GEMEINDE ZEPELIN

AMT BÜTZOW-LAND

LANDKREIS ROSTOCK

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1

"Zepeliner Weg" in der Ortslage Oettelin

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG **ENDFASSUNG** **DEZEMBER 2020**

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Zepelin
über die

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zepeliner Weg“ in der Ortslage Oettelin

Gemarkung Oettelin
Flur 1
Flurstücke 143/2, 144/1 und 144/2

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 4
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 4
1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen 4
2. Planerische Rahmenbedingungen 6
2.1. Rechtsgrundlagen 6
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen 6
2.3. Kommunale Planungen 7
3. Plangebiet 8
3.1. Lage und Geltungsbereich 8
3.2. Bestandssituation 8
4. Planinhalt / Änderungen 9
4.1. Art der baulichen Nutzung 9
4.2. Maß der baulichen Nutzung 9
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche 10
4.4. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten 10
4.5. Versorgungsflächen 11
4.6. Grünflächen / Anpflanz- und Erhaltungsgebote 11
4.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen 12
4.8. Technische Ver- und Entsorgung 12
5. Örtliche Bauvorschriften 12
6. Nachrichtliche Übernahmen 14
7. Umweltbelange 14
7.1. Einleitung 14
7.2. Schutzgebiete und Objekte 15
7.3. Umweltbelange 16
7.4. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen 16
7.5. Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen 21
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 23
9. Auswirkungen der Änderungen 27
10. Flächenbilanz 28
11. Hinweise 28

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der B-Plan Nr. 1 „Zepeliner Weg“ ist seit dem 9. Oktober 1998 rechtskräftig und wurde durch die damals eigenständige Gemeinde Oettelin aufgestellt. Im Jahr 2001 wurde Oettelin nach Zepelin eingemeindet. Ziel der Ursprungsplanung war die Entwicklung eines Wohngebietes für den Bau von Einfamilienhäusern auf 17 Baugrundstücken. Das ausgewiesene Wohngebiet ist größtenteils noch unbebaut. Lediglich im Westen an der bestehenden Gemeindestraße ist eine Parzelle bebaut und eine weitere bereits veräußert und zur Bebauung vorgesehen. Die Gemeinde Zepelin strebt parallellaufend die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Zepelin an, um durch die Klarstellung und Abrundung des Innenbereichs die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung weiterer Wohnbaustandorte in der Ortslage zu schaffen. Die Gemeinde Zepelin ist gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock ohne zentralörtliche Funktion und daher in der Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf beschränkt. Um im Rahmen des zulässigen Entwicklungsspielraums zu bleiben, soll das Wohnbauentwicklungspotenzial im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 in Oettelin reduziert und somit der entsprechende Spielraum für die Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil Zepelin geschaffen werden.

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 soll die Grundkonzeption des Ursprungsplans zur Entwicklung eines Wohngebietes aufrechterhalten, aber unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der regionalplanerischen Zielstellungen zur Siedlungsentwicklung angepasst werden. Somit zielt die Planung auf eine Verringerung der Baudichte und eine daran angepasste innere Erschließung ab, so dass bis zu 7 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet und effektiv erschlossen werden können. Im Zuge der B-Plan-Änderung sollen außerdem die textlichen Festsetzungen geprüft und soweit erforderlich den aktuellen Rechtsgrundlagen entsprechend angepasst werden.

Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 ist erforderlich, um in Verbindung mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zepelin die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Zepelin nachhaltig und entsprechend aktueller Anforderungen an die kommunale Bauleitplanung zu steuern.

1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die geänderten Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Zu betrachten ist dabei der Plan insgesamt. Das Leitbild, dass sich der geplante Standort als Wohngebiet entwickeln soll, wird nicht verändert. Die bestehende Art der baulichen Nutzung wird fortgeführt, auch das durch die Grundflächenzahl, die maximale Geschossigkeit sowie die höchstzulässige Traufhöhe definierte Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

Des Weiteren sind die Kriterien des § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB erfüllt:

- Mit der vorliegenden Planung ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu den Merkmalen des vereinfachten Verfahrens gehört nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 04.03.2020 im Amtlichen Mitteilungsblatt Bützower Landkurier Nr. 03.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 mit Schreiben vom 06.03.2020 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.08.2020 den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 (Stand: August 2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 (Stand: August 2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurde vom 15.10.2020 bis zum 17.11.2020 im Amt Bützow-Land, Am Markt 1, 18246 Bützow öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 07.10.2020 im Amtlichen Mitteilungsblatt Bützower Landkurier Nr. 10. sowie im Internet unter https://www.buetzow.de/Dienste-und-Leistungen/Aktuelles/Bauleitplanungsverfahren mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.10.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 15.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 (Stand: Dezember 2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

Als Kartengrundlage dient der Höhen- und Lageplan (Mai 2020) des Vermessungsbüros Bissa, Sandsteig 9, 18246 Rühn in Verbindung mit einem aktuellen Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster, der die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. ausweist.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:750 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, inkl. örtlicher Bauvorschriften
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Die Landesregierung hat auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPlG M-V) in Verbindung mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 (LEP M-V) erlassen, in dem verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten sind. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar. Das LEP M-V wird durch die Regionalen Raumentwicklungsprogramme der vier Planungsregionen regionsspezifisch konkretisiert. Das für die vorliegende Planung maßgebliche Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 (RREP MM/R) wurde ebenfalls durch Rechtsverordnung für verbindlich erklärt. Somit weisen Ziele und Grundsätze des LEP M-V sowie des RREP WM die gleiche Rechtswirkung auf. Bei Festlegungen, die einander ausschließen, gilt jeweils das neueste Programm. Dies gilt nicht für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. LEP M-V und RREP WM sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Zepelin liegt im (strukturschwachen) ländlichen Raum und gehört zum Nahbereich des Grundzentrums Bützow, das als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden soll. Der ländliche Raum soll als Lebens- und Wirtschaftsraum mit seiner spezifischen Charakteristik weiterentwickelt werden. Die sich ergebenden Chancen und Risiken sollen möglichst frühzeitig erkannt und bei der Ableitung von Leitbildern und Handlungserfordernissen einbezogen werden.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gelten als zu beachtende Ziele der Raumordnung unter anderem, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist, da die Ausnutzung der vorhandenen technischen, kulturellen, sozialen und Bildungsinfrastruktur von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und die Attraktivität des Wohnumfeldes ist. In den Orten ohne zentralörtliche Funktion ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung zu beschränken. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

In der Karte des LEP M-V werden für den Bereich der Gemeinde Zepelin folgende zeichnerische Festlegungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (Schutzzone III, Wasserschutzgebiet Warnow-Rostock)

In der Karte des RREP MM/R werden für den Bereich der Gemeinde Zepelin folgende zeichnerische Festlegungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Eignungsgebiet Windenergieanlagen (55/58 – Mistorf)

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

⇨ Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 beschränkt sich auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1, für den bereits Plangebiet bereits ein Wohngebiet festsetzt.

In Vorbehaltsgebieten Trinkwassersicherung soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

⇨ Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der entsprechenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung (TWSZ-VO) sind zu beachten. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 begründet keine Nutzungen, die unter die Verbotstatbestände nach TWSZ-VO fallen.

Die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen ist nur innerhalb der zu diesem Zweck festgelegten Eignungsgebiete zulässig. Dies gilt auch für Ersatz und Erneuerung bereits bestehender Anlagen. Innerhalb der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen sind andere Nutzungen nur dann zulässig, wenn sie die Errichtung von Windenergieanlagen nicht ausschließen oder einschränken.

⇨ Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Eignungsgebietes für Windenergieanlagen (in ca. 1,3 km Entfernung).

2.3. Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zepelin verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 gilt somit als selbstständiger Bebauungsplan.

3. Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Zepelin befindet sich im Landkreis Rostock, etwa 5 km östlich der Stadt Bützow, in der sich der Verwaltungssitz der Gemeinde (Amt Bützow-Land) befindet. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 22,39 km² leben 456 Einwohner (Stand: 31.12.2019[1]). Zu den Nachbargemeinden zählen Vorbeck, Kassow (beide Amt Schwaan), Groß Schwiesow, Gülzow-Prüzen (beide Amt Güstrow-Land), Dreetz (Amt Bützow-Land) sowie die Stadt Bützow.

Die Gemeinde ist über die Landesstraße L14 an das überregionale Straßennetz angebunden. Das naheliegende Grundzentrum Bützow ist mit dem Auto in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oettelin an der Gemeindestraße nach Zepelin und schließt hier an die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohnbebauung an der Straße nach Groß Schwiesow an. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans und damit die Flurstücke 143/2, 144/1 und 144/2, Flur 1, Gemarkung Oettelin. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

3.2. Bestandssituation

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 „Zepeliner Weg“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier somit (bis zum In-Kraft-Treten der 1. Änderung) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 1.

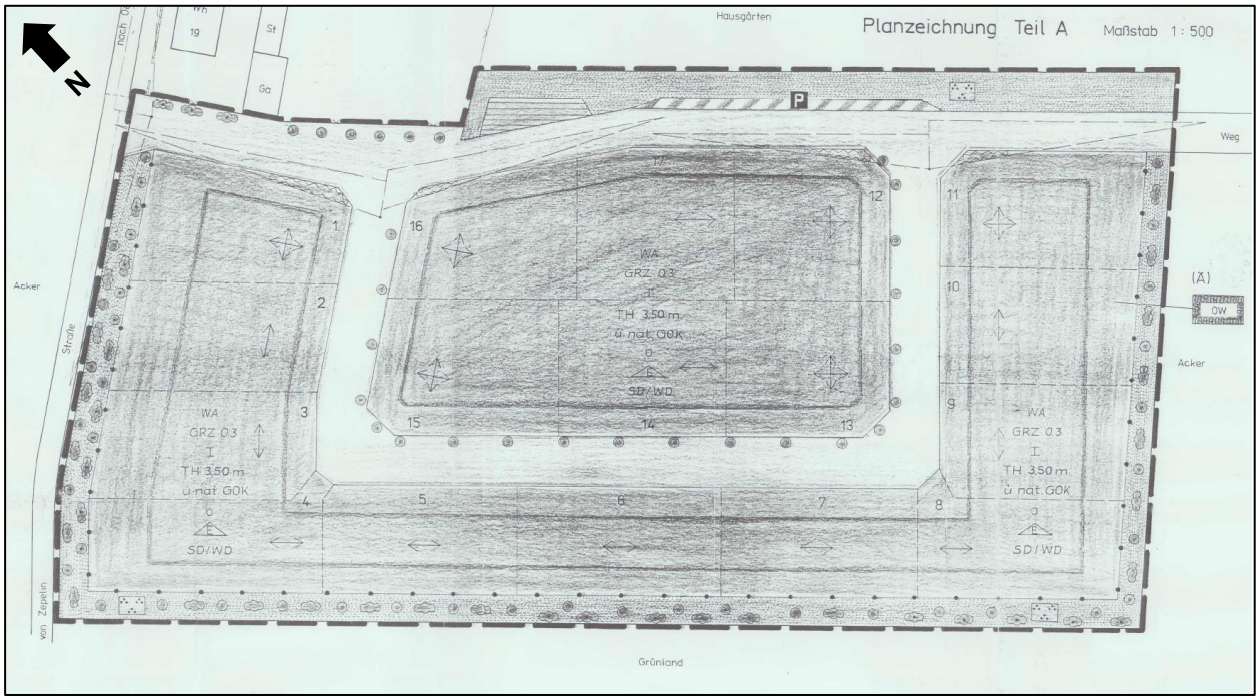


Abb. 1: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. 1

Laut Feldblockkataster ist das Plangebiet als Ackerfläche eingestuft (Feldblock DEMVLI073AC40016) und stellt sich von der derzeitigen Nutzung größtenteils als Saatgrasland mit Hecken- und Gehölzstrukturen bzw. Baumbestand in den nord- und südwestlichen Randbereichen dar. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Ackerweg. An der Zufahrt von der Gemeindestraße besteht ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Wohngrundstück.

[1] Statistisches Amt M-V – Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2019

Das nähere Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

- Im Nordwesten: Gemeindestraße mit daran angrenzenden Acker- und Grünlandflächen, dahinter Ortslage von Oettelin
- Im Nordosten: Wohngrundstücke an der Straße nach Groß Schwiesow
- Im Südosten: Grünlandfläche, dahinter Wald (in mehr als 200 m Entfernung)
- Im Südwesten: Ackerfläche mit Biotopstrukturen (Kleingewässer)

4. Planinhalt / Änderungen

Die Festsetzungen inkl. örtlicher Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zepeliner Weg“ werden aufgehoben und durch die Festsetzungen inkl. örtlicher Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zepeliner Weg“ in der Ortslage Oettelin ersetzt.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 1 weist als Art der baulichen Nutzung ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** aus. **Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen**. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 1 begrenzt. Damit zielt der Bebauungsplan vornehmlich auf die Schaffung eines Standortangebotes für Einfamilienhäuser/Eigenheimen ab. Berücksichtigung findet hierin auch der raumordnerische Aspekt, die Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

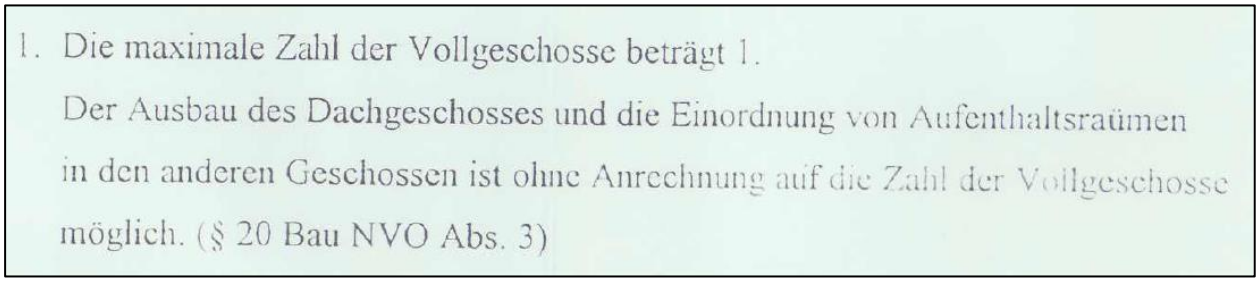
4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 ist das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Höhe baulicher Anlagen: TH 3,50 m (Traufhöhe als Höchstmaß)

Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Ursprungsplans


1. Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.
Der Ausbau des Dachgeschosses und die Einordnung von Aufenthaltsraümen in den anderen Geschossen ist ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse möglich. (§ 20 Bau NVO Abs. 3)

wird gestrichen. Zum einen ist das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse bereits in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Zum anderen ergibt sich die Zulässigkeit des ausgebauten Dachgeschosses aus § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wonach ein Geschoss als Vollgeschoss anzusehen ist, wenn dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweist. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Demnach ist der Ausbau des Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss gemäß Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsplans

> 2. Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m über der natürlichen Geländeoberkante.

wird durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhe baulicher Anlagen wird die Oberfläche der bestehenden öffentlichen Straße (Hauptstraße) im Anschlussbereich der Planstraße A mit einer Höhe von 23,7 m über Normalhöhennull (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 92 bestimmt.
Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bestimmt.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist bereits in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind aber die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die textliche Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsplans ist diesbezüglich unbestimmt. Die neu formulierte Festsetzung ergänzt den oberen Bezugspunkt (Traufhöhe als Schnittkante Außenwand/Dachhaut) und ändert den unteren Bezugspunkt, da Veränderungen der natürlichen Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden können. Der neue Bezugspunkt wird daher in der Planzeichnung festgesetzt und auch höhenmäßig entsprechend dem als Kartengrundlage verwendeten Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bissa bestimmt.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 ist die **offene Bauweise** festgesetzt. Als Hausformen sind nur **Einzelhäuser** zulässig. **Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.**

Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 entsprechend der Reduzierung der geplanten Baugrundstücke und der damit einhergehenden Änderung der inneren Erschließung angepasst. Dabei wird aber der Abstand der straßenseitigen Baugrenzen des Ursprungsplans aufgegriffen und die Tiefe der Baufelder so begrenzt, dass eine nachträgliche Verdichtung durch eine Wohnbebauung auf den südlichen Wohngebietsflächen ausgeschlossen bleibt. Im Westen des Plangebietes berücksichtigen die Baugrenzen den baulichen Bestand. In Bezug auf Abstandsflächen, insbesondere hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände, sind die Vorgaben der LBauO M-V zu beachten.

4.4. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird die innere Erschließung entsprechend der Reduzierung der geplanten Baugrundstücke angepasst. Die im Ursprungsplan als Ringstraße konzipierte verkehrliche Erschließung ist für die geplanten 7 Baugrundstücke unverhältnismäßig und soll zur Wahrung einer kostengünstigen Erschließung geändert werden. Mit Planstraße A wird eine **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt, die das Plangebiet als Stichstraße erschließt. Mit einer Straßenraumbreite von 10 m legt die Festsetzung die Grundlage für einen richtlinienkonformen Straßenausbau nach RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Über die Aufweitung am Kopfende der Straße ist auch eine Wendemöglichkeit (Wendehammer für 3-achsiges Müllfahrzeug) berücksichtigt. Der genaue Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleibt der anschließenden Erschließungsplanung vorbehalten. Zu beachten ist hier jedoch die textliche Festsetzung Nr. 3.3, wonach als Ausgleichsmaßnahme 17 Bäume im Straßenraum zu pflanzen sind. Der im Anschluss an den Wendehammer weiterführende Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung der östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche. Ein befestigter Ausbau ist hier nicht vorgesehen.

Die südlich des bereits bebauten Wohngrundstückes liegende Teilfläche des Flurstücks 143/2 ist bereits veräußert. Dieses zu bildende Wohngrundstück wird über die bestehende Zufahrt von der

Gemeindestraße erschlossen. Weitere Zufahrten von der Gemeindestraße in das Baugebiet sind aufgrund der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

4.5. Versorgungsflächen

Die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird entsprechend der veränderten Erschließung verlagert und am Kopfende der Planstraße A angeordnet. Die Versorgungsfläche soll neben den bereits in der Begründung zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1 genannten Anlagen (Sammelbehälter für Wertstoffe, Schalt- und Steuerschränke der Energie-, Telekom- und Wasserversorgung, Anschlagtafeln) insbesondere auch Anlagen der Löschwasserversorgung und Regenrückhaltung dienen.

4.6. Grünflächen / Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Das grünordnerische Konzept des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 1 bleibt mit der vorliegenden 1. Änderung grundlegend erhalten. Jedoch erfolgt eine Anpassung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote entsprechend der aktuellen örtlichen Gegebenheiten sowie der dazu getroffenen grünordnerischen Festsetzungen entsprechend geänderter Anforderungen an Pflanzungen und Pflanzliste (siehe Kapitel 6.5).

Nordwestlicher Rand

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit kombiniertem Anpflanz- und Erhaltungsgebot wird in der Planzeichnung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 durch eine die Wohngebietsfläche überlagernde Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ersetzt, da der Bereich bereits vollständig begrünt/entwickelt ist. Die Fläche mit Erhaltungsgebot befindet sich innerhalb bestehender bzw. veräußerter Wohngrundstücke und wird deshalb nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Südwestlicher Rand

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit kombiniertem Anpflanz- und Erhaltungsgebot wird im westlichen Abschnitt (Bereich des veräußerten Wohngrundstücks) durch eine die Wohngebietsfläche überlagernde Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ersetzt, der restliche Abschnitt wird als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt, da der Bereich bereits vollständig begrünt/entwickelt ist und in der Obhut der Gemeinde verbleibt.

Südöstlicher Rand

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgebot bleibt grundlegend erhalten, wird aber entsprechend der gemäß grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher verbreitert. Die Fläche soll in der Hand der Gemeinde verbleiben.

Nordöstlicher Rand

Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt erhalten. Gartenzufahrten sind weiterhin zulässig.

4.7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden mit der 1. Änderung gestrichen und sind somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans. Im Ursprungsplan hatten sich diese Flächen durch Überschneidung der konstruierten Sichtdreiecke mit Wohngebietsflächen an den Kreuzungsbereichen der Ringstraße ergeben. Mit Änderung der inneren Erschließung wird das Wohngebiet nunmehr über eine einzelne Stichstraße erschlossen und die zuvor genannten Kreuzungsbereiche entfallen.

4.8. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Die Neuverlegung von Leitungen ist im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Die **Trinkwasserversorgung** und **Abwasserentsorgung** obliegt dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Das vor Ort anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens über die bestehende Rohrleitung in den Graben am Wald (südöstlich des Plangebietes) einzuleiten. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist hierfür eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

Die **Elektroenergieversorgung** erfolgt über den Anschluss an das Verteilnetz der WEMAG Netz GmbH.

Die **Abfallentsorgung** regelt sich nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Zuständig hierfür zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Rostock.

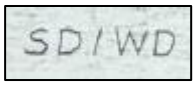
Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist durch die Gemeinde Zepelin die Herstellung einer Löschwasserentnahmestelle auf der festgesetzten Versorgungsfläche innerhalb des Plangebietes geplant, um den erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden abzudecken.

5. Örtliche Bauvorschriften

Mit Aufstellung des B-Plans Nr. 1 wurden die folgenden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Im Teil B -Text:

3. Als Dachform sind Satel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig
4. Die maximale Dachneigung beträgt 45 Grad.
5. Nebenanlagen und Garagen haben sich im Fassadenmaterial dem Hauptgebäude anzupassen.
   Carports bilden dazu eine Ausnahme.
6. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, darf der Bewuchs nicht höher als 0,70 m betragen.
7. Zur Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen und in den Straßenverkehrsflächen dürfen nur einheimische Laubbäume und Sträucher verwandt werden.

sowie im Teil A – Plan:



Satteldach / Walm- bzw. Krüppelwalmdach

Verlauf der Hauptfirstrichtung

Verlauf der Hauptfirstrichtung wahlweise

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V werden auch mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen, die die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans ersetzen. Dabei bleiben die grundlegenden gestalterischen Vorschriften bestehen, werden teilweise aber konkretisiert, um eine möglichst rechtssichere Auslegung zu ermöglichen. Die örtlichen Bauvorschriften werden mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 komplett in den Teil B – Text übernommen.

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung bleiben bestehen. Es wird jedoch klargestellt, dass die Vorgaben nur für die Hauptgebäude gelten und nicht für Nebenanlagen sowie Terrassen oder Wintergärten.

Die Vorschrift zur Anpassung des Fassadenmaterials von Nebenanlagen und Garagen an das Hauptgebäude wird aufgehoben. Die Festsetzung ist zu unbestimmt und lässt keine gesicherte Auslegung der Vorschrift bei der Bewertung von Bauvorhaben zu. Der Erhaltung bzw. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden bereits hinreichend über die weiteren Vorschriften Rechnung getragen.

Die Vorschriften zum Bewuchs in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie zur Anpflanzung in den öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen werden aufgehoben, da sich durch die Änderung der inneren Erschließung keine von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mehr ergeben und da die zu pflanzenden Bäume und Sträucher bereits durch die Pflanzliste in den grünordnerischen Festsetzungen vorgegeben sind.

Die Festlegungen zum Verlauf der Hauptfirstrichtung wird mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 als textliche Festsetzung formuliert. Damit erfolgt einerseits eine Konkretisierung, dass sich diese Vorschrift nur auf Hauptgebäude bezieht und andererseits wird die Vorschrift entsprechend der

geänderten verkehrlichen Erschließung (Lage des Hauptgebäudes in Bezug auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen) angepasst.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone 3 des Wasserschutzgebietes Warnow-Rostock. Die Schutzzone III dient dem Schutz vor besonders schwerwiegenden und räumlich weitreichenden Gefährdungen der Wassergewinnung.

Die entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock (Beschluss vom 22. März 1982) sind zu beachten.

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

Der B-Plan Nr. 1 „Zepeliner Weg“ ist seit dem 9. Oktober 1998 rechtsverbindlich. Die vorliegende 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Bestandsbeschreibung

Großlandschaft: Warnow-Recknitz-Gebiet 30

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha. Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage. Die Erschließung erfolgt von der asphaltierten Gemeindestraße im Westen. Die Fläche ist als Ackerfläche (Feldblock DEMVLI073AC40016, aktuell Saatgrasland) eingetragen. Lediglich im Westen an der bestehenden Gemeindestraße ist eine Parzelle bebaut und eine weitere bereits veräußert und zur Bebauung vorgesehen. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten von einer straßenbegleitenden mit Sträuchern untersetzten Baumreihe unterbrochen von einer Zufahrt,
- im Nordosten von den Rückwärtigen Gärten der Ortslage (ODF),
- im Südosten von Dauergrünland (GIM),
- im Südwesten von einer Hecke, dahinter Acker.

Betroffen von der Änderung sind:

- ACL Lehmacker (Saatgrasland)
- BRR Baumreihe (nicht geschützt nach § 19 NatSchAG M-V, da unter 100 m Länge)
- PHZ Siedlungshecke (keine Feldhecke, da von 2 Seiten bebaut – Straße und B-Plan-Gebiet)
- BBJ jüngerer Einzelbaum (Birken)

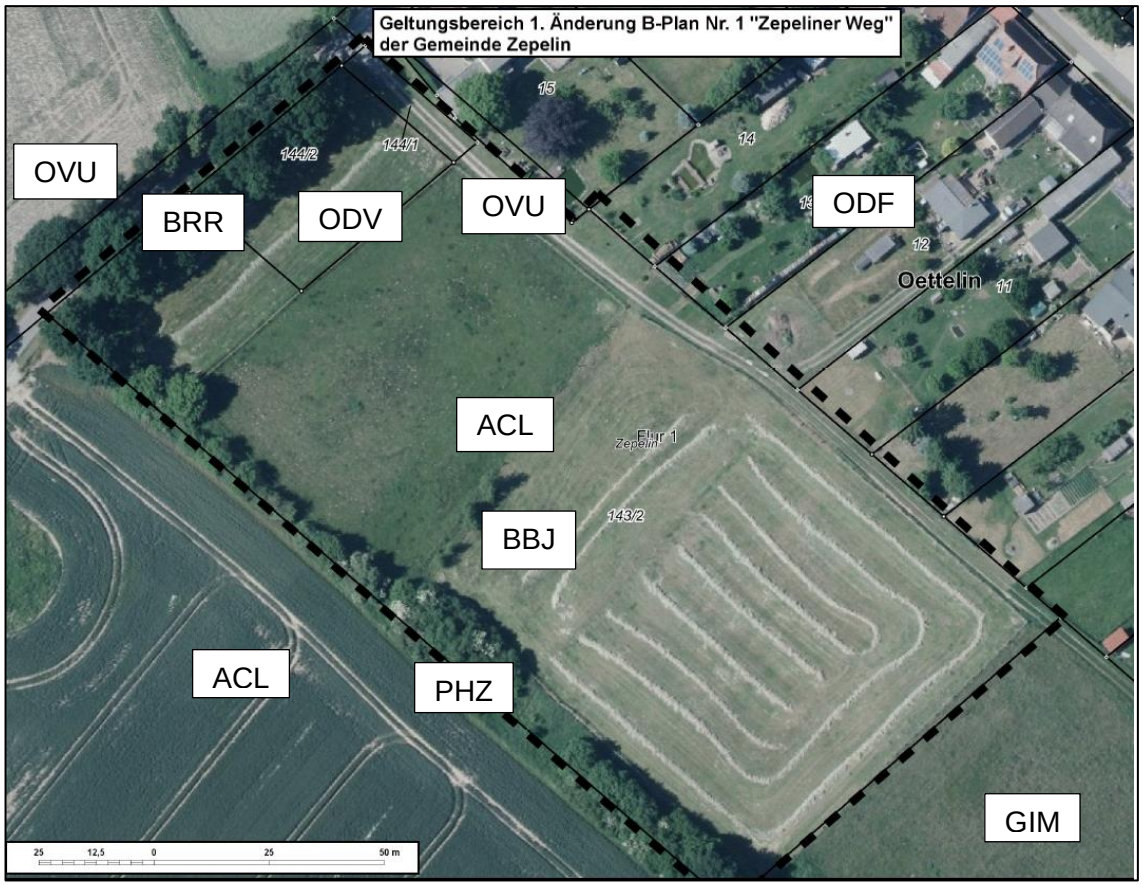


Abb. 2: Biotoptypen (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020)

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Zu beachten ist die Reduzierung der Baugrundstücke (7 statt 17) und die deutliche Flächenreduzierung der Verkehrsflächen.

7.2. Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete NATURA 2000

VSG (SPA) DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“
Das SPA liegt ca. 1200 m im Westen des Plangebietes.

Im 2000 m Umkreis liegt das
GGB (FFH) DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“
Das FFH-Gebiet liegt ca. 1200 m im Westen des Plangebietes.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Lage des Plangebietes in über 1000 m Entfernung zu internationalen Schutzgebieten können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Im 1000 m Radius sind nationale Schutzgebiete nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)

Im 1000 m Radius sind nationale Schutzgebiete nicht vorhanden.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Lage des Plangebietes in über 500 m Entfernung zu nationalen Schutzgebieten und -objekten können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope:
Im 50m Wirkraum

Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

- Im Westen hinter Gemeindestraße GUE06249 permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide
- Im Süden GUE06243 temporäres Kleingewässer; trockengefallen

Im 200m Wirkraum

Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

- Im Süden GUE06242 permanentes Kleingewässer; Typha-Röhricht; Staudenflur; verbuscht
- GUE06237 temporäres Kleingewässer; Großseggenried; Typha-Röhricht

Naturnahe Feldhecken

- Im Süden GUE06291 Hecke

Aufgrund der Ortsrandlage und der Abschirmung durch Gehölze können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

7.3. Umweltbelange

Aussagen der Gutachterlichen Landschaftsrahmenpläne für Oettelin

In der *Karte I Arten und Lebensräume* sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Im Süden ist der Bereich der Ackerfläche mit dem Biotop als stark entwässertes degradiertes Moor (M3) eingestuft.

In der *Karte II Biotopverbundplanung* ist keine Aussage für den Bereich getroffen worden.

In der *Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen* sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden Im Süden ist der Bereich der Ackerfläche mit dem Biotop als Regeneration entwässerter Moore, moorschonende Nutzung (2.4) ausgewiesen.

In der *Karte IV Ziele der Raumentwicklung* sind unmittelbar für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. Oettelin umgebend ist der Bereich aber als Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege zur Freiraumsicherung: b_lfr3 - hohe Funktionsbewertung ausgewiesen worden.

In der *Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft* ist der angrenzende Bereich als Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 2 BNatSchG 2010 (Moorstandort) ausgewiesen.

In der *Karte VI Wassererosion* ist keine Aussage für den Bereich getroffen worden.

7.4. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:
   Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
4. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i. d. R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten geprüft werden.
5. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenfassung der Warnow ist eine Verwendung von Recyclingmaterial nicht möglich.
6. Die Bauausführung von Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
7. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenfassung der Warnow ist im Rahmen des vorbeugenden Gewässerschutzes die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß §4 0 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
8. Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
9. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Rostock).
10. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und soweit möglich eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung**	**erheblich (ja / nein)**
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete [1]	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant und sind nicht betroffen	Nein

Umweltbelang	**Beschreibung der Auswirkung der Planung**	**erheblich (ja / nein)**
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im / am Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Im Umkreis befinden sich Schutzgebiete (§ 20-Biotope).	Nein
Nach NatSchAG M-V geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume. Geschützte Bäume sollen nicht gefällt werden.	Nein
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht betroffen (§ 29 NatSchAG M-V) nicht betroffen (§ 20 LWaldG)	Nein Nein
Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG, §§ 12ff FFH-RL, §§ 5ff VS-RL)	Es sind bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Lebensstätten des nach Anhangs I der VSchRl / Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten auf der Fläche oder der unmittelbaren Umgebung vorgefunden worden. Randbereich der Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzugs	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume beeinflusst. Baumreihe und Hecke Acker ohne Altbäume und Gebäude Verlust von unversiegeltem Boden	Nein
Boden und Fläche	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph, fb07 Bodennutzung unbebauter B-Planbereich Gley, Pseudogley, Parabraunerde Ackerzahl (42) 35->50 Erosion-Wind = keine bis sehr gering Erosion-Wasser = keine bis angrenzend gering POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG gering FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch LUFTKAPAZITÄT (Lk100) hoch EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) gering **Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung:** hohe Schutzwürdigkeit Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 4 (hoch) Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering) Naturgemäßer Bodenzustand: 3 (mittel) Meliorationsfläche nein Verlust von unversiegeltem Boden	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Festgesetzte Trinkwasserschutzzone: III Warnow-Rostock Nummer: MV_WSG_1938_08 potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0 mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 119.9 nutzbares Dargebot [m³/d]: 1403 Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m Grundwasserleiter: bedeckt Geschütztheit: hoch	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
	Flurabstand: >10 m Tiefe Süß-/Salzwassergrenze-Abfrage Tiefenlage: -100 mNN 964698200000000 LAWA-Route: Graben aus Oettelin von Quelle in Oettelin bis Mündung in Graben aus Groß Schwiesow, östlich LV 0:01.01.01 verrohrt, nicht WRRL-berichtspflichtig Verlust von unversiegeltem Boden	
Klima und Luft	maritim geprägtes Binnenplanarklima keine zusätzliche Beeinträchtigung unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 609.0 mm/a	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Bebauung entsprechend benachbarter Wohnnutzung keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum - ID: 517 Ackerfläche östlich der Warnowniederung (IV 4 – 14) Bewertung: gering bis mittel Durch Rücknahme der Bebauungsdichte / vorhandene Abschirmung nur sehr geringe Veränderungen des Landschaftsbildes	Nein
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. geringe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. keine erhebliche Beeinträchtigung	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nächstgelegene Wohngebäude schließen sich nördlich des Plangebietes an. Siehe auch Vermeidung von Emissionen	Nein
Vermeidung von Emissionen	Ja, auf das Gebiet wirken Immissionen ein Östlich Betriebsstätten-Nr.: 1036 ENERTRAG Windfeld Mecklenburger Schweiz GmbH & Co. KG WKA Mistorf Vc Prüfung nicht erforderlich, da weiter östlich noch Wohnbebauung im Bestand. keine zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung abgeführt zusätzlicher Anfall von Abfällen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Im Rahmen der EnEV zu beachten	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung durch Störungen der Umgebung auf.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird berücksichtigt.

Baumschutz

Die Standorte der 27 Bäume mit Pflanzgebot (Straßenbäume) werden in der Planzeichnung korrigiert und entsprechend der geringeren Straßenlänge auf 17 Bäume als Baumreihe reduziert.

Außerhalb der Baumreihe an der Gemeindestraße und in der Siedlungshecke sind keine Bäume mit Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V festgesetzt.

Bäume über 1,0 m Stammumfang sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Rostock). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen[2].

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden keine neuen landwirtschaftlichen Flächen für die geplante Änderung der Bebauung in Anspruch genommen. Ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gegeben.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	**Zeitpunkt, Turnus**	**Hinweise zur Durchführung**
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr
Realisierung und Erhalt der Pflanzmaßnahmen	Abnahmen nach Bauausführung und dann alle 5 Jahre, oder auf Veranlassung	Gemeinde, Bauamt

Verwendeten Quellen

- Flade, Martin: Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, 1994
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

[2] Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

7.5. Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen

Aufgrund der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird eine Anpassung grünordnerischer Festsetzungen erforderlich.

Festsetzungen Bebauungsplan Nr.1

8. Gestaltungsrichtlinien für die öffentlichen Grünflächen
(§ 9. Abs. 1 Nr. 1, Nr. 25 BauGB)

Es gelten folgende Pflanzgebote:
Für alle Anpflanzungen ist ein einheimisches standortgerechtes Pflanzmaterial einzusetzen. Dabei sind als Überhalter für die Windschutzstreifen Bäume, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden. Ebensolche Bäume sind in den Straßen einzusetzen. Die Sträucher sollen 2 x verpflanzt sein, 3 bis 5 Triebe und eine Höhe von 1,0 in aufweisen.
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Eine zweijährige Pflege ist zu garantieren, Baumpfähle und Schutzzäune gegen Wildverbiß sind aufzustellen.
Die Grüngestaltung zerfällt in fünf Einzelgebiete.

1. Nordwestlicher Rand - Straßenbegleitendes Grün mit verschiedenen Bäumen und Sträuchern vorhanden
Ergänzungspflanzung auf 5 m x 86 m = 430 m² Fläche, davon die Hälfte bestockt
Pflanzenart und Menge:
Bäume Quercus robur (2), Tilia cordata (2), Acer platanoides "Cleveland" (1)
Sträucher - Prunus spinosa (4). Rosa canina (4), Pyrus pyraster (3), Euonymos europaea (3), Acer campestre (3), Salix viminalis (3)

2. Südwestlicher Rand - vorhanden Erlen-, Weiden-, Schlehengebüsch, 1/3 der Fläche. Ergänzungspflanzung auf 5 x 190 m = 950 m²
Pflanzenart und Menge:
Bäume Quercus robur (3), Tilia cordata (3), Fraxinus excelsior (3). Salix viminalis (1) Baumform]
Sträucher - Alnus glutinosa (5), Pyrus pyraster (5). Prunus spinosa (5), Syringa vulgaris (5), Rosa canina (5), Cerasus avium (5), Acer campestre (5), Salix viminalis (5)

3. Südöstlicher Rand - kein Bewuchs, Fläche 5 x 80m =400 m²
Dreireihige Pflanzung, Strauch - Baum - Strauch, Pflanzabstände in der Reihe, Bäume 10 m, Sträucher 3 m
Pflanzenart und Menge:
Bäume Quercus robur (2), Fagus sylvatica (2), Acsculus hippocastanum (2), Fraxinus excelsior (2)
Sträucher - Pyrus pyraster (4), Malus sylvestris (4). Lonicera xylosteum (4), Salix capea (4), Prunus spinosa (4) Alnus glutinosa (4), Euonymus europaea (5) Syringa vulgaris (5), Caragana arborescens (5), Prunus cerasifera (5), Cornus sanguinea (5), Forsythia x intermedia (5), Rosa canina (5)

4. Nordöstlicher Rand - Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unterbrochen durch Rasenstreifen für die Gartenzufahrten
Pflanzflache 6 m x 125 m = 750 m², davon 1/3 Rasen
Pflanzenart und Menge :
Bäume - Acer platanoides "Cleveland" (3), Quercus robur (4), Tilia platyphyllos (3)

Sträucher - Pyrus pyraster (8), Rosa canina (8), Acer campestre (8). Syringa vulgaris (8), Caragana arborescens (8). Philadelphus inodorus (8), Forsythia x intermedia (8), Malus sylvestris (8), Sorbus aucuparia (9), Euonymus europaea (9), Viburnum opolus (9), Corylus avelana (9)
Rasen - Wildrasen (D 20 g/m² (250 m²)

5. Straßenraum - Anliegerstraßen

Grünstreifen	3,50 m x 270 m=945 m²
	0,50 m x 130 m = 65m²
Rasen - Wildrasen (D)	1010 g/m² (20 g/m²)
Bäume- Betula pendula	27 Stck

Festsetzungen 1. Änderung Bebauungsplan Nr.1

Die Festsetzungen 8.1 Nordwestlicher Rand und 8.2 Südwestlicher Rand werden in ein Erhaltungsgebot umgewandelt, da die Bereiche durch Sukzession ausreichend begrünt sind.

Die Festsetzungen 8.3 / 8.4 / 8.5 werden entsprechend der Neubemessung der öffentlichen Grünflächen) und der Anforderungen der HzE (veränderte Pflanzliste, Anforderungen Pflanzungen) angepasst.

Die Standorte der 27 Bäume mit Pflanzgebot (Straßenbäume, Festsetzung 8.5) werden in der Planzeichnung korrigiert und entsprechend der geringeren Straßenlänge auf 17 Bäume als Baumreihe reduziert.

Südöstlicher Rand *- Die Fläche mit Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern ist als dreireihige Hecke mit Heistern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 9 m breit) auf 70 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstände der Sträucher im Verband 1,5 m x 1,5 m. Pflanzabstände der Heister 10-15 m. Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern. Die Hecke ist zum Grünland durch mindestens 4 Stück Eichenspaltpfähle in ca. 25 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern. Das Befahren des Brachesaums zur Pflege ist zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1 bis 2-malige Mahd je nach Standort und Vergrasung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Bei Ausfall der Heister sowie bei mehr als 10 % Ausfall von Sträuchern sind Nachpflanzungen erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher/Heister zu wässern bzw. die Schutzeinrichtung in Stand zu setzen. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 sind einzuhalten. Ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke ist nicht zulässig.*

Nordöstlicher Rand *- Die öffentliche Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig. Gehölzpflanzungen sind zulässig.*

Straßenraum *- Im Straßenraum (Planstraße A) sind 17 Stk. Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt Stammumfang 16-18cm in mindestens 7 m Abstand anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Stammschutz und Schutz vor Überfahren der unversiegelten Fläche sind vorzusehen.*

Die Flächen mit Erhaltungsgebot sind auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

Pflanzliste Sträucher:

Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

- *Haselnuss* — *Corylus avellana*
- *Weißdorn* — *Crataegus monogyna*
- *Weißdorn* — *Crataegus laevigata*
- *Heckenrose* — *Rosa canina*
- *Schwarzer Holunder* — *Sambucus nigra*
- *Geisblatt* — *Lonicera xylosteum*

Pflanzliste Bäume:

norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen,
Qualität Straßenbäume 3 x verpflanzt Stammumfang 16 - 18 cm,
Qualität Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150 cm,

- *Acer campestre* *Feld- Ahorn*
- *Acer pseudoplatanus* *Berg- Ahorn*
- *Quercus robur* *Stiel-Eiche*

8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für europäische Vogelarten sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13 BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. In der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig!

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Verringerung der Wohnbebauung innerhalb eines rechtsverbindlichen B-Planes.
- Durch die Anlehnung an Wohngrundstücke sind keine anlagebedingten Auswirkungen einzustellen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Eine signifikante Erhöhung von betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist aufgrund der Verringerung der Wohnbebauung nicht einzustellen.
- Die zu erwartende (leicht) verringerte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wege nicht auf neue Bereiche verlagern.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Tab.: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte “Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstoffreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich, -Sellerie*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**II*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	*Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut*	*II*	*IV*	*Niedermoor*
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes Froschkraut*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	*Zierliche Tellerschnecke*	*II*	*IV*	*Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer*
Weichtiere	*Unio crassus*	*Gemeine Flussmuschel*	*II*	*IV*	*Fließgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*
Libellen	*Gomphus flavipes*	*Asiatische Keiljungfer*		*IV*	*Bäche*
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	*Östliche Moosjungfer*		*IV*	*Altarme / Waldteiche*
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	*Zierliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen*
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	*Große Moosjungfer*	*II*	*IV*	*Hoch-/Zwischenmoor*
Libellen	*Sympecma paedisca*	*Sibirische Winterlibelle*		*IV*	
Käfer	*Cerambyx cerdo*	*Heldbock*	*II*	*IV*	*Alteichen über 80 Jahre*
Käfer	*Dytiscus latissimus*	*Breitrand*	*II*	*IV*	*stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen*
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	*Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer*	*II*	*IV*	*Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen*
Käfer	*Osmoderma eremita*	*Eremit, Juchtenkäfer*	**II*	*IV*	*Wälder/Mulmbäume*
Falter	*Lycaena dispar*	*Großer Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Moore, Feuchtwiesen*
Falter	*Lycaena helle*	*Blauschillernder Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Feuchtwiesen /Quellflüsse*
Falter	*Proserpinus proserpina*	*Nachtkerzenschwärmer*			*Trockene Gebiete/Wald*
Fische	*Acipenser sturio*	*Europäischer Stör*	*II*		*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo calamita*	*Kreuzkröte*		*IV*	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Hyla arborea*	*Laubfrosch*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete*
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammmolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschildkröte*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	*Zauneidechse*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Wald*
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**II**	**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus nilssonii**	**Nordfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	*Große Bartfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Gewässer*
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	*Teichfledermaus*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	*Wasserfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis myotis*	*Großes Mausohr*	*II*	*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Myotis nattereri**	**Fransenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald**
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	*Kleiner Abendsegler*		*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**		**IV**	**Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	*Pipistrellus nathusii*	*Rauhhautfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete**
Landsäuger	**Canis lupus**	**Wolf**	***II**	**IV**	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	**II**	**IV**	**Gewässer**
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die randörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsfläche.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen knapp unter 50 ist ein Vorkommen der Zauneidechse auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung für Amphibien. Die Rasterdatennennung verschiedener Amphibien ist aber der Lage des Rasters in der Warnowniederung geschuldet. Die Entfernung zum Vorhabengebiet beläuft sich auf über 1000m. Die vorplangebietsnahen Gewässer sind entweder trockenfallend oder hinter der Straße anzutreffen. Mit dem Graben befindet sich ein weiteres potenzielles Laichgewässer am Rand des planungsrelevanten Umfeldes. Aufgrund der Verrohrung ist aber davon auszugehen, dass Amphibien potenziell im Untersuchungsgebiet eher nicht vorkommen. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Vermeidungsmaßnahme:
Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere zu entfernen sind.

Säugetiere

Wolf
Eine Betroffenheit ist aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fischotter
Für den Fischotter sind eine positive Rasterkartierung, aber keine Totfunde vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und mögliche Leitlinien nicht betroffen sind, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Fledermäuse
Der Planbereich ist potentiell Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich in den zu erhaltenden Randlichen Gehölzstrukturen vorhanden. Diese Gehölzstrukturen am Plangebietsrand, die als Leitlinien für Fledermäuse in Frage kommen, finden aber nur eine Weiterführung nach Osten.

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate sind wesentlich größer als das kleinräumige Vorhabengebiet. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.
Die Gehölze bieten derzeit keinen Anhaltspunkt auf Winterquartiere, eine Nutzung als Sommerquartier ist aber nicht grundsätzlich auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[3], eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Da im Nahbereich Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, aber auch siedlungsbewohnender Arten wie Stare, Drosseln zu rechnen.
Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der benachbarten Gärten / Hecken) sind Arten der Gebüsche wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer als Nahrungsgast zu erwarten. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und ist mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten.
Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist und Bodenbrüter nicht vorgefunden wurden (Unterschreitung der Effektdistanzen / Prädatoren) und die benachbarten Strukturen für Gehölzbrüter erhalten bleiben, ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Die gewählte Fläche liegt am Rand der bebauten Ortslage.
Baumaßnahmen lösen bei Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung als Vorsorgemaßnahme keine Betroffenheit aus.

Vorsorgemaßnahmen:
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

Rastflächen

Entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de sind Rastflächen der Stufe 3 - stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der bestehenden Hecken sind

[3] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln tatsächlich nicht betroffen. Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Raumrelevante Arten

Für den Rotmilan, den Kranich, Fisch, und Seeadler sowie den Wanderfalken sind positive Rasterkartierungen vermerkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der derzeitigen Nutzung ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
2. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere zu entfernen sind.

9. Auswirkungen der Änderungen

Von den Änderungen werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Insofern gehen von der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 keine relevanten Auswirkungen für das Umfeld des Plangebietes aus. Durch die geänderten Festsetzungen ist zwar grundsätzlich eine entsprechende Änderung des Orts- und Straßenbildes innerhalb des Plangebietes zu erwarten, diese ist jedoch als nicht wesentlich bzw. als nicht nachteilig einzustufen, da die vorgenommenen Änderungen die Grundkonzeption des B-Plans Nr. 1 aufrechterhalten. Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) bleibt bestehen, auch bleibt die 1. Änderung innerhalb der bereits bestehenden B-Plan-Grenzen. Durch die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden und der geplanten Reduzierung der Baugrundstücke verringert sich die Bebauungs- und Nutzungsdichte gegenüber der ursprünglichen Planung. Insgesamt wird durch die Reduzierung der festgesetzten Verkehrsflächen und die Erweiterung der Grünflächen die Bodenversiegelung im Plangebiet gemindert. Auf die Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes wurde bereits im Kapitel 6 (Umweltbelange) eingegangen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte erwarten lassen. Die nördliche Nachbarschaft des Plangebietes ist durch eine gleichartige Nutzung (Wohngebiet) geprägt. Des Weiteren befinden sich Acker-, Grünland- und Waldflächen in der Umgebung. Relevante Immissionen oder anderweitige Beeinträchtigungen wirken hiervon nicht auf das Plangebiet ein. In ca. 1.200 m Entfernung östlich befindet sich das Windeignungsgebiet Mistorf mit derzeit 28 Windenergieanlagen. Hierdurch können Schallemissionen und Schattenwurf auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen der für die bestehenden Windenergieanlagen zu durchlaufenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren war der B-Plan Nr. 1 mit seiner Wohngebietsfestsetzung wie auch die näher zum Windeignungsgebiet liegende Wohnbebauung (nordöstlich des Plangebietes) bereits zu berücksichtigen. Somit ist sichergestellt, dass Schall und Schattenwurf nur innerhalb der zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm auf das Plangebiet einwirken dürfen und eine unzulässige Beeinträchtigung bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Windenergieanlagen ausgeschlossen ist.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Fläche [%]
Allgemeines Wohngebiet (inkl. Überlagerungsflächen mit Erhaltungsgebot)	12.673	69,4
Straßenverkehrsfläche (inkl. Zufahrt Grünland)	2.027	11,1
Grünflächen	3.340	18,3
Versorgungsfläche	221	1,2
Geltungsbereich B-Plan	**18.261**	**100**

11. Hinweise

Bodenschutz

Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Eine Verwendung von Recyclingmaterial ist aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenfassung der Warnow nicht möglich.

Gewässerschutz

Das Umweltamt des Landkreises Rostock hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

In Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 40 Abs. 1 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert zu beantragen.

Immissionsschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung auf das Windeignungsgebiet Mistorf in ca. 1.200 m Entfernung mit derzeit 28 Windenergieanlagen (WEA) hinweisen. Weitere WEA im Eignungsgebiet befinden sich im Genehmigungsverfahren. Hinsichtlich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert wird. Durch die WEA kann es zudem zu Schattenwurf kommen.

Landwirtschaft

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Hinweis erteilt:

Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist

die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagesysteme sind sicherzustellen.

Von den Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und über zu erwartende Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit ihrer Eigentums- oder Pachtflächen zu informieren, damit vor Realisierung der Maßnahme ggf. erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen getroffen werden können.

Straßenverkehr

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt:

Sollten eventuelle Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr haben, ist rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen durch die bauausführende Firma nach § 45 Abs. 6 StVO unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde die Anordnung nach § 45 Abs. 1 – 3 StVO darüber einzuholen, wie ihre Arbeitsstelle abzusperren und zu kennzeichnen ist, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und eventuelle Umleitungen zu kennzeichnen hat. Sie hat diese Anordnung zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen.