

GEMEINDE ZEPELIN

AMT BÜTZOW-LAND

LANDKREIS ROSTOCK



**Satzung der Gemeinde Zepelin über die
Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils Zepelin**

Begründung

Juni 2022

**Begründung für die Satzung der Gemeinde Zepelin
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin, Gemarkung Zepelin, Flur 2**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Verfahren	3
3. Geltungsbereich	5
4. Planungsziel	5
5. Planinhalt	7
6. Ver- und Entsorgung.....	8
7. Immissionsschutz	9
8. Denkmale	9
9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
10. Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	25
11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26

1. Allgemeines

Die Gemeinde Zepelin gehört zum Amtsbereich des Amtes Bützow-Land im Landkreis Rostock. Amtssitz ist die Stadt Bützow. In der Gemeinde leben 456 Einwohner (Stand 2019). Das Dorf Zepelin befindet sich ca. 1,6 km östlich der Stadt Bützow. Es ist geprägt durch den historischen Dorfkern mit Kirche, durch dörfliche Wohnbebauung, kleine Gewerbebetriebe und einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie durch eine historische Windmühle.

Die Gemeinde Zepelin verfügt über keinen Flächennutzungsplan und keine städtebauliche Satzung. Am 09.05.2019 fassten die Gemeindevertreter der Gemeinde Zepelin den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin zur Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung. Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich auf die vorhandene Bebauung und einzelne angrenzende Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen 1 bis 4), die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit in den bebaubaren Innenbereich einbezogen werden sollen.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2004 und der Anpassung an das europäische Recht sind die Umweltbelange stärker in die Bauleitplanungen der Gemeinden einzustellen. Bei der Aufstellung von Planungen sind neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden mit der vorliegenden Satzung beachtet.

2. Verfahren

Die Gemeinde Zepelin legt für die Ortslage Zepelin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest.

Im § 34 Abs. 5 BauGB werden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geregelt

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Zepelin vereinbar.
- Es ergeben sich im Satzungsgebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Es sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Auf die Satzung wird außerdem § 10 Abs. 3 BauGB angewendet, d. h. nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann die Satzung bekannt gemacht werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zepelin hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2020 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zepelin sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 12.02.2021 bis zum 16.03.2021 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt, die von der Planung berührt sein können. Nach der Abwägung aller Belange durch die Gemeinde ergaben sich folgende wesentliche Änderungen an der Planung, die die Erarbeitung eines erneuten Entwurfs, verbunden mit einer erneuten öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und TÖB-Beteiligung, erfordern:

- zwei im Entwurf klargestellte Flächen werden als Ergänzungsflächen 3 und 4 eingestuft, der Ausgleich dafür wird berechnet,
- das Flurstück 98/7 im Osten der Ortslage wird komplett mit Gebäudebestand in die Satzung aufgenommen,

- der Sportplatz wird als Grünfläche klargestellt und damit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Sonstige Hinweise und Anregungen wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und werden beachtet, u. a.

- das Bebauungsplangebiet „Hebammenacker“ wird als solches in der Planzeichnung gekennzeichnet,
- die in der Ortslage vorhandenen Baudenkmale werden in der Planzeichnung dargestellt,
- die festgesetzte Heckenpflanzung in der Ergänzungsfläche 1 wird in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß § 4a Abs. 3 ist der geänderte und ergänzte Entwurf erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zepelin hat auf ihrer Sitzung am 01.12.2021 den erneuten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zepelin sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 14.01.2022 bis zum 16.02.2022 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt, die von der Planung berührt sein können. Nach der Abwägung aller Belange durch die Gemeinde ergaben sich keine wesentlichen Änderungen an der Planung. Es wurden die in der Ortsmitte vorhandenen Bodendenkmale dargestellt und entsprechende Hinweise dazu auf dem Plan ergänzt. Die Planzeichen für die Grünflächen und den durch Bebauungsplan geregelten Ortsteilbereich wurden in der Legende aus den Festsetzungen in die Kennzeichnungen verschoben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zepelin beschließt in der Sitzung am 16.06.2022 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Zepelin als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Mit der Bekanntmachung des Beschlusses tritt die Satzung in Kraft.

Zusammenfassung Verfahrensablauf:

Datum	Verfahrensschritte
09.05.2019	Aufstellungsbeschluss
10.05.2019	Bekanntmachung im Bützower Landkurier
15.07.2019	Planungsanzeige der Gemeinde
15.12.2020	Billigung Entwurf und Auslegungsbeschluss
03.02.2021	Bekanntmachung im Bützower Landkurier
12.02.2021 bis 16.03.2021	Öffentliche Auslegung
16.02.2021	Beteiligung TÖB
01.12.2021	Billigung erneuter Entwurf und Auslegungsbeschluss
05.01.2022	Bekanntmachung im Bützower Landkurier
14.01.2022 bis 16.02.2022	Öffentliche Auslegung
26.01.2022	Beteiligung TÖB
16.06.2022	Abwägungsbeschluss zum erneuten Entwurf
16.06.2022	Satzungsbeschluss
21.06.2022	Mitteilung des Abwägungsergebnisses
	Bekanntmachung im Bützower Landkurier

3. Geltungsbereich

Die Ortslage Zepelin wird im Wesentlichen durch die Hauptstraße, die Bergstraße und den Wiesenweg erschlossen. Entlang dieser Straßen befinden sich die Wohngebäude mit meist dahinterliegenden Nebengebäuden. Im Nordosten befindet sich auf einer Anhöhe eine Windmühle im Ensemble mit zwei landwirtschaftlich genutzten Hallen. Im Westen schließt die Ortslage mit einem Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hebammenacker“, fertiggestellt) ab. Der aktuelle Bestand an Wohn- und Nebengebäuden sowie an sonstigen Gebäuden (Mühle) wurde durch Begehung und anhand aktueller Luftbilder festgestellt.

Dieser beschriebene Bestand wird durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt und entspricht einer Klarstellung. Die Grenze wurde so gefasst, dass die gesamten mit der Hauptnutzung unmittelbar verbundenen überbaubaren Grundstücksflächen und die wesentlichen Nebengebäude Bestandteil der Satzung sind und damit dem Innenbereich zugeordnet werden.

Am westlichen Ortsausgang, nördlich der Hauptstraße und des Bebauungsplangebietes, wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 9.460 m² überplant, die als Ergänzungsfläche 1 bezeichnet wird. Westlich des Wiesenweges in Richtung Kauheirdrift befindet sich ein bisher unbebautes Grundstück mit einer Größe von ca. 879 m² und stellt die Ergänzungsfläche 2 dar. Östlich des Wiesenweges ist ein bisher unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 2009 m² die Ergänzungsfläche 3. An dem Weg Zum Sportplatz liegt die bisher unbebaute Ergänzungsfläche 4 mit 752 m².

Diese beschriebenen Ergänzungsflächen 1 bis 4 sind derzeit Außenbereichsflächen, die an die Bebauung der Ortslage angrenzen und durch diese geprägt sind. Mit diesen Ergänzungsflächen wird die Ortslage im Osten und Westen abgerundet. Durch die Satzung werden sie gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Der Sportplatz im Südwesten der Ortslage wird als Grünfläche klargestellt und damit Teil des Geltungsbereiches der Satzung.

4. Planungsziel

Das Planungsziel der Gemeinde Zepelin ist es, mit dieser Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (im Folgenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung genannt) die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festzusetzen. In dem damit definierten Innenbereich sollen gemäß § 34 BauGB Vorhaben zulässig sein, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung über öffentliche Straßen und Wege muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o. g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Die Gemeinde hat eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Es ist die Tendenz zu erkennen, dass ehemalige Jugendliche, die aus beruflichen Gründen weggezogen sind, jetzt als Familie zurückkehren und sich in ihrer Heimatregion niederlassen wollen. Diese Entwicklung wird von der Gemeinde unterstützt.

Die Gemeinde hat das Ziel, in der Ortslage Zepelin angrenzend an die bestehende Bebauung acht zusätzliche Grundstücke mit Bauqualität zu schaffen. Um dieses Planungsziel zu erreichen, hat die Gemeinde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Ortsteil Oettelin die Baugrundstücke von 17 auf 7 reduziert und ist damit der Forderung der Raumordnung nachge-

kommen, zugunsten der Entwicklung des Hauptortes Zepelin die vorhandenen Potentiale in Oettelin zurückzunehmen.

Die Gemeinde hat sich mit der Ergänzungsfläche im Westen des Ortsteils Zepelin besonders auseinandergesetzt, da hier Böden mit einer Bodenwertzahl über 50 überplant werden. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung der wertvollen Böden, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, bewusst. Nach intensiver Abwägung und der Prüfung der zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen hat sich die Gemeinde jedoch für die Zurverfügungstellung von Wohnbau-land im Rahmen der Eigenentwicklung in dieser Ergänzungsfläche entschieden.

Darüber hinaus werden auch die Möglichkeiten innerhalb der Ortslage durch die Satzung planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet.

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Zepelin besteht kein Flächennutzungsplan. Da im Gemeindegebiet gegenwärtig keine weiteren Entwicklungen absehbar sind, wird mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die städtebauliche Entwicklung ausreichend geordnet.

Im Jahr 2019 wurde eine Planungsanzeige zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung an das Amt für Raumordnung und Landesplanung, Region Rostock (AfRLRR), gestellt, das zu diesem Zeitpunkt keine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht stellen konnte. Die Gemeinde legte dem AfRLRR am 10.06.2020 eine erneute Planungsanzeige vor. Das Ergebnis der Prüfung ist am 10.06.2020 mitgeteilt worden. Da sich die Gemeinde mit der Analyse der noch vorhandenen Innenbereichspotentiale im Gemeindegebiet und dem nicht umgesetzten rechtskräftigen Bebauungsplan im Ortsteil Oettelin auseinandergesetzt hat, konnte seitens des AfRLRR der Ausweisung von fünf Baugrundstücken an der Hauptstraße gefolgt werden. Die erneute Planungsanzeige ist gemäß der Stellungnahme des AfRLRR mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Gemeinde hat die genaue Lage der fünf Baugrundstücke an der Hauptstraße im Rahmen dieses Verfahrens erneut geprüft. Die städtebauliche Ordnung soll hergestellt werden, indem die westliche Grenze des Bebauungsplangebietes südlich der Hauptstraße auch die Grenze für die fünf Baugrundstücke nördlich der Hauptstraße beschreibt. Zur Verdeutlichung, dass es sich um fünf künftige Baugrundstücke handelt, werden im Plan in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen dargestellt.

Das AfRLRR wurde am 16.02.2021 mit dem Entwurf der vorliegenden Satzung um eine Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Die landesplanerische Stellungnahme vom 09.03.2021 sagt aus, dass das Vorhaben nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Das AfRLRR wurde am 26.01.2022 mit dem erneuten Entwurf der vorliegenden Satzung um eine Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Die landesplanerische Stellungnahme vom 21.02.2022 sagt aus, dass das Vorhaben nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock zum erneuten Entwurf bzgl. der Ergänzungsfläche 1 gab es eine weitere Abstimmung mit dem AfRLRR mit dem Ergebnis, dass das AfRLRR die Bedenken der unteren Bodenschutzbehörde nicht teilt und das Vorhaben aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit weiterhin als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar einschätzt.

Auch der Landkreis Rostock bestätigt in seiner Stellungnahme vom 18.03.2021, dass der Ausweisung der geplanten Ergänzungsflächen gefolgt wird und dass das Vorhaben im Rahmen des Eigenbedarfs für die nächsten 10 Jahre liegt. Der Landkreis Rostock empfiehlt, zwei bisher klargestellte Flächen, die durch ihre Umgebung nicht entsprechend geprägt sind, als Ergän-

zungsf lächen festzusetzen sowie den Sportplatz als Grünfläche mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Die Gemeinde folgt dieser Empfehlung.

5. Planinhalt

Klarstellungssatzung

Die Gemeinde stellt klar, dass alle im Ortsteil Zepelin vorhandenen Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebengebäude bis zu einer bestimmten ortstypischen Grundstückstiefe dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Gemeinde verfolgt ebenfalls das Ziel, das Gebäudeensemble der Mühle dem Innenbereich zuzuordnen. Der hier tätige Landwirt nutzt die zwei Hallen landwirtschaftlich und strebt eine Wohnnutzung für die Mühle an. Die Gemeinde betrachtet dieses Engagement als Chance zum Erhalt der historischen Mühle.

Die Gemeinde stellt weiterhin klar, dass der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hebammenacker“ dem Innenbereich zugeordnet wird. Der Geltungsbereich wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Solange der Bebauungsplan nicht aufgehoben ist, sind in dessen Geltungsbereich Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Das bedeutet, dass die Gemeinde anstrebt, etwaige Bauanträge derzeit noch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfen zu lassen. Insofern hält die Gemeinde weiterhin an dem Bebauungsplan fest. Aufgrund des bereits sehr lange andauernden Verfahrens der vorliegenden Satzung (Aufstellungsbeschluss März 2019) und weiterer drängender Projekte wird die Gemeinde eine Aufhebung des Bebauungsplanes zu diesem Zeitpunkt des laufenden Verfahrens zur Satzung nicht einleiten. Die Bebauungsplanfläche wurde in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, da dann im Moment der Aufhebung des Bebauungsplanes die Satzung nicht entsprechend geändert werden muss, um auch hier einen Innenbereich zu haben. Perspektivisch kann der Bebauungsplan jedoch auf Grund seiner vollständigen Bebauung aufgehoben und die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Landkreises Rostock in seiner Stellungnahme zum Entwurf und bezieht den gesamten Sportplatz in den Geltungsbereich mit ein, allerdings nicht als Ergänzungsfläche, sondern als Klarstellung, da die Flächen entsprechend ihrer jetzigen Ausgestaltung und Funktion vorhanden sind und bestehen bleiben. Der Sportplatz an sich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gekennzeichnet. Bauliche Anlagen, wie z. B. Ballfangnetze, sind zulässig. Das Vereinsgebäude grenzt an das bebaute Bebauungsplangebiet „Hebammenacker“ an und ist über einen Weg, der vom Weg Zum Sportplatz abzweigt, erschlossen. Die Gemeinde sieht das Vereinsgebäude nicht zwingend im Zusammenhang mit dem Sportplatz und ordnet diesen Bereich dem bebauten Innenbereich zu.

Ergänzungssatzung

Ergänzungsfläche 1

Fünf Baugrundstücke sollen am westlichen Ortsausgang, nördlich der Hauptstraße auf der Ergänzungsfläche 1 (Flurstück 234 teilw.) geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Die Fläche wird derzeit als Acker bewirtschaftet.

Ergänzungsflächen 2 und 3

Zwei Baugrundstücke sind am Wiesenweg auf den Ergänzungsflächen 2 (Flurstück 219/9 teilw.) und 3 (Flurstück 98/5 teilw.) geplant. Die Erschließung erfolgt über den Wiesenweg. Die Flächen werden derzeit als Hausgärten, Garten/Weide genutzt.

Ergänzungsfläche 4

Das Flurstück 209, Flur 2, Gemarkung Zepelin, an dem Weg Zum Sportplatz im südwestlichen Teil der Ortslage stellt die Ergänzungsfläche 4 dar. Sie dient derzeit als Lagerfläche. Die Erschließung ist über den Weg Zum Sportplatz gewährleistet. Die Einbeziehung dieser Fläche befürwortet die Gemeinde, da somit die Nutzung/Bebauung des elterlichen Grundstückes durch ein Familienmitglied ermöglicht wird.

Für die Ergänzungsflächen 1 bis 4 erfolgt eine Berechnung des Ausgleichs nach den aktuellen rechtlichen Anforderungen.

6. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Zepelin ist an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Trinkwasserversorgung

In der Ergänzungsfläche 1 verläuft entlang der Straße eine Trinkwasserleitung des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ), für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) im Grundbuch eingetragen ist. Diese beinhaltet, dass der WAZ berechtigt ist, einen Schutzstreifen von 4 m jederzeit in erforderlichem Umfang zu nutzen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können, vorgenommen werden. Dazu gehört u. a. auch die Bepflanzung mit Bäumen und Hecken.

Die Ergänzungsflächen 1 und 2 sind wasserversorgungstechnisch erschlossen. Der südliche Bereich des Flurstückes 209 (Ergänzungsfläche 4) ist über eine Erweiterung des öffentlichen Versorgungsnetzes anschließbar. Werden durch die Bebauung zusätzliche Grundstücksanschlüsse notwendig, so ist eine Erschließung über den Weg Zum Sportplatz erforderlich. Die anfallenden Erschließungskosten für die öffentlichen Anlagen sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Ergänzungsfläche 3 ist durch die vorhandenen Leitungen im Wiesenweg erschlossen. Für die Mühle im Norden der Ortslage ist eine Versorgung mit Trinkwasser über die vorliegenden, im gleichen Besitz befindlichen Flurstücke möglich.

Das Planvorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow für die Wasserfassung Rostock. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind gemäß Schutzzoneverordnung der Warnow vom 22.03.1982 (Beschluss Nr. 22 der 4. Tagung des Bezirkstages Schwerin) einzuhalten.

Abwasserentsorgung

Die Ergänzungsfläche 1 ist schmutzwassertechnisch erschlossen. Für die Ergänzungsfläche 2 ist eine Erweiterung des öffentlichen Schmutzwasserkanals zu prüfen.

Für die Entsorgungsleitung, die die Ergänzungsfläche 1 geringfügig kreuzt, ist der Mindestabstand entsprechend der Trinkwasserleitung zu gewährleisten.

Die Ergänzungsfläche 3 ist durch die vorhandenen Leitungen im Wiesenweg erschlossen.

Die Ergänzungsfläche 4 ist über eine Erweiterung des öffentlichen Entsorgungsnetzes anschließbar. Werden durch die Bebauung zusätzliche Grundstücksanschlüsse notwendig, so ist eine Erschließung über den Weg Zum Sportplatz erforderlich. Die anfallenden Erschließungskosten für die öffentlichen Anlagen sind vom Antragsteller zu tragen.

Da das Mühlengrundstück nicht an einer öffentlichen Straße liegt, sind hier Regelungen hinsichtlich der Entsorgung im Zusammenhang mit einem privaten Nutzungsrecht oder über einen gemeinsamen Anschluss nach Abstimmung mit dem Eigentümer des an der Hauptstraße liegenden Grundstückes zu treffen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Ortslage erfolgt derzeit über die Löschwasserteiche im Ortszentrum. Bzgl. der zukünftigen Versorgung mit Löschwasser auch im Hinblick auf die Ergänzungsflächen ist die Gemeinde im Gespräch mit der Feuerwehr.

Niederschlagswasserentsorgung

In der Ortslage Zepelin gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt derzeit über natürliche Versickerung auf den Grundstücken. Es steht überwiegend versickerungsfähiger Boden an.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung der Gemeinde mit Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG.

Gasversorgung

Es besteht keine Versorgung mit Erdgas in der Ortslage.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird im Rahmen der geltenden Abfallsatzung über die entsorgungspflichtige Körperschaft - Landkreis Rostock - gewährleistet.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom entsprechend dem Bedarf der Haushalte und durch andere Anbieter.

7. Immissionsschutz

In einer Entfernung von ca. 330 m zur Ortslage in östlicher Richtung wird eine nach § 67 BImSchG angezeigte Rindermast- und Aufzuchtanlage betrieben. Von dieser Anlage können Emissionen ausgehen, die im ländlichen Raum zu tolerieren sind. Die Anlage hat Bestandsschutz.

Für weitere Immissionen sieht die Gemeinde im Plangebiet keine Anhaltspunkte.

8. Denkmale

Von der vorliegenden Satzung werden folgende Baudenkmale sowie deren Umgebungsschutz in der Ortslage Zepelin berührt:

Bergstraße: Kriegerdenkmal
Bergstraße 41: Bauernhof mit Wohnhaus und Scheune
Hauptstraße 47: Bauernhaus
Hauptstraße: Windmühle
Friedhof: Kapelle

Die Denkmale sind in der Planzeichnung dargestellt.

Alle Vorhaben auf diesen Grundstücken bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

In der Ortsmitte im Bereich der Kirche sind mehrere Bodendenkmale der Kategorie „blau“ bekannt. Dies sind Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gemäß § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren

Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Wenn bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind die Hinweise unter § 4 im Textteil der Satzung zu beachten.

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4, Satz 3, bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden; § 1a BauGB ist anzuwenden. Für die Ergänzungsflächen ist der Eingriff zu regeln. Auf den Flächen wird durch die geplanten Festsetzungen eine Bebauung ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffsregelung für die Ergänzungsflächen 1-4 anzuwenden.

Bestandsbeschreibung

Ergänzungsfläche 1

Die 9.460 m² große Teilfläche des Flurstücks 234, Flur 2, Gemarkung Zepelin an der Hauptstraße wird als Acker genutzt. Gehölze in der Fläche sind nicht vorhanden. Im angrenzenden Straßenraum sind an der Hauptstraße 3 Bäume (Korkenzieher-Weide, Götterbaum, Robinie, nicht §18 NatSchAG) im Verkehrsgrün vorhanden. Eine Erschließung der Baugrundstücke ist ohne Beeinträchtigung des Kronenschuttraumes möglich. Hinter den Bäumen Richtung Westen beginnt der LV 0:01.01.05.01 als Straßengraben (FGU/PEG), der nachfolgend über den Acker verlaufend ca. 40 m verrohrt und dann nach ca. 40 m als offener Graben über 500 m zusammenhängend wieder verrohrt ist.

Die Ergänzungsfläche wird im Norden und Westen von Lehmaccker (ACL), im Süden von der Hauptstraße (OVL) mit einem teilweise extensiv unterhaltenen Straßenrand (OBV/PEG) und einem verstärktem Dorfgebiet (ODV) sowie im Osten von dem ländlich geprägten Dorfgebiet (ODF) begrenzt.



Abbildung 1 Biotypen Ergänzungsfläche 1

Ergänzungsfläche 2

Die 879 m² große Teilfläche des Flurstücks 219/9, Flur 2, Gemarkung Zepelin, am Wiesenweg ist eine zweigeteilte Fläche mit einer Wiese/Wiesenbrache (GMB/OBD) und einer intensiv genutzten Rasenfläche (PEG). Auf der Fläche befindet sich ein Baum (Fichte). Die Ergänzungsfläche wird im Norden von einem verstärktem Dorfgebiet (ODV) und im Süden von Lehmaccker (ACL) begrenzt. Im Osten hinter dem Wiesenweg mit Baumreihe (OVL/BAL – Linde §19

NatSchAG) grenzt ein Feuchtbiotop (SPV/VSX) an. Im Westen grenzt nach der Brachfläche mit einem kleinen Gehölz (PWX/OBD) eines ländlich geprägten Dorfgebietes (ODF) Acker mit kleinräumigem Nutzungswechsel (ACL/AKK) an.

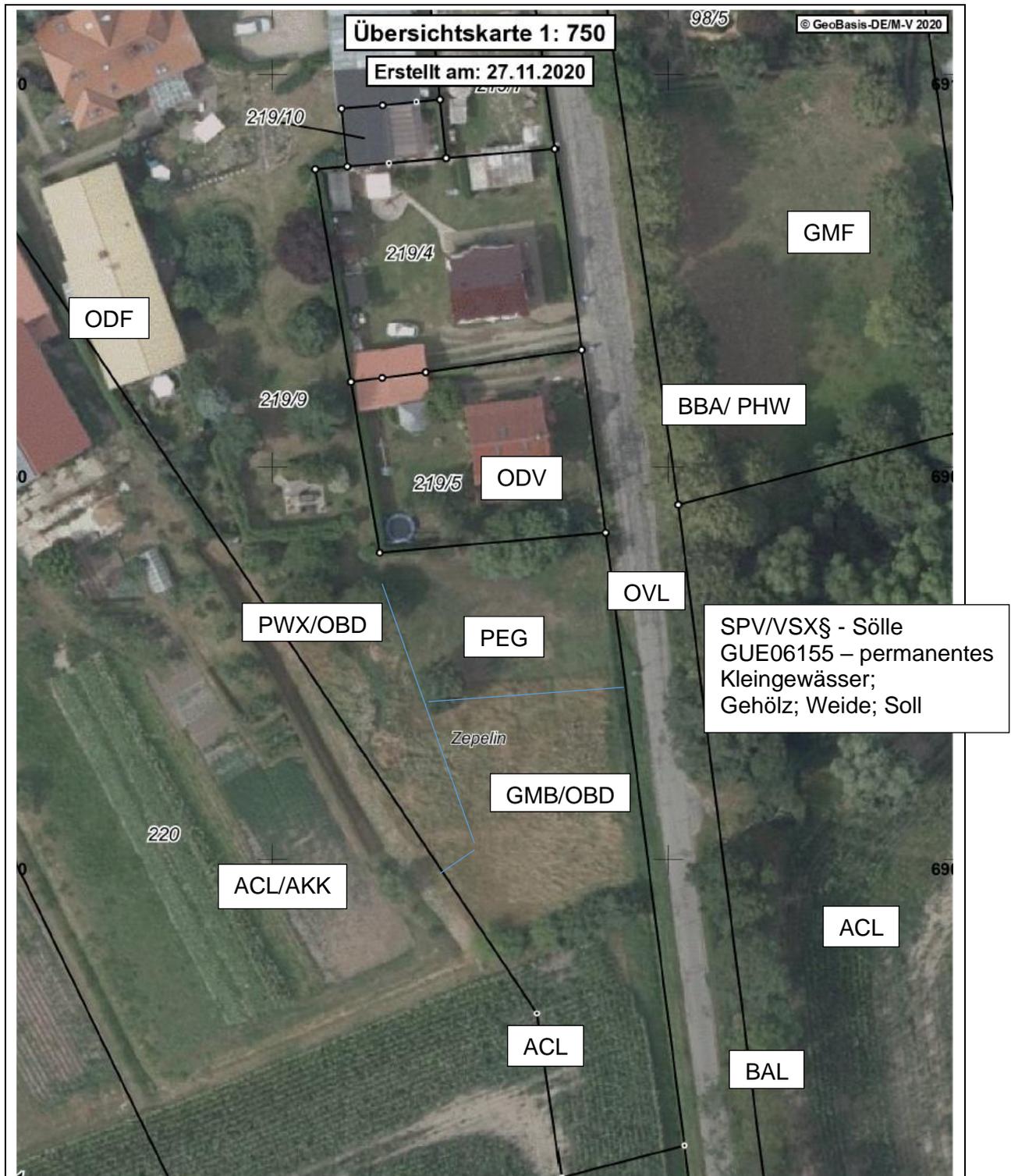


Abbildung 2 Biotoptypen Ergänzungsfläche 2

Ergänzungsfläche 3

Die 2.009 m² große Teilfläche des Flurstücks 98/5, Flur 2, Gemarkung Zepelin, am Wiesenweg, ist eine Gartenfläche (Nutzgarten-PGN), die aktuell als Pferdeweide (GMW) intensiv genutzt wird. Die Begrenzung zum Wiesenweg im Westen ist eine gesetzlich nicht geschützte Baumreihe (die Länge von 100 m wird nicht erfüllt). Daher erfolgt die Ansprache als gesetzlich ge-

schützter Einzelbaum (§18 NatSchAG M-V) in einer Siedlungshecke (PHW, da viel Schneebeere). Der Schutz des Wurzelraumes (Kronentraufe + 1,5 m) ist zwingend zu beachten. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von einem verstärkerten Dorfgebiet (ODV) und im Süden von einem geschützten Biotop (Feuchtbiotop SPV/VSX) begrenzt. Im Osten bildet eine Reihe Obstbäume den Abschluss zum angrenzenden Acker. Die Beeinträchtigung der Bäume für die Zufahrt wird gesondert betrachtet.

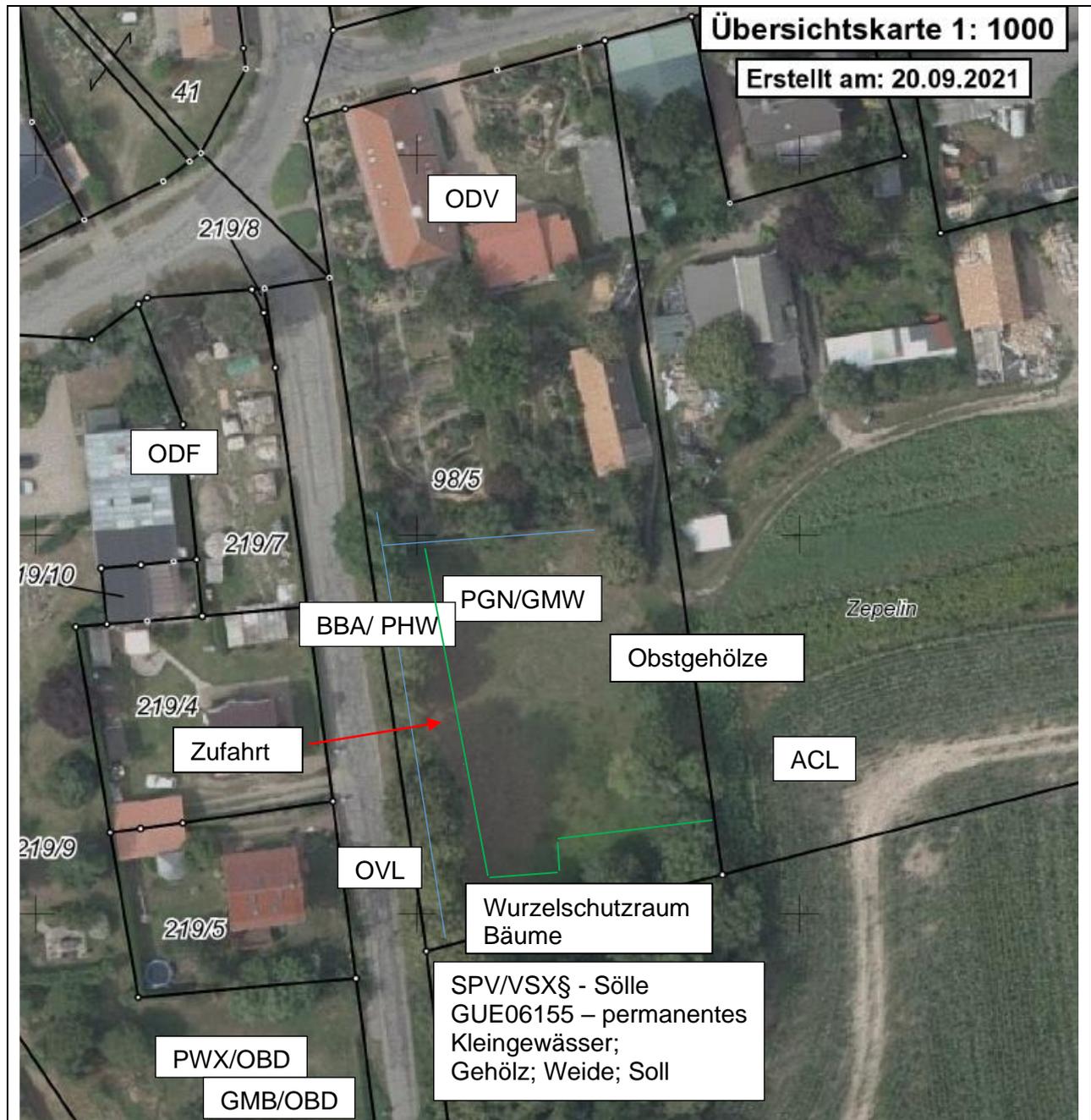


Abbildung 3 Biotoptypen Ergänzungsfläche 3

Ergänzungsfläche 4

Die 752 m² große Teilfläche des Flurstücks 209, Flur 2, Gemarkung Zepelin, am Sportplatz, ist eine Lagerfläche, die aktuell intensiv genutzt wird. Die Einstufung erfolgt als Brache der Dorfgebiete. Die Begrenzung zum Weg am Sportplatz im Westen war eine Siedlungshecke (Luftbild), die in Natur aber nicht mehr vorhanden ist. Die angrenzende Fläche im Osten/Süden zum Acker (Fst. 210 bzw. 211/1) wird aktuell als Baustraße benutzt. Die Ergänzungsfläche wird im Norden von einem verstärkerten Dorfgebiet (ODV) begrenzt.

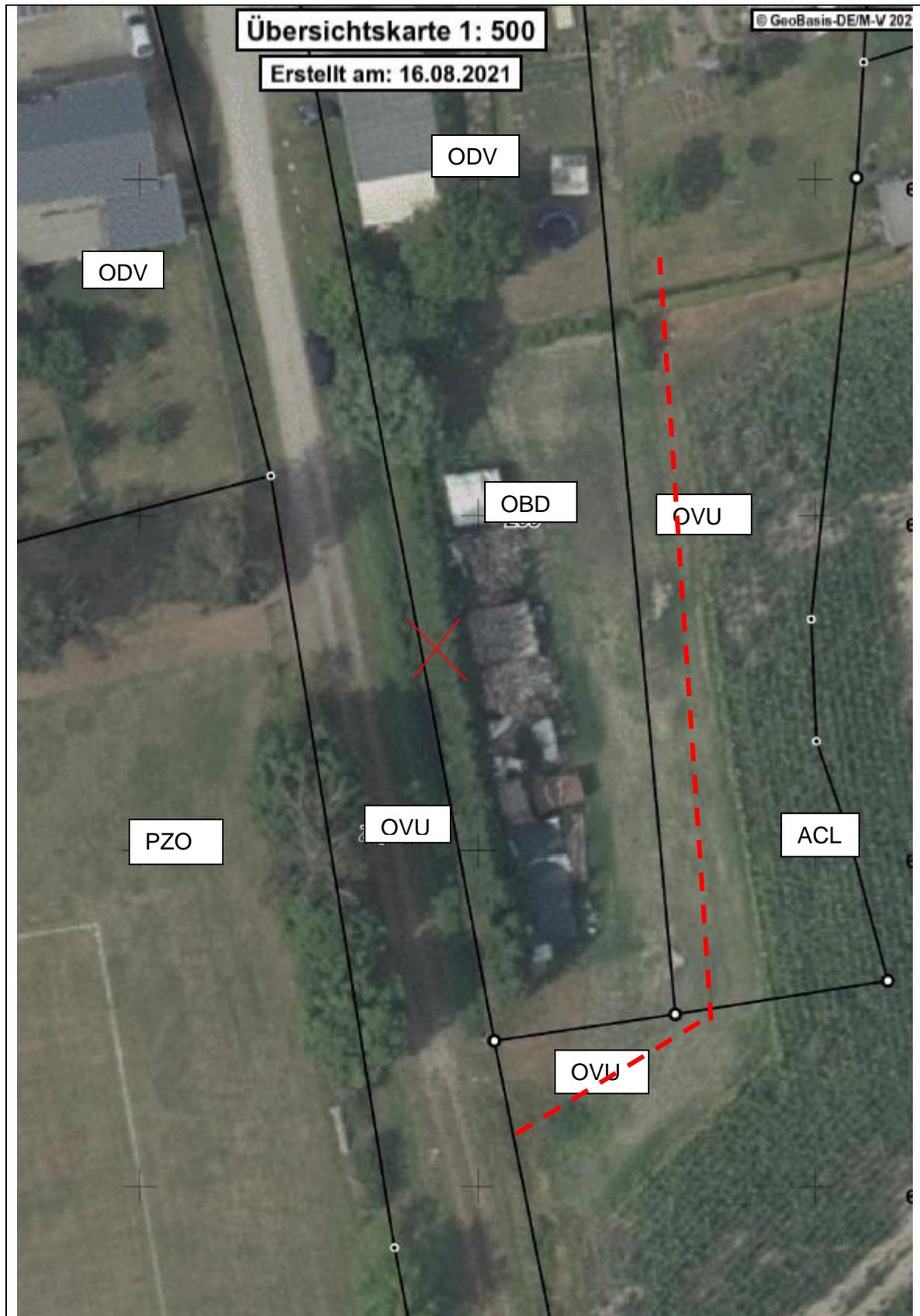


Abbildung 4 Biotoptypen Ergänzungsfläche 4

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung

Auf den in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungsflächen ist der Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen zur Wohnnutzung möglich. Durch eine solche bauliche Entwicklung wird auf den betroffenen Flurstücken die vorhandene Biotop- und Boden-

funktion sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich der Flächen zerstört, verändert oder beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium teilweise zerstört oder gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind unabhängig von der Flächengröße (erheblich) und nachhaltig. Das Landschaftsbild in der Ergänzungsfläche 1 wird durch Umwandlung von Acker in Baufläche, trotz der Windräder in Nordosten, deutlich verändert. Geringer ist der Eingriff in der eingezäunten Resthoffläche. Die Einbindung der geplanten Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere durch eine eingeschossige Bauweise sowie in der Ergänzungsfläche 1 durch die westliche/nördliche Hecke erreicht. Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Randsituation und die geplante Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich einzustufen.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1a Wertstufen

Biotopcode	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
ACL	Lehmacker	0	1,0
BAL/BBA	Baumreihe / Einzelbäume		
OBV/PEG	Brache der Verkehrsflächen / Artenreicher Zierrasen	1	1,5
PEG	Artenreicher Zierrasen	1	1,5
GMB/OBD	Aufgelassenes Frischgrünland auf Mineralstandorten / Brachfläche der Dorfgebiete	2	3,0
FGU/PEG	Überwiegend verbauter Graben / Artenreicher Zierrasen des Verkehrsleitgrün	1	1,5
PHW	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Arten	0	1,0
PGN/GMF	Nutzgarten/Frischweide	0/3	3,0
OBD	Brache der Dorfgebiete/Lagerfläche	1	1,5

Tabelle 2b Fläche und Biotopwert

Biotop	Biotopbezeichnung	Fläche (m²)	Biotopwert
Geltungsbereich Ergänzungsfläche 1		9460,00	
ACL	Acker	8889,00	1,00
FGU/PEG	Graben / Verkehrsleitgrün	69,00	1,50
OBV/PEG	Verkehrsleitgrün	502,00	1,50
Geltungsbereich Ergänzungsfläche 2		879,00	
PEG	Rasenfläche	485,00	1,50
GMB/OBD	Wiesenbrache	394,00	3,00
Geltungsbereich Ergänzungsfläche 3		2009,00	
PHW	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Arten	400,00	1,00
PGN/GMF	Nutzgarten/Frischweide	1609,00	3,00
Geltungsbereich Ergänzungsfläche 4		879,00	
OBD	Brache der Dorfgebiete/Lagerfläche	752,00	1,50

2.2 Ermittlung des Lagefaktors.

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

Tabelle 3

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*/zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen).

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

Tabelle 4

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	GRZ 0,4
ACL	8.889,00	1,0	0,75	6.666,75	3.555,60
FGU/PEG	69,00	1,5	0,75	77,63	27,60
OBV/PEG	502,00	1,5	0,75	564,75	200,80
EG1	9.460,00			7.309,13	3.784,00
PEG	485,00	1,5	0,75	545,63	194,00
GMB/OBD	394,00	3,0	0,75	886,50	157,60
EG2	879,00			1.432,13	351,60
PHW	366,00	0,0	0,75	0,00	
PHW	34,00	1,0	0,75	25,50	13,60
PGN/GMF	1.379,00	2,0	0,75	2.068,50	551,60
PGN/GMF	230,00	2,0	0,75	345,00	
EG3	2.009,00			2.439,00	565,20
OBD	752,00	1,5	0,75	846,00	300,80
EG4	752,00			846,00	300,80

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen).

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 5

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Bio- typs	Biotop- wert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchti- gung [m ² EFÄ]
SPV/VSX	800	3,0	0,5	1200

Das § 20 Biotop SPV/VSX§ (GUE06155 – Sölle - permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide Soll) befindet sich für die Ergänzungsfläche 2 auf der anderen Seite der Straße Wiesenweg hinter einer abschirmenden Baumreihe. Angrenzend befinden sich neue Eigenheime. Die Erweiterung eines Eigenheimes auf einer rückwertigen Hofffläche, die auch ohne Bebauung intensiv genutzt werden könnte, ist nicht als zu berücksichtigende Funktionsbeeinträchtigung zu bewerten.

Für die Ergänzungsfläche 3 wird das Biotop durch eine vorgelagerte Fläche, die nicht überbaut werden darf, vor Beeinträchtigung geschützt. Daher wird nur eine Tiefe von 20 m und die Breite des Baugrundstückes als Beeinträchtigung eingestellt.

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

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 biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

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

Es wird mit einer GRZ von 0,4 gerechnet.

Tabelle 6

Lage	überbaute Fläche in m ² hier GR	Zuschlag für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
EG1	3.784,00	0,5	1.892,00
EG2	351,60	0,5	175,80
EG3	565,20	0,5	282,60
EG4	300,80	0,5	150,40
			2.500,80

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 7

Lage	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
	12.026,25	1.200,00	2.500,80	15.727,05
Gesamt				15.727,05
E1	7.309,13		1.892,00	9.201,13
E2	1.432,13		175,80	1.607,93
E3	2.439,00	1200	282,60	3.921,60
E4	846,00		150,40	996,40

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sog. kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 6. Siedlungen die Ziffer 6.31 Anlage von freiwachsenden Hecken - Kompensationswert 1,0, 1.640 m².

Dies ergibt sich in der Ergänzungsfläche 1 aus der Länge der nördlichen Grundstücksgrenze von 145 m, der westlichen Tiefe von 60 m und einer Breite von 8 m, die bei einer zweireihigen Hecke mit beidseitig 3 m Brache/Entwicklungsraum ausreichend Freiraum zulässt.

Anforderungen für die Anerkennung:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Bodenvorbereitung entsprechend jeweils geltender DIN-Vorschriften

- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
- Verwendung Arten naturnaher Hecken und Gehölze
- Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
- Flächenanteil an Bäumen von mind. 10 % bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30 % bei Flächengrößen von > 0,5 ha
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Verankerung der Bäume, Sträucher mind. 80/100cm
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 x 3 m
- Sträucher im Verband 1,0 x 1,5 m
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM/Herbiziden
- Schutz gegen Wildverbiss
- Mindestbreite 5 m, Mindestreihenzahl 2

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
- Ersatzpflanzung bei Ausfall von Bäumen, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung, bedarfsweise Bewässerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- *Sicherung über beschränkte persönliche Dienstbarkeit*

Das Flächenäquivalent für kompensationsmindernde Maßnahmen wird über folgende multiplikative Verknüpfung ermittelt:

Tabelle 8

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
1.640,00	1,00	1.640,00

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs.

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbalargumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 9

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
15.727,05	1.640,00	14.087,05
9.201,13	1.640,00	7.561,13

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Keine

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

Tabelle entfällt

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

keine

Bewertung der Kompensation für die Ergänzungsfläche der Satzung

keine

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 10

Ökokonto	Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Bilanz
		14.087,00	14.087,00	0,00
LRO-016	EF1	7.561,13	7.561,00	0,00
LRO 016	EF2	1.607,93	1.608,00	0,00
LRO 016	EF3	16,00	16,00	0,00
LRO 038	EF3	3.905,60	3.905,60	0,00
LRO 038	EF4	996,40	996,40	0,00

Der Ausgleich ist ausgeglichen.

Ökokonto

Es wird auf Ökokonten zurückgegriffen. Der Eingriffsort liegt in der Großlandschaft - Warnow-Recknitz - Gebiet 30 in der Landschaftszone - Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte 3.

Die Reservierungsbestätigung für das Ökokonto LRO-016 Zielbereich Wälder, Maßnahme Vernässung der Waldflächen durch Anhebung des Wasserstandes, Maßnahmetyp Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht, liegt mit Mail vom 17.12.2020 vor.

Die Reservierungsbestätigung für das Ökokonto LRO-038 „Naturwald Schwaan“ Zielbereich Wälder Maßnahme Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht (99 Jahre) in jungen bis alten Laubholzwäldern in Natura 2000-Gebieten liegt mit Mail vom XX.XX.2021 vor.

Die Verträge sind vor Satzungsbeschluss abzuschließen und der uNB vorzulegen.

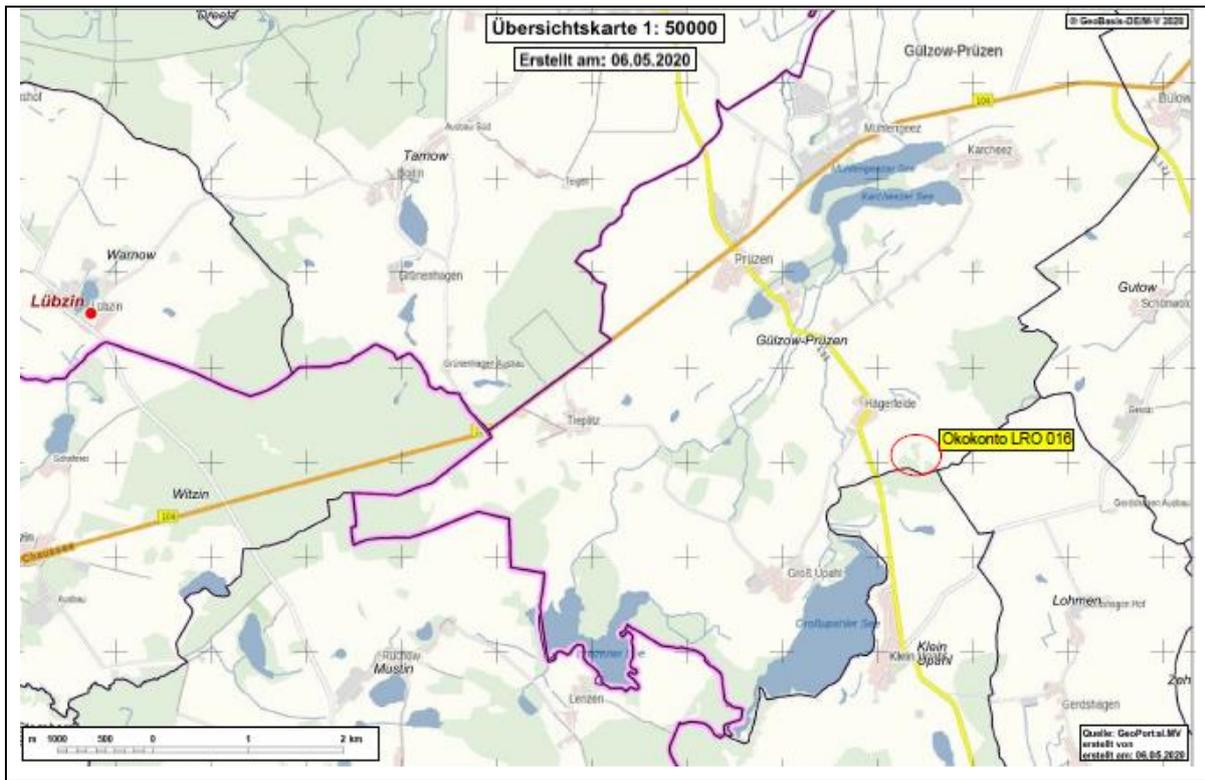


Abbildung 5 Lage Ökokonto LRO 016

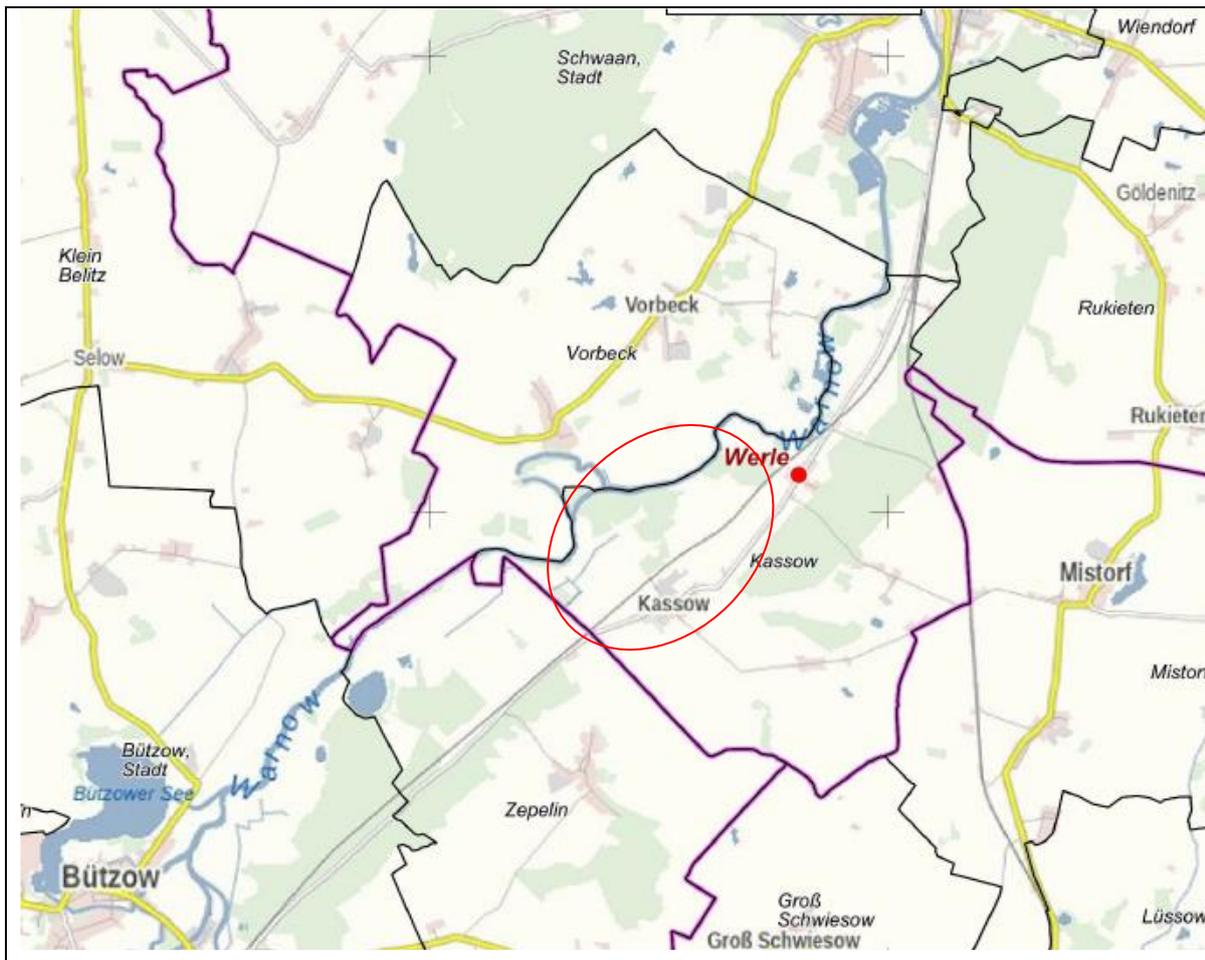


Abbildung 6 Lage Ökokonto LRO 038

Baumbeeinträchtigung Ergänzungsfläche 3

Die Begrenzung zum Wiesenweg im Westen ist eine gesetzlich nicht geschützte Linden-Baumreihe (die Länge von 100 m wird nicht erreicht). Daher erfolgt die Ansprache als Einzelbaum (ggf. gesetzlich geschützt nach §18 NatSchAG M-V) in einer Siedlungshecke. Der Schutz des Wurzelraumes (Kronentraufe + 1,5m) ist zwingend zu beachten.

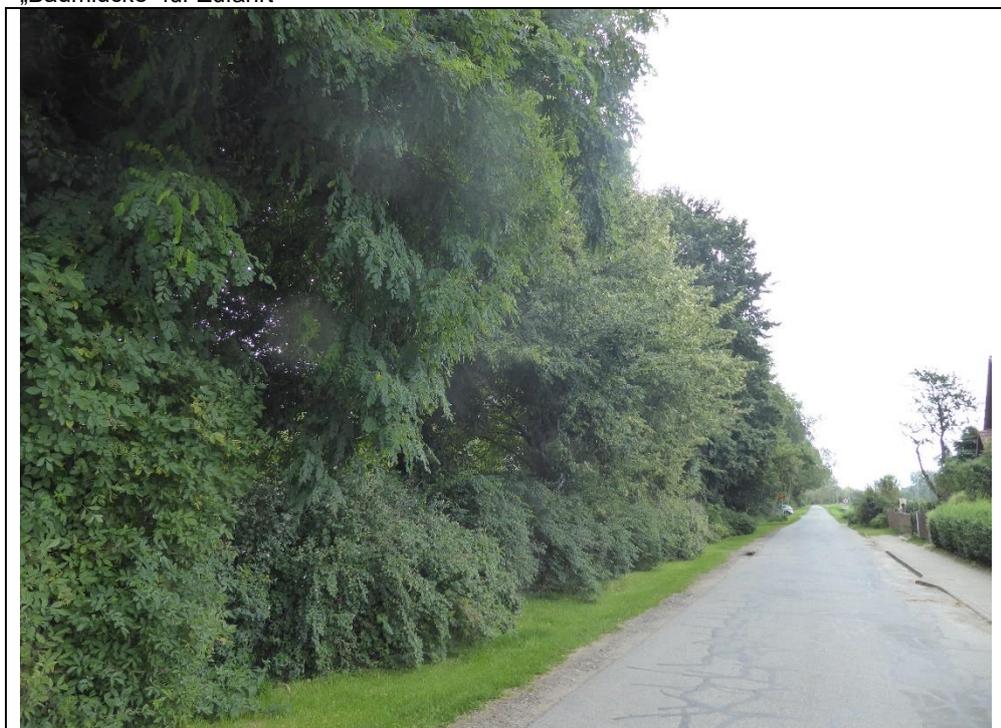
Für die geplante Zufahrt wurde eine Stelle gewählt, die mit den jüngsten Bäumen noch keinen Kronenschluss erreicht. Aufgrund der Stammdurchmesser von 31 bzw. 28 cm ist ein Schutzstatus noch nicht gegeben.



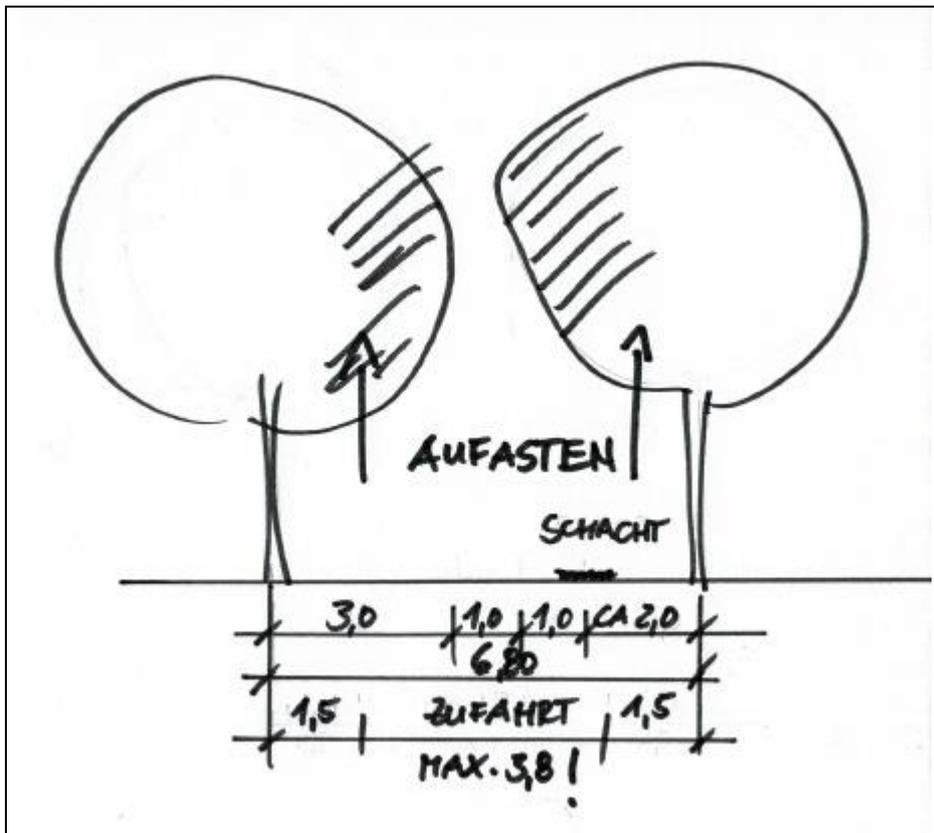
Abbildung 7 Luftbild „Baumlücke“ für Zufahrt, Quelle GAIA MV



„Baumlücke“ für Zufahrt



Baumreihe am Wiesenweg (gesetzlich Einzelbäume)



Schnitt Zufahrt mit Maßgabe frühzeitiges Aufasten

Vermeidungsmaßnahmen Zufahrt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte die Zufahrt, mit Material entsprechend der Vermeidungsvorgaben, spätestens im Jahr 2022 hergestellt, oder zum Bauantrag ist der Nachweis des möglichen Schutzstatus zu prüfen und ggf. ist ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V (Gemarkung Zepelin, Flur 2, Fst. 98/5) mit Bewertung der Beeinträchtigung zu erstellen. Es wird dann allerdings von der Gewährung der Ausnahme entsprechend § 18 (3) NatSchAG M-V ausgegangen.

Das Lichtraumprofil sollte ebenfalls im Winter 2021/22 geprüft und ggf. erstellt werden, um bei verspäteten Schnittmaßnahmen, nicht zulässige, großflächige Schnittwunden beim Aufasten zu vermeiden.

Mögliche Materialien für Zufahrt (bei Wurzelfunden Unterlage Geovlies)

- Wegeaufbau mit Rasengittersteinen auf 4cm Splitt 2/8, Ausbautiefe ca. 16 cm, ggf zzgl. 10 cm Schotter 0/45, z.B. System Me-Ba von Hansebeton 60x40x10 oder 60x40x12/14 / oder ADM 50x50x12
- Wegeaufbau mit Bodengitter (Kunststoff) auf 10cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 15 cm z.B. System BG50 von euvirotek 58x58x5
- (Schotterrasen 0/45 mit 17-20cm Ausbautiefe)

Maßnahmenbeschreibung

Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a

An der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche 1 in der Gemarkung Zepelin, Flur 2, Flurstück 234, ist auf einer Teilfläche von 1.640 m² die Pflanzung, Pflege und dauerhafte Erhaltung einer freiwachsenden zweireihigen Hecke, mit 8 m Breite inklusive beidseitigem 3 m Brachesaum festgesetzt. Es sind standortheimische Baum- und Straucharten (mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten) aus möglichst gebietseigenen Herkünften in der Pflanzqualität (Sträucher: mind. 80/100 cm, Bäume als Heister: mind. 150/175 cm) zu verwenden. Pflanzabstände der Sträucher in der Reihe 1,5 m, der Reihen 1 m. In der Reihe zur Ackerkante ist jeweils nach je

3 Sträuchern ein Heister mit je 3 m Abstand, auch zu den nächsten 3 Sträuchern der Reihe, zu pflanzen

Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtung bei Bedarf instand zu setzen. Es ist eine sichtbare Ausgrenzung der Hecke zur Bebauung (Poller/Zaun) vorzusehen. Die Ablagerung von Bioabfällen und ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke sind nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2malige Pflegemahd ist über 5 Jahre erforderlich. Nachpflanzungen der Bäume sind bei Ausfall sowie bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher/Heister zu wässern. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 6.31 der Anlage 6 sind einzuhalten.

Die Maßnahme ist mit dem Baubeginn insgesamt zu realisieren oder es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Nordseite vorzusehen. Dann kann die Pflanzmaßnahme mit Baubeginn auf dem jeweiligen Baugrundstück realisiert werden.

Hinweis: Außerdem muss die dauerhafte Erhaltung der Pflanzung/Erhaltung der Abschirmung über mind. 5 Jahre verbindlich im Kaufvertrag enthalten sein.

Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer freiwachsenden Hecke für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, alternativ eine Baulast zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer freiwachsenden Hecke für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen der Satzung werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes zugeordnet:

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Ergänzungsflächen 1, 2 und 3 (teilweise) sind 9.185 KFÄ des Ökokontos LRO-016 Zielbereich Wälder Maßnahme Vernässung der Waldflächen durch Anhebung des Wasserstandes Maßnahmetyp Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht FAE gesamt 83018 vertraglich zu binden und abzulösen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Ergänzungsflächen 3 (teilweise) und 4 sind 4.902 KFÄ des Ökokontos LRO-038 „Naturwald Schwaan“ Zielbereich Wälder Maßnahme Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht (99 Jahre) in jungen bis alten Laubholzwäldern in Natura 2000-Gebieten vertraglich zu binden und abzulösen.

10. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000 - Gebiete:

GGB (FFH) DE 2239-301 Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern in ca. 600 m Entfernung im Süden

VSG (SPA) DE 2137-401 Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz in mind. 300 m Entfernung im Norden über freien Acker und mind. 150 m Entfernung im Süden hinter der abschirmenden Ortslage

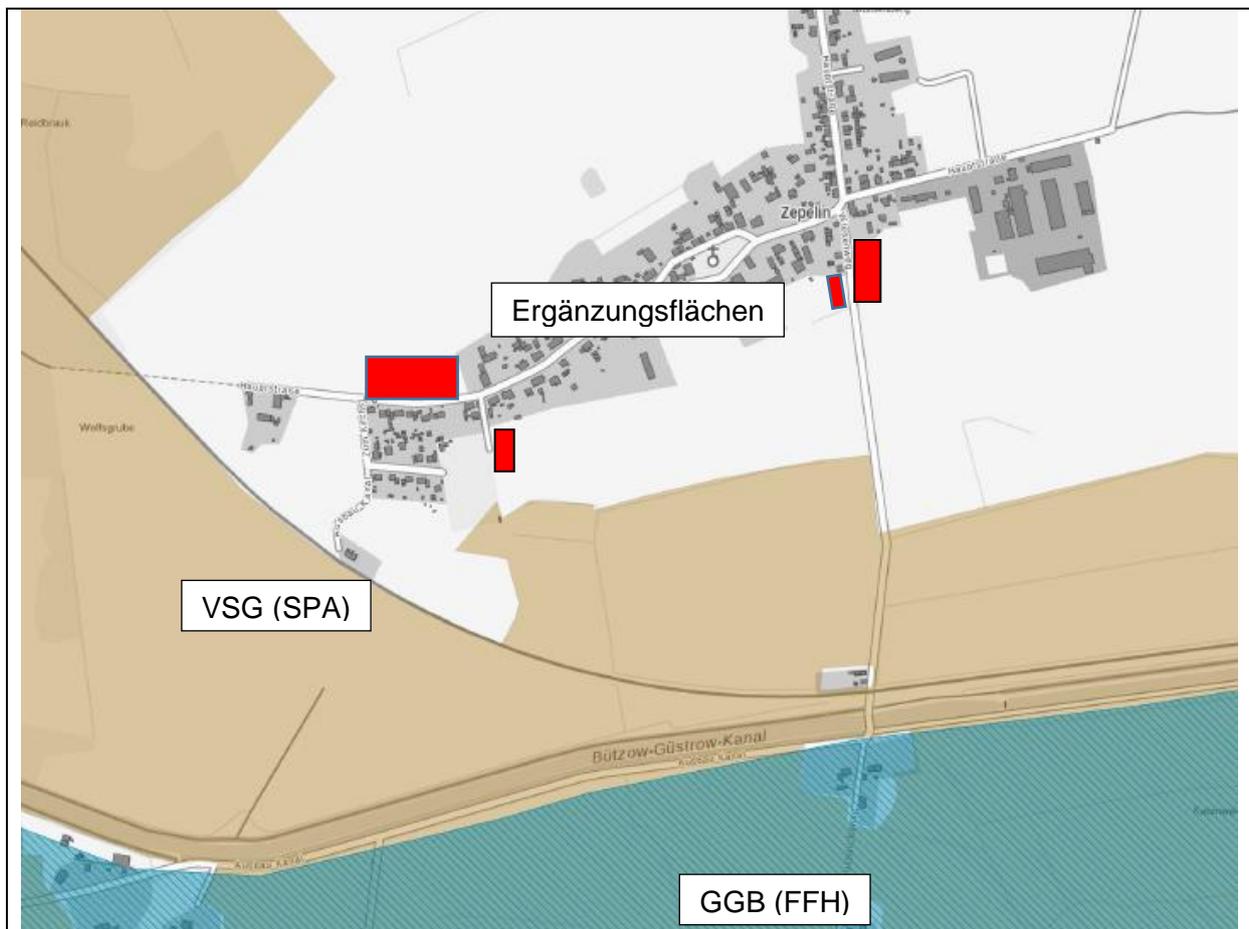


Abbildung 4 Flächenzuordnung internationale Schutzgebiete, Quelle Umweltkarten.mv-regierung.de

Aufgrund der konkreten Lage und Größe der Eingriffsflächen und der Schutzgebiete zum Ort und zueinander ist keine FFH - Vorprüfung notwendig

Nationale Schutzgebiete im 2 km Umkreis
Keine

§ 20 Biotop im 200 m Umkreis der Ergänzungsflächen
50 m Wirkradius

EF 1: ca. 50 m westlich GUE09809

Biotopname: permanentes Kleingewässer;

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation

EF 2: östlich angrenzend an Straße Wiesenweg GUE06155

Biotopname: permanentes Kleingewässer;

Gehölz; Weide; Soll Gesetzesbegriff: Sölle

200 m Wirkradius
keine

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Die Intensität der Arbeiten ist gegenüber der derzeitigen möglichen Nutzung (Landwirtschaft, dörfliche Hof- und Brachflächen) höher. Die Störwirkung mit kontinuierlicher Anwesenheit von Menschen (Licht und Lärm) und Prädatoren ist aber aufgrund der Orts-/Ortsrandlage und der geringen Flächengröße nicht als zusätzliche Beeinträchtigungen einzustellen.
- Bebauung bisheriger (un-)versiegelter Frei- und Hofflächen / landwirtschaftlicher Fläche am Rand der bebauten Ortslage.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten (Bauarbeiten) ist gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung höher, entspricht auf den anderen Flächen aber zulässigen nachbarlichen Nutzungen. Entsprechend sind diese Arbeiten als zusätzliche, aber zeitlich beschränkte Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

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

Tabelle 11

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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	<i>Teichfledermaus</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Wasserfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

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.

Reptilien/Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung der Klarstellungs- und Ergänzungsf lächen durch Amphibien ist trotz der Kanalnähe, aber dazwischen liegenden Intensivlandwirtschaftsfläche auszuschließen. In der Ergänzungsf lächen 2/3 sind sie aber aufgrund des Grünlandes/Feuchtbiotopes im Osten/Süden nicht sicher auszuschließen.

Die Untersuchungsgebiete besitzen aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Amphibien.

Die Untersuchungsgebiete besitzen aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Die Zauneidechse ist bei Bodenpunkten von 48 auszuschließen. Die Flächen befinden sich in der Ortslage und/oder grenzen an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Da der Gehölzbestand nicht überplant wird, ist ein Artenschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind vorzusehen.

1. Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere im angrenzenden Feuchtbiotop auszusetzen, die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen und es hat eine Nachsuche zu erfolgen.
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 (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fledermäuse

Die Klarstellungs- und Ergänzungsf lächen sind maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-/Winterquartiere oder Wochenstuben, wie Gebäude oder Alt-Bäume mit Höhlungen und groben Rindenstrukturen, sind in den Klarstellungs- und Ergänzungsf lächen spätestens in der Umgebung vorhanden. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch artenschutzrechtlich als nicht relevant zu betrachten ist.

Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren. Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. (Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung, vermerkt. Aufgrund der angegliederten Ortslage ist, trotz der Bebauung, nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentielle Laufwege (außerhalb des Satzungsgebietes) entlang der Gewässer (Kanal) bleiben erhalten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Wolf

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

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

weiterhin:

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 (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für: Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung/Verkehrswege ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten ebenso auszuschließen wie, aufgrund der Prädatoren, das Vorkommen von Bodenbrütern. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Nicht unbedingt im jeweiligen Eingriffsraum der Klarstellungs- und Ergänzungsflächen, aber mindestens angrenzend sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Von den möglichen, sehr spezialisierten Arten des Grünlandes wäre aufgrund der Benachbarung nur die Grauammer relevant (Bereich EF 2). Weiterhin ist durch die benachbarten Gehölze Gruppen neben den schon erwähnten Arten, wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel, mit steten Begleitern, wie dem Grünfink, zu rechnen. Für die Leitarten, wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer, ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Da Gehölzbestände nicht überbaut werden dürfen, ist ein artenschutzrechtlicher Konflikt nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahme

Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar-Mitte April und von September-November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten. Eine Ausnahme ist in der Ergänzungsfläche 1 nur bei nachgewiesener erfolgter erfolgreicher Anpflanzung der Hecke 2 Jahre vor Baugenehmigung oder eines blickdichten ortsfesten Zaunes von 1,8 m Höhe zur nördlichen Bebauungsgrenze zulässig.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de ortsumgebend benannt.

Für die Ergänzungsfläche 1 ist die Stufe 3 aufgezeigt, aber bei der Lage an der Dorfstraße in Anlehnung an vorhandene Bebauung ist diese Rastfunktion aufgrund der Effektdistanzen hier nicht gegeben. Die Bebauung der Ergänzungsfläche führt damit nicht zu einer effektiven Verschiebung geeigneter Rastflächen. Zudem wird bei einer Fläche von ca. 1,0 ha und einer Rastflächengröße von 1660 ha die Erheblichkeitsschwelle mit 0,06% deutlich unterschritten.

Vermeidungsmaßnahme

Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar-Mitte April und von September-November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten. Das Anpflanzgebot ist in der Pflanzperiode 2 Jahre vor Baugenehmigung zu realisieren oder es sind Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Nordseite zu installieren und 5 Jahre vorzuhalten.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (hier Kranich, Rotmilan, Fischadler, Weißstorch), auch Überflieger, ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise zu beachten:

Artenschutz

- 1 Als vorbeugende Maßnahme ist auf der Ergänzungsfläche der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Frühjahr- und Herbstzeit der Vögel in der Zeit von Mai-September vorzunehmen. Das Anpflanzgebot ist in der Pflanzperiode 2 Jahre vor Baugenehmigung zu realisieren oder es sind Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Nordseite zu installieren und 5 Jahre vorzuhalten.
- 2 Unmittelbar vor weiterem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Bei Funden sind die gefundenen Tiere in der angrenzenden Brache auszusetzen und die Baufläche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.
- 3 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 (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
- 4 Als Vorsorgemaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und

- durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.
- 5 Zusätzlich ist bei einem möglichen Abriss/einer Gebäudesanierung das beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. (Beim Gebäudeabriss sind Verkleidungen und Dachabdeckungen vorsichtig per Hand zu entfernen. Aufgefundene Fledermäuse sind vorsichtig zu bergen (z. B. Schuhkarton mit Löchern zur Belüftung, Handschuhe verwenden!) und abends zu entlassen. Ausweichquartiere im Ort sind vorhanden. Die vor Ort tätigen Mitarbeiter der ausführenden Firma sind über diese Erfordernisse zu informieren.
 - 6 Ein Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
 - 7 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Baumschutz

- 8 Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) 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 Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- 9 Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz

- 10 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- 11 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- 12 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.

Zepelin, den 28.07.2022



Christin Wrasch
.....
Die Bürgermeisterin