

BEGRÜNDUNG

Gemeinde Mönchhagen
Amt Rostocker Heide
Landkreis Rostock

über die

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils *Mönchhagen* der Gemeinde Mönchhagen nach
§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

im Westen der Ortslage Mönchhagen, südlich der Straße Unterdorf

Auslegungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt

vom: 12.07.2021

bis: 13.08.2021

Siegel

Unterschrift

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), 20.04.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung | 3 |
| 1.1 | Lage und Umfang des Plangebietes | 3 |
| 1.2 | Ziele und Zwecke der Satzung..... | 3 |
| 1.3 | Gesetzliche Grundlagen der Satzung | 4 |
| 1.4 | Bestehende Nutzung des Plangebietes..... | 7 |
| 1.5 | Inhalt der Satzung | 7 |
| 1.5.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 1.5.2 | Überbaubare Fläche | 8 |
| 1.5.3 | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 1.5.4 | Sonstige Darstellungen | 9 |
| 1.5.5 | Grünordnung | 9 |
| 1.5.6 | Rechtsfolgen | 9 |
| 1.6 | Auswirkungen der Satzungsänderung | 10 |
| 1.6.1 | Erschließung | 10 |
| 1.6.2 | Ver- und Entsorgung..... | 10 |
| 1.6.3 | Brandschutz | 11 |
| 1.6.4 | Denkmalschutz | 11 |
| 1.6.5 | Altlasten | 11 |
| 1.6.6 | Immissionen | 12 |
| 1.6.7 | Klimaschutz / Klimaanpassung | 12 |
| 1.6.8 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft..... | 13 |
| 2 | Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation | 15 |
| 2.1 | Grundlagen..... | 15 |
| 2.2 | Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs | 15 |
| 2.3 | Bestand und Bewertung der Biotope | 15 |
| 2.4 | Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung und Versiegelung sowie Biotopbeeinträchtigung | 16 |
| 2.5 | Ermittlung des Kompensationsumfangs | 18 |
| 2.6 | Bilanzierung..... | 19 |

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung

1.1 Lage und Umfang des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: GAIA, bearbeitet: ign 12.11.19)

Mönchhagen liegt in der Gemeinde Mönchhagen westlich der B 105. Die Bebauungsstruktur des Ortsteils Mönchhagen wird klar durch Wohnnutzung dominiert. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen (wie etwa ein Rosenhof) festzustellen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche im westlichen äußeren Teil des Ortes. Er erstreckt sich über die Flurstücke 59/9 bis 59/1, bezieht sich jedoch ausschließlich auf die nördlichen Teile dieser Flurstücke. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 1, Gemarkung Mönchhagen. Im Geltungsbereich befinden sich bereits zwei Wohnnutzungen, jeweils im westlichen und östlichen Teil. Zwischen diesen Wohnnutzungen befindet sich eine verfallende Scheune mit zerstörtem Dach und ein verlassenenes Haus.

1.2 Ziele und Zwecke der Satzung

Private Baubehörden sind Anlass der Gemeinde um mit den Mitteln einer städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB eine weitere planungsrechtliche Möglichkeit auszuschöpfen, um die städtebauliche Entwicklung geordnet zu steuern. Im vorliegenden Fall bietet sich im Bereich der Straße Unterdorf die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung an. Der Bereich entlang der Straße Unterdorf stellt sich nach aktueller Überprüfung überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar.

Der Bebauungszusammenhang endet im Westen mit dem Bestandsgebäude im westlichen Teil des Geltungsbereiches. Das daran angrenzende Flurstück 61/2 Gemarkung Mönchhagen ist dem Außenbereich zu zuordnen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 58/3 Gemarkung Mönchhagen und befindet sich somit im weitläufigen Bebauungszusammenhang des Ortes Mönchhagen.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen neben einer Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsflächen) auch eine bauliche Entwicklung auf der Ergänzungsfläche im geringen Umfang zu schaffen.

Dabei soll der Klarstellungsbereich, der bereits jetzt dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind.

Diese Möglichkeit wird in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausdrücklich eröffnet.

So soll erreicht werden, dass im westlichen Teilbereich der Ortslage Mönchhagen Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden. Dies gilt sowohl für die Klarstellungs- als auch für die Ergänzungsflächen.

Eine Bebauung zur Abrundung des Bebauungszusammenhangs ist damit möglich und nimmt einzelne Gebäude in den bisherigen Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang auf.

Durch die Festlegung und Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen. Die Flächen, die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden sollen, sind durch die angrenzende bauliche Nutzung entsprechend geprägt und zum Teil bereits bebaut. Die bereits bestehende bauliche Nutzung und eine zukünftige bauliche Nutzung sollen rechtlich gesichert werden.

Die Ergänzungsflächen werden voraussichtlich als Wohnraum genutzt.

1.3 Gesetzliche Grundlagen der Satzung

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall werden also die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

(Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB somit auch auf bebauten und unbebauten Flächen des Ortsteils innerhalb der Satzung gesichert.

Die Gemeinde Mönchhagen verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich der geplanten Satzung als landwirtschaftliche Fläche dar. Dabei wurde der bestehende bauliche Bestand an dieser Stelle nicht gesondert dargestellt und zählt somit im Flächennutzungsplan zur landwirtschaftlichen Fläche dazu. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB die Voraussetzungen einzuhalten, dass ...

1. *„...sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind“*

Der Ortsteil Mönchhagen ist durch eine nach und nach gewachsene Bebauung gekennzeichnet. Im Ortskern lässt sich das Gemeindegebiet deutlich vom Außenbereich abgrenzen. Zusätzlich zur zentralen Ortsbebauung charakterisieren ausgedehnte straßenbegleitende Bebauungen das Gemeindegebiet. An der Straße Unterdorf führt die Bebauung ca. 1500m Richtung Westen. Am Ortskern ist die Straße noch beidseitig bebaut. Im weiteren Verlauf ist lediglich die Südseite des Straßenverlaufes bebaut. Die Bebauung wird mit zunehmender Entfernung zur Ortsmitte immer lückiger, sodass der Bebauungszusammenhang sich nicht bis zum Kreuzungsbereich Stiller Frieden eindeutig begründen lässt. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung greift die örtlichen Gegebenheiten auf und nutzt durch Lückenbebauung das Potential der Nachverdichtung ohne die Charakteristik des Ortsbildes zu beeinträchtigen. Nichtsdestoweniger soll durch die Festsetzung von Baugrenzen auch diese Bebauung entsprechend reguliert werden, sodass lediglich straßenbegleitende Bebauungen ermöglicht werden. Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, steht diesem aufgrund des gegebenen Zusammenhangs, des Gewichts und der vorhandenen Prägung nicht entgegen. Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen rundet den Bebauungszusammenhang der Gemeinde maßvoll ab. Es werden keine neuen bodenrechtlichen Konfliktsituationen geschaffen.

2. *„...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...“*

aufgrund der Größe und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen würden.

3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht*

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete Europäisches Netzwerk Natura 2000

Die Ergänzungssatzung beeinträchtigt keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete. Es sind keine FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung *Mönchhagen* der Gemeinde Mönchhagen sind gegeben.

Da die Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 zur Folge hat, muss der Bereich in einer Weise bebaut sein, dass er die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägt. Nur soweit sich aus der vorhandenen Bebauung die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen lässt, in die sich Vorhaben einfügen müssen (§ 34 Abs. 1 BauGB), oder die Voraussetzung für die Anwendung der Baunutzungsverordnung besteht (§ 34 Abs. 2 BauGB), sind die Voraussetzungen für eine Anwendung der *Vorschriften* über den nicht beplanenden Innenbereich überhaupt gegeben.

Neben der gesetzlich gegebenen Möglichkeit der Klarstellung des bebauten Bereichs als im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dessen Ergänzung im vorliegenden Fall möglich, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild: Quelle: gaia-mv.de 18.11.2019, bearbeitet von ign

Das Satzungsgebiet beinhaltet Bebauung, die aktiv als Wohnraum genutzt wird und Bebauung, die auf Grund von Zerfall nicht mehr nutzbar ist. Einige Flurstücke aus dem Geltungsbereich sind frei von Bebauung und liegen dementsprechend brach.

Die vorhandene Bebauung dient vorrangig der Wohnnutzung.

1.5 Inhalt der Satzung

1.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Klarstellungssatzung hat für den Bereich der Flurstücke, die in der Planzeichnung der Satzung nicht schraffiert sind, lediglich deklaratorischen Charakter. Hier sind Bauvorhaben bereits jetzt nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung stellt dies lediglich klar und erleichtert damit der Gemeinde und der Bauordnungsbehörde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Zusätzliche Regelungen für den Klarstellungsbereich zu treffen, entzieht sich naturgemäß dem Ermächtigungsrahmen der vorliegenden Satzung. Dies würde eine Überplanung des Bestandes mittels einer verbindlichen Bauleitplanung voraussetzen, wofür keinerlei Anlass besteht.

Die Ergänzung des klargestellten Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt im westlichen und östlichen Bereich des Satzungsgebietes auf bebaute Flächen (Flurstücke 59/1 - 59/3 und 59/9; Flur 1; Gemarkung Mönchhagen) und im mittleren Bereich brachliegenden bzw. mit verfallender Bebauung besetzter Flächen (Flurstücke 59/3 – 59/8).

Es ist jedoch zu beachten, dass es hierbei ausschließlich um die nördlichen Teile der Flurstücke geht.

Neben der Anwendung des § 34 BauGB auf den bereits bebauten Bereich (Klarstellungsfläche) wird nach Erlass der vorliegenden Satzung auch auf bisherigen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen) nach den Maßgaben des § 34 BauGB über Vorhaben zu entscheiden sein.

D.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Daneben sind die Festsetzungen der vorliegenden Satzung zu berücksichtigen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB).

Da bei der einbezogenen Ergänzungsfläche ein gewisser Regelungsbedarf für das Maß der baulichen Nutzung besteht, wurden einige Festsetzungen dazu getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Ergänzungsbereiche einheitlich eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit soll die Grundlage einer moderaten Entwicklung des Satzungsgebietes gelegt werden.

1.5.2 Überbaubare Fläche

Mit Hilfe von Baugrenzen sind innerhalb der Ergänzungsfläche die überbaubaren Grundstücksflächen konkret bestimmt. Hiermit ist einerseits die städtebauliche Ordnung gewahrt und andererseits vermieden, dass Gebäude in „2. Reihe“ zur Straße errichtet werden. Dies widerspräche der im Ort vorhandenen Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (siehe Klarstellungsteil).

1.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden hier nicht definiert, da aufgrund des überwiegend klarstellerischen Charakters keine Notwendigkeit hierfür besteht.

1.5.4 Sonstige Darstellungen

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen sind allein auf bisherigen Außenbereichsflächen zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

1.5.5 Grünordnung

Für die Ergänzungsflächen werden in § 2 der vorliegenden Satzung auch die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB angewandt. Das heißt, es werden entsprechende Regelungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe auf den Ergänzungsflächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksteilen getroffen und im folgenden Kapitel erläutert und begründet. Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen und für die angrenzenden Nutzungen keine restriktiven Auswirkungen ausgelöst.

Die mit der Bebauung auf der Ergänzungsfläche entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den in der Satzung festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

1.5.6 Rechtsfolgen

Für die Anwendung der Satzung ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nur Bebauung in einer straßenbegleitenden "einreihigen Bebauung" auf dem durch die Ergänzung begünstigten Flurstücken entlang der Straße Unterdorf erfolgen soll.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

1.6 Auswirkungen der Satzungsänderung

1.6.1 Erschließung

- **Äußere Erschließung**

Die Ortslage Mönchhagen wird durch die direkt von der Bundesstraße 105 abgehende und davon abzweigende Innerortsstraßen oder Privatstraßen erschlossen. Ein geringer Teil der Grundstücke in der Ortslage wird direkt von der B 105 erschlossen.

- **Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die Straße Unterdorf erschlossen.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der OT Mönchhagen ist über Regionalbus Rostock sowie durch seinen Bahnhof an das Netz des öffentlichen Personennahverkehr im Landkreis Rostock angeschlossenen.

1.6.2 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Das Gebiet ist an die Verbandsleitung des Warnow- Wasser- und Abwasserverbands angeschlossen.

- **Schmutzwasser**

Mönchhagen ist Mitglied im Warnow- Wasser- und Abwasserverband. Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen.

- **Elektrische Energie**

Die Gemeinde wird von der E.ON Edis AG versorgt.

- **Gas**

Die Gemeinde Mönchhagen wird durch die HanseWerk AG mit Gas versorgt.

- **Niederschlagswasser**

Das Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

- **Telekommunikation**

Das Baugebiet wird an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen.

- **Abfallbeseitigung**

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Rostock in der zurzeit gültigen Fassung ist die Abfallentsorgung ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

1.6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über das örtliche Trinkwassernetz. Im Planungsbereich liegt eine löschwasserführende Trinkwasserleitung. Es kann Löschwasser von 24 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Ein Löschwasserhydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

1.6.4 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.6.5 Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Erkenntnisse über Altlasten liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom

19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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 Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

1.6.6 Immissionen

Es sind keine schädlichen Einflüsse durch Immissionen auf das Satzungsgebiet zu erwarten.

1.6.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung der Satzung wird der Ortsteil Mönchhagen minimal weiter verdichtet.

Das Niederschlagswasser wird auf den ausreichend großen Grundstücken versickert.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Zudem erfolgt diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Eine niedrige GRZ von 0,2 reduziert die Versiegelung auf ein der Nutzung entsprechendes Minimum. Die nichtüberbaubaren Freiflächen werden entsprechend der Wohnnutzung gärtnerisch gestaltet. Das Kleinklima wird durch das Planvorhaben nicht zusätzlich belastet.

1.6.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Westlich des Plangebietes in ca. 800m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet MV_LSG_127 Peezer Bach.

Im Nordwesten erstreckt sich 1100m entfernt das LSG_110 Rostocker Heide. Es ist aufgrund der Entfernung und des sehr geringen Wirkungsumfangs des Planvorhabens nicht betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern liegen weder gesetzlich geschützte Biotop oder Geotope im Satzungsgebiet noch im Satzungsgebiet.

Im Umkreis von 300m liegen zwei gesetzlich geschützte Biotop. Diese befinden sich westlich des Geltungsbereiches im Kreuzungsbereich der Straße Unterdorf und Stiller Frieden.

DBR 05404 ein naturnahes Feldgehölz und DBR 05400 permanentes Kleingewässer; Soll.

Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotop durch die Satzungsänderung ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Überschwemmungsgebieten.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Hierbei handelt es sich um FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet („DE 1739-304 „Wälder und Moore der Rostocker Heide“) liegt ca. 1.100m nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet liegt der Ort Stiller Frieden, Jürgeshof und die Straße L22.

Die Schutzziele der Natura 2000 Gebiete werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich um eine eng begrenzte Erweiterung der Ortslage handelt. Es ist weder mit signifikant steigendem Verkehr oder menschlicher Präsenz zu rechnen, die zu wesentlich negativen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete führen. Zusätzlich ist zu dem Bauvorhaben ein Abstand zu den Schutzgebieten gewährleistet sowie eine dazwischenliegende Bebauung und Landesstraße, die eine Vorbelastung des Näherungsbereiches der Schutzgebiete darstellt.

Gesetzlich geschützte Bäume

Für gesetzlich geschützte Bäume, die auf Grund des Vorhabens nicht erhalten werden können, ist ein entsprechender Baumfällantrag beim Landkreis Rostock zu stellen. Der entsprechende Ausgleich, wird in der Fällgenehmigung bestimmt.

- **Schutz der Alleen**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. In den Karten des LUNG sind im Vorhabenbereich keine geschützten Biotop als Alleen oder Baumreihen verzeichnet. Die vorhandenen Baumstandorte entlang der Straße Unterdorf sind nicht betroffen.

- **Wald**

Wälder sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

- **Geschützte Arten**

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils *Mönchhagen* sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um bauliche Entwicklungen im geringen Umfang zu schaffen. Da, mit der Umnutzung der Flächen, die Verbotstatbestände nach § 44BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Grundlage dafür ist eine Kartierung von März bis September 2020. Insgesamt konnten 15 Brutvogelarten innerhalb des Geltungsbereiches bestätigt werden. Von diesen wurden einzeln und vertieft der Haussperling und die Waldohreule geprüft. Die restlichen europäischen Vogelarten lassen sich den häufig vorkommenden Allerweltsarten zuordnen und wurden deshalb mit einer Gruppenprüfung auf Verbotstatbestände untersucht. Des Weiteren konnten drei Fledermausarten innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Bei einer weiteren Art wird von einem potenziellen Vorkommen ausgegangen. Das Vorkommen der Artengruppen Amphibien und Insekten wurde nach Absprache über eine Potenzialabschätzung ermittelt. Für alle Tierarten, die von einem Verbotstatbestand betroffen sein könnten, werden umfassende Vermeidungs- als auch Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, als auch die Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen für Brutvögel und Fledermausarten. Die Überwachung der Maßnahmen mit Hilfe der ökologischen Baubegleitung ist unabdingbar. Mit den umfangreichen Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände ausgelöst, sodass keine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation

2.1 Grundlagen

Die Aufstellung der Satzung ermöglicht die zukünftige Realisierung von Vorhaben, die mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sind. Der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft erfordert die Ausarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Darstellung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen.

Die vorliegende Bilanzierung wurde auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern 2018 erarbeitet. Die Bilanzierung beinhaltet die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges.

2.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

2.3 Bestand und Bewertung der Biotope

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind die bestehenden, zukünftig beeinträchtigten, Biotoptypen zu erfassen und der entsprechende Biotopwert zu ermitteln.

Die betroffenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als artenarmes Frischgrünland eingestuft. Die Flächen unterliegen zurzeit keiner weiteren Nutzung.

Tabelle 1: Bestand und Bewertung der Biotope

| Baufläche | Biototyp | Wertstufe | Biotopwert | Bemerkungen |
|---|----------|-----------|------------|---------------------------|
| Gemarkung Mönchagen, Flur 1, teilweise die Flurstücke 59/4 bis 59/9 | GMA | 2 | 3 | artenarmes Frischgrünland |

Die zukünftigen baulichen Anlagen werden in weniger als 50 m Entfernung von der vorhandenen Bebauung des Ortes errichtet. Daher ergibt sich für die zukünftigen Eingriffe ein anzusetzender Lagefaktor von 0,75. Die zukünftige überbaubare Fläche innerhalb des Ergänzungsbereiches wird mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Der Ergänzungsbereich hat eine Größe von ca. 5.500 m². Bei einer GRZ von 0,2 können insgesamt 1.100 m² versiegelt werden. Da eine Überschreitung der GRZ von 50 % möglich ist, erhöht sich die maximal mögliche Versiegelungsfläche um 500 m². Im Ergänzungsbereich ist ein baulicher Bestand vorhanden, der aufgrund seines baulichen Zustandes und der fehlenden Nutzung zurückgebaut werden soll. Die Entsiegelung dieser Flächen wird bei der Berechnung berücksichtigt. Die bestehende Versiegelung, die zurückgebaut werden soll, hat eine Fläche von ca. 40 m².

Ergänzungsfläche: 5.500 m²

GRZ 0,2: 1.100 m² + 500 m² max. überbaubare Fläche

Entsiegelung: 40 m²

Tabelle 2: Flächenerhebung und Berechnung des Lagefaktors

| überbaubare Fläche auf Biotop / Bezeichnung | Versiegelung (m ²) | Lagefaktor gem. HzE M-V 2018 |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| GMA | 1.600 | 0,75 |

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung und Versiegelung sowie Biotopbeeinträchtigung

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

Tabelle 3: Biotopbeseitigung

| Biotoptyp | Versiegelungsfläche gesamt in m ² | X | Biotopwert | X | Lagefaktor | = | Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) |
|--------------|--|---|------------|---|------------|---|--|
| GMA | 1.600 | | 3 | | 0,75 | | 3.600 |
| Summe | | | | | | | 3.600 |

In der Nähe des Vorhabens liegen keine gesetzlich geschützten Biotope, die in der Bilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen berücksichtigt werden müssen. Die vorhandenen Baumstandorte entlang der Straße werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und gehen nicht verloren.

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die hier vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 zu berücksichtigen. Da eine Fläche von 40 m² bereits versiegelt ist und als Neuversiegelung und Beeinträchtigung somit nicht mit angesetzt werden kann, verbleibt eine Fläche von 1060 m² zur Ermittlung der zukünftigen Versiegelung und Überbauung.

Tabelle 4: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

| Biotopname | Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² | X | Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 | = | Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ) |
|--------------|--|---|--|---|---|
| GMA | 1540 | | 0,5 | | 530 |
| Summe | | | | | 770 |

Nach der Berechnung ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung von 3.600 m², für die Voll- bzw. Teilversiegelung 770 m².

Insgesamt beträgt der Kompensationsbedarf **4.370 m²** Eingriffsflächenäquivalente.

Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationsbedarf

| Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ) | + | Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ) | Eingriffsflächenäquivalent Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ) | = | Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ) |
|--|---|---|---|---|--|
| 3.600 | | 0 | 770 | | 4.370 |
| Summe | | | | | 4.370 |

2.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Als Ausgleichsmaßnahme werden **Heckenpflanzungen im Siedlungsbereich**, sowie Baumpflanzungen von mindestens **4 Laubgehölzen** auf den Flurstücken des Eingriffs vorgesehen. Die Heckenpflanzungen dienen gleichzeitig als Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes, werden deshalb in unmittelbarer Nähe zum Ergänzungsbereich angesiedelt und als Festsetzung in der Satzung dargestellt. Die Hecken führen über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Graben. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Eingriffsverursachers. Der Bauantragssteller bzw. Eingriffsverursacher führt die Ausgleichsmaßnahme selbst durch. Für die Baum- und Heckenpflanzung im Siedlungsbereich wird ein Kompensationswert der Maßnahme von 1 nach HzE M-V 2018 und aufgrund der Entfernung zu Störfaktoren, wie Bebauung, ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt. Durch den Rückbau vorhandener Hochbauten erhöht sich der Kompensationswert der Heckenpflanzung auf 3.

Da die Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt werden können, wird ein möglicher Ausgleich auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches in Betracht gezogen. Hier wird zunächst die Herstellung einer Feldhecke in der freien Landschaft in die Bilanzierung einbezogen. Mit diesen Maßnahmen insgesamt kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden. Die Ausgleichsmaßnahmen bedürfen noch der finalen Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Tabelle 6: Ermittlung des Kompensationsumfangs mit Berücksichtigung durch Störquellen

| Maßnahme | Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²) | X | Kompensationswert der Maßnahme | X | Leistungsfaktor | = | Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ) |
|---|--|---|--------------------------------|---|-----------------|---|---|
| Anpflanzen von 4 Einzelbäumen (4x25) | 100 | | 1,0 | | 0,5 | | 50 |
| Anlage von freiwachsenden Hecken im Siedlungsbereich | 788 | | 3 | | 0,5 | | 1.182 |
| Anlage einer Feldhecke im Außenbereich 1.500 m ² | 1.500 | | 2,5 | | 0,85 | | 3.187 |
| | Summe: | | | | | | 4.419 |

2.6 Bilanzierung

In der folgenden Tabelle 7 werden Bedarf und Planung in Form von Kompensationsflächenäquivalenten gegenübergestellt.

Tabelle 7 Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

| Kompensationsbedarf (m ²) | Kompensations- flächenäquivalent (m ²) | | Überschuss / Defizit |
|---------------------------------------|---|--|-------------------------|
| 4.370 | 4.419 | | 49 |

Dem Bedarf an 4.370 m² Flächenäquivalenten stehen 4.419 m² Flächenäquivalente der Planung gegenüber. Es ergibt sich ein Überschuss der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente von 49 m². Der Eingriff kann so vollständig ausgeglichen werden.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Mönchhagen,

Bürgermeister/in