

GEMEINDE MÖLLENBECK

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Möllenbeck

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

BEGRÜNDUNG (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)
(mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)



Auftraggeber:

Gemeinde Möllenbeck
über das Amt Neustrelitz Land
Marienstraße 5
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
☎ 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt
Architektin für Stadtplanung
M.Sc. Aleksandra Jastrzebska
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung



Planungsstand:

Satzung vom 31.03.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.0	LAGE, BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE	4
3.0	ABGRENZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL MÖLLENBECK / PLANFESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
4.0	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	13
4.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	13
4.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	18
4.3	Bilanzierung.....	19
5.0	ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG	20
5.1	Rechtliche Grundlagen	20
5.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	21
5.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten	21
5.4	Vorprüfung	23
5.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	24

1.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Gemeindevertretung Möllenbeck hat am 15.10.2015 beschlossen, dass die 1995 aufgestellte „Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Möllenbeck“ (Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a Baumaßnahmengesetz) geändert werden soll. Die Satzung soll auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte überarbeitet werden und die Grenzen zwischen dem Innen- und Außenbereich den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und einzelne Außenbereichsflächen unter bestimmten Voraussetzungen konstitutiv als zum Innenbereich erklären. Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und die Erschließung gesichert sein.

Satzungen nach § 34 BauGB sind von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen. Die Satzung muss jedoch nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Nach Nr.2 und Nr.3 desselbigen Paragraphen ist weiterhin Voraussetzung, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck ist mit einer geordneten Entwicklung vereinbar; mit der Satzung werden:

- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete; es bestehen somit auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Mit der Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck werden die Grenzen des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils Möllenbeck“ in die aktuelle Katasterkarte angepasst übertragen. Damit sind geringfügige Änderungen verbunden; Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Nach § 1a BauGB sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden Ergänzungsflächen ausgewiesen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Verfahrens und Bekanntmachung der Satzung über die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Möllenbeck wird die rechtskräftige Satzung (Ursprungssatzung) gegenstandslos.

Die Gemeindevertretung Möllenbeck hat am 10.12.2015 den Entwurf der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck gebilligt; der Entwurf hat öffentlich ausgelegen / die Behörden wurden beteiligt. Im Bereich des ehemaligen Gutshofes wurde der Entwurf in Teilflächen nach der Auslegung geändert; es wurden weitere Flächen als Ergänzungsbereich 3 gekennzeichnet und textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Flächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Möllenbeck; als betroffene Behörde wurde der Landkreis erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am 31.03.2016 hat die Gemeindevertretung Möllenbeck den Satzungsbeschluss gefasst.

2.0 LAGE, BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Die Gemeinde Möllenbeck, im Südosten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte gelegen, wird vom Amt Neustrelitz Land mit Sitz in Neustrelitz verwaltet.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Flatow, Möllenbeck, Quadenschönfeld, Stolpe und Warbende. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 36,2 km², die Bevölkerungsdichte beträgt 19 Einwohner je km². Am 31.Dezember 2014 lebten 698 Einwohner in der Gemeinde Möllenbeck (Quelle: wikipedia).

Möllenbeck wurde erstmals 1394 urkundlich erwähnt.

Auf der Gutskarte von 1756 ist Möllenbeck noch ein Angerdorf mit Kirche inmitten des Angers. Heute ist Möllenbeck von der Anlage her ein Straßendorf mit Gutshof.

Möllenbeck liegt ungefähr mittig zwischen Neustrelitz und Woldegk an der B 198.

Die B 198 schneidet die Ortslage in Südwest-Nordostrichtung. Von der B 198 zweigt südlich die L 34 nach Feldberg ab; die nördlich von der B 198 abzweigende L 34 führt bei Blumenholz auf die B 96. Die Entfernungen zu den Städten Neustrelitz und Feldberg betragen ca. 20km und ca. 10km; die Entfernung zum Oberzentrum Neubrandenburg beträgt ca. 22 km.

Die bebaute Ortslage Möllenbeck erstreckt sich entlang der beiden Haupterschließungsstraßen B 198 und L 34, der ehemalige Gutshof mit Park liegt östlich der B 198.

Die B 198 ist von km 0.247 im Abschnitt 270 – km 0.672 im Abschnitt 280 als Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt (OD) Möllenbeck festgesetzt. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich mit Ausnahme der Bebauungen Nr.1-3 am Ortseingang aus Richtung Neustrelitz

kommend innerhalb der OD. Die Bebauungen Nr.1-3 befinden an der freien Strecke der Bundesstraße; auf die geltenden Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wir hingewiesen. Die L 34 ist im Abschnitt 090 von km 0 – km 0.236 als Ortsdurchfahrt festgesetzt; der Geltungsbereich der Satzung befindet sich innerhalb der OD.

Lt. Denkmalliste des ehemaligen Landkreises Mecklenburg Strelitz (Stand: 18.März 2011) sind Plangebiet folgende Objekte als Baudenkmal erfasst:

1. MST_634 Dorfstraße 18, Schnitterkaserne
2. MST_635 Dorfstraße 23/24, Inspektorenhaus und Stall
3. MST_636 Gutspark
4. MST_637 Kirche mit Trockenmauer, Kastanienhain und Grabkapelle der Familie von Borck (Ruine)
5. MST_639 Wegweiserstein (Kreuzung im Ort)

Außerhalb des Plangebietes sind folgende Baudenkmale erfasst:

- Chausseehaus mit Stall
- Meilenstein (beim Chausseehaus)

Die in der bebauten Ortslage liegenden Baudenkmale werden nachrichtlich in die Satzung übernommen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale (Bodendenkmale Farbe BLAU) bekannt; für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an folgende Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe BLAU gekennzeichneten Bodendenkmale sicher gestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur u. Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Das Kartenportal Umwelt M-V weist in der Ortslage vier nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Biotope (Kleingewässer) aus; die Biotope werden in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen und nachrichtlich übernommen. Auf den Flurstücken 29 und 30 befindet sich ein weiteres Kleingewässer.

Nr.	Biotop-Nr.	Biotopname	Gesetzesbegriff
1	MST 09703	permanentes Kleingewässer; Wasserlinsen	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
2	MST 09691	permanentes Kleingewässer; Wasserlinsen; Typha-Röhricht; verbuscht; Gehölz; Weide	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
3	MST 09672	permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
4	MST 09683	permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Schwimmblattdecken; verbuscht; Teich	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

Anmerkung: Kennzeichnungen der Kleingewässer erfolgten bereits in der rechtskräftigen Satzung.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich keine Schutzobjekte/ -gebiete. Nordwestlich zur Ortslage liegt der Möllenbecker Haus-See. Gemäß § 29 NatSchAG M-V dürfen an Gewässern 1. Ordnung sowie Seen und Teiche mit einer Größe von 1 ha und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die 50 m- Gewässerschutzzone wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

In der Ortslage Möllenbeck betreibt der Wasserzweckverbandes Strelitz eine zentrale öffentliche Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung. Das Wasserwerk und die Kläranlage befinden sich in Blankensee. Die Löschwasserversorgung ist über den Haussee gegeben; die zuständige Feuerwehr befindet sich in Quadenschönfeld. Möllenbeck ist fernmeldetechnisch und energieseitig erschlossen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V, die Festpunkte sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

3.0 ABGRENZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL MÖLLENBECK / PLANFESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Mit der Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils angepasst in die aktuelle Katasterkarte übertragen. Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Stand: 19.10.2015.

Betroffen sind Flächen der Gemarkung Möllenbeck in der Flur 1.

Mit der Abrundungssatzung aus dem Jahr 1995 wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Möllenbeck mit 4 Abrundungsbereichen ausgegrenzt. Mit der Satzung über die 1.Änderung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Möllenbeck aktuell klargestellt und mögliche bauliche Ergänzungen berücksichtigt. Die Flächen im Abrundungsbereich 2 sind heute bebaut. In den anderen Bereichen werden die Ergänzungsflächen aktuell ausgegrenzt. Am südöstlichen Ortsrand (am Weg vom Park zur L 34) wird eine neue Ergänzungsfläche berücksichtigt.

Vorgesehen sind bauliche Ergänzungen in der Wohnnutzung, gewerbliche Entwicklungen im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB sind möglich.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Möllenbeck umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Plan gekennzeichneten Geltungsbereichslinie liegt und wird im Einzelnen wie folgt bestimmt:

An der nördlichen Ortszufahrt bleiben die Grenzen der rechtskräftigen Satzung verbindlich. Südlich der B 198 bildet somit die Flurstücksgrenze des FS 38 die Ortsbebauungsgrenze und nördlich der B 198 werden die Teilflächen des Flurstücks 34 berücksichtigt.

Im **Bereich nördlich der B 198** erfolgt die Abgrenzung zum Außenbereich beginnend über das Flurstück 34 annähernd in den Grenzen der Ursprungssatzung. Dem Innenbereich mit zugeordnet werden die am Weg (FS 33) liegenden Teilflächen des Flurstücks 34 (lt. Kataster Gartenflächen); die Flächen sind nicht bebaut und werden weiterhin als Ergänzungsbereich (Nr.4) ausgewiesen. Auf den angrenzenden Flurstücken 31/1 und 31/2 werden die vorhandenen Bebauungen berücksichtigt; die Grenzen werden hier ebenfalls annähernd in den Grenzen der rechtskräftigen Satzung übernommen. Die Erschließung der Flurstücke 34, 31/1 und 31/2 hat über den vorhandenen Weg (FS 33) zu erfolgen. Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungssatzung wurde eine Zufahrt zum FS 34 von der B198 aus nicht gestattet; die Festsetzung zur Erschließung des FS 34 über den Weg (FS 33) wird in die 1.Änderung der Satzung mit übernommen.

Das auf den Flurstücken 30 und 29 liegenden Kleingewässer bleibt weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Im Bereich der Flurstücke 32 und 28 erfolgt die Abgrenzung, wie in der Ursprungssatzung hinter der letzten vorhandenen Bebauung.

Im Bereich des ehemaligen Flurstücks 27 erfolgt eine Korrektur der Grenze. Die gärtnerische Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und das Flurstück mehrfach geteilt. Auf den rückwärtigen Flächen (Grundstücke gehören einem Eigentümer) ist eine Bebauung vorgesehen. Die Erschließung ist über eine Zufahrt von der B 198 aus gegeben. Durch die auf den westlich angrenzenden Grundstücken 25/2 und 23/1 vorhandenen Bebauungen wird die Abgrenzung zum Außenbereich bereits vorgegeben. Mit der 1.Änderung der Satzung wird eine rückwärtige Bebauung auf dem ehemaligen Flurstück 27 berücksichtigt und die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 27/3 klargestellt.

Die Abgrenzung zum Außenbereich auf dem Flurstück 25/2 erfolgt in Flucht der nördlichen Grenze des Flurstücks 23/1; das Flurstück 23/1 wird dem Innenbereich mit zugeordnet.

Auf den angrenzenden Flächen des ehemaligen Flurstücks 21 wird die Grenze neu entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 21/1 und 21/2 klargestellt. Bis zum vorhandenen Weg zum See erfolgt die Abgrenzung in den Grenzen der rechtskräftigen Satzung; die Abgrenzung erfolgt in Flucht der hinteren Flurstücksgrenze des Flurstücks 19/1 bis zum Flurstück 14/4 und dann weiter entlang der Grenzen der Flurstücke 14/4 und 14/3.

Auf dem Flurstück 14/3 erfolgt die Klarstellung entlang der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Auf den südlich des Weges zum See liegenden Flächen erfolgt die Abgrenzung in Anlehnung an die Grenzen der rechtskräftigen Satzung. Auf dem Flurstück 12 werden die nördliche Grenze an der Nutzungsgrenze zum Grünland und die westliche Grenze in Flucht der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 10 festgelegt. Auf den Flurstücken 10, 9, 7, 6, 5 und 4/1 erfolgt die Abgrenzung einheitlich in Flucht der auf dem letzten Flurstück (FS 4/1) vorhandenen Abgrenzung der Wohnbauflächen zum Grünland (Nutzungsgrenze lt. Kataster). Die auf dem Flurstück 3/4 liegende Zufahrt für die Bebauung Nr.1 auf dem FS 4/1 wird in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Bebauungen Nr.1-3 liegen an der freien Strecke der B 198.

Im **Bereich südlich der B 198** werden die Grenzen der rechtskräftigen Satzung im Wesentlichen angepasst übernommen; die Abgrenzungen erfolgen entlang vorhandener Flurstück- bzw. Nutzungsgrenzen. Die Abgrenzung zum Außenbereich wird im Einzelnen mit folgenden Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

Eine Korrektur (Klarstellung) erfolgt im Bereich westlich des ehemaligen Gutshauses. Der in der rechtskräftigen Satzung ausgewiesene Abrundungsbereich 2 ist bebaut und wird nicht mehr als Ergänzungsbereich übernommen. Das bebaute Flurstück 47/3 wird dem Innenbereich mit zugeordnet und die Grenze neu durchgängig gezogen.

Am südlichen Ortsrand ist in der rechtskräftigen Satzung ein Abrundungsbereich 1 ausgewiesen. Mit der 1.Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Möllenbeck erfolgt hier eine weitere Korrektur. Am Ortseingang aus Neustrelitz kommend wird die Grenze neu festgelegt. Der Weg (Flurstück 72 /Eigentümer Gemeinde) ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden; ein Wegeausbau ist nicht geplant. Die Abrundung bzw. bauliche Erweiterung auf dem Flurstück 73 südlich der B 198 wird nicht mehr vorgesehen; mit der Satzung erfolgt die Klarstellung entlang der Grenze des Flurstücks 68/6. Die an das Flurstück 68/6 südlich angrenzenden Flächen waren ehemals mit einer Kartoffelhalle bebaut. Nach Abbruch der Halle wurde das Grundstück geteilt; auf dem Flurstück 69/2 erfolgte eine Neubebauung und das Flurstück 69/1 blieb unbebaut. Die Abgrenzung zum Außenbereich erfolgt auf beiden Grundstücken in Verlängerung der Flucht der letzten vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 68/6. Das südlich angrenzende Flurstück 70/1 bleibt vollständig dem Innenbereich zugeordnet (Lückenbebauung möglich).

An der Ortsausfahrt südlich der L 34 nach Feldberg werden die vorhandenen Bebauungen auf den Grundstücken 77/2, 71 und 76 entlang des abzweigenden Weges berücksichtigt. Teilflächen des angrenzenden Flurstücks 78 bleiben als Ergänzungsbereich mit einbezogen; die Grenze wird jedoch korrigiert. Es werden nur die unmittelbar an das Flurstück 77/2 angrenzenden Flächen, die nicht ackerbaulich genutzt werden, einbezogen. Nur diese Teilflächen des Flurstücks 78 werden durch die vorhandenen Bebauungen ausreichend geprägt; in der Satzung erfolgen Kennzeichnungen als Ergänzungsbereich 1.

Nördlich an der L 34 sind ebenfalls Lückenbebauungen möglich; die vorhandene Allee und das Naturdenkmal auf dem Flurstück 66 (eine Eiche) sind gesetzlich geschützt und zu erhalten. In die Satzung werden die Naturdenkmale und der Hinweis, dass die vorhandenen geschützten Gehölze zu erhalten sind, mit übernommen.

Am südöstlichen Ortsrand wird die Ortslage Möllenbeck durch den vorhandenen Weg von der L34 zum Park begrenzt. Über den vorhandenen Weg werden die westlich zum Weg liegenden Flächen erschlossen. Auf dem Flurstück 65 ist eine ergänzende Bebauung möglich.

Mit der 1.Änderung der Satzung wird die Abgrenzung zum Außenbereich korrigiert und entlang des Weges durchgängig vorgegeben. Die unmittelbar am Weg liegenden Teilflächen des FS 65 werden in einer Tiefe von 20m dem Innenbereich mit zugeordnet; in der Satzung erfolgen Kennzeichnungen als Ergänzungsbereich 2. Auf den innen liegenden Flächen des Ortsbereiches, der durch die beiden Hauptverkehrsstraßen und den von ihnen abzweigenden Wegen zum Park abgegrenzt wird, ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig; die Flächen bleiben dem Außenbereich zugeordnet. Die auf dem Flurstück 65 vorhandenen Eichen sind als Naturdenkmal gesetzlich geschützt und zu erhalten.

Im **Bereich des ehemaligen Gutshofes** wurden in der Ursprungssatzung Ausweisungen als Abrundungsbereich 3 und Regelungen zur Bebauung durch Baugrenzen und Baulinien vorgenommen. In diesem Bereich können die unbebauten Flächen auch heute nicht als einzubeziehendes unbebautes Grundstück (Baulücke) bezeichnet werden; sie werden in der Möglichkeit ihrer Bebauung von der vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt. Mit der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck erfolgen weiterhin Ausweisungen als Ergänzungsbereich 3, der im Einzelnen zwei Teilflächen umfasst.

Östlich des Weges sind die Flächen zwischen der vorhandenen Bebauung an der B 198 (Dorfstraße 23/24) und der Bebauung am Gutspark (Dorfstraße 25) unbebaut und dem Außenbereich zuzuordnen. Im Bereich des ehemaligen Gutshofes werden die Flurstücke 43 und Teilflächen des Flurstücks 44/1 als Ergänzungsflächen ausgewiesen. Für diese Teilflächen werden in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB mit aufgenommen (Festsetzungen zu den überbaren Flächen und Stellung der Hauptgebäude; Ausgleichsmaßnahmen). Der Bereich ist als Bodendenkmal geschützt.

PLANFESTSETZUNGEN

Mit Aufstellung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Möllenbeck hat die Gemeinde **örtliche Bauvorschriften** erlassen.

In die Satzung über die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck werden die Bauvorschriften mit einzelnen Änderungen im Wesentlichen übernommen.

In Bezug auf die Dachgestaltung werden niedrigere Dachneigungen gestattet, um den Bau von Häusern im Bungalowstiel (mit Walmdach) zu ermöglichen. Außerdem sollen auch braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig sein. Bei der Anordnung der Hauptgebäude sollen die Festsetzung der parallelen Anordnung zur Erschließungsstraßen verbindlich bleiben; die Trauf- oder Giebelstellung soll dagegen offen und den jeweiligen Bauherren überlassen sein.

Die Übernahme der Festsetzungen zur höhenmäßigen Ausbildung des Dremfels wird nicht als zwingend notwendig angesehen; sie wird nicht mit übernommen. Die Vorgabe zur höhenmäßigen Ausbildung der Sockel dagegen soll auch für zukünftige Bebauungen gelten.

Mit übernommen werden außerdem die Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum und die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Flucht bzw. hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Hauptgebäudes.

Anmerkungen:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Bebauungen in den Ergänzungsbereichen; auf den anderen Flächen gilt das Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs.1 BauGB.

Die örtliche Bauvorschrift zur parallelen Anordnung der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen der Bebauungen wird ersetzt durch die Festsetzung von Firstrichtungen für die Hauptgebäude in der Planzeichnung (rechtseindeutige Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.2 BauGB).

Mit der vorliegenden Satzung werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dächer Hauptgebäude

- 1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer in Harteindeckung (Betondachsteine oder Tonziegel) mit einer Dachneigung von 23° - 48° in den Farben Rot, Braun und Anthrazit.

2. Fassaden Hauptgebäude

- 2.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz oder in Sichtmauerwerk.
2.2 Sichtmauerwerk ist nur in den Farben Rot, Braun, Gelb und Weiß zulässig.
2.3 Die Ausbildung der Sockel an der straßenzugewandten Fassade ist max. mit einer Höhe von 0,6 m zulässig.

3. Anordnung der baulichen Anlagen

- 3.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen erst in Flucht bzw. hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Bauflucht des Haupthauses errichtet werden.

4. Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis in eine Höhe von 1,20m zulässig; Betonmauern sind unzulässig.

5. Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt, wer

- die Dächer nicht so wie in Punkt 1 vorgegeben, ausführt
- die Fassaden nicht gemäß Punkt 2.1-2.3 ausbildet
- die baulichen Anlagen nicht so anordnet, wie in Punkt 3.1 und 3.2 vorgegeben
- die Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht so wie in Punkt 4.1 geregelt, vornimmt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Mit Aufstellung der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Möllenbeck hat die Gemeinde Möllenbeck **textliche Festsetzungen** erlassen und **Hinweise** in die Satzung mit aufgenommen.

Mit der 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck werden die **textlichen Festsetzungen** in neuer Fassung beschlossen. Die gemäß BauGB-MaßnahmenG festgesetzte Zulässigkeit von Wohngebäuden entfällt; zulässig sind nach heutiger Rechtslage Wohnnutzung und gewerbliche Entwicklungen im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Mit übernommen werden nur die Festsetzungen zur Erschließung des Flurstücks 34 im Abrundungsbereich 4; die Erschließung hat über den Weg (Flurstück 33) zu erfolgen.

Neu mit aufgenommen werden verbindliche Festsetzungen zu den Firstrichtungen der Hauptgebäude in alle Ergänzungsbereichen (siehe vorherige Anmerkungen zu den örtlichen Bauvorschriften); im Ergänzungsbereich 3 (Teilfläche mit den FS 43 und 44/1) werden die überbaubaren Flächen ausgegrenzt.

Mit der Satzung werden 4 Ergänzungsbereiche ausgewiesen; in denen nach § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind. Von einer GRZ 0,2 wurde ausgegan-

gen. Mit der Satzung wird in den Ergänzungsbereichen die GRZ 0,2 verbindlich festgesetzt; für die einzelnen Ergänzungsbereichen werden Anpflanzgebote festgesetzt (siehe Punkt 4.0).

In die Satzung über die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck werden folgenden **Hinweise** übernommen bzw. neu aufgenommen:

1. Im Geltungsbereich der Satzung sind Bau- und Bodendenkmale bekannt; folgende Hinweise der Denkmalpflegebehörde sind zu beachten:

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß §7(1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7(6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß §7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß §7(1) DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß §7(6) DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6(5) DSchG M-V).

2. Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Gehölze (Alleen und Einzelbäume), die zu erhalten sind.
3. Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 16.Juli bis zum 14.März des Folgejahres zulässig.
4. Im Ergänzungsbereich 4 sind Pflanzungen an der Grundstücksgrenze zur B 198 mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen; am Abzweig des Weges (FS 33) von der B 198 ist das Sichtdreieck frei zu halten.
5. Die verkehrliche Erschließung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen an der B198 und L34 ist über vorhandene Zufahrten mit gleichartiger Nutzung bzw. öffentliche Wege abzusichern. Sofern dennoch neue Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt erforderlich werden, sind diese im Detail mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
6. Bei der Errichtung neuer Gebäude an der B 198 und L 34 sind diese durch bauliche Maßnahmen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile) und durch immissionsgerechte Grundrißgestaltung (Raumorientierung von schutzbedürftigen Räume auf der straßenabgewandten Seite) ausreichend vor Lärm zu schützen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf sind weitere Hinweise der Behörden eingegangen, die in die Begründung mit aufgenommen werden:

Wasserzweckverband Strelitz:

- *Die ausgewiesenen Baugrundstücke befinden sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Versorgungsbrunnen.*
- *Ausgewiesene Baugrundstücke sind an die zentrale öffentliche Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung anzuschließen; sie unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Beitragspflicht.*
- *Für den Ergänzungsbereich 2 ist zur Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung eine Erweiterung der Leitungssysteme der Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung erforderlich.*

Forstamt Lüttenhagen:

Im Plangebiet befindet sich kein Wald; auf folgenden Sachverhalt wird jedoch hingewiesen:
Der Gutspark Möllenbeck ist durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten. Ein Unterlassen könnte eine Einstufung als Wald nach sich ziehen. Die Auswirkungen bezüglich Bebauung im Abstandsbereich sind bekannt.

Landesvermessungsamt:

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesens (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 20010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt; das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Deutsche Telekom:

In der Ortslage Möllenbeck sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH vorhanden, die im Bestand zu berücksichtigen sind. Die telekommunikationstechnische Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist rechtzeitig mit der Deutschen Telekom AG, Technik GmbH abzustimmen.

4.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft bei einer Bebauung in den ausgewiesenen Ergänzungsbereichen werden mit der Satzung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt; die in der Ursprungssatzung festgesetzten Anpflanzungen an den Grenzen zur freien Landschaft werden berücksichtigt (siehe nachfolgende Ausführungen, Punkt 4.1 bis 4.3).

4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.

Der Kompensationsbedarf für den Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) in den nachfolgenden Tabellen ermittelt.

Die Vorhaben in den 4 Ergänzungsbereichen führen nicht zu erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen wie Lärm, stofflichen Immissionen, Störungen, optischen Reizen oder Eutrophierung auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen. Somit entsteht kein Kompensationsbedarf durch Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust bzw. durch Biotopbeeinträchtigung. Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist nicht zu verzeichnen, da die unversiegelten Flächen zukünftig als Garten genutzt werden und ihr Biotopwert sich nicht verändert. Das Eingriffsgebiet wird dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Ergänzungsfläche 1:

Die Ergänzungsfläche 1 (Teilflächen des Flurstücks 78, Flur 1) ist unbebaut und befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Möllenbeck, westlich der L 34 nach Feldberg und umfasst 955 m² intensiv genutzte Grünlandflächen, die dem Biotoptyp 9.3.2 (GIM) Intensivgrünland auf Mineralstandorten zugeordnet werden. Am Standort befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sowie nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 angesetzt. Wenn das Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird, kann eine Fläche von 191 m² versiegelt und überbaut werden. Der Kompensationsbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 1 ermittelt.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zu- schlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	191	1	$(1+0,5) \times 0,75$ = 1,125	215
Gesamt					215

Ergänzungsfläche 2:

Die Ergänzungsfläche 2 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 65 in der Flur 1 in der Größe von ca. 1.018 m², die regelmäßig gemäht wird. Die Grünlandfläche ist unbebaut und wird dem Biotoptyp 9.3.2 (GIM) Intensivgrünland auf Mineralstandorten zugeordnet. Im Osten und Westen wird die Ergänzungsfläche von vorhandenen Bebauungen begrenzt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden mit der Satzung als privaten Grünflächen ausgewiesen; die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten gesetzlich geschützten Eichen sind zu erhalten.

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 können innerhalb der Ergänzungsfläche 2 max. 204 m² vollversiegelt und bebaut werden. Der Kompensationsbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 2 ermittelt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zu- schlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	204	1	(1+0,5)x0,75 = 1,125	230
Gesamt					230

Ergänzungsfläche 3:

Die Ergänzungsfläche 3 umfasst Teilflächen beidseitig der nordöstlich zum Gutshaus gelegenen Zufahrt zum Gutspark.

- Der Bereich östlich dieser Zufahrt umfasst die Teilflächen der Flurstücke 39, 41/4, und 41/2 in der Flur 1 in einer Gesamtgröße von ca. 2680 m². Es handelt sich hier um regelmäßig gemähte Grünlandflächen (Biotoptyp 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten). An der Grenze zur freien Landschaft am östlichen Rand des Plangebietes steht eine Baumhecke aus Nadelbäumen, die durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.
- Der Bereich westlich der Zufahrt umfasst die Flächen des Flurstücks 43 und Teilflächen des Flurstücks 44/1 in der Flur 1 in einer Größe von ca. 8490 m². Die Flächen werden unterschiedlich genutzt. Parallel zur B 198 sind Teilflächen des FS 43 mit Garagen bebaut; die restlichen Flächen des FS 43 umfassen Grünlandflächen (Biotoptyp 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten), die regelmäßig gemäht werden bzw. Gartenflächen (Biotoptyp 13.8.3 Nutzgarten). Die Teilflächen des FS 44/1 werden gärtnerisch genutzt (Biotoptyp 13.8.3 Nutzgarten).

Innerhalb der Ergänzungsflächen und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Parallel zur B 198 befinden sich geschützte Bäume, die zu erhalten sind.

Innerhalb der Ergänzungsfläche 3 wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ausgegangen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs im Ergänzungsbereich 3 erfolgt getrennt für die beiden Bereiche an der Zufahrt zum Gutspark.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bereich östlich der Zufahrt (Teilflächen der FS 39, 41/4 und 41/2):

Wenn das Maß der baulichen Nutzung in dem Bereich völlig ausgeschöpft wird, können max. 536 m² vollversiegelt bzw. überbaut werden. Der Kompensationsbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 3 ermittelt.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)
Flurstücke 39, 41/4, und 41/2 in der Flur 1

	Biotoptyp	Flächenver- brauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zu- schlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
9.3.2	Intensivgrünland auf Mi- neralstandorten	536	1	(1+0,5)x0,75 = 1,125	603
Gesamt					603

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bereich westlich der Zufahrt (Flurstück 43 und Teilfläche FS 44/1):

Die Ergänzungsfläche westlich der Zufahrt umfasst das Flurstück 43 mit einer Fläche von 6.376 m². Wenn der Maß der baulichen Nutzung völlig ausgeschöpft wird, können hier 1.275 m² versiegelt werden. Gegenwärtig sind ca. 450 m² durch Garagen, Gartenlauben und Wege bzw. Stellflächen bebaut; somit ist von einer zusätzlichen Versiegelung für das Flurstück 43 von ca. 825 m² auszugehen.

Die einbezogenen Teilflächen des Flurstücks 44/1 umfassten ca. 2.117 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 können hier max. 423 m² vollversiegelt und bebaut werden. Gegenwärtig sind ca. 100 m² mit Gartenlauben und Wegen bebaut; von einer zusätzlichen Versiegelung für das Flurstück 44/1 von ca. 323m² wird ausgegangen.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)
Flurstück 43 und Teilflächen des Flurstücks 44/1

	Biotoptyp	Flächenver- brauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis + Zu- schlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
Flurstück 43					
9.3.2	Intensivgrünland auf Mi- neralstandorten	575	1	(1+0,5)x0,75 = 1,125	647
13.8.3	Nutzgarten	250	1	(1+0,5)x0,75 = 1,125	281
Teilflächen des Flurstücks 44/1					
13.8.3	Nutzgarten	323	1	(1+0,5)x0,75 = 1,125	363
Gesamt					1291

Ergänzungsfläche 4:

Die Ergänzungsfläche 4 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 34 in der Flur 1 in der Größe von ca. 1.575 m². Betroffen sind Grünlandflächen (Biotoptyp 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten). Die Fläche ist unbebaut. Innerhalb der Ergänzungsfläche 4 befinden sich keine nach § 20 geschützten Biotope. Am Weg bzw. an der B 198 stehen punktuell Laubbäume.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm gesetzlich geschützt. Gegenwärtig steht noch nicht fest, ob und wann Bäume für die Errichtung der Wohngebäude gefällt werden müssen. Sollte der Abbruch von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen erforderlich sein, ist durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 40 NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung der Bäume ist gemäß Baumschutzkompensationserlass vom 05.10.2007 durch den Eingriffsverursacher zu erbringen, bei einem Stammumfang von 100-150 cm im Verhältnis 1:1 und bei einem Stammumfang >150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:12. Die Rodung von Gehölzen ist nur in dem Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Bei der Grundflächenzahl von 0,2 kann innerhalb der Ergänzungsfläche 4 insgesamt maximal eine Fläche von 354 m² versiegelt werden. Der Kompensationsbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 4 ermittelt.

Tabelle 4: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nr.	Bezeichnung				
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	315	1	(1+0,5)x0,75 = 1,125	354
Gesamt					354

Tabelle 5:

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs für die Ergänzungsflächen 1-4

Kompensationsflächenbedarf Ergänzungsfläche 1	215
Kompensationsflächenbedarf Ergänzungsfläche 2	230
Kompensationsflächenbedarf Ergänzungsfläche 3 (Bereich mit den Teilflächen FS 39, 41/4, 41/2)	603
Kompensationsflächenbedarf Ergänzungsfläche 3 (Bereich FS 43 und Teilflächen FS 44/1	1291
Kompensationsflächenbedarf Ergänzungsfläche 4	354
Kompensationsflächenbedarf gesamt	2693

4.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Tabelle 6: Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Lfd. Nr.	Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Ergänzungsbereich 1 (Teilfläche Flurstück 78, Flur 1)						
1	Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen am Rand zur freien Landschaft (auf einer Länge von 45 m ; 3 m breit)	135	2	2	0,8	216
Ergänzungsbereich 2 (Teilfläche Flurstück 65, Flur 1)						
2	Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen am Rand zur freien Landschaft oder auf dem FS 65 (auf einer Länge von 48 m ; 3 m breit)	144	2	2	0,8	230
Ergänzungsbereich 3 (Teilflächen Flurstücke 39, 41/2, 41/4, Flur 1)						
3	Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen am Rand zur freien Landschaft oder auf den FS (auf einer Länge von insgesamt 65 m, 3 m breit)	195	2	2	0,8	312
4	Anpflanzung von 6 einheimischen Laubbäumen auf den Grundstücken entlang des Weges 25 m² / pro Baum	150	2	2,5	0,8	300
Ergänzungsbereich 3 (Flurstück 43/ Teilflächen Flurstück 44/1, Flur 1)						
5	Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen auf dem FS 43 an den Grundstücksrändern bzw. entlang der angrenzenden Erschließungswege (auf einer Länge von insgesamt 193 m, 3 m breit)	579	2	2	0,8	926
6	Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen auf dem Teilflurstück 44/1 an den Grundstücksrändern bzw. entlang des Weges (auf einer Länge von insgesamt 76 m, 3 m breit)	228	2	2	0,8	365
Ergänzungsbereich 4 (Teilfläche Flurstück 34, Flur 1)						
7	Anpflanzung einer 1-reihigen Hecke aus einheimischen Gehölzen am Rand zur freien Landschaft und zur B 198 (auf einer Länge von 74 m, 3 m breit)	222	2	2	0,8	355
Flächenäquivalent für Kompensation						2704

Als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB sowie zur Einbindung der geplanten Bebauungen in die Landschaft sind in den Ergänzungsbereichen 1 und 4 durch die Grundstückseigentümer an den Grenzen zur freien Landschaft einreihige Hecken aus vorwiegend heimischen Gehölzen anzulegen. In den Ergänzungsbereichen 2 und 3 sind die Heckenan-

pflanzungen an der Grenze zur Landschaft oder auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen (z.B. an den Grundstücksrändern / Grenzen zur Nachbarbebauung bzw. entlang der angrenzenden Erschließungswege) anzulegen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
(Pflanzqualität: Sträucher, Höhe ≥ 80 cm):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Haselnus
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball

Im Ergänzungsbereich 3 (Teilflächen der FS 39, 41/2 und 41/4) sind neben der Anlage von Hecken aus heimischen Gehölzen auf den Grundstücken insgesamt 6 heimische Laubbäume entlang des Weges anzupflanzen, Pflanzqualität Hochstamm mit gerader Stammverlängerung und Stammumfang von 10-12 cm bei Obstbäumen und 14-16 cm bei Laubbäumen.

Bei den Laubbäumen werden folgende Arten empfohlen:

<i>Acer campestre</i> -	Feldahorn	<i>Crataegus monogyna</i> -	Weißdorn
<i>Betula pendula</i> -	Birke	<i>Pyrus communis</i> -	Holzbirne
<i>Carpinus betulus</i> -	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i> -	Eberesche

Für abgängige Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat in den Ergänzungsbereichen unmittelbar nach Fertigstellung der jeweiligen Vorhaben zu erfolgen, die Umsetzung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

4.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf = 2.693 und dem Flächenäquivalent der Kompensation = 2.704 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

5.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

5.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die untere Naturschutzbehörde, d.h. der Landkreis, die zuständige Behörde.

5.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 8.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

5.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie "streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein

Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Wälder/ Mulmbäume	nein
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiese	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Hecken/Gebüsche/Wald	nein
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich	ja
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Pipistrellus	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja

	pygmaeus			
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	ja
Landsäuger	Canis lupus	Wolf		nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

- * aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet

5.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Möllenbeck hat sich im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen sowie den Auswirkungen der Bebauung dieser Standorte gegenüber gestellt.

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Einige Fledermausarten jagen auch innerhalb von Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die unbebauten Grünlandflächen innerhalb der Ergänzungsflächen 1 bis 4 zählen nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Die geeigneten Winterquartiere kommen im Plangebiet nicht vor. Die vorhandenen Grünlandflächen können weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Diese Funktion wird durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck nicht beeinträchtigt.

Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Das anthropogen vorbelastete Gebiet im Ortsrand von Möllenbeck gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung im Plangebiet außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März – 15. Juli) erfolgt.

5.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die ergänzenden Bebauungen am Ortsrand von Möllenbeck nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Möllenbeck geprüft, ob im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Landsäuger sowie störungsempfindlichen Vogelarten zählt.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung im Plangebiet nur in der Zeit vom 16. Juli bis 14. März des Folgejahres durchgeführt wird.

Unter dieser Voraussetzung sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie

- Gebäudeabbruch
- Beseitigung von Bäumen
- Beseitigung von Hecken und Buschwerk
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
- Umnutzung von Flächen
- Lärm
- Kollision von Tieren mit mobilen und immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Möllenbeck festgestellt, dass die ergänzenden Bebauungen am Ortsrand von Möllenbeck die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

