

# Satzung der Gemeinde Zepelin zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung der Gemeinde Zepelin über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 16.06.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Zepelin, den 16.07.2022

  
Die Bürgermeisterin

2. Die Satzung der Gemeinde Zepelin über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text und der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

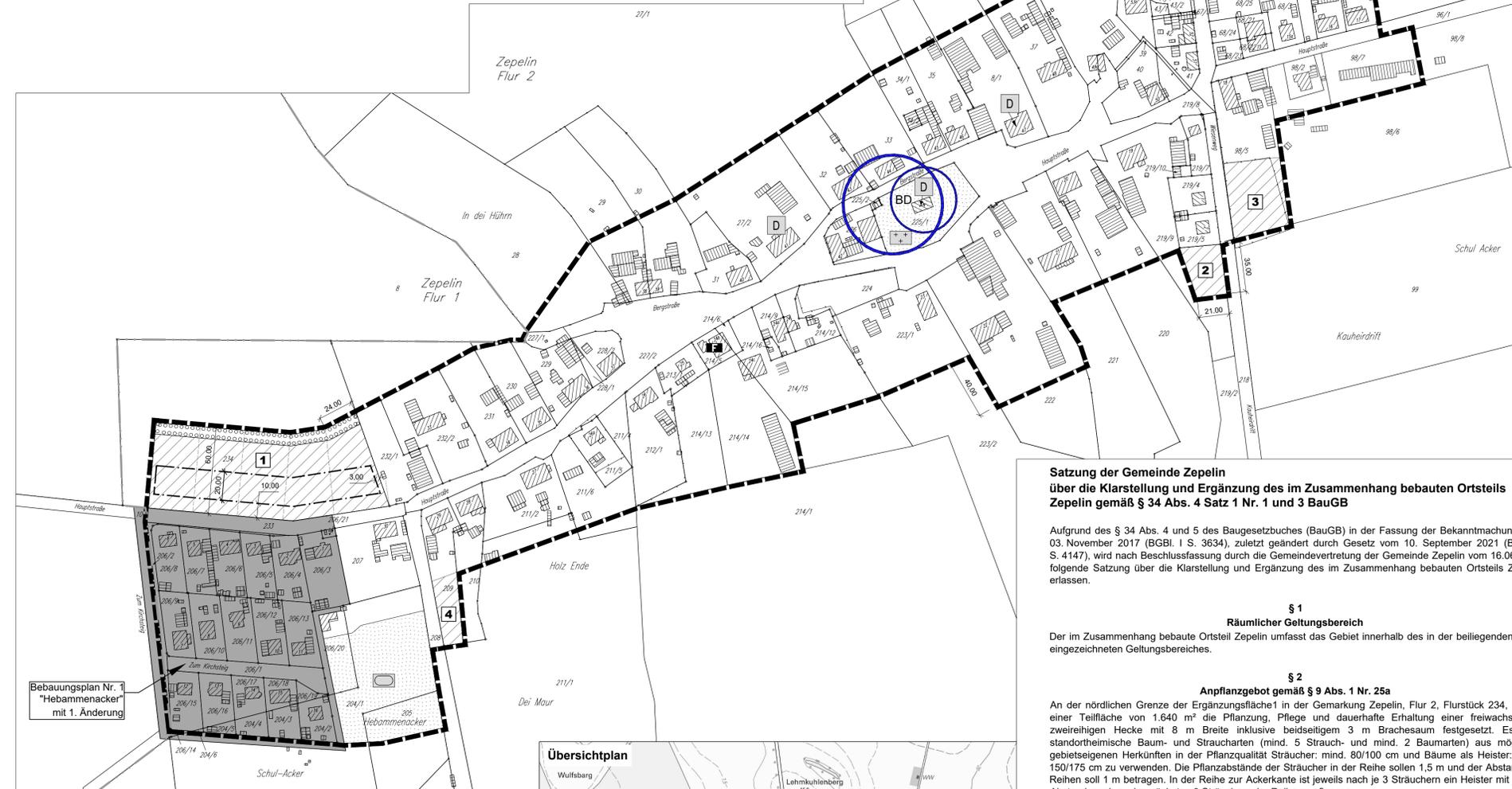
Zepelin, den 18.07.2022

  
Die Bürgermeisterin

3. Der Beschluss der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 03.08.2022 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Bützower Landkurier und auf der Website des Amtes Bützow-Land <http://www.buetzow.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Öffentliche Bekanntmachung ist bewirkt mit Ablauf des Erscheinungstages.

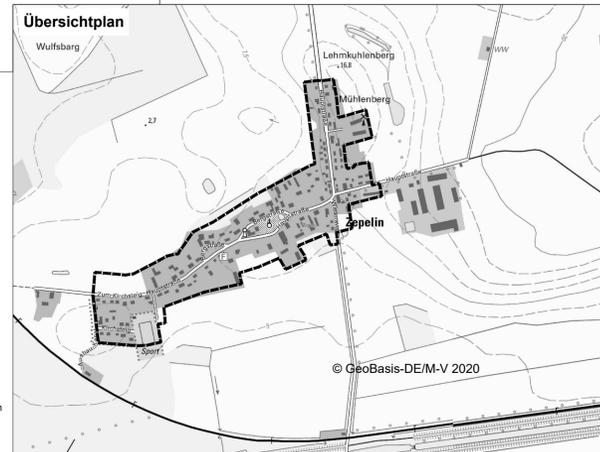
Zepelin, den 03.08.2022

  
Die Bürgermeisterin



## Zeichenerklärung

Festsetzungen	Kennzeichnungen
Grenze des Geltungsbereiches	Grünfläche
Baugrenze	Zweckbestimmung Friedhof
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Zweckbestimmung Sportplatz
einbezogene Außenbereichsflächen § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB	durch B-Plan geregelter Ortsteilbereich von Zepelin
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>
BD Bodenkmal (Blau)	Flurgrenze
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	vorhandene Flurstücksgrenzen
1 in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	vorhandene bauliche Anlagen lt. Kataster
F Feuerwehr	Flurstücksnummer
	Nummerierung der einbezogenen Außenbereichsflächen
	71
	1



## Satzung der Gemeinde Zepelin über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zepelin vom 16.06.2022 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin erlassen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zepelin umfasst das Gebiet innerhalb des in der beiliegenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches.

**§ 2 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 m<sup>2</sup> 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 gebiets-eigenen Herkünften in der Pflanzqualität Sträucher: mind. 80/100 cm und Bäume als Heister: mind. 150/175 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände der Sträucher in der Reihe sollen 1,5 m und der Abstand der Reihen soll 1 m betragen. 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 Schutzzeirichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzzeirichtungen bei Bedarf in stand 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 Pflegemaßnahmen 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.

**§ 3 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 KfA des Ökotonos 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 KfA des Ökotonos 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.

**§ 4 Hinweise**  
Zulässigkeit von Vorhaben  
Innerhalb der in § 1 der Satzung festgesetzten Grenze (exklusive des Bebauungsgebietes Nr. 1 „Hebammenacker“, da hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

**Denkmalschutzrechtliche Hinweise**  
Im Bereich des Planvorhabens 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 diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).  
Im Bereich des Planvorhabens sind mehrere Baudenkmale vorhanden. Alle Vorhaben auf den Grundstücken im Plangebiet, auf denen Baudenkmale vorhandenen sind, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung.

**Artschutzrechtliche Hinweise**  
Als vorbeugende Maßnahme ist auf den Ergänzungsflächen der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Frühjahrs- und Herbstzeit der Vögel in der Zeit von Mai-September vorzunehmen.  
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 Baufäche mittels Amphibienzaun auszugrenzen.  
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.  
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 artschutzrechtliche 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.  
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.  
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.

**Hinweise zum Anpflanzgebot**  
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.  
Zum Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a muss die dauerhafte Pflege der Pflanzung/Erhaltung der Abschirmung über mindestens 5 Jahre verbindlich im Kaufvertrag enthalten sein. Die Enttragung 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, hat zu erfolgen.

**Baumschutzfachliche Hinweise**  
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.  
Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

**Bodenschutzrechtliche Hinweise**  
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, die eine Ver-schmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.  
Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.  
Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.

**Hinweise zum Trinkwasserschutz**  
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Rostock. Die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung ergebenden Verbote und Auflagen sind zu beachten.

**§ 5 Inkrafttreten**  
Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zepelin, den 03.08.2022  
  
Die Bürgermeisterin

rechtsverbindlich:	03.08.2022
Endfassung:	Juni 2022
erneuter Entwurf:	Oktober 2021
Entwurf:	August 2021
Planungsstand	Datum

## Satzung der Gemeinde Zepelin zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zepelin

Kartgrundlage:	Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Entstehungsvermerk:	Ziegleiweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de
Herausgeber: Landkreis Rostock, Kataster- und Vermessungsamt	
Maßstab 1:2000	