

## Beschlussvorlage für Gemeinde Borrentin öffentlich

### Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss der Einbeziehungssatzung "Moltzahn" der Gemeinde Borrentin

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 10.03.2025	
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 20/25/031	
<i>Beratungsfolge</i>		<i>Geplante Sitzungstermine</i>
Gemeindevorvertretung Borrentin (Entscheidung)		24.04.2025
		Ö / N
		Ö

#### Sachverhalt

Die Gemeindevorvertretung hatte in der Sitzung am 01.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ gefasst, um auf dem betreffenden Flurstück Wohnbebauung zu ermöglichen. In der Sitzung am 10.10.2024 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.11.2024. – 17.01.2025 statt. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentliche Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2024.

Die Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind als Anlage beigefügt. Der Ausgleich soll über ein Ökokonto erfolgen. Eine Reservierungsbestätigung hat der Vorhabenträger vorgelegt. Die Zustimmung des Landkreises zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liegt vor.

Sofern der Satzungsbeschluss erfolgt, tritt die Satzung nach Bekanntmachung in Kraft; das Grundstück erhält durch die Satzung „Innenbereichsqualität“ und könnte nach Maßgabe des § 34 BauGB bebaut werden. Im Bauantragsverfahren muss der Bauherr voraussichtlich noch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorlegen, um auszuschließen, dass keine geschützten Arten oder deren Lebensräume zerstört oder beeinträchtigt werden.

#### Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend des beigefügten Abwägungsvorschlages abgewogen. Das Ergebnis ist mitzuteilen.
2. Die Gemeindevorvertretung beschließt die Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ (Stand: März 2025) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die Begründung wird gebilligt.
3. Die Satzung ist entsprechend § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

#### Finanzielle Auswirkungen

Anwesende Mitglieder:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

**Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Planungskosten trägt der Grundstückseigentümer aufgrund des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages.

**Anlage/n**

1	Abwägungsvorschlag ( öffentlich )
2	Einbeziehungssatzung ( öffentlich )
3	Begründung ( öffentlich )
4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ( öffentlich )

**GEMEINDE BORRENTIN  
Einbeziehungssatzung Moltzahn**

---

**STELLUNGNAHMEN DER VON DER PLANUNG BERÜHRTEN BEHÖRDEN,  
DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN  
nach § 2 Abs. 2 BauGB**

**STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT  
nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**BESCHLUSSVORSCHLAG ÜBER DIE ABWÄGUNG  
nach § 1 Abs. 7 BauGB**

Beratungsstand:  
Gemeindevorstand vom .....

Aufgestellt:  
Demmin / Neubrandenburg, den 10.03.2025

Amt Demmin-Land					
Bau- und Ordnungsamt	Goethestraße 43	17109 Demmin	Tel.: 03998-2806-106	Fax: 03998-2806-111	planung@amt-demmin-land.de
In Zusammenarbeit mit					
Planungsbüro Trautmann	August-Bebel-Straße 20a	15344 Strausberg	Tel.: 0395-5824051		info@planungsbuero-trautmann.de

Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Eine Stellungnahme liegt nach Ablauf der gesetzlichen Frist nicht vor
1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	27.01.2025	
2.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	14.01.2025	
3.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	14.11.2024	keine Stellungnahme
4.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		x
5.	Landesforst M-V	17.11.2024	
6.	Landesamt für innere Verwaltung M-V	22.11.2024	
7.	Bergamt Stralsund	09.12.2024	
8.	Wasser- und Bodenverband „Obere Peene“	25.11.2024	
9.	E.DIS Netz GmbH	25.11.2024	
10.	BIL	25.11.2024	keine Betroffenheit
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH	04.12.2024	
12.	Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow	03.12.2024	
13.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22.11.2024	
14.	50Hertz Transmission GmbH		x
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	06.01.2025	

<b>Umlandgemeinden:</b>			
1.	Hansestadt Demmin	02.12.2024	nicht berührt
2.	Gemeinde Beggerow		
3.	Gemeinde Hohenbollentin		
4.	Gemeinde Kentzin		
5.	Gemeinde Grammentin	28.11.2024	nicht berührt
6.	Gemeinde Sommerdorf		
7.	Gemeinde Messiger		
8.	Gemeinde Verchen		
9.	Gemeinde Schöpfeld		

**Während der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.12.2024 bis zum 17.01.2025 sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

Gemeinde Borrentin  
über Amt Demmin-Land  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

Regionalstandort Amt Demmin-Land  
Waren (Müritz) / Bauamt / Kreisplanung

Auskunft erteilt: Sascia Giese

E-Mail: [Sascia.Giese@lk-seenplatte.de](mailto:Sascia.Giese@lk-seenplatte.de)  
Dinner: 0395 57067-0  
Vorwahl: 0995  
Durchwahl: 57067-2456  
Fax: 0395 57067-65965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum  
3910/2024-213 27. Januar 2025

## Einbeziehungssatzung Moltzahn der Gemeinde Borrentin

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borrentin hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Moltzahn beschlossen.  
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit dem Schreiben des Amtes Demmin-Land vom 14. November 2024 (Mail vom 22. November 2024) wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der o. g. Einbeziehungssatzungsatzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil sowie der Begründung (Stand: Mai 2024) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

### **I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Die Gemeinde kann, wie bekannt, durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Im Ortsteil Moltzahn ist der Bebauzusammenhang bereits durch Bestandsbebauung weitgehend klar definiert. Die Aufstellung einer Klarstellungssatzung ist daher nicht erforderlich.

### Beschlussvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Landkreises Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt.*

### **Rechtsgrundlagen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Zentrale Aktenkartei 2  
17192 Waren (Müritz)  
Telefon: 0395 57067-0  
Fax: 0395 57067-65965  
IBAN: DE 57 15 0001 0008 4004 6900  
BIC: NOLADE21WRN  
Umsatzsteuernummer: 079/133/001556  
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.: DE 10012814

Regionalstandort Demmin  
Adolf-Pompe-Straße 12-15  
17100 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz  
Woldegk-Chaussee 25  
17295 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg  
Platenstraße 42  
17039 Neubrandenburg

Insoweit hat die Gemeinde Borrentin den Beschluss gefasst, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen, um Baurecht für ein Wohnhaus zu schaffen.

Dazu stellt sie eine sogenannte Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, um hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

**2.** Der Satzungstyp nach Nr. 3 (**Ergänzungssatzung**) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einzubezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es nicht alleine aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise **hinreichend geprägt** sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können.

Festgestellt werden kann im konkreten Fall, dass die erforderliche hinreichende Prägung durch die angrenzende Bebauung für den in Rede stehenden Bereich unter Berücksichtigung des angrenzenden öffentlichen Erschließungsgrundstückes im Rahmen der Ermessensausübung noch **gegeben** ist. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 06. Januar 2025 den Vorhabenstandort als vorgenutzte Innenpotenzialfläche bewertet und ist mit den Zielen sowie Grundsätzen vereinbar.

Weiterhin muss die Satzung mit einer geordneten **städtischen Entwicklung** vereinbar sein. Insbesondere müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ferner darf die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet sein.

Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BlmSchG zu beachten sind.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung der o. g. Innenbereichssatzung mit den genannten Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB auseinandergesetzt. Daraus kann gefolgt werden, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gegeben sind.

**3.** Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können u. a. in Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung) **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Beschränkung auf einzelne Festsetzungen beinhaltet dabei, dass keine umfassende Regelung der zulässigen Bebauung wie in einem qualifizierten Bebauungsplan getroffen werden sollen.

Im vorliegenden Fall werden neben den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lediglich Baugrenzen festgesetzt. Eine Regelungsdichte wie bei einem Bebauungsplan entsteht somit nicht.

**4.** Die Zulässigkeit eines im o. g. Ergänzungsbereich beabsichtigten Bauvorhabens bestimmt sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

#### Begründung zum Beschlussvorschlag:

**Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gegeben sind.**

Danach ist ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Demnach wurde in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die GRZ von 0,28 (durch Gemeinde aus der näheren Umgebung ermittelt) verwendet. Dies bedeutet aber auch, dass bei der Umsetzung die GRZ von 0,28 zu berücksichtigen ist, da sich das Vorhaben sonst nicht in die nähere Umgebung einfügt.

## II. Bedenken, Anforderungen und Hinweise

Nachstehend erhalten Sie die Stellungnahme der weiteren Behörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

### Naturschutz und Landschaftspflege

#### Eingriffsergelung

In der Tabelle 5 ist die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung zu überarbeiten. Die Grundflächenzahl berechnet sich nach der Größe des Baugrundstückes (Grundstücksfläche), hier der Geltungsbereich, nicht nach der überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenze.

Als Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen Ökopunkte aus einem geeigneten Ökokonto in Anspruch genommen werden.

Ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde alleine, erfüllt nicht die gesetzlichen Kompensationsverpflichtungen.

Bei der Ausweisung der Kompensationsmaßnahmen fehlt die Benennung sowie die Festlegung eines konkreten Ökokontos, der richtigen Landschaftszone, aus dem abgebucht werden soll, es fehlt die Reservierungsbestätigung als Nachweis, dass genügend Ökopunkte zur Verfügung stehen, um den Eingriff in Natur und Landschaft, mit der Inanspruchnahme, auch ausgleichen zu können und es fehlt die zeitliche Festlegung zur Abbuchung der Ökopunkte.

Gemäß § 17 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetzes prüft, die nach Absatz 1 oder Absatz 3 zuständige Behörde, die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher des Eingriffs die Vorlage eines Berichts verlangen.

Kompensationsverpflichtungen in Form der Inanspruchnahme von Ökopunkten über ein anerkanntes Ökokonto können nicht erst auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages festgelegt bzw. geregelt werden. Das ist verpflichtender Bestandteil des Planverfahrens (Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich). Die planende Gemeinde hat die Umsetzung der Kompensationsverpflichtungen sicherzustellen. Der städtebauliche Vertrag kann die Umsetzung der Festlegungen und Festsetzungen aus dem Plan regeln, jedoch nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtungen des Plans nachträglich übernehmen. Der Vertrag ist jederzeit anpassbar und beinhaltet in diesem Fall nur die Übertragung der Kompensationsverpflichtungen von der Gemeinde auf einen Weiteren.

#### Anforderung 1:

Für die behördliche Prüfung und Bestätigung der Ausgleichsverpflichtungen, im Verfahren, zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzausführungsgesetzes müssen die erforderlichen Unterlagen zur Beurteilung vorzulegen. Hierzu zählt auch der Nachweis, dass ein Eingriff ausgeglichen werden kann.

### Kenntnisnahme

Gemäß § 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung (ÖkoKtoVO) M-V hat der Eingriffsverursacher (an diese Stelle tritt in diesem Verfahren die Gemeinde) die Verfügbarkeit der benötigten Anzahl von KFA aus dem betreffenden Ökokonto durch die Vorlage einer verbindlichen Reservierungsbestätigung des Ökokontoinhabers mit den Planunterlagen nachzuweisen.

Erst mit dem Nachweis der Reservierungsbestätigung kann klargestellt werden, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auch ausgleichsfähig ist. Dies ist Voraussetzung für die rechtssichere Abwägung und den rechtssicheren Satzungsbeschluss, der Unterlagen in der Gemeindevertretung.

Sofern die Ausgleichsfähigkeit des Eingriffs nach den geltenden Regelungen nicht eindeutig nachgewiesen werden kann (Bestätigung der UNB notwendig) ist keine rechtssichere Abwägung und kein rechtssicherer Satzungsbeschluss möglich.

Die Abbuchung der Ökopunkte aus dem Ökokonto hat spätestens 4 Wochen nach dem Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen. Die Bestätigung ist dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (untere Naturschutzbehörde) nachzuweisen. (§ 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V)

#### Artenschutz

Die Aussagen zum Artenschutz fehlen im bisherigen Verfahren und müssen zur Beurteilung Nachgereicht werden.

#### Begründung:

Da es sich bei dem beantragten Vorhaben um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, ist es erforderlich, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde darlegt werden.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IVa der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IVb der FFH-Richtlinie aufgeführte wildlebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### Anforderung 2:

Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahme, insbesondere der bauvorbereitenden Maßnahmen, kann es zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände u. a. nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen, da es sich baulich um eine aktuell nicht genutzte Fläche handelt. Durch die Umsetzung könnten geschützte Arten oder deren Lebensräume zerstört oder beeinträchtigt werden. Diese Untersuchung, z.B. als Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) ist als Voraussetzung für die behördliche Prüfung auf bauordnungsrechtlicher Ebene erforderlich.

#### Wasserwirtschaft

Gegen das Vorhaben – wie beantragt – bestehen unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes keine Bedenken.

Ungeachtet dessen ist, entsprechend dem Sorgfaltsgesetz des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten.

Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls umzuschließen.

*Der Vorhabenträger hat die Reservierungsbestätigung vom 06.03.2025 vorgelegt.*

*Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend geändert.*

*Die untere Naturschutzbehörde hat dem gewählten Ökokonto zugestimmt.*

*Kenntnisnahme, dass zum Bauantrag Artenschutzrechtliche Betrachtungen erforderlich sind.*

*Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht des Gewässerschutzes keine Bedenken bestehen.*

*Die fachtechnischen Hinweise sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch den Vorhabenträger und deren Beauftragte zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.*

#### Sachgebiet Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall

Der geplanten Einbeziehungssatzung stehen keine abfall- und bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

##### Hinweise:

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvermässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. aartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlvertraglichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erfassten Rechtsverordnungen zuzuführen.

Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, Wertstoffhöfe usw.).

#### Brand- und Katastrophenschutz

Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die **Gemeinde** als Pflichtaufgabe des eigenen Wirkungskreises die **Löschwasserversorgung** in Form des Grundschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 **sicherzustellen hat**. Dies kann durch das Trinkwassernetz (Hydranten) erfolgen, ist jedoch im Vorfeld über den örtli-

*Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht des Sachgebiets Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall keine Bedenken bestehen.*

*Die fachtechnischen Hinweise sind bei der Realisierung von Maßnahmen durch den Vorhabenträger und deren Beauftragte zu beachten und werden als Hinweis in die Begründung eingestellt.*

*Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass sich der Planungsbereich nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Der Hinweis wird in die Begründung eingestellt.*

##### *Löschwasser Moltzahn*

*Am Moltzahner Dorfteich existiert eine DIN-gerechte Entnahmestelle (blaues Kreuz auf Luftbild). Diese ist < als 200m vom Gelungsbereich der Satzung entfernt.*

chen Wasserversorger nachzuweisen. Alternativ ist die Errichtung geeigneter Löschwassereinrichtungen (Bsp. Löschteich, Zisterne, Löschbrunnen etc.) möglich. Etwaige erforderliche Feuerwehr-Flächen sind unter Zugrundelegung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 herzustellen und zu kennzeichnen. Dies gilt insbesondere für die Ausbildung der Kurvenradien sowie die Befestigung der Feuerwehrflächen.

### untere Denkmalschutzbehörde

Bei dem betroffenen Grundstück werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt. Jedoch ist allgemein bei jeglichen Erd- und Tiefbauarbeiten aller Bauvorhaben der § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu beachten.

Sowohl die Planzeichg. als auch die Begründung enthalten den Hinweis auf § 11 DSchG M-V. Jedoch ist bei beiden die Formulierung unterschiedlich. Es sollte eine einheitliche Formulierung gemäß § 11 DSchG M-V verwendet werden.

Bei dem Hinweis in der Planzeichnung sollte unbedingt der letzte Satz: „Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.“ gestrichen werden. Das trifft so nicht zu.  
Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand (am Fundort) zu erhalten für die fachgerechte Untersuchung durch Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie. Erst nach der fachgerechten Untersuchung des Fundes und der Fundstelle übernimmt das Landesamt die Funde selbst.

### III. Sonstiges

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht wird auf § 6 LBauO M-V bzgl. der Abstandsflächen hingewiesen.

im Auftrag

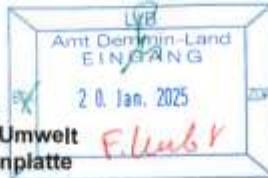
gez.  
Sascha Gloße  
SB Bauplanungsrecht

Das Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



*Dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde wird gefolgt.*

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte



SLALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Amt Demmin-Land  
Der Amtsvorsteher  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

Telefon: 0385 588 89-153  
Telefax: 0385 588 89-160  
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de  
  
Bearbeitet von: Frau Stahl  
Geschäftszeichen: SLALU MS 12c  
0201/5129  
Reg.-Nr.: 408-24  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 14.01.2024

#### Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ der Gemeinde Borrentin

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Belange in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte sind durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christoph Linke  
Amtsleiter

Allgemeine Datenschutzhinweise:  
Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i.V.m. § 4 DSG M-V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzbereichen finden Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

#### Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffenen Feststellungen, Ausführungen und Hinweise des **Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte** werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.

#### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte nicht betroffen sind.

Der Landkreis wurde mitbeteiligt.



**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Stavenhagen + Am Schloss 9 + 17153 Ivenack

**Bauamt Demmin-Land**  
z.Hd. Frau Neubert  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

**Forstamt Stavenhagen**

Bearbeitet von: Herr Vorberg

Telefon: 039954 4530-11  
Fax: 03994 235-416  
E-Mail: Oliver.Vorberg@lfaa-mv.de

Akkerschein: 7442.345.16-24-28  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Ivenack, 17. Januar 2025

**Stellungnahme zur Bauvoranfrage zum „Errichtung eines Einfamilienhauses“**

*Betrifft: Gemarkung Moltzahn, Flur 1, Flurstück 36/2*

*Ihr AZ:*

Anlage: - Karte Waldrand

Sehr geehrte Frau Neubert,

zum o.g. Vorhaben nehme ich im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG)<sup>1</sup> wie folgt Stellung:

Entsprechend der vorgelegten Planung wird das forstbehördliche Einvernehmen für das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses“ (Gemarkung Moltzahn, Flur 1, Flurstück 36/2) erteilt.

**Begründung:**

1. Das an das beplante Flurstück 36/2, der Flur 1, der Gemarkung Moltzahn angrenzende Flurstücke 34, der Flur 1, der Gemarkung Moltzahn entspricht im südlichen und östlichen Bereich den Anforderungen des § 2 Abs.1 LWaldG i.V.m. den Durchführungshinweisen zu § 2 LWaldG vom 03.07.2027, erlassen durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V und stellt damit Wald i.S. des Gesetzes dar.

<sup>1</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVÖBL M-V S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVÖBL M-V S. 790, 794) geändert worden ist

Vorstand: Manfred Baum  
Landesforstanstalt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17138 Malchow

Telefon: 03994 235-0  
Telefax: 03994 235-400  
E-Mail: zentrale@lfaa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1900 0000 0015 0015  
Steuernummer: 079/1338/0058  
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2803

**Beschlussvorschlag:**

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.*

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

*Die Gemeinde Borrentin nimmt die Feststellung der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern, dass sich südlich des Plangeltungsbereichs Wald befindet zur Kenntnis.*

Entsprechend der benannten gesetzlichen Grundlagen ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche, die einen zusammenhängenden Bewuchs mit Waldgehölzen mit einer Mindestflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup>, einer mittleren Breite von 25 Metern, einer hinreichend gleichmäßigen Überschirmung von ≥ 50% bei jüngeren Beständen oder einer Bestockung von ≥ 50% des Vollbestandes (Ertragstafel) und im Falle von Waldsukzessionen einer mittleren Höhe von 1,50 Metern oder einem Alter von 6 Jahren aufweist. Die Mindestgröße als auch die Mindestbreite erfüllt die an die Bebauung angrenzende Fläche auf dem Flurstück 36/2 (Flur 1, Gem. Moltzahn) im südlichen Bereich.

2. Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Meter zum Wald einzuhalten. Mit § 20 verfolgt das LWaldG den Zweck, sowohl Gefahren zu vermeiden, die vom Wald ausgehend der baulichen Anlage oder deren Nutzern drohen, als auch Nachteile für den Wald und den Waldbesitzer vorzubeugen. Bezüglich der vom Wald ausgehenden Gefährdung steht der Schutz von Leben und Gesundheit der Nutzer von baulichen Anlagen im Mittelpunkt der Intention des Gesetzgebers. Daneben sollen Schäden an Sachen vermieden werden. Die Vorschrift dient in gleicher Weise der Sicherung aller Waldfunktionen und dem Schutz der Interessen des Waldbesitzers insbesondere an einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes, die durch Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Wald erschwert werden kann. Der geplante Umbau unterliegt den Regelungen nach § 20 LWaldG. Demnach dürfen bauliche Anlagen nicht genehmigt werden, wenn der Waldabstand von 30 Meter unterschritten wird.
3. Bei einer Begehung vor Ort durch den zuständigen Sachbearbeiter Herr Vorberg am 3. Januar 2025, wurde eine Waldfeststellung im südlichen Bereich des Flurstückes 36/2 (Flur 1, Gem. Moltzahn) durchgeführt. Der angehängten Karte ist die Waldgrenze zu entnehmen, diese ist als grüne Linie dargestellt. Der rot umrandete Bereich ist nach §2 LWaldG Abs. (3) als eine in der Feldflur oder im bebauten Gebiet gelegene Baumreihe bzw. Hecke einzustufen. Die Baumreihe

*Der Wald ist mehr als 30 m vom Plangeltungsbereich entfernt.*

besteht aus Eschen mit einem heckartigen Unterstand aus Gewöhnlicher Schneebiere. Zu der Baumreihe gilt der gesetzliche Waldabstand von 30 m nicht.

4. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass die bauliche Anlage als Einfamilienhaus zu bezeichnen ist und damit dem Wohnzweck dient.
5. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 6 BauGB zu beurteilen ist.
6. Die geplante „Errichtung eines Einfamilienhauses“ hat den geforderten Waldabstand von 30m laut Planunterlagen eingehalten. Entsprechend des eingereichten Entwurfs wird der Waldabstand nicht unterschritten. Daher kann das **Einvernehmen** der Forstbehörde unter Einhaltung der Planung **erteilt** werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ralf Hecker  
Forstamtsleiter

*Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Forstbehörde das Einvernehmen erteilt.*



Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin



Amt Demmin-Land

Goethestraße 43  
DE-17109 Demmin

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56288  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202400929

Schwerin, den 22.11.2024

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**  
hier: Abrundungssatzung Einbeziehungssatzung Moltzahn

Ihr Zeichen: 22.11.2024

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

**Beschlussvorschlag:**

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und die Ausführungen des **Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern** werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.*

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

*Die Gemeinde Borrentin nimmt die Feststellung des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, dass sich im Bereich der gemeindlichen Planung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, zur Kenntnis.*

*Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte war am Verfahren beteiligt.*



## Bergamt Stralsund

10. Dez. 2024  
X  
Neuheit



Amt Demmin-Land  
für die Gemeinde Borrentin  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

Bearb.: Frau Günther  
Tel.: 0385 / 588 890 00  
Fax: 0385 / 588 890 42  
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de  
[www.bergamt-mv.de](http://www.bergamt-mv.de)

Reg.Nr.: 3162/24  
Az.: 513/13071/849-2024

Im Zeichen / von:  
22.11.2024

Mein Zeichen / von:  
Gü

Telefon:  
800 34

Datum:  
09.12.2024

### STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### Entwurf der Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ der Gemeinde Borrentin

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrnehmenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

Alexander Kattner

Maximale Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Spezifizierung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verknüpft (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 14 BDSVG/LV/a, § 4 Abs. 1 DSGVO-M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.bergamt-mv.de/datenschutz](http://www.bergamt-mv.de/datenschutz).

Hausanschrift: Bergamt Stralsund:  
Frankendamm 17  
1805 Stralsund  
Tel.: 0385 / 588 890 00  
Fax: 0385 / 588 890 42  
Mail: [guenther@ba.mv-regierung.de](mailto:guenther@ba.mv-regierung.de)

#### Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des **Bergamtes Stralsund** werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.

#### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass keine bergbaulichen Belange sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz in der Zuständigkeit des Bergamtes durch die gemeindliche Planung berührt werden.

<p><b>Von:</b> Anke Tiefmann &lt;tiefmann@wbv-mv.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Montag, 25. November 2024 12:37  <b>An:</b> Neubert Dagmar  <b>Betreff:</b> AW: Einbeziehungssatzung Moltzahn - Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. §4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Neubert,  die vorliegende Einbeziehungssatzung der Gemeinde Borrentin für die Ortslage Moltzahn berührt keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“.  Mit freundlichem Gruß  Anke Tiefmann  -Geschäftsführerin-  Wasser- und Bodenverband  „Obere Peene“  An der Schlakendorfer Straße 13  17154 Neukalen  Tel. 039956 298700  Handy: 0170/5482521  e-Mail <a href="mailto:obere-peene@wbv-mv.de">obere-peene@wbv-mv.de</a></p> <p><b>Der Inhalt dieser E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Sofern diese E-Mail irrtümlich an einen falschen Empfänger versendet wurde, bitten wir diesen, sich mit dem Absender in Verbindung zu setzen und die E-Mail zu vernichten. Bitte beachten Sie, dass diese E-Mail vertraulich ist und gegebenenfalls rechtlich geschützte Informationen enthält, so dass jede Form der unerlaubten Kopie oder der unbefugten Weitergabe oder Veröffentlichung dieser E-Mail oder ihres Inhalts nicht gestattet ist.</b></p> <p><b>This message and any attachment are confidential and may be privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or Email sender and delete this message and any attachment from your system. If you are not the intended recipient, you must not copy this message or attachment or disclose the contents to any other person.</b></p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b>  <i>Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführung des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Tollense/Mittlere Peene“ werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b><u>Begründung zum Beschlussvorschlag:</u></b>  <i>Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass die gemeindliche Planung keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Peene“ berührt.</i></p>
--	--



E.DIS Netz GmbH Stavenhagener Straße 42a 17139 Malchin

Amt Demmin-Land  
Dagmar Neubert  
Goethestraße 43

17109 Demmin

Spartenauskunft: 1317270-EDIS in Borrentin Moltzahn 8  
Anfragegrund: Stellungnahme & TÖB Projektname: Einbeziehungssatzung  
Erstellt am: 25.11.2024 Projektzusatz:

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.  
Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Sparten- pläne aus- gegeben	Sicher- heitsrel. Einbauten	Sperr- flächen	Leeraus- kunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Dokumente

Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input type="checkbox"/>		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung,  
insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die  
'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und  
die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße  
E.DIS Netz GmbH  
MB Malchin

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

E.DIS Netz GmbH  
Langewahler Straße 60  
15517 Fürstenwalde/Spree

[www.e-dis-netz.de](http://www.e-dis-netz.de)

#### Ihr Ansprechpartner

MB Malchin  
T +49 3998-28223860

[EDI\\_Betrieb\\_Malchin@e-dis.de](mailto:EDI_Betrieb_Malchin@e-dis.de)

Datum  
25.11.2024

#### Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TÖB-Beteiligung getroffene Feststellungen und Ausführungen der **E.DIS Netz GmbH** werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.

#### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH durch die gemeindliche Planung betroffen sind.

Nach dem anliegenden Plan befinden sich die Niederspannungsleitungen im Bereich der Straßen und somit außerhalb des Planungsbereichs.

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 16068  
St.Nr. 061 108 06416  
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:  
Stefan Blache  
Andreas John



Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Rawaer Forst 1,  
17094 Burg Stargard

Planungsbüro Trautmann  
Walwanusstraße 26

17033 Neubrandenburg

Marie Hundt | PTI 23, Team Betrieb 1, Wegesicherung  
030 8353 78255 | M.Hundt@telekom.de  
04.12.2024 | 3. Änderung des Flächennutzungsplans Strasburg (Um.)

Vorgangsnummer: 03239-2024

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten

#### Beschlussvorschlag:

*Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise der **Telekom Deutschland GmbH** werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.*

#### Begründung zum Beschlussvorschlag:

*Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich eine Telekommunikationslinie der Telekom befinden.*

*Nach dem anliegenden Plan befinden sich diese jedoch außerhalb des Plangeltungsbereichs der gemeindlichen Planung im Bereich der öffentlichen Straßen.*

Marie Hundt | 04.12.2024 | Seite 2

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

**Marie  
Hundt**

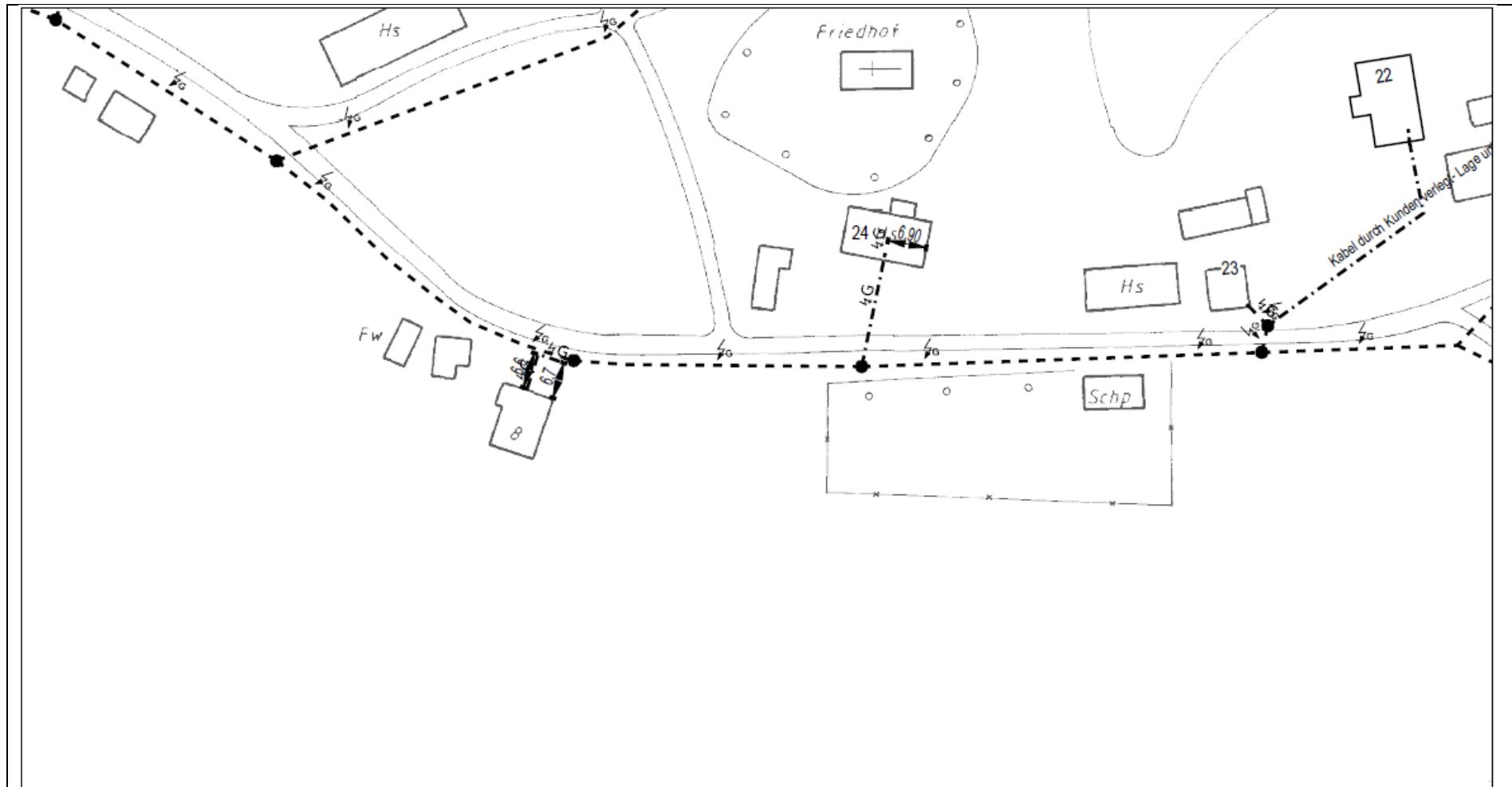
i. A.

Marie Hundt

Digital signiert von Marie Hundt  
DN: 01D254874VATDE814845282, 0=Deutsche Telekom Technik GmbH,  
SGB, 10557 Berlin, 10557 Berlin, DE  
Marie.CH+Marie.Hundt, E+M.Hundt@westkom.de  
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments  
Ort:  
Datum: 2024.12.04 07:26:11+01'00'  
File: PDF Editor Version: 2024.2.0

Anlagen

- 1 Lageplan
- 1 Kabelschutzanweisung
- 1 Infoflyer für Tiefbaufirmen



	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag				
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag			AsB	1
	TI NL	Ost		VsB	Sicht	Lageplan
Bemerkung: 03245-2024, Moltzahn	PTI	Mecklenburg-Vorpommern		Name	TI NL O PTI 23,M.Hundt,KV:	Maßstab
	ONB	Grammentin		Datum	05.12.2024	Blatt
						1

**Wasser- und Abwasser-  
zweckverband  
Demmin/Altentreptow**

Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow  
Bahnholzstraße 27 • 17109 Demmin

Gemeinde Borrentin  
über Amt Demmin-Land  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

**GKU** Gesellschaft für Kommunale  
Umweltdienste mbH  
Ostmecklenburg - Vorpommern  
**Im Auftrag**  
des Wasser- und Abwasserzweckverbandes  
Demmin/Altentreptow

Bürogebäude Demmin  
Bahnholzstraße 27  
17109 Demmin  
Telefon: (03963) 28278-0  
Internet: [www.gku-mbh.de](http://www.gku-mbh.de)  
E-Mail: [bs.demmin@gku-mbh.de](mailto:bs.demmin@gku-mbh.de)

Bürogebäude Altentreptow  
Tiefelbener Chaussee 3  
17087 Altentreptow  
Telefon: (03961) 2573-0  
Internet: [www.gku-mbh.de](http://www.gku-mbh.de)  
E-Mail: [bs.altentreptow@gku-mbh.de](mailto:bs.altentreptow@gku-mbh.de)

Unser Zeichen  
Le

Datum  
03.12.2024

**Stellungnahme - Einbeziehungssatzung Moltzahn, Gemarkung Moltzahn, Flur 1,  
Flurstück 36/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie eine Kopie unserer Bestandsunterlagen.

In der Ortslage Moltzahn befinden sich Wasserleitungen einschließlich der Trinkwasserhausanschlüsse des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow.

**Wasserversorgung**

Anschlusspunkt für die Wasserversorgung ist die vorhandene Trinkwasserleitung AZ 100 / PE 63.

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow ist für die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser verantwortlich. Aus hygienischen Gründen ist der Leitungsbestand auch nur für diese Zwecke dimensioniert.

Der Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann nicht gewährleistet werden.

Die Sicherung des Feuerlöschbedarfs obliegt der Gemeinde Borrentin.

**Abwasserentsorgung**

In der Ortslage Moltzahn befinden sich keine öffentlichen Abwasseranlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow.

Regenwasser es ist auf dem Grundstück zu versickern und das Abwasser in einer Kleinkläranlage zu sammeln.

Mit freundlichen Grüßen

  
Schönerstedt-Jankowski  
Leiter der BS Demmin

GKU mbH  
Ostmecklenburg-Vorpommern  
Tiefelbener Chaussee 3  
17087 Altentreptow  
HRB 2404 Neubrandenburg

Sparkasse Neubrandenburg-Demmin  
IBAN: DE18 1505 0200 0640 0058 39  
USt-IdNr.: DE162765391

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Michael Galander  
Geschäftsführer:  
Ronny Stieber



**Beschlussvorschlag:**

**Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung, Ausführungen und Hinweise des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.**

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeinde Borrentin nimmt zur Kenntnis, dass sich in der Ortslage Moltzahn Wasserleitungen des Zweckverbandes befinden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Trinkwasseranschluss über die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen kann.**

**Kenntnisnahme**



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Amt Demmin-Land  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

Nur per E-Mail: [planung@amt-demmin-land.de](mailto:planung@amt-demmin-land.de)

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / I-1916-24-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	<a href="mailto:bauubwtoeb@bundeswehr.org">bauubwtoeb@bundeswehr.org</a>	22.11.2024

Betreff: Anforderung einer [Stellungnahme](#) als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: [Einbeziehungssatzung Moltzahn](#)

Bezug: Ihr Schreiben vom 22.11.2024 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 22.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dietz

### Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung getroffene Feststellung und Ausführungen des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** werden im Rahmen der Planung der Satzung zur Kenntnis genommen.

### Begründung zum Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Borrentin nimmt die Feststellung des **Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**, dass Verteidigungsbelange von der gemeindlichen Planung nicht beeinträchtigt werden, zur Kenntnis.



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Telefon 49 (0) 228 5504-0  
Fax 49 (0) 228 550489-5763  
[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

INFRASTRUKTUR

#### Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung, Neustrelitzer Str. 121, 17033 Neubrandenburg

Amt Demmin-Land  
für Gemeinde Borrentin  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

E-Mail: [planung@amt-demmin-land.de](mailto:planung@amt-demmin-land.de)

Bearbeiter: Frau Slowikow  
Telefon: (0385) 588-69306  
E-Mail: julia.slowikow@afirms.mv-regierung.de  
ROK Reg. Nr.: 4\_08124  
Datum: 06.01.2025

**Landesplanerische Stellungnahme zur Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ der Gemeinde Borrentin**

Hier: Planungsanzeige gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V

Bezug: Ihre E-Mail vom 22.11.2024  
Ihr Zeichen: -

Die eingereichten Unterlagen werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Darüber hinaus wurde der Vorentwurf 2023 zur Teilstudie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte im Programmsatz 6.5(5) „Vorranggebiete für Windenergieanlagen“, zur Bewertung herangezogen.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ (Entwurf), Stand: 05/2024
- Begründung zur Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ (Entwurf), Stand: 05/2024
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Stand: 07.05.2024

**1. Sachverhalt:**

Die Gemeinde Borrentin beabsichtigt mit der vorliegenden Planung das Flurstück 36/2 der Flur 1 Gemarkung Moltzahn teilweise in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen, um Baurecht für ein Wohnhaus zu schaffen.

Ursprünglich war in einem Bebauungsplanverfahren aus dem Jahr 2023 ein Wohngebiet für 5 Eigenheime entlang der Dorfstraße in Moltzahn geplant. Das hier betroffene Grundstück war Teil dieses Bebauungsplanes. Mit der damaligen landesplanerischen Stellungnahme in Form eines Zwischenbescheides vom 21.04.2023 wurde festgestellt, dass das Bebauungsplanvorhaben im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung aus 4.1(5) und 4.2(2) LEP M-V nicht abschließend prüffähig ist.

Im Gegensatz zur damaligen Absicht zur Entwicklung von 5 Eigenheimen, wird nun lediglich Baurecht für ein Eigenheim beabsichtigt.

**2. Prüfung:**

Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. (Ziel der Raumordnung)

Im Flächennutzungsplan von 1998 wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Das Grundstück war bereits früher bebaut. Derzeit ist anhand des Luftbildes (2023) zu erkennen,

dass ein Teil des Grundstückes als eine landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt wird. Der Vorhabenstandort wird somit als brachliegende, vorgenutzte Innenpotentiellfläche bewertet. Das Ziel der Raumordnung aus 4.1(5) LEP M-V wird beachtet.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Ziel der Raumordnung)

Die Gemeinde Borrentin ist kein Zentraler Ort. Die Schaffung von Wohnbauflächen hat sich daher auf den Eigenbedarf der Gemeinde zu beschränken. Die angezeigte Absicht zur Einbeziehung eines Teigrundstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist aufgrund der Begrenzung auf ein einzelnes Einfamilienhaus in unmittelbarer Anbindung an die Ortslage mit dem Programmsatz 4.2(2) LEP M-V vereinbar.

Im Falle einer künftigen Planung weiterer Standorte in der Gemeinde wird die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Darüber hinaus ist auch das Potenzial für eine vorrangige Nachverdichtung von Innenbereichsflächen darzustellen.

**3. Schlussbestimmung:**

Der Einbeziehungssatzung „Moltzahn“ der Gemeinde Borrentin entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Peter Seifert  
Leiter

nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, SG Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 5, Ref. 550

# Satzung der Gemeinde Borrentin über die Einbeziehungssatzung Moltzahn

## Einbeziehungssatzung Moltzahn

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (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, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Borrentin vom ..... die Einbeziehungssatzung Moltzahn erlassen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

In der Planzeichnung ist der Einbeziehungsbereich festgesetzt. Er umfasst die Gemarkung Moltzahn, Flur 1, Flurstück 36/2 (teilweise).

### § 2 Baugrenze

Die Hauptgebäude sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

### § 3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Planungen

Die Kompensation des Flächenäquivalents von 1.348 m<sup>2</sup> erfolgt über das Ökokonto „Extensivwiese Mühl Rosin-Bölkower Chaussee“, das sich in der Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239 befindet. Das Ökokonto ist unter der Registriernummer LRO-92 erfasst und umfasst die Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen.

### § 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

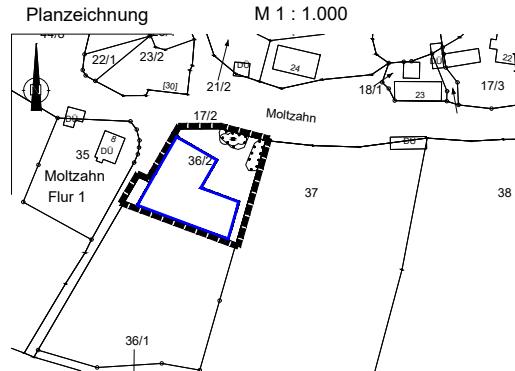
Borrentin, den ..... Siegel Der Bürgermeister

### Hinweise

#### 1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellerniederungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnen, Schächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Postenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urmenschenkerben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kamme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

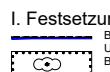
Fund- und Fundstelle sind in unverändertem Zustand (am Fundort) zu erhalten für die fachgerechte Untersuchung durch Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie. Erst nach der fachgerechten Untersuchung des Fundes und der Fundstelle übernimmt das Landesamt die Funde selbst.



Kartengrundlage: digitale Alkis-Daten Stand: 09.03.2023

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Planzeichen



### Erläuterung

Begrenzung  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-  
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
sowie von Gewässern, hier Sträucher

### Rechtsgrundlage

§ 23 Abs. 3 BauNVO  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
§ 9 Abs. 7 BauGB

### I. Festsetzungen



Begrenzung  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für  
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-  
men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
sowie von Gewässern, hier Sträucher

§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

36/2 Flurstück mit Flurstücknummer  
Bestandsgebäude

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borrentin hat in ihrer Sitzung am 01.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung Moltzahn gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte in Aushangkästen der Gemeinde vom 15.04.2024 bis 06.05.2024 und auf der Homepage des Amtes Demmin-Land vom 22.04.2024 bis 22.05.2024.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Moltzahn wurde am 10.10.2024 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Borrentin beschlossen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung bestimmt und die Begründung genehmigt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Moltzahn, die Begründung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden in der Zeit vom 22.11.2024 bis zum 17.01.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Als andere Zugangsmöglichkeit wurde die zu veröffentlichten Unterlagen im Amt Demmin-Land in der Zeit vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren auch in der Zeit vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 16.11.2024 bis 30.01.2025 durch Aushang. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 22.11.2024 bis zum 17.01.2025 ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 09.12.2024 bis 17.01.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borrentin hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der katasterräumliche Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den .....

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

7. Die Satzung des Einbeziehungssatzung Moltzahn wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Borrentin beschlossen. Die Begründung wurde genehmigt.

Borrentin, den .....

Siegel Der Bürgermeister

8. Der Einbeziehungssatzung Moltzahn wird hiermit ausgefertigt.

Borrentin, den .....

9. Siegel
- Der Bürgermeister

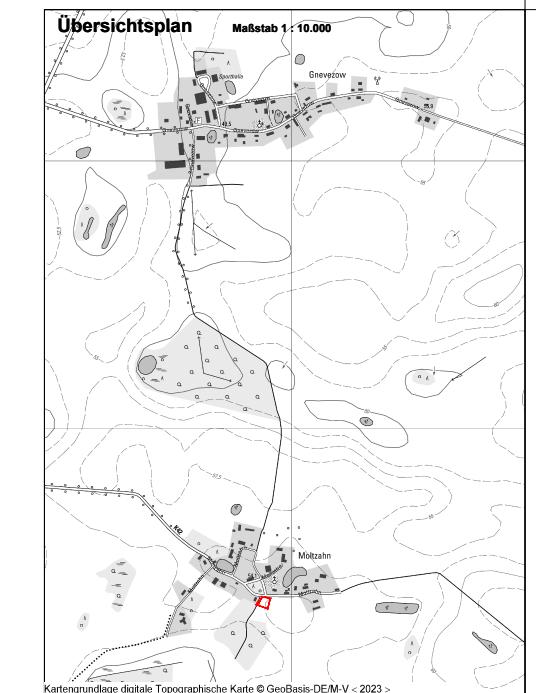
9. Die Einbeziehungssatzung Moltzahn sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der Heim- und Bürgerzeitung Nervin INFO Nr. ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Borrentin, den .....

Siegel

Der Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DEM-V < 2023 >

## Einbeziehungssatzung Moltzahn der Gemeinde

Borrentin

Stand: Satzung März 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

# **Einbeziehungssatzung Moltzahn der Gemeinde Borrentin**

## **Begründung**

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

**Stand: Satzung**

**März 2025**

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Carolin Trautmann  
August-Bebel-Straße 20a  
15344 Strausberg  
Tel.: 0395-5824051  
[info@planungsbuero-trautmann.de](mailto: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 ...	7
	zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
7.	Hinweise .....	8
7.1	Bodendenkmale .....	8
7.2	Wasserwirtschaft.....	8
7.3	Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall.....	8
7.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	9

## 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 Flurstück 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 vereinzelten 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 (Trinkwasser, Niederspannungsstromleitungen, Telekommunikationslinien) 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. Der von der Forstbehörde festgestellte Wald ist mehr als 30 m vom Plangeltungsbereich entfernt. 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.

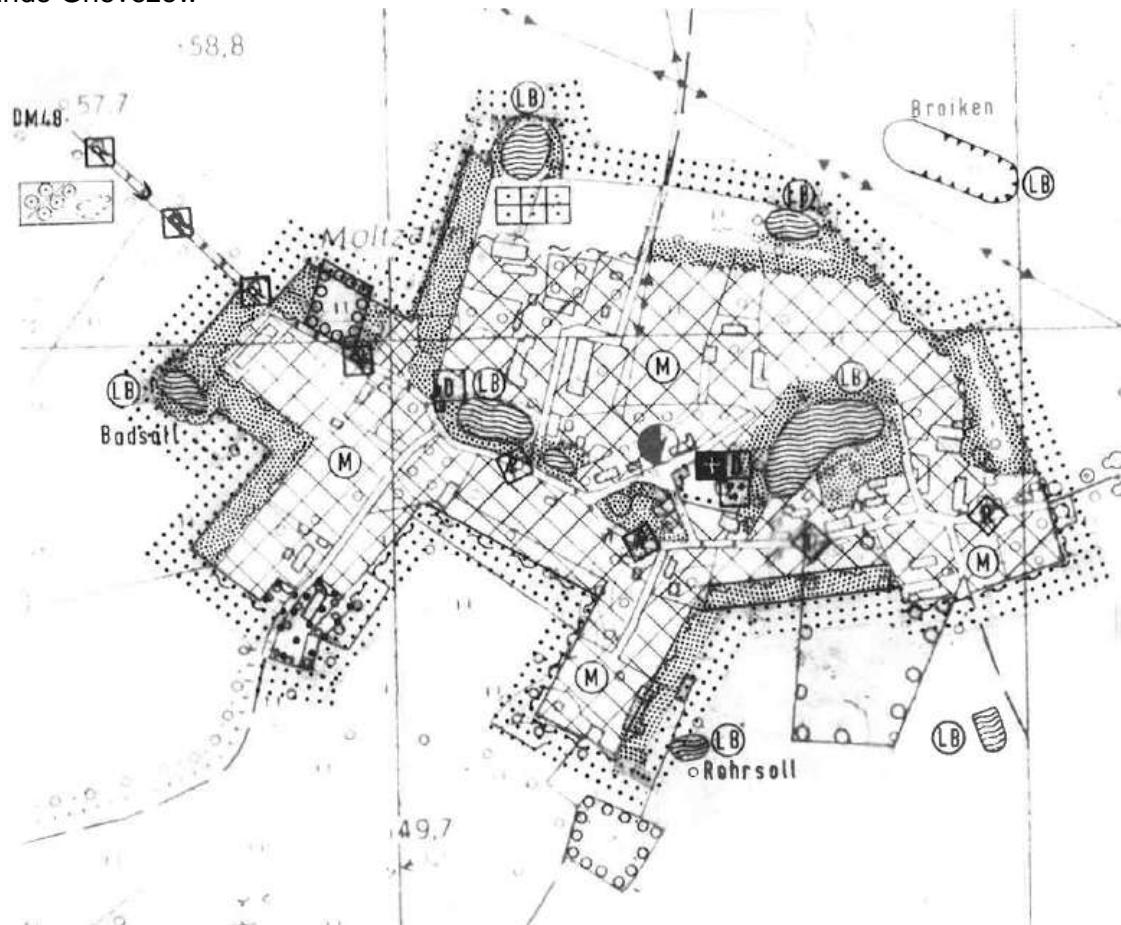
Die Gemeinde Borrentin hat einen sachlichen Teilflächennutzungsplan Konzentrationsflächen – gewerbliche Tierhaltung -; der am 01.05.2013 wirksam geworden ist.

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 (Trinkwasser, Niederspannungsstromleitungen, Telekommunikationslinien) vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist individuell zu lösen.

*„Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und das Abwasser in einer Kleinkläranlage zu sammeln.“<sup>1</sup>*

### 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.

<sup>1</sup> Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow vom 03.12.2024

### 6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Die folgende externe Maßnahme dient der multifunktionalen Kompensation des Eingriffes. Der Ausgleich erfolgt das Ökokonto mit dem Namen „Extensivwiese Mühl Rosin-Bölkower Chaussee“, das sich in der Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239 befindet. Das ausgewählte Ökokonto ist unter der Registriernummer LRO-92 erfasst und umfasst die Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen. Dieses Vorhaben liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und dient der ökologischen Aufwertung des ehemaligen Ackerstandortes. Das dargelegte Ökokonto wurde verbindlich reserviert und wird für die Kompensation des Eingriffs verwendet.

## 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. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand (am Fundort) zu erhalten für die fachgerechte Untersuchung durch Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie. Erst nach der fachgerechten Untersuchung des Fundes und der Fundstelle übernimmt das Landesamt die Funde selbst.

### 7.2 Wasserwirtschaft

Der Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2025 hin:

*„Ungeachtet dessen ist, entsprechend dem Sorgfaltspflichten des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten. Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls umzuschließen.“*

### 7.3 Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall

Der Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2025 hin:

*„Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu*

*vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.*

*Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zuzuführen.*

*Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, Wertstoffhöfe usw.).“*

#### **7.4 Brand- und Katastrophenschutz**

Der Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2025 hin:

*„Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.*

*Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“*

Borrentin, .....

Der Bürgermeister

Siegel

# Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung §13ff. BNatSchG

## Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses

Flurstück Nr. 36/2, Flur 1, Gemarkung Moltzahn, Gemeinde Borrentin

---

Auftraggeber: Mathias Bruhnke  
Dorfstraße 13  
17111 Borrentin

Auftragnehmer: GRÜNSPEKTRUM ® – Landschaftsökologie  
Bergstraße 26  
17033 Neubrandenburg

---

Gesamtbearbeitung: B.Sc. Charlotte Schäfer  
B.Sc. Sebastian Miller

## Inhaltsverzeichnis

Anlass und Aufgabenstellung .....	4
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs .....	5
Grundlagen .....	5
Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes .....	9
Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume .....	9
Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen .....	10
Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes .....	10
Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts .....	10
Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs (Flächenäquivalent) .....	11
Ermittlung des Kompensationsumfangs .....	11

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Vorhabenstandort Blick Richtung Nordwesten ..... 4

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb der Baugebietsgrenzen .....	6
Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe .....	7
Tabelle 3: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens .....	7
Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung .....	8
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung .....	9
Tabelle 6: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....	9

## Anlass und Aufgabenstellung

Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses durch den Bauherrn Mathias Bruhnke geplant. Der Bauort befindet sich in Moltzahn, 17111 Borrentin. Die Baufläche liegt auf dem Flurstück 36/2 der Flur 1 in der Gemarkung Moltzahn.

Die Regelungen von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 13 - 18 des BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden.



Abbildung 1: Vorhabenstandort Blick Richtung Nordwesten

## **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs**

### **Grundlagen**

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE) 2018 erarbeitet.

Die GRZ wurde auf Grundlage der umliegenden Bebauung von dem Planungsbüro Trautmann berechnet.

Die Bewertung der im geplanten Baugebiet erfassten Biotope erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Regenerationsfähigkeit der Biotope und
- Gefährdung der Biotoptypen gemäß Roter Liste.

Die **Regenerationsfähigkeit** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biotoptyps werden folgende Wertstufen unterschieden:

<b>Wertstufe</b>	<b>Regenerationszeit</b>
1	1-25 Jahre
2	26-50 Jahre
3	51-150 Jahre
4	länger als 150 Jahre

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018, Anlage 3) wird die naturschutzfachliche Wertstufe über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Die **Gefährdung** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen oder anthropogenen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit auf einwirkende Störungen. Grundlage für die Beurteilung bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ (BfN 2006).

Folgende Wertstufen werden unterschieden:

<b>Wertstufe</b>	<b>Gefährdung/ Seltenheit</b>
1	potenziell gefährdet oder nicht gefährdet
2	gefährdet
3	stark gefährdet
4	von vollständiger Vernichtung bedroht

Die **naturschutzfachliche Gesamtbewertung** der Biototypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher genannten Bewertungskriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
-	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Die eingriffsrelevanten Biotope- und Nutzungsflächen\*, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden mit zugeordnetem Biotopwert (vgl. Tab. 1) folgend dargestellt.

**Tabelle 1: Vom Eingriff betroffene Biototypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb der Baugebietsgrenzen**

Biotopecode	Biotyp	Schutz	Biotopwertstufe	Biotopwert Ø
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	0	<b>1</b>
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	<b>1</b>
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	1	<b>1,5</b>
XGL	Lesesteinhaufen	(§20)	1	<b>1,5</b>
XGT	Trockenmauer	-	1	<b>1,5</b>

Für die Biototypen XGT, XGL und PWX wurde eine niedrige Wertstufe ermittelt, wie in Anlage 4 der HzE dargelegt ist. Dies liegt daran, dass die jeweiligen Strukturen keinen ökologisch wertvollen Status aufweisen und sich zudem in unmittelbarer Nähe zur Straße befinden. Diese Einstufung wurde in einem Gespräch mit Herrn Klingenberg (uNB) vereinbart.

Die Auflistung der betroffenen Biototypen innerhalb der Baugebietsgrenzen in Tabelle 1 zeigt mit den Biototyp „Lesesteinhaufen“ (XGL) ein potenziell geschütztes Biotyp an. Der Schutzstatus, entfällt jedoch da sich die Anhäufung von Lesesteinen nicht am Rande einer geschützten Feldhecke befindet. „Lesesteinhaufen, die am Rande von geschützten Feldhecken abgelagert sind, unterliegen dem Biotopschutz.“ (LUNG 2013, S.181)

### Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Berücksichtigung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 13 - 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des BNatSchG (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) wurde entsprechend der Unterlage „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) erarbeitet.

### Ermittlung des Biotopwertes

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE 2018) (vgl. Tab. 2). Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche

Ausprägung des jeweiligen Biototyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

**Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe**

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 minus Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\* Bei Biototypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

### Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (HzE 2018) (vgl. Tab. 3).

**Tabelle 3: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens**

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200 bis 2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,50

\* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Der Eingriffsort liegt außerhalb von Schutzgebieten, Küsten- und Gewässerschutzstreifen sowie landschaftlichen Freiräumen (hinsichtlich der Flächengröße) der Wertstufe 3 (1.200 bis 2.399 ha) bzw. der Wertstufe 4 (> 2.400 ha). Die komplette Vorhabensfläche befindet sich in einem Abstand von weniger als 100m zu vorhandenen Störquellen und wird somit mit dem Lagefaktor 0,75 berechnet.

### Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotops, dem Biotopwert des Biotops und dem Lagefaktor.

**Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung**

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>Baufeldgrenzen (770 m<sup>2</sup>) mit einer GRZ von 0,28 (28%)</b>							
OVU	4,15		1		0,75		3,11
PER	1060,37		1		0,75		795,28
PWX	251,80		1,5		0,75		283,28
XGL	50,61		1,5		0,75		56,94
XGT	13,73		1,5		0,75		15,45
<b>Gesamt</b>							<b>1.154,05</b>

Für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von **1154,05 m<sup>2</sup>**.

#### **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope in ihrer Funktion mittelbar beeinträchtigt werden. Folgend ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich nimmt die Funktionsbeeinträchtigung mit zunehmender Entfernung vom Eingriffsort ab. Zudem sind die vorhandenen Belastungen des Raumes durch bereits vorhandene Störquellen bei der Bewertung mit einzubeziehen. Die Situation im Betrachtungsraum stellt sich wie folgt dar: Da vom geplanten Vorhaben durch den Betrieb und die Anlage selbst keine nennenswerten Störwirkungen ausgehen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf angrenzende und umgebene Wertbiotope erwartet. Demzufolge wird kein Eingriffsflächenäquivalent für „Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen“ erhoben.

#### **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für die Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

**Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung**

teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Das Einfamilienhaus mit einer Grundstücksgrenze von 1.380 m <sup>2</sup> wird zu 28% versiegelt (GRZ 0,28). Insgesamt ergibt sich eine Fläche von 387 m <sup>2</sup> Vollversiegelung.				
387 m <sup>2</sup>	,	0,5		193,5
<b>Gesamt</b>				

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf. (vgl. Tab. 6).

Mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **1.348 m<sup>2</sup>**.

**Tabelle 6: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
1.154 m <sup>2</sup>		0,00		194 m <sup>2</sup>		<b>1.348 m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereit gegeben ist.

### Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP 2009) befindet sich das geplante Einfamilienhaus außerhalb eines Bereichs zur „Sicherung von Freiraumstrukturen“. Der landschaftliche Freiraum, in dem das Plangebiet liegt, ist nach der Analyse für Kernbereiche landschaftlicher mit der niedrigsten Stufe kategorisiert worden.

Auf einen additiven Zuschlag wird verzichtet, da das Vorhaben keinen landschaftlichen Freiraum mit einer hohen Wertstufe berührt.

## Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ von besonderer Bedeutung:

- alle natürlichen u. naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften
- Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschließlich der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen)
- Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP VP 2009) befindet sich der geplante Geltungsbereich außerhalb von „faunistische Sonderfunktionsbereichen“ (Biotopverbundflächen). Biotopverbundflächen mit besonderer und herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen wird ausgeschlossen.

## Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung:

- Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)
- Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile u. -bestandteile; z.B. Binnendünen
- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)
- Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten
- Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen
- Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe

Nach der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale M-V (LUNG M-V 2012) befinden sich das Vorhaben in dem Landschaftsbildraum, welcher als „mittel bis hoch“ klassifiziert wird.

Eine additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes wird ausgeschlossen, da im Plangebiet keine der oben genannten Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung vom Vorhaben betroffen sind.

## Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch eine anthropogene Vornutzung deutlich geprägt und weist weitgehend keine Flächen auf, die für abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts maßgeblich sind.

Anhand nachstehender Prüfung der Betroffenheit von Boden, Wasser und Klima / Luft durch das Vorhaben wird eine additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts ausgeschlossen, da die dargestellten Funktionen von besonderer Bedeutung für das jeweiligen Schutzgut im Plangebiet nicht vorhanden sind bzw. durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinflusst werden.

**Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs (Flächenäquivalent)**

+ Ermittelter multifunktionaler Kompensationsbedarf nach Tab. 7	1.348 m <sup>2</sup>
+ additive Berücksichtigung Sonderfunktionen von Natur und Landschaft	0 %

**Multifunktionaler Kompensationsbedarf als Flächenäquivalent** 1.348 m<sup>2</sup>

Mit dem Eingriff ergibt sich ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von 1.348 m<sup>2</sup>.

**Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Um den Eingriff vollumfänglich zu kompensieren, wurde entschieden, die Kompensation über ein Ökokonto vorzunehmen. Dabei fiel die Wahl auf das Ökokonto mit dem Namen „Extensivwiese Mühl Rosin-Bölkower Chaussee“, das sich in der Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239 befindet. Das ausgewählte Ökokonto ist unter der Registriernummer LRO-92 erfasst und umfasst die Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen. Dieses Vorhaben liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und dient der ökologischen Aufwertung des ehemaligen Ackerstandortes. Das dargelegte Ökokonto weist eine ausreichende Wertgröße auf, um den Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich auszugleichen.

Das dargelegte Ökokonto wurde verbindlich reserviert und wird für die Kompensation des Eingriffs verwendet.

## **Literatur- und Quellenverzeichnis**

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) 2009: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP VP), Erste Fortschreibung, Druckmedienzentrum Gotha GmbH, Juni 2009

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018.