) aufgewachsen. Im Plangeltungsbereich gibt es keine offenen Gewässer. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

#### **4. Planungsanlass und Planungsziel**

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Moltzahn für ein Eigenheim.

Die Gemeinde Borrentin kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Die Gemeinde beabsichtigt eine fast 1.400 m<sup>2</sup> große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier können 1-2 Wohnungen entstehen. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden. Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

#### **5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung**

Der Geltungsbereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen ist somit derzeit nicht möglich.

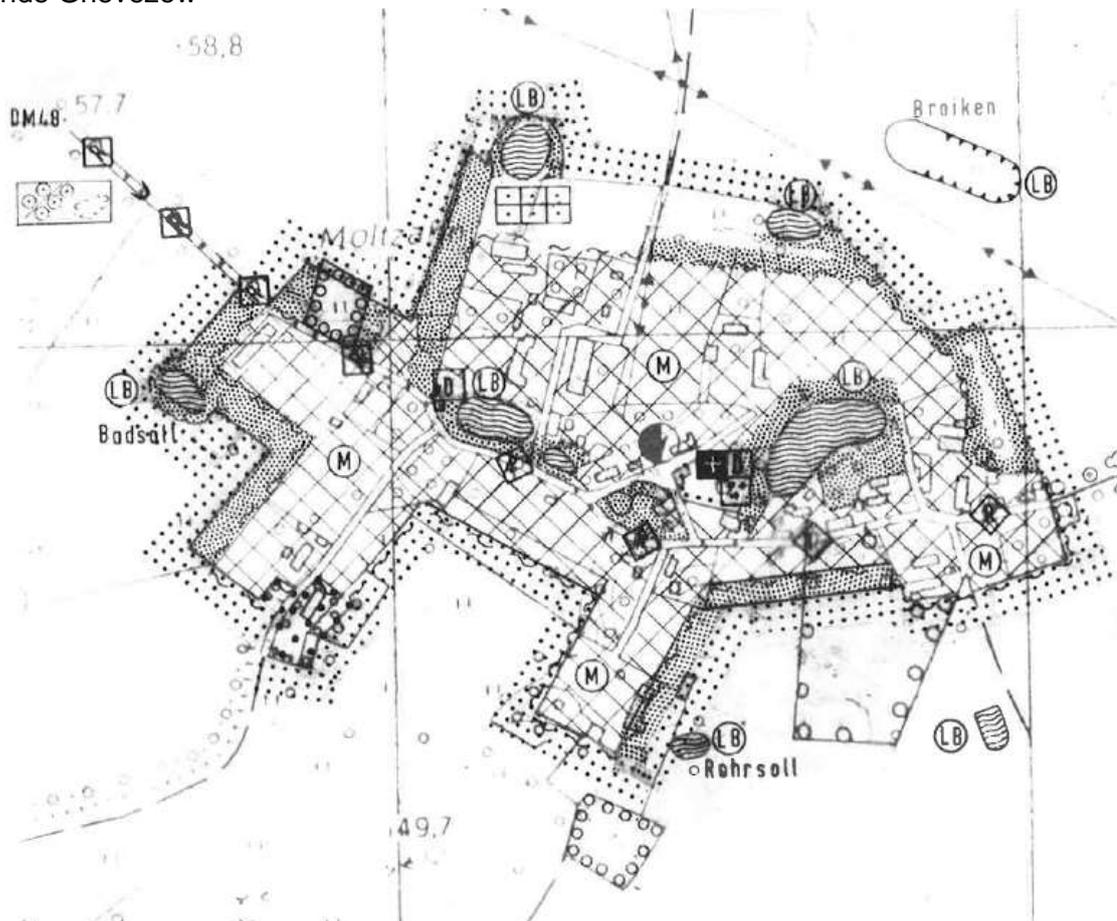
Die Gemeinde Borrentin hat einen sachlichen Teilflächennutzungsplan Konzentrationsflächen – gewerbliche Tierhaltung -; der am 01.05.2013 wirksam geworden ist.

In diesem ist der Plangeltungsbereich der Einbeziehungssatzung Moltzahn als Siedlungsraum dargestellt.

Die frühere Gemeinde Gnevezow hat einen Flächennutzungsplan, der seit dem 01.10.1998 wirksam ist.

In diesem sind alle Bauflächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Plangeltungsbereich der Einbeziehungssatzung Moltzahn ist als gemischte Baufläche dargestellt. Für diese Bauflächen ist kein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die örtliche Straße Moltzahn ist am Plangeltungsbereich als Radwanderweg dargestellt.

Abbildung 1: Ausschnitt Ortslage Moltzahn aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnevezow



Der Einbeziehungsbereich grenzt im Norden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die Einbeziehung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung an einem Standort, der schon mal bebaut war.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung in der Straße Moltzahn hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung ist Wohnbebauung. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Der Abstand zum nächstgelegenen GGB DE 2243-301 „Wald nördlich von Basepohl“ beträgt über 1,6 km. Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2242-

401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ beträgt über 3,8 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht. Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die prägenden Gebäude sind eingeschossig.

### **6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze**

In der Einbeziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

### **6.3 Erschließung**

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

In der Straße Moltzahn sind die Hauptversorgungsleitungen vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist individuell zu lösen.

### **6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Sträucher im Nordosten des Plangeltungsbereichs (Brombeeren) sind zu erhalten.

#### **6.5.2 Kompensationsmaßnahmen**

Die folgende externe Maßnahme dient der multifunktionalen Kompensation des Eingriffes.

Für den Eingriff ist eine externe Maßnahme mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 974 m<sup>2</sup> zu erbringen. Es werden Ersatzzahlungen in ein Ökokonto erbracht. Dazu wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Zahlung auf ein Ökokonto verpflichtet.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Bodendenkmale**

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

Borrentin, .....

Der Bürgermeister

Siegel