

GEMEINDE ZIESENDORF

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2

WOHN- UND MISCHGEBIET ZIESENDORF-SÜD

2. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

LANDKREIS ROSTOCK



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

GEMEINDE ZIESENDORF

AMT WARNOW-WEST

SCHULWEG 1A

18198 KRITZMOW

AUFTRAGGEBER

M. Sc. Victoria-Luise Ludwig

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

PROJEKTSTAND

Entwurf

DATUM

16.11.2023

Inhalt

1.	<u>Einleitung und Grundlagen.....</u>	<u>3</u>
1.1.	Anlass und Aufgabe	3
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	5
1.3.	Plankonzept.....	6
2.	<u>Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen</u>	<u>7</u>
2.1.	Einleitung	7
2.2.	Flächennutzungsplan	7
2.3.	Raumordnung.....	8
2.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg 2007	9
2.5.	Nationale und internationale Schutzgebiete.....	10
3.	<u>Standortmerkmale und Schutzgüter.....</u>	<u>11</u>
3.1.	Mensch und Nutzungen	11
3.2.	Historie des Standortes	12
3.3.	Wasser	15
3.4.	Boden.....	16
3.5.	Klima und Luft	17
3.6.	Landschaftsbild	17
3.7.	Lebensräume und Flora	18
3.7.1.	<i>Datengrundlage</i>	18
3.7.2.	<i>Geschützte Biotope</i>	18
3.7.3.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	20
3.7.4.	<i>Fauna</i>	26
3.8.	Kulturgüter	26
3.9.	Sonstige Sachgüter.....	26
4.	<u>Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt</u>	<u>26</u>
4.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	26
4.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	26
4.2.1.	<i>Erschließung</i>	26
4.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen</i>	27
4.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	27
4.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i>	27
4.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	27
4.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	27
4.4.1.	<i>Biotopverlust</i>	27
4.4.2.	<i>Versiegelung</i>	30
4.4.3.	<i>Eingriff Teilrealisierung Wohngebiet B-Plan Nr. 2 (Aug. 1992)</i>	30
4.4.4.	<i>Bäume</i>	31

<u>5.</u>	<u>Eingriffskompensation</u>	<u>34</u>
5.1.	Plangebiet	34
5.2.	Extern	36
<u>6.</u>	<u>Eingriffsbilanz</u>	<u>38</u>
<u>7.</u>	<u>Zusammenfassung</u>	<u>39</u>
<u>8.</u>	<u>Quellenangabe</u>	<u>40</u>
<u>9.</u>	<u>Anhang</u>	<u>41</u>

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Ziesendorf plant im Rahmen einer 2. Änderung ihres derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (rechtswirksame Fassung 1. Änderung vom 28.10.1994) und 1. Änderung ihres Bebauungsplanes (Genehmigung vom 28.12.1992), darin vormals verankerte Flächennutzungen als Gewerbegebiete, Grünflächen und Landwirtschaft, die Grundlage einer gewerblichen Entwicklung der Ortschaft bilden sollten, in Flächen für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete (Nutzungsart Wohnen und Unterbringung Gewerbebetriebe) und Landwirtschaft umzuwandeln. Die Änderungen des Bebauungs- und des Flächenplanes erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich dementsprechend auf die Änderung des B-Plans als auch des F-Plans.

Die Bereiche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen sich auf Flächen in Ziesendorf (Geltungsbereich 1) sowie in Fahrenholz (Geltungsbereich 2). Im Zuge der 2. Flächennutzungsplan-Änderung werden die zurückgenommenen Wohnbauflächen in der Ortslage Fahrenholz entsprechend der aktuellen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) dargestellt.

Im weiteren Verlauf beschäftigt sich das vorliegende Dokument ausschließlich mit der Betrachtung möglicher Umweltauswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs 1 in der Ortschaft Ziesendorf.

Durch den derzeitigen Bebauungsplan der Gemeinde Ziesendorf aus dem Jahr 1992 wurde für unbebaute Flächen eine gewerbliche Entwicklung der Ortschaft Ziesendorf planungsrechtlich vorbereitet (Geltungsbereich 2 des FNP). Eine Erschließung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben haben jedoch bis dato nicht stattgefunden. Deshalb möchte die Gemeinde durch die 1. Änderung des Bauungsplanes „Gewerbegebiet I“ nun „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ den ehemals zur Ansiedlung von Gewerbe gedachten Standort sowohl als Wohn- und Mischgebiet entwickeln.

Die Gemeinde Ziesendorf ist Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock und dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet. Gemäß Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 erfolgt für die Gemeinde Ziesendorf die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ von etwa 23 Wohneinheiten.

Die städtebauliche Zielsetzung (siehe Anlage) sieht eine Staffelung der Nutzungen von Gewerbe im Osten, gegenüber der bestehenden gewerblichen Nutzung, über Mischgebiete hin zu Allgemeinen Wohngebieten, die an die Grundstücke im Kiesweg anschließen, vor. Durch diese durchmischte Nutzung können im Plangebiet die Entwicklungskontingente für die Wohnnutzungen und für nachgefragte gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Durch die derzeit angedachte verkehrliche Erschließung können kleine sowie auch größere Gewerbegrundstücke angeboten werden.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Flächen zwischen der Landesstraße L 13 im Osten, landwirtschaftlichen Flächen im Süden und westlich, nördlich und östlich gelegener, vorhandener Wohnbebauung (s. Abb. 1).

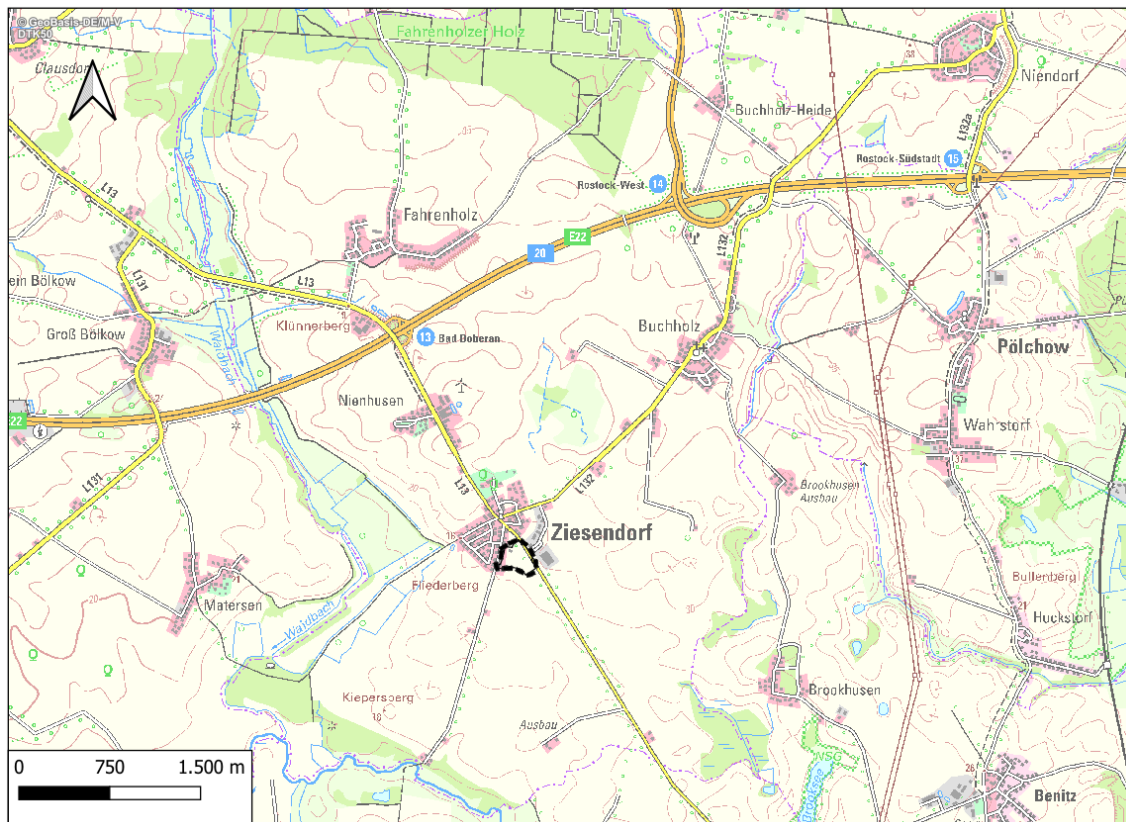


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes (schwarz umrandet) Erstellt mit QGIS 3.16.4, Kartengrundlage: DTK LAiV M-V 2023

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Landesstraße L 13 „Am Dorfteich“ und grenzt im Westen an vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Kiesweg“ an.

Die geplante verkehrliche Erschließung der geplanten Wohn- und Mischgebietsbereiche ist, ausgehend von der Landesstraße, in sich geschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 209/4, 209/3, 208/8, 208/7, 207/11, 207/10, 206/11, 206/10, 205/5, 157/2, 210/4 komplett sowie Teilflächen der Flurstücke 158/7, 158/5, 158/1, 157/1 und 163/1 der Flur 12 der Gemarkung Ziesendorf der Flur 2 und hat eine Größe von ca. 47.733 m².

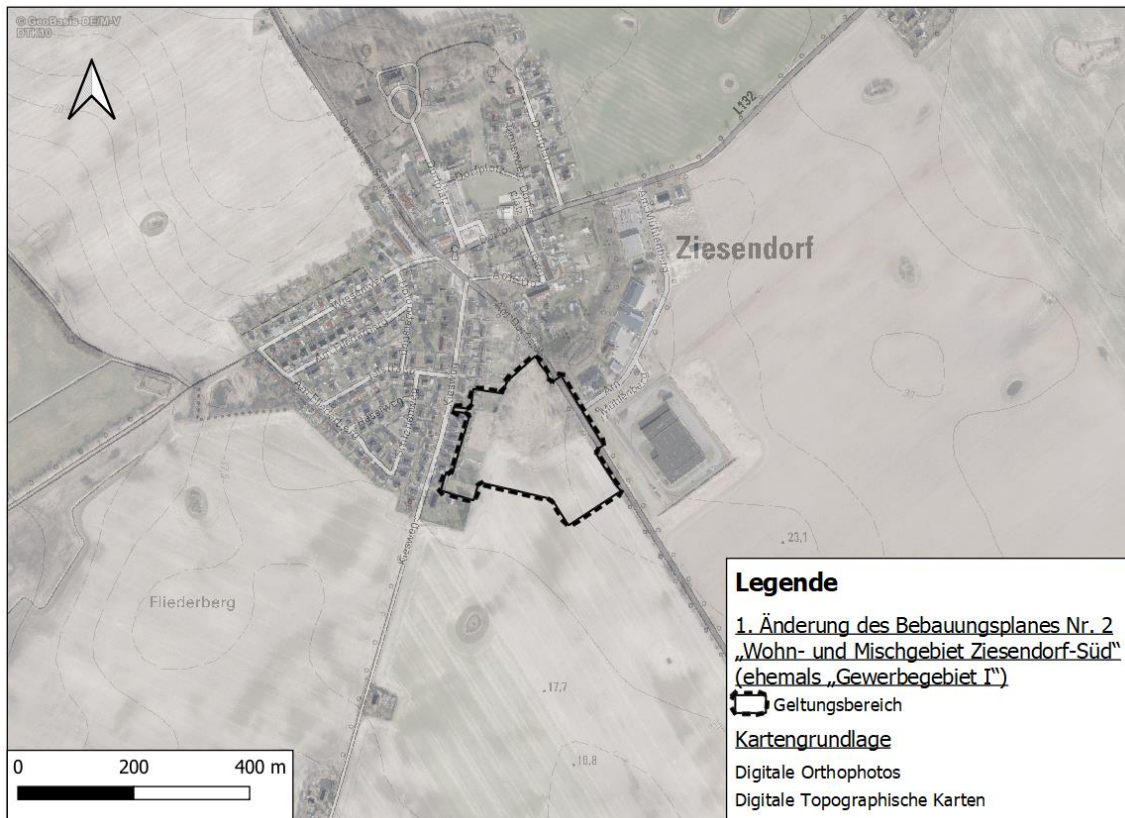


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (schwarz umrandet). Erstellt mit QGIS 3.16.4, Kartengrundlage: DOP LAiV M-V, DTK LAiV M-V 2023

1.3. Plankonzept

Abbildung 3 zeigt die sich aus der 2. Änderung des F-Plans entwickelte geplante Nutzung gem. B-Plan Nr. 2 im westlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer vergleichsweise geringen, aber ortstypischen Grundflächenzahl von 0,3, die sich am umgebenden Bestand orientiert. Der östliche Bereich zeigt die geplante Nutzung als Mischgebiet und demnach einer Verbindung aus Wohnstätten und, diese nicht wesentlich störenden, Gewerbebetrieben mit einer Grundflächenzahl von 0,6.

Teil A - Planzeichnung
M 1 : 1500



Abbildung 3: Ausschnitt B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“) – Vorabzug Satzung, Darstellung des Plangebietes. Quelle: Stadt- und Regionalplanung Wismar 2023.

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Mittleres Mecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Flächennutzungsplan Gemeinde Ziesendorf

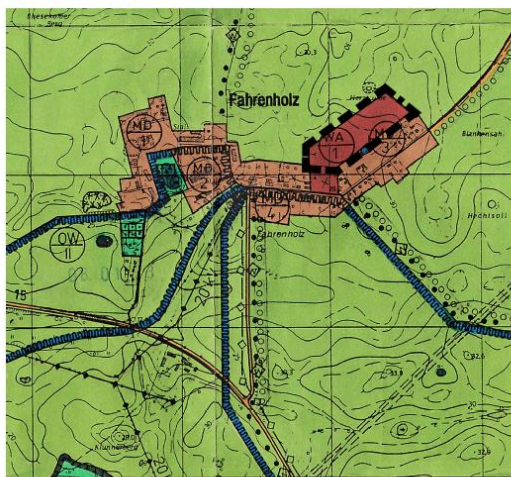
Der Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziesendorf ergibt sich aus der Notwendigkeit der bauleitplanerischen Vorbereitung für zwei Flächen innerhalb des Gemeindegebietes.

Zurückgenommen wird die Wohnbaufläche in der Ortslage Fahrenholz. Diese wird wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

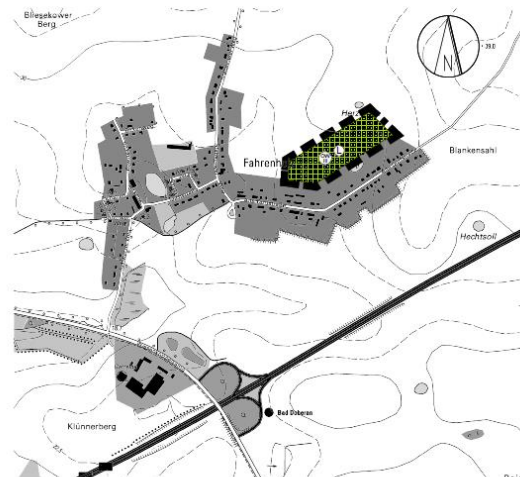
Planzeichnung

M 1:10000

GELTUNGSBEREICH 2



Bisherige Flächennutzungsplanung in Fahrenholz
Allgemeine Wohngebiete



2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Fahrenholz
Flächen für die Landwirtschaft

Planverfasser:



GEMEINDE ZIESENDORF 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

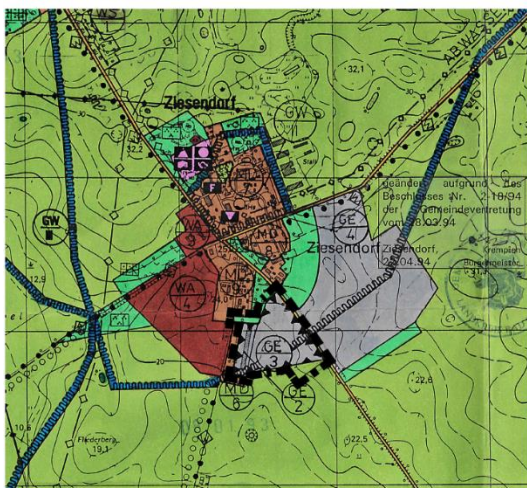
Bearbeitungsstand 18.10.2023

Abbildung 4: Planzeichnung 2. Änderung F-Plan, Geltungsbereich 2 Fahrenholz. Quelle: Stadt- und Regionalplanung Wismar 2023.

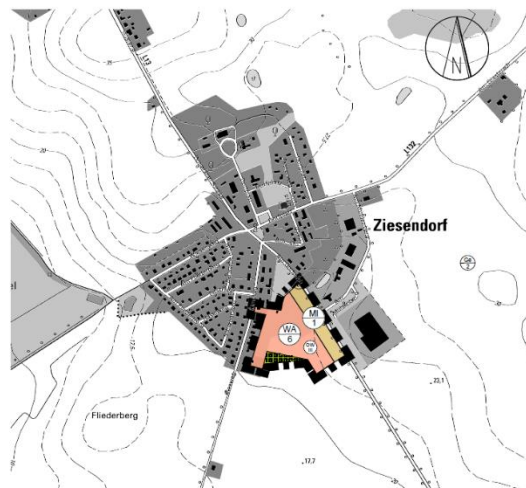
Der zweite Grund für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht in der bauleitplanerischen Vorbereitung der Schaffung von Wohn- und Mischgebietsflächen in Ziesendorf, wie in Abb. 5 ersichtlich.

Planzeichnung

M 1:10000

GELTUNGSBEREICH 1

Bisherige Flächennutzungsplanung in Ziesendorf
Gewerbegebiete, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft



2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ziesendorf
Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Flächen für die Landwirtschaft

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Frick
Lizenz: Straße 65
20094 Wismar
Tel. 03861 2010700
Info@stadtplanung.wismar-stadt.de

GEMEINDE ZIESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

Bearbeitungsstand 18.10.2023

Abbildung 5: Planzeichnung 2. Änderung F-Plan, Geltungsbereich 1 Ziesendorf. Quelle: Stadt- und Regionalplanung Wismar 2023.

Abbildung 4 gibt die Planzeichnung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Ziesendorf Süd wieder. Dargestellt ist die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet im Westen und als Mischgebiet im Osten des Geltungsbereichs.

2.3. Raumordnung

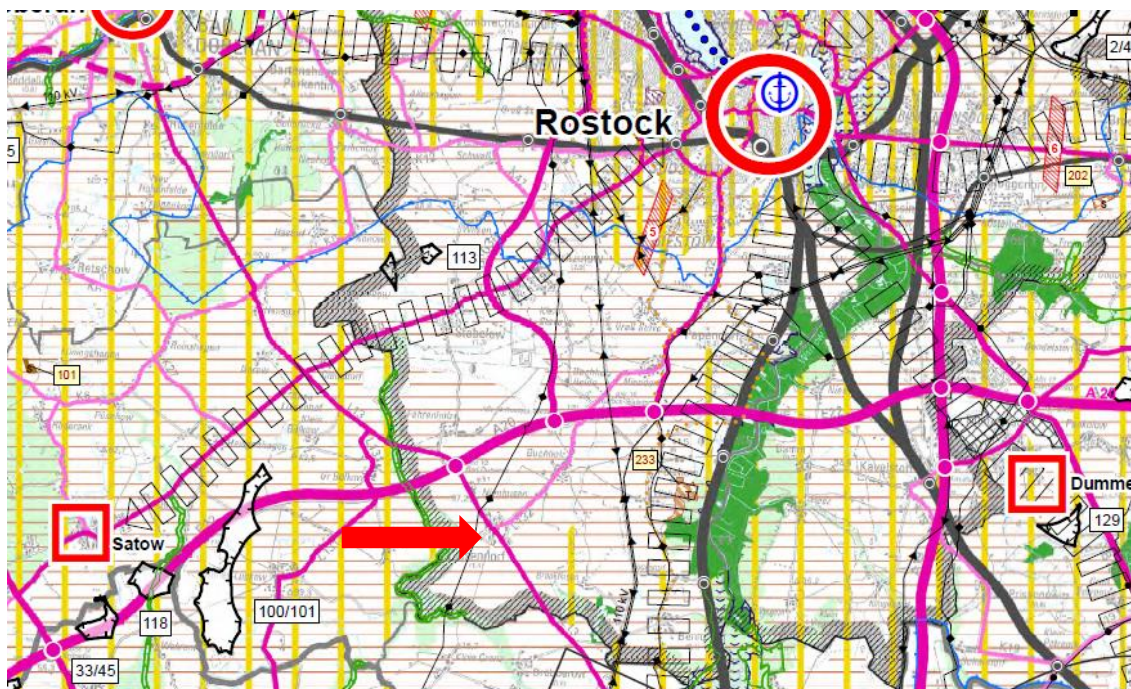


Abbildung 6: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP MMR 2020 Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg (RREP MMR 2020) an einer Regionalen Infrastruktur und innerhalb eines größtenteils der Landwirtschaft vorbehaltenen Raumes (s. Abb. 6).

2.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg 2007

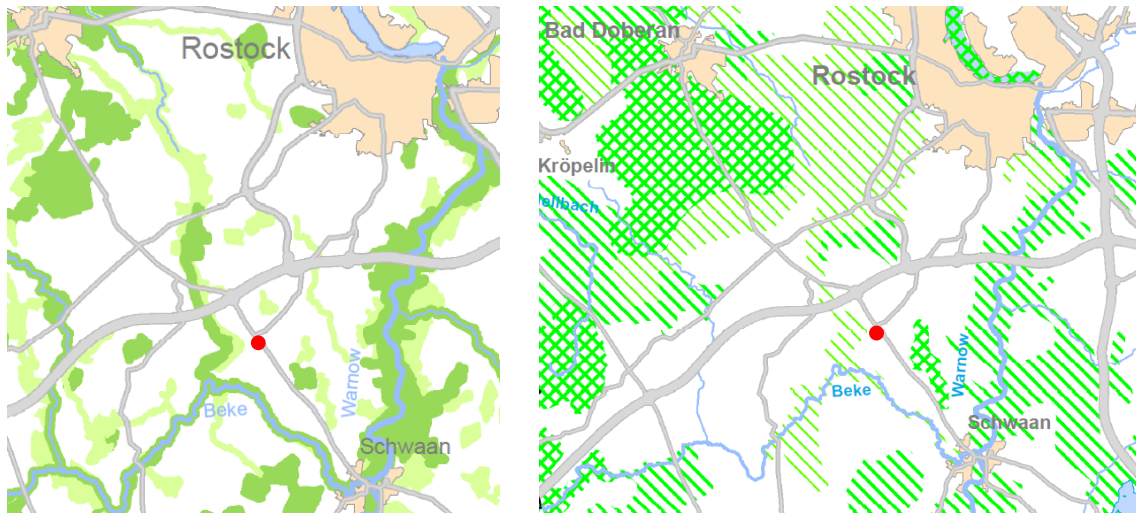


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP MMR 2007; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 MMR 2007.

Gemäß Abb. 7 befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht in einem Raum mit sehr hohen Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild am Standort wird mit Stufe 1 (gering bis mittel) bewertet.

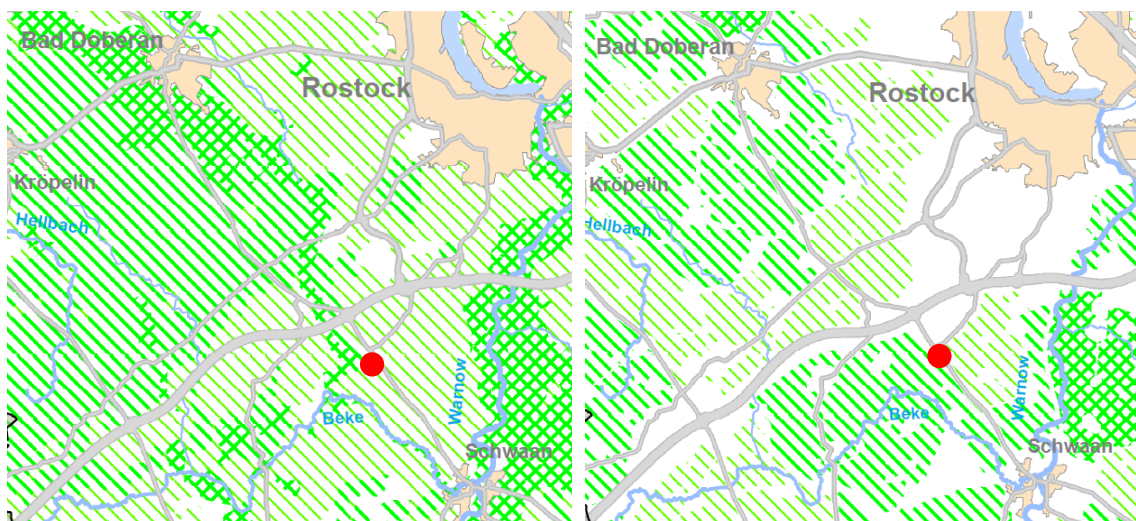


Abbildung 8: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP MMR 2007; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP MMR 2007

Gemäß Abb. 8 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Grenzbereich zwischen geringer und hoher Schutzwürdigkeit (Stufe 1 und 3) des Freiraums. Die Lage des Vorhabens zwischen Landesstraße und vorhandener Siedlung führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume.

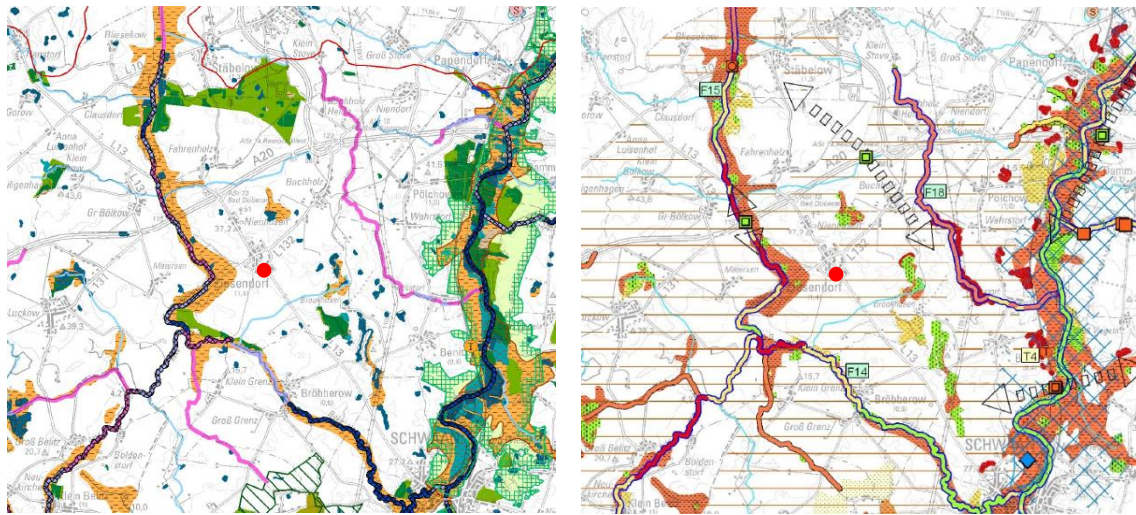


Abbildung 9: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP MMR 2007, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP MMR 2007.

Abb. 9 verdeutlicht, dass am Standort selbst kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist. Westlich von Ziesendorf verläuft die Waidbach-Niederung mit naturnahen Fließgewässerabschnitten aber stark entwässerten Moorbereichen angrenzend. Dementsprechend sind in der Umgebung des Vorhabens nur die vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter Grünlandflächen als Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt.

2.5. Nationale und internationale Schutzgebiete

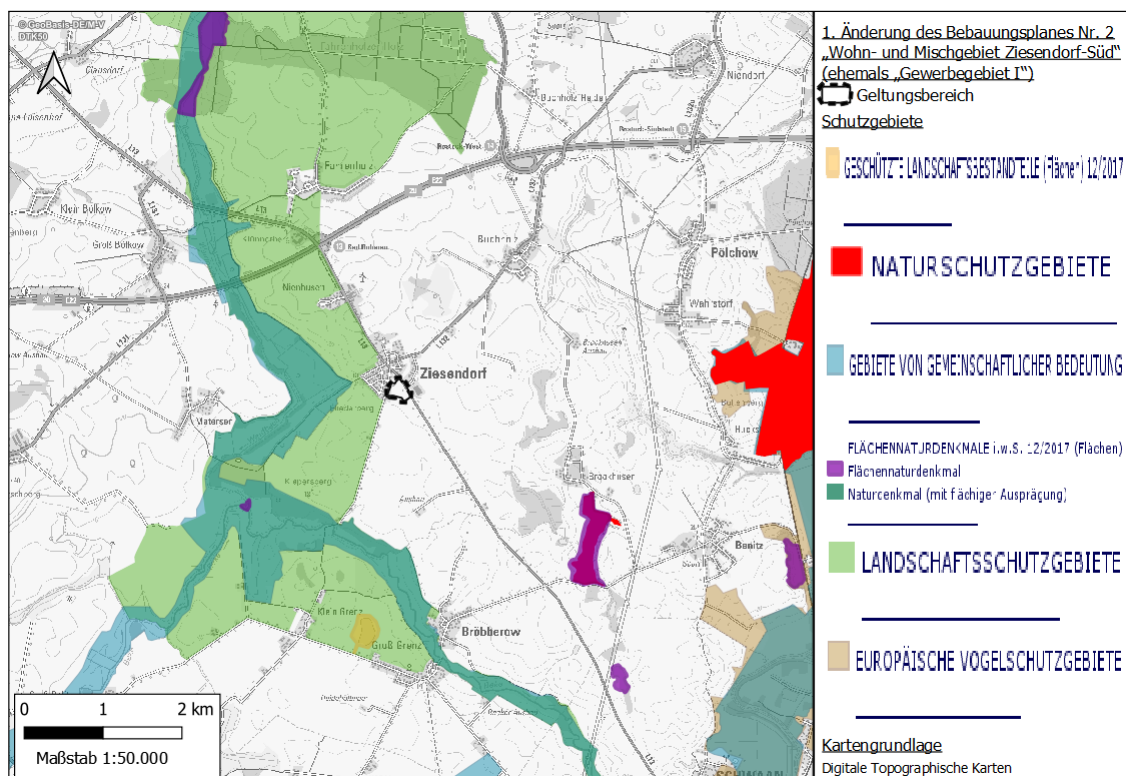


Abbildung 10: Geltungsbereich (schwarz umrandet) im Zusammenhang mit nationalen und internationalen Schutzgebieten. Erstellt mit: QGIS-Version 3.16.4. Kartengrundlage: DTK LaiV M-V 2023.

Das Plangebiet beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet. Im weiteren Umfeld (s. Abb. 10) befinden sich folgende Gebiete:

- Landschaftsschutzgebiet L 101 „Waidbach und Fahrenholzer Holz“, in einer Entfernung von 100 m westlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet NSG 318 „Brooksee“, in einer Entfernung von ca. 2.750 m südöstlich
- Naturschutzgebiet NSG 224 „Unteres Warnowtal“, in einer Entfernung von ca. 3.900 m östlich
- FFH-Gebiet DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“, in einer Entfernung von ca. 500 m westlich vom Vorhaben
- Vogelschutzgebiet SPA DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“, in einer Entfernung von ca. 3.900 m östlich zum Plangebiet
- Flächennaturdenkmal FND DBR 40 „Moorwiese am Waidbach“, in einer Entfernung von ca. 4.100 m nördlich
- Flächennaturdenkmal FND DBR 54 „Mündungsgebiet Waidbach-Beke“, in einer Entfernung von ca. 2.200 m südwestlich
- Flächennaturdenkmal FND DBR 63 „Überschwemmungsfläche Broockhusen“, in einer Entfernung von ca. 2.750 m südöstlich
- Geschützter Landschaftsbestandteil GLB DBR 5 „Grenzer See“, in einer Entfernung von ca. 2.800 m südlich

Durch Lage des Plangebietes zwischen der Landesstraße L 13 und der vorhandenen Wohnbebauung können zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Schutzgebiete ausgeschlossen werden. LSG L101 und FFH-Gebiet DE 2037-301 befinden sich zwar in geringem Abstand, jedoch kann durch die dazwischenliegende vorhandene Bebauung eine signifikante Erhöhung bestehender Einflüsse ausgeschlossen werden.

Eine vorhaben- bzw. planbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit ausgeschlossen.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist in der Umgebung des Planbereiches bereits existent, so dass hier keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Der westliche Bereich von Ziesendorf charakterisiert sich überwiegend durch sich in offener Baumweise darstellende Einfamilienhäuser, der östliche Ortsrand durch Gewerbe- und Industriegebäude und die weiteren Bereiche der Ortschaft durch mehrgeschossige Wohnblöcke und vereinzelte Gewerbegebäude. Die Umsetzung der Planinhalte würde einen Lückenschluss zwischen den westlichen Einfamilienhäusern und den östlichen Gewerbebetrieben darstellen, zu einer Verdichtung und Erweiterung der Wohnfunktion als auch der Gewerbeangebote führen und die Dorfansicht nach Süden hin abrunden. Hierbei orientiert sich der westliche Bereich des B-Plans mit seinem allgemeinen Wohngebiet an den Wohngebietsbestand im Westen und das Mischgebiet im östlichen Bereich an die Bestandsgewerbe im Westen. In Orientierung an der bestehenden Gebäudestruktur ergibt die Errichtung von Wohn- und Mischgebiet im Plangebiet keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktion.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung und Forstwirtschaft spielen derzeit im Plangebiet selbst keine Rolle. Bei Realisierung von Mischgebiet laut B-Plan als Unterbringung von Wohnstätten und Gewerbebetrieben, besteht die Bedingung, dass letztere das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Die überplanten Flächen im südlichen Bereich unterliegen derzeit zu Teilen

landwirtschaftlicher Nutzung. Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte des B-Plans auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

3.2. Historie des Standortes

Anhand der folgenden Kartenausschnitte ist die Entwicklung des Standortes im Zusammenhang zu den örtlichen Begebenheiten zu erkennen (s. Abb. 11-14). In der Zeit der 1950er konzentrierte sich die Ortschaft östlich der L 35 und nördlich der L 132 Richtung Buchholz um das Straßenkreuz der beiden Landstraßen. Sukzessive erfolgte bis 1980 eine Ausweitung der Ortschaft nach Osten und umfasst zu diesem Zeitpunkt bereits größere Stallungen im nordöstlichen Bereich von Ziesendorf sowie am westlichen Rand des heutigen Geltungsbereichs. Der Großteil des Geltungsbereichs wurde hierbei im zeitlichen Verlauf als Ackerfläche genutzt. In 1991 wurde der nördliche Bereich als Sportplatz hergerichtete Grünfläche genutzt, der südliche Bereich als Acker bewirtschaftet. Die Stallungen waren noch vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet I“ der Gemeinde Ziesendorf (Beschl. Nr. 3/1/91) verfolgte die Erschließung von Gewerbe- und Wohnstandorten mit dem Ziel der Ansiedlung von Gewerbetreibenden und Schaffung von Arbeitsplätzen. Ein Teilbereich des im B-Plan Nr. 2 (Stand Begründung Aug. 1992) vorgesehenen geplanten Wohngebietes östlich des Kiesweges wurden bis dato realisiert (s. Anlage 1). Zum aktuellen Zeitpunkt sind demnach die 1991 noch bestanden Lagerhallen, östlich des Kiesweges gelegenen Wohngebäuden mit Nebenanlagen gewichen. Auf dem vormals als Sportplatz genutzten Bereich haben sich Ruderaler Kriechrasen sowie durch Sukzession und vermutlich auch Anpflanzungen entstandene Siedlungsgehölze entwickelt; der südliche Bereich des Plangebiets wird derzeit weiterhin ackerbaulich bewirtschaftet.

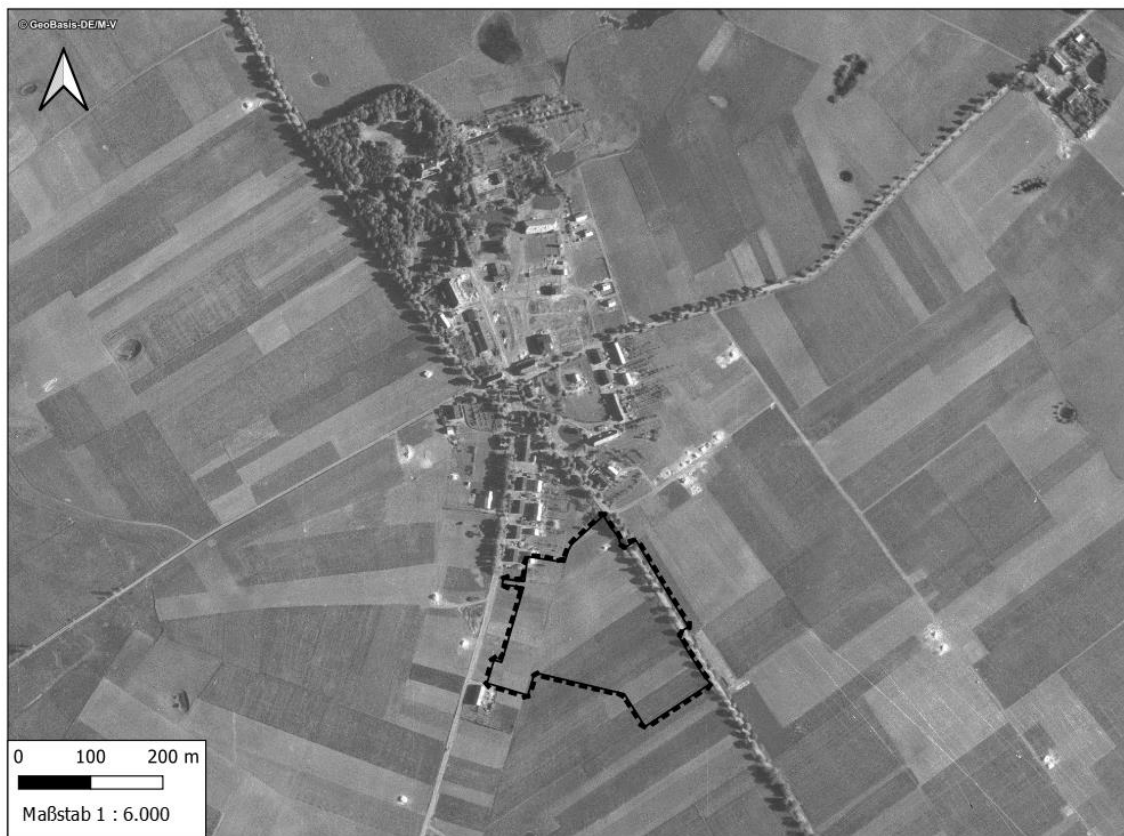


Abbildung 11: Kartenausschnitte des Vorhabenstandorts (schwarz umrandet). Kartenausschnitte: Historische Orthophotos 1953 MV, verwaltet durch LAiV M-V 2023.

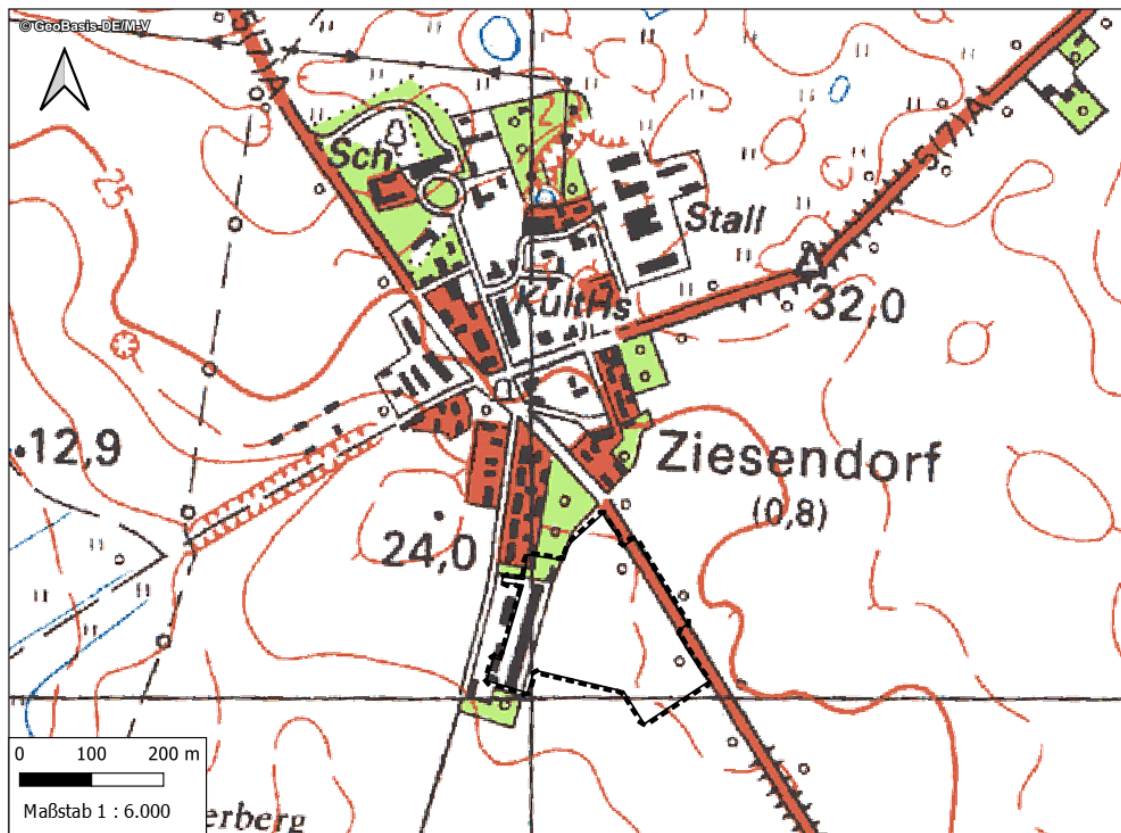


Abbildung 12: Kartenausschnitte des Vorhabenstandorts (schwarz umrandet). Kartenausschnitte: Historische Topographische Karte 1:25.000 um 1980, verwaltet durch LAiV M-V 2023.



Abbildung 13: Kartenausschnitte des Vorhabenstandorts (schwarz umrandet). Kartenausschnitte: Historische Orthophotos 1991 MV, verwaltet durch LAiV M-V 2023.



Abbildung 14: Kartenausschnitte des Vorhabenstandorts (schwarz umrandet). Kartenausschnitte: Digitale Orthophotos MV aktuell, verwaltet durch LAiV M-V 2023.

3.3. Wasser

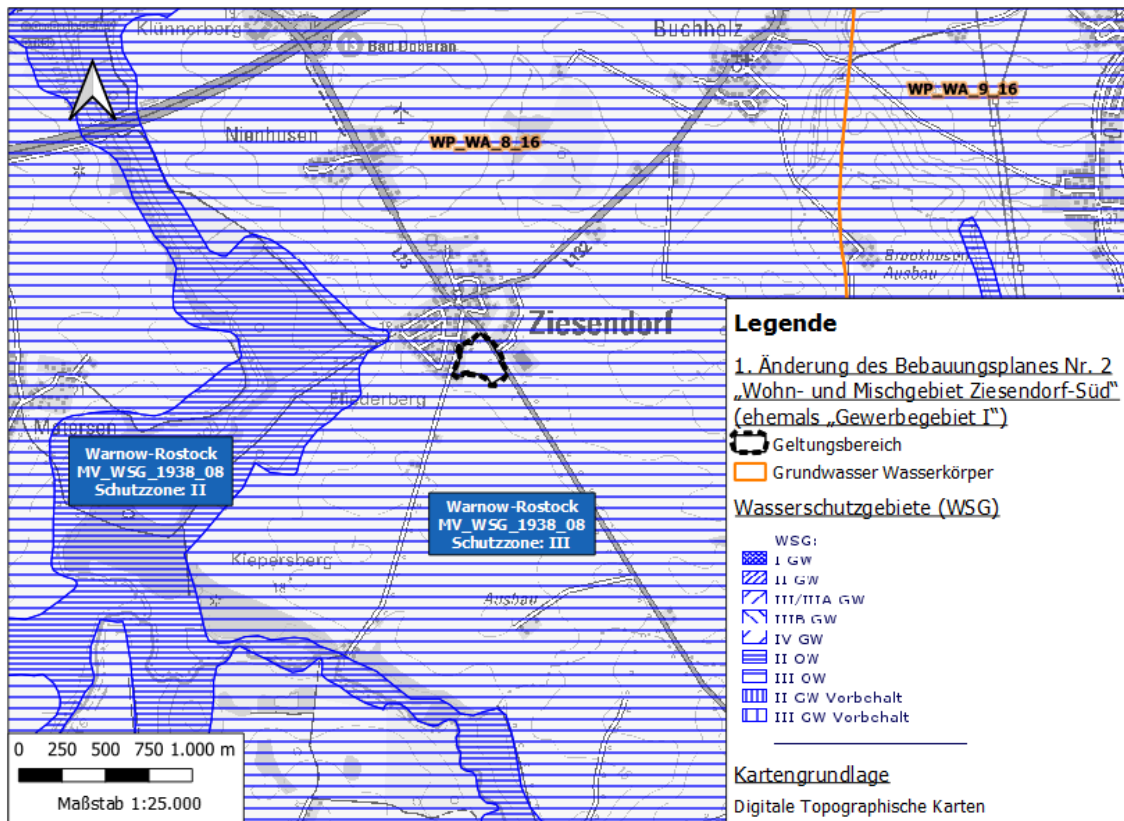


Abbildung 15: Plangebiet (rot) innerhalb des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ in Schutzzone III; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Der Planbereich befindet sich, wie die gesamte Ortslage Ziesendorf, innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ (s. Abb. 15).

Südlich des Plangebietes verläuft von Westen nach Osten das Fließgewässer „Beke“, welches jedoch von der Umsetzung der Planinhalte unberührt bleibt.

Die Planung befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Seebach/Tessnitz-Waidbach (WP_WA_8_16). Der höchste Belastungsfaktor des Wasserkörpers stellt die Verschmutzung durch Eintrag von, in der Landwirtschaft genutzten, Chemikalien dar. Aufgrund der enormen Größe des Grundwasserkörpers (ca. 320 km²) im Vergleich zum Vorhabengebiet (4,8 ha) ist eine Verschlechterung des Grundwasserkörpers durch das Vorhaben aus dem Blickpunkt des Größenverhältnisses auszuschließen. Daneben sind aber auch die Projekteigenschaften faktisch nicht geeignet, einen negativen Einfluss auf die Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den Grundwasserkörper auszuüben. Während der Herstellung und dem Betrieb der geplanten Nutzung gehen mögliche Beeinträchtigungen nicht über das derzeit vorhandene Maß (landwirtschaftliche Nutzung) hinaus.

Weitere, planbezogenen Bestimmungen im Umgang mit dem Schutzgut Wasser bezogen auf die Trink- und Löschwasserversorgung sowie Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Es gilt die Einhaltung aktueller Bestimmungen, Verordnungen und Richtlinien für die Errichtung baulicher Anlagen im Trinkwasserschutzgebiet III.

3.4. Boden

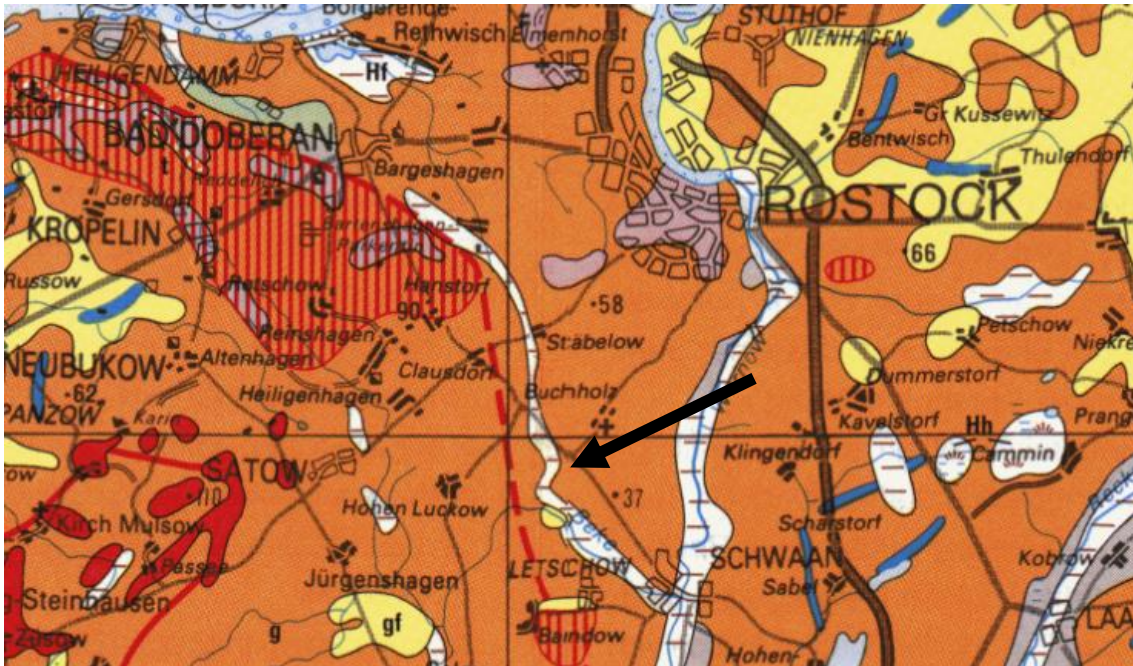


Abbildung 16: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in der weichseleiszeitlichen, glazifluvial entstandenen Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne lokalisiert (Abb. 16). Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 11 „Tieflehm- Fahlerde/Parabraunerde – Pseudogley (Braunstaugly)“ auf Grundmoränen mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss auf ebenem bis welligem Gelände (Abb. 17).

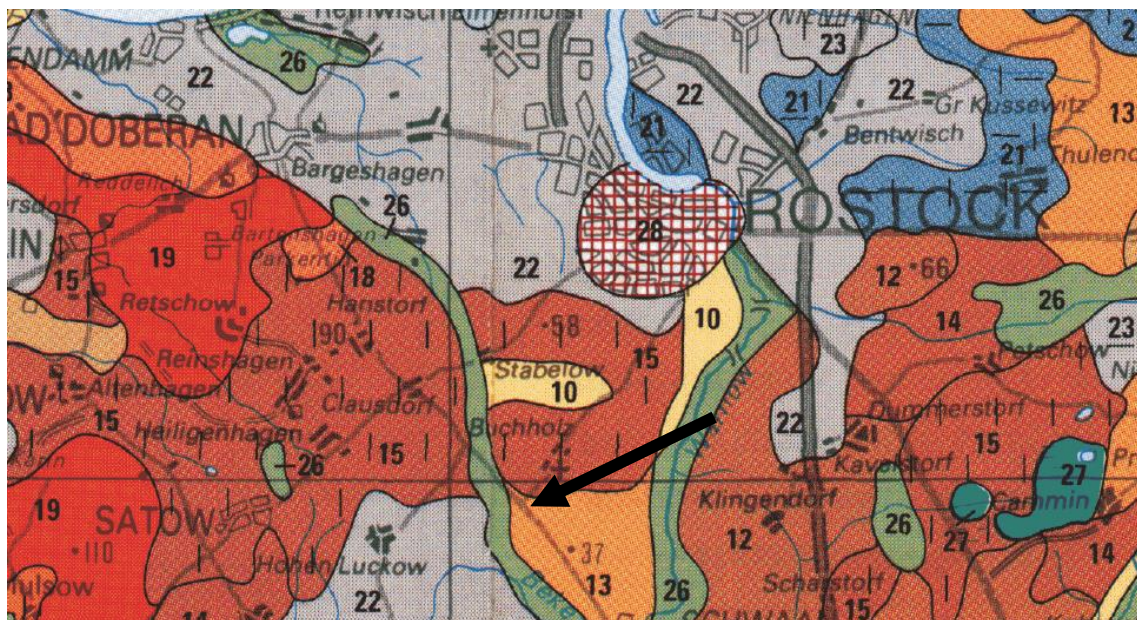


Abbildung 17: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben beansprucht eine im Ganzen zuvor und nun zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der sich auf dem nördlichen Bereich durch Sukzession und vermutlich Anpflanzungen im Laufe der Zeit Siedlungsgehölze und Ruderaler Kriechrasen entwickelt hat,

so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein können. Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens durch Überbauung eingriffsrelevant.

3.5. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

3.6. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die mögliche überbaubare Grundfläche wird für das Wohn- als auch Mischgebiet festgesetzt. Im Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in offener Bauweise zulässig. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen in Lage und Ausrichtung gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, wie beispielsweise Dachgestaltungen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.a. unterstützt.

Die Umsetzung der Planinhalte würde einen Lückenschluss zwischen den westlichen Einfamilienhäusern und den östlichen Gewerbebetrieben darstellen, zu einer Verdichtung und Erweiterung der Wohnfunktion als auch der Gewerbeangebote führen und die Dorfansicht nach Süden hin abrunden. Hierbei orientiert sich der westliche Bereich des B-Plans mit seinem allgemeinen Wohngebiet an den Wohngebietsbestand im Westen und das Mischgebiet im östlichen Bereich an die Bestandsgewerbe im Westen (s. Abb. 19-28).

3.7. Lebensräume und Flora

3.7.1. Datengrundlage

Tabelle 1: Erfassungsdaten 2022. BV = Brutvögel, Bio = Biotoptypen + Bäume.

Datum	Uhrzeit	Untersuchungs- schwerpunkt	Wetterverhältnisse
17.03.2022	6:20-7:30	BV	4°C-7°C; bedeckt; mäßiger Wind aus S (3-4 Bft)
05.04.2022	6:30-7:30	BV	4°C; teils bewölkt; lebhafter Wind aus W (4 Bft)
11.05.2022	5:45-6:45	BV, Bio	11°C; bewölkt; schwacher Wind aus S (2 Bft)
19.05.2022	7:00-8:00	BV	18°C; heiter; schwacher Wind aus S (2 Bft)
17.06.2022*	4:30-5:45	BV	11°C; sonnig; leichter Bodennebel; schwacher Wind aus W (2 Bft)
21.07.2022	17:00-18:00	BV, Bio	25°C; bewölkt; schwacher Wind aus SSW (3 Bft)

*Einsatz Klangtrappe Wachtelkönig mit negativem Ergebnis

Tab. 1 führt die in 2022 von Stadt Land Fluss durchgeführten Erfassungen auf. Anzahl und Zeitraum der Erfassungen orientieren sich an Tab. 2a HZE MV 2018.

3.7.2. Geschützte Biotope

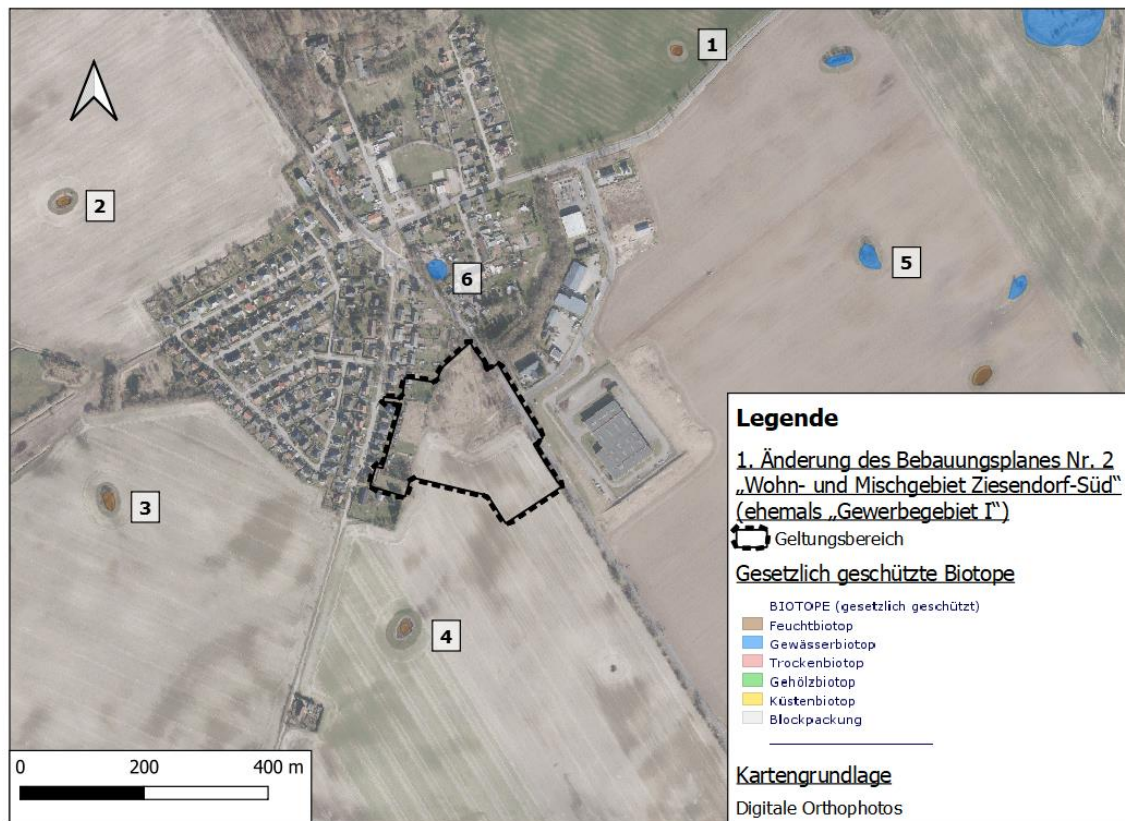


Abbildung 18: Luftbild des von der Planung (schwarz umrandet) betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster M-V nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: DBR11397

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Soll
Gesetzesbegriff: Sölle
Fläche in qm: 251

2. Laufende Nummer im Landkreis: DBR11387

Biotopname: temporäres Kleingewässer, verbuscht, Soll
Gesetzesbegriff: Sölle
Fläche in qm: 251

3. Laufende Nummer im Landkreis: DBR11378

Biotopname: permanentes Kleingewässer, verbuscht, Soll
Gesetzesbegriff: Sölle
Fläche in qm: 426

4. Laufende Nummer im Landkreis: DBR11382

Biotopname: temporäres Kleingewässer, Staudenflur, Soll
Gesetzesbegriff: Sölle
Fläche in qm: 193

5. Laufende Nummer im Landkreis: DBR11394

Biotopname: temporäres Kleingewässer, Gehölz, Weide
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation
Fläche in qm: 923

4. Laufende Nummer im Landkreis: DBR11390

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Teich
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
Fläche in qm: 763

Innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ca. 110 m nördlich befindet sich ein Dorfteich. Im weiteren Umfeld (> 200 m) werden lediglich einige stehende Kleingewässer außerhalb der Ortschaftskulisse als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft.

Vom Vorhaben gehen keine direkten und mittelbaren erheblichen Auswirkungen auf die Biotope aus.

3.7.3. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Die Biotopstruktur des Plangebietes setzt sich aktuell aus Acker (ACL) im Süden und einem von Landreitgras dominierten Ruderalen Kriechrasen (RHK) im Nordteil, der von Siedlungsgehölzen überwiegend heimischer Laubbaumarten (PWX) eingerahmt und mit jüngeren Einzelbäumen strukturiert ist, zusammen. Der westliche, an Hausgärten angrenzende Bereich charakterisiert sich als Artenarmer Zierrasen (PER).

Die Fläche ist über eine bestehende Zufahrt erschlossen, die an die Ortsstraße „Am Dorfteich“ bzw. die Landesstraße L 13 anschließt. Innerhalb der Ruderalfläche existiert im Nordostteil eine bis in die Nordspitze des Geltungsbereichs reichende Fahrspur mit Wendeschleife. Am Rande der hier vorhandenen, überwiegend locker und aus wenigen Baumarten aufgebauten Siedlungsgehölze wurden offensichtlich regelmäßig Gartenabfälle (Grünschnitt, Gras) abgelagert; auf dem aktuellen Luftbild noch erkennbare Ablagerungen von Müll im Zufahrtsbereich waren zum Zeitpunkt der Kartierungen in 2022 vollständig beseitigt.

Der Ruderale Kriechrasen wird von Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*) dominiert, weitere Bestandsbildner sind (in der Reihenfolge mit abnehmenden Anteilen) Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gew. Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gew. Brennessel (*Urtica dioica*), Gew. Knautgras (*Dactylus glomerata*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*), Gew. Hornklee (*Lotus corniculatus*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), und horstweise vor allem im (feuchte- und nährstoffreicheren) Traufbereich der Gehölze auch Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Bestandsbildner der Siedlungsgehölze sind im östlichen und nördlichen Geltungsbereich Silberpappel (*Populus alba*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weide (*Salix spec.*), Gew. Esche (*Fraxinus excelsior*), Weißbirke (*Betula pendula*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Strauchhasel (*Corylus avellana*). Es ist zu vermuten, dass diese Siedlungsgehölze im Wesentlichen nicht alleine durch Sukzession entstanden sind, sondern vor ca. 30 Jahren neu gepflanzt wurden.

Im westlichen Bereich treten dagegen alleine der Spitzahorn (*Acer platanoides*), und der Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) auf, als jüngere Einzelbäume in der Ruderalflur Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und die Sauerkirsche (*Prunus cerasus*). Bei diesen ist davon auszugehen, dass sie nicht durch Pflanzung, sondern durch Sukzession entstanden sind.

In den vorgenannten Gehölzen erfüllen insgesamt 9 zum Teil mehrstämmige Einzelbäume die Voraussetzungen für den gesetzlichen Einzelbaumschutz im Sinne von § 18 NatSchAG MV.

Im Übrigen wird der südliche Bereich von Lehmacker eingenommen.

Eine Biotoptypenkarte ist dem Umweltbericht als Anlage 1 beigelegt, darin eingetragen sind auch die gesetzlich geschützten Einzelbäume¹. Nachfolgende Fotos sollen ergänzend hierzu den Status quo veranschaulichen.

¹ Unter der lfd. Nr. 5 ist eine aus 3 Einzelbäumen (Stammumfänge 110 cm, 126 cm, 126 cm) bestehende Baumgruppe aufgeführt.



Abbildung 19: Blick aus dem Geltungsbereich nach Nordosten auf die von Siedlungsgehölz eingefasste Zufahrt zur Landesstraße L 13 / Am Dorfteich. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 20: Blick aus der Mitte des Geltungsbereichs nach Nord-Nordwest auf den relativ jungen, locker angeordneten Einzelbaumbestand. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 21: Blick aus der Mitte des Geltungsbereichs nach Westen in Richtung des bestehenden Siedlungsrandes entlang des Verlaufs der Planstraße C. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 22: Sommeraspekt des von Landreitgras dominierten Ruderalen Kriechrasens, Blickrichtung Nordwest etwa aus der Mitte des Geltungsbereichs. Foto: SLF 21.07.2022.



Abbildung 23: Blick aus der Nordspitze des Geltungsbereichs in Richtung Südost entlang des straßenparallel angeordneten, allerdings nichtlinearen Siedlungsgehölzes. Ausgehend von der Zufahrt existiert eine Fahrspur in die Nordspitze. Links im Bild Ablagerungen von Gartenabfällen (Grünschnitt, Gras). Foto: SLF 21.07.2022.



Abbildung 24: Blick aus der Nordspitze des Geltungsbereichs in Richtung Südwest entlang der Kante eines Siedlungsgehölzes. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 25: Blick aus der Mitte des Geltungsbereiches in Richtung Südwesten auf den vorhandenen Siedlungsrand, dessen Zier- und Hausgärten an den dortigen Acker angrenzen. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 26: Blick aus der ackerseitigen Südwestecke des Geltungsbereiches, links im Bild die angrenzenden Zier- und Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung, rechts hinten das im Geltungsbereich vorhandene Siedlungsgehölz. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 27: Blick aus der ackerseitigen Südwestecke des Geltungsbereiches, links im Bild die angrenzenden Zier- und Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung, rechts hinten das im Geltungsbereich vorhandene Siedlungsgehölz. Foto: SLF 19.05.2022.



Abbildung 28: Blick von der ackerseitigen Südgrenze des Geltungsbereiches nach Norden auf das im Geltungsbereich und der Zufahrt vorhandene Siedlungsgehölz, welches nach Süden hin im weiteren Verlauf der Landesstraße L 11 in eine Baumreihe / Allee übergeht. Foto: SLF 19.05.2022.

Als Grundlage zur Eingriffsermittlung wird von den zuvor genannten Ausgangsbiotopen ausgegangen. Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 quantitativ ermittelt.

3.7.4. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird; allgemeine Funktionen des Schutzgutes Tiere werden über den Biotopansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

Auf Grundlage der in 2022 durchgeführten Kartierung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Vorsorglicher Artenschutz (Vögel):

- Bauzeitenregelung (Gehölzbrüter): Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere vor dem 01.02. oder nach dem 30.09. (unter Beachtung der früh brütenden Ringeltaube erweiterte Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
- Bauzeitenregelung (Bodenbrüter Feldlerche): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Feldlerchen vor dem 20.03. oder nach dem 31.05. Alternativ ist der Beginn der Bauaufreimung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Bauaufreimung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbruten im betreffenden Bereich stattfinden.

3.8. Kulturgüter

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Geltungsbereich kann aufgrund der Historie als Standort intensiv landwirtschaftlicher Nutzung ausgeschlossen werden.

3.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche weiterhin westlich als Artenarmer Zierrasen genutzt wird bzw. brach liegt. Die freie Sukzession wird weiter fortschreiten, zur Ausprägung einer nahezu vollständigen Vegetationsdecke durch Ruderalstauden führen, ohne Pflege der Fläche wird eine erhöhter Verbuschung stattfinden. Der südliche Bereich würde weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Die Haupteinschlüsse des Plangebietes erfolgen über die östlich gelegene Planstraße über das geplante Mischgebiet in den westlich gelegenen Wohngebietsbereich. Vom westlich gelegenen Kiesweg soll ein Fahrrad-/Fußgängerweg in den Wohngebietsbereich führen. Innerhalb des Plangebiets soll eine im Kreis geführte Straße durch beide Bereiche führen und miteinander verbinden als auch den Zugang zu jedem einzelnen Grundstück ermöglichen. Die daraus resultierenden Neuversiegelungen sind eingriffsrelevant.

4.2.2. *Baubedingte Wirkungen*

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in die zuvor genannten Biotoptypen, RHK „Ruderaler Kriechrasen“, PER „Artenarmer Zierrasen“, PWX „Siedlungsgehölz heimischer Baumarten“, ACL „Lehmacker“ sowie bestehender Einzelbäume erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

4.2.3. *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Hausnutzung im westlichen Bereich und einer Mischung aus innerörtlicher Hausnutzung und gewerblicher Nutzung im östlichen Bereich. Bei Realisierung von Mischgebiet laut B-Plan als Unterbringung von Wohnstätten und Gewerbetrieben, besteht die Bedingung, dass letztere das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

4.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Damit wird den Entwicklungszielen der Gemeinde gefolgt.
- Die Orientierung des westlichen B-Plan-Bereichs als Wohngebiet orientiert sich an die Bestandsgebäude mit wohnlicher Nutzung, der östliche Mischgebiets-Bereich an die daran angrenzenden Bestandsgewerbe in Ergänzung der jetzt bereits vorherrschenden Struktur der Ortschaft.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- Der B-Plan sieht die Neuanlage von Grünflächen und Gehölzbiotopen in Form von Hausgärten, Heckenstrukturen und Baumpflanzungen vor.

4.3. **Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut**

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des Bauvorhabens nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Erheblich und damit kompensationspflichtig beeinträchtigt wird nur das Schutzgut Boden.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V 2018) untermauert.

4.4. **Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung**

4.4.1. *Biotopverlust*

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 47.733 m². Die GRZ für den mit WA (Wohngebiet) gekennzeichneten Bereich von 21.168 m² Größe beträgt 0,3. Damit können inklusive der zusätzlich möglichen 50% Überbauung durch Nebenanlagen maximal 9.526 m² bebaut werden. Die GRZ für den mit MI (Mischgebiet) gekennzeichneten Bereich von

11.781 m² beträgt 0,6. Inklusive der 50%-Überbauung und einer für Mischgebiete maximal ansetzbaren GRZ von 0,8 können maximal 9.425 m² bebaut werden. Die Bereiche der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Fuß-/Radweg, verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Parkflächen) nehmen insgesamt 8.441 m² ein. Ein Eingriff in die als PG – „Hausgarten“ bestimmten Flächen erfolgt nicht.

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt, wie in den vorherigen Kapiteln hergeleitet, in die Biotoptypen ACL – „Lehmacker“, RHK – „Ruderaler Kriechrasen“, PER – „Artenarmer Zierrasen“ und PWX – „Siedlungsgehölz heimischer Baumarten“. Der Eingriff ist für die Fläche des Wohn- sowie des Mischgebietes als auch für die (Straßen-) Verkehrsflächen zu ermitteln.

Der Biotoptyp ACL besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1.

Der Biotoptyp RHK besitzt nach Anlage 3 HZW M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ die Wertstufe 2 und in „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 3.

Der Biotoptyp PER besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ die Wertstufe 0. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1.

Der Biotoptyp PWX besitzt nach Anlage 3 HZE M-V 2018 in den Kategorien „Regenerationsfähigkeit“ die Wertstufe 1-2 und „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Für die Biotopbereiche dieses Biotoptyps innerhalb der Satzung wird durch dessen Größe, Struktur und anthropogene Vornutzung die Wertstufe 1 angenommen. Daraus ergibt sich eine Kompensationswertzahl von 1,5.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Tabelle 2: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Wie in der Anlage 1 ersichtlich, befinden sich die Biotoptypen PWX, PER und RHK komplett in einem Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straßen, Wohnbebauung) sodass gem. Kap. 2.2 HZE M-V 2018 für diese ein Abschlag der Biotopwerte durch Festlegung eines Lagefaktors von 0,75 angesetzt wird. Für den Großteil der südlichen Ackerflächen (ACL) trifft das auch zu, ein Teilbereich befindet sich jedoch mehr als 100 m und weniger als 625 m von

vorhandenen Störquellen entfernt, sodass hier ein aus 0,75 und 1,25 gemittelter Lagefaktor von 1 angesetzt wird.

Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich durch Anwendung folgender Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Im Zuge der Flächenermittlung wird ein kompletter Wegfall des heimischen Siedlungsgehölzes PWX angenommen. Die Straße sowie straßenbegleitenden Gehölze im östlichen Geltungsbereich gelten als Bestand und wurde in der Bemessung des Eingriffs nicht berücksichtigt. Die rückwärtigen, durch Nebenanlagen geprägten Grundstücksflächen der Wohnbebauung im „Kiesweg“ werden als allgemeiner Wohngebietsbestand angenommen und bei der Bemessung des Eingriffs nicht berücksichtigt. In den bebauungsfrei bleibenden Bereichen, an denen in der Satzung die Entwicklung von Siedlungsgrün festgesetzt wurde, handelt es sich um keine wesentliche Biotopveränderung der bestehenden Biotope, sodass sich in Bezug auf diese Flächen kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt – auch diese bleiben innerhalb der Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents durch Biotopverlust unberücksichtigt (Vgl. Anlage 2 und 3).

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (Biotopverlust).

Nutzung	Biotoptyp	Biotopcode	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	GRZ + 50 % (MI 0,8 max; WA 0,3)	Fläche * GRZ	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent in m ²
Mischgebiet	Ruderaler Kriechrasen	RHK	4.154	2	3	0,8	3.323	0,75	7.477
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	5.549	0	1	0,8	4.439	0,75	3.329
Wohngebiete	Ruderaler Kriechrasen	RHK	4.048	2	3	0,45	1.822	0,75	4.099
			8	2	3	0,45	4	1	11
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	7.471	0	1	0,45	3.362	0,75	2.521
			1.515	0	1	0,45	682	1	682
	Artenarmer Zierrasen	PER	5.084	0	1	0,45	2.288	0,75	1.716
Verkehrsfläche	Ruderaler Kriechrasen	RHK	2.060	2	3			0,75	12.360
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	2.447	0	1			0,75	1.835
			90	0	1			1	90
	Artenarmer Zierrasen	PER	591	0	1			0,75	443
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	3.972	1	1,5			0,75	4.469
Gesamt :									39.032

4.4.2. Versiegelung

Die festsetzungsgemäß zulässige Versiegelung ist additiv mit folgender Formel zu berücksichtigen:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Tabelle 4 ermittelt den daraus resultierenden, additiven Eingriffswert. Im Gegensatz zur vollflächigen Biotopüberprägung besteht die Möglichkeit der Versiegelung aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,3 zuzüglich einer 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nur auf maximal 45 % der Gesamtfläche.

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfes aus der Versiegelung.

Nutzung	Biototyp	Biotopcode	max. überbaubare Fläche	Zuschlag Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent Versiegelung
Mischgebiet	Ruderaler Kriechrasen	RHK	3.323	0,5	1.662
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	4.439	0,5	2.220
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	1.663	0,5	832
Wohngebiete	Ruderaler Kriechrasen	RHK	1.825	0,5	913
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	4.044	0,5	2.022
	Artenarmer Zierrasen	PER	2.288	0,5	1.144
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	556	0,5	278
Verkehrsfläche	Ruderaler Kriechrasen	RHK	2.060	0,5	1.030
	Lehm- bzw. Tonacker	ACL	2.537	0,5	1.269
	Artenarmer Zierrasen	PER	591	0,5	296
	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	460	0,5	230
Ver- und Entsorgung Pumpwerk	Siedlungsgehölz heimischer Baumarten	PWX	26	0,5	13
Gesamt :					11.893

4.4.3. Eingriff Teilrealisierung Wohngebiet B-Plan Nr. 2 (Aug. 1992)

Ein Teilbereich des im B-Plan Nr. 2 „Gewerbegebiet I“ der Gemeinde Ziesendorf (Beschl. Nr. 3/1/91) geplanten Wohngebiets östlich des Kieswegs wurde bis dato realisiert, 7 Wohngebäude sind auf dem Areal errichtet worden. Vor Realisierung der Wohnbebauung befanden sich auf dem Areal Stallungen, die Fläche war weitestgehend versiegelt. Die Realisierung der Wohnbebauung führte demnach zu keinem Biotopverlust. Unter Annahme einer GRZ von 0,6 lt. B-Plan Nr. 2 mit Stand von August 1992 ergibt die bereits erfolgte Bebauung, zusätzlich zum Kompensationsbedarf der aktuellen Planung, ein

Eingriffsflächenäquivalent von 1.099 m², die nachträglich berücksichtigt werden müssen, da die Kompensation dieser Flächen noch nicht realisiert worden ist.

Nutzung	Fläche [m ²]	GRZ	max. überbaubare Fläche	Zuschlag Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung m ²
Dorfgebiet	3.663	0,6	2.198	0,5	1.099

Biotopverlust	39.032 m ² EFÄ +
Versiegelung	11.893 m ² EFÄ +
Ausgleich Dorfgebiet B-Plan Nr. 2 „Gewerbegebiet I“	1.099 m ² EFÄ
Gesamt:	52.024 m² EFÄ

Für die Umsetzung des Vorhabens ergibt sich durch Biotopverlust, Versiegelung flächiger Biotope und der Teilrealisierung des B-Plans ein **Kompensationsbedarf von 52.024 m² Eingriffsflächenäquivalent.**

4.4.4. Bäume

Gesetzlich geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V

Insgesamt 9 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind nach § 18 Abs. 1 NatSchAG gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gem. § 18 Abs. 2 NatSchAG verboten.

Gem. § 18 Abs. 3 NatSchAG hat die Naturschutzbehörde von den oben genannten Verboten Ausnahmen zuzulassen, wenn, wie vorliegend zutreffend, ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: voraussichtlich) zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die Planung wurde unter Beachtung des Aspektes der weitestgehenden Erhaltung prägender Gehölzstrukturen im Randbereich vorgenommen, dennoch ist mit Umsetzung der Planinhalte die Rodung von 9 gesetzlich geschützten Einzelbäumen unvermeidbar (s. Abb. 29).

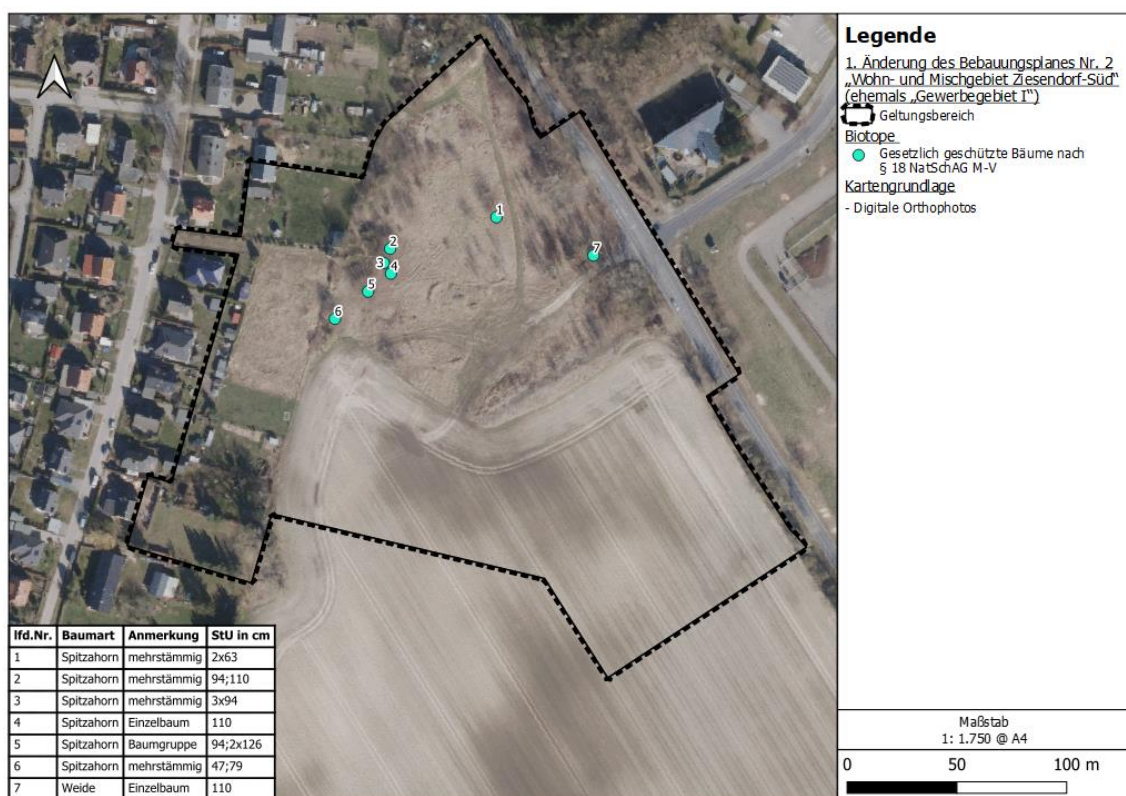


Abbildung 29: Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V im Geltungsbereich (schwarz umrandet)
Erstellt mit: QGIS-Version 3.16.4. Kartengrundlage: DOP LAiV M-V 2023.

Nach Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 berechnet sich der Kompensationsumfang der zur Rodung vorgesehenen Bäume nach Anlage 1 wie folgt:

Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen	
Stammumfang (StU)	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1:1
>150 cm bis 250 cm	1:2
>250	1:3

Unter Beachtung der relevanten Stammumfänge nach Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 generieren die 9 zur Rodung vorgesehenen, gesetzlich geschützten Bäume gemäß folgender Tabelle einen **Kompensationsumfang von 12 Bäumen**:

Tabelle 5: Kompensationsbedarf Baumpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass M-V 2007

Baumnr. nach Anlage 1	Art	Anmerkung	Stammumfang StU [cm]	Einstufung nach Anlage 1 Baumschutzkompensationserlass M-V 2007	Anzahl Kompensation
1	Spitzahorn	mehrstämmig	StU1=StU2=63 cm	1:1	1
2	Spitzahorn	mehrstämmig	StU1=94 cm, StU2=110 cm	1:2	2
3	Spitzahorn	mehrstämmig	StU1=StU2=StU3=94 cm	1:3	3
4	Spitzahorn	Einzelbaum	StU=110 cm	1:1	1
5.1	Spitzahorn	Baumgruppe	StU=94 cm	1:1	1
5.2	Spitzahorn		StU=126 cm	1:1	1
5.3	Spitzahorn		StU=126 cm	1:1	1
6	Spitzahorn	mehrstämmig	StU1=47 cm, StU2=79 cm	1:1	1
7	Weide	Einzelbaum	StU=110 cm	1:1	1
Σ 9 Bäume		Anzahl zu kompensierender Bäume gesamt			12

Für die Neupflanzung von insgesamt 12 Bäumen nach Baumschutzkompensationserlass M-V ist die Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang StU von mindestens 12/14 cm mit Dreibocksicherung und Wildverbisschutz empfehlenswert. Die im Vergleich zu Empfehlung geringeren Stammdurchmesser führen zu einer besser Anwachswahrscheinlichkeit der Bäume.

Die 12 Neupflanzungen als Ausgleich für den eingriffsbedingten Verlust von 9 gesetzlich geschützten Bäumen können entlang der Planstraßen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 realisiert werden. Hierbei sollen heimische Arten verwendet werden.

Gesetzlich geschützte Alleeebäume nach § 19 NatSchAG M-V

Die verkehrstechnische Planung gibt die Notwendigkeit einer Fußgängerquerung im Bereich der L13 und einer damit einhergehenden, parallel zur L13 geplanten Verlängerung eines Fußweges vor. In Zuge dessen ist die Rodung von zwei Alleeebäumen vorgesehen (Ild. Nr. 8 und 9 Abb. 30).

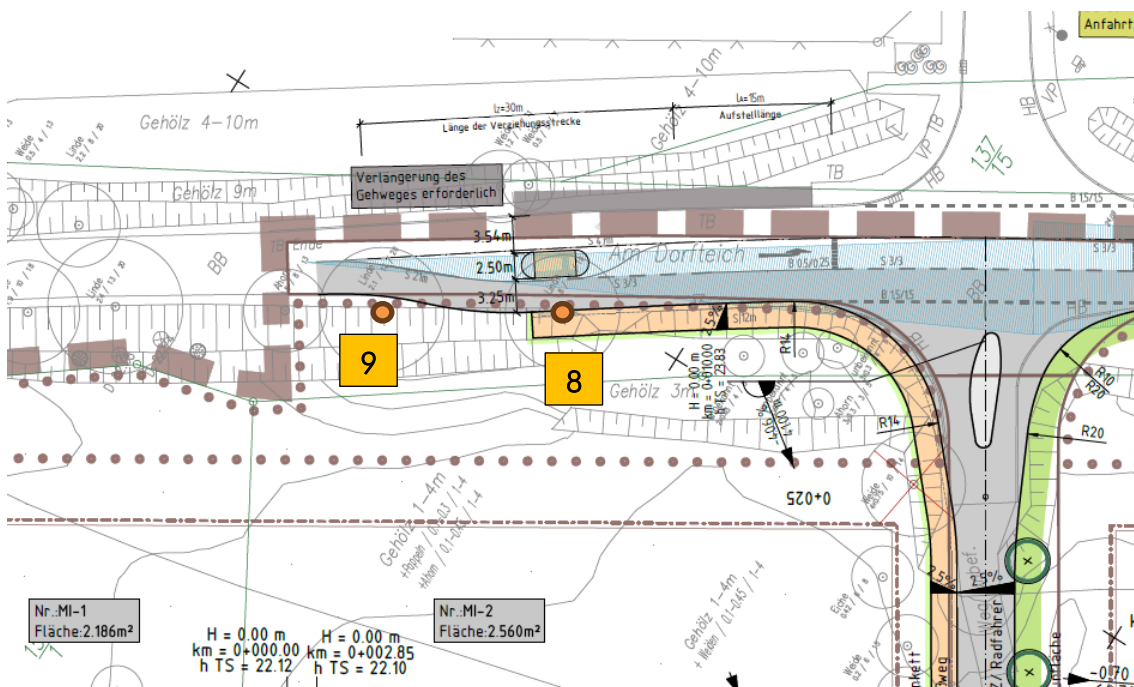


Abbildung 30: Gesetzlich geschützte Alleeebäume nach § 19 NatSchAG M-V im Geltungsbereich. Quelle: Ausschnitt Vorplanung Merkel Ingenieur Consult Stand 10.02.2023.

Die zwei Linden sind nach § 19 Abs. 1 NatSchAG gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Alleebäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind gem. § 19 Abs. 2 NatSchAG verboten.

Gem. § 19 Abs. 2 NatSchAG hat die Naturschutzbehörde von den oben genannten Verboten Ausnahmen zuzulassen, wenn, wie vorliegend zutreffend, ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier: voraussichtlich) zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die Umsetzung der Planinhalte dient der Verbesserung der Verkehrssicherheit im betreffenden Bereich. Die Rodung der zwei gesetzlich geschützten Alleebäume ist unvermeidbar.

In Einschätzung nach NatSchAG M-V und unter Beachtung von Punkt 5.2 des Erlasses zu Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V) sind „Fällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit“ im Verhältnis 1:3 zu kompensieren.

Unter Beachtung des AlErl M-V generieren die 2 zur Rodung vorgesehenen, gesetzlich geschützten Alleebäume einen **Kompensationsumfang von 6 Bäumen:**

Tabelle 6: Kompensationsbedarf Baumpflanzungen nach Alleenerlass

Baumnr. nach Anlage	Art	Anmerkung	Stammumfang StU [cm]	Einstufung nach Alleenerlass – AlErl M-V	Anzahl Kompensation
8	Linde	Einzelbaum	180	1:3	3
9	Linde	Einzelbaum	210	1:3	3
Σ 2 Bäume		Anzahl zu kompensierender Bäume gesamt			6

Zwei der insgesamt 6 zu kompensierenden Bäume müssen laut Alleenerlass MV (entsprechend einem Anteil von 1/3) vor Ort gepflanzt werden. Für die Neupflanzung ist nach Alleenerlass M-V die Verwendung von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von 2,2 m, Stammumfang StU von mindestens 16/18 cm mit Dreibocksicherung und Wildverbisschutz vorgesehen.

Der Restausgleich von 4 Bäumen kann durch eine Zahlung von je 400 € in den Alleefonds M-V kompensiert werden, was einer finanziellen Kompensation von insgesamt **1.600 Euro** entspricht (**4 Bäume x 400 €/St**).

5. Eingriffskompensation

5.1. Plangebiet

Als südliche Angrenzung des Plangebietes zur angrenzenden Ackerfläche ist die Pflanzung einer 2-reihigen Siedlungshecke vorgesehen. Diese erfüllt mit einer Breite von 5 m und einer Fläche von 1.512 m² die wesentlichen Voraussetzungen für die Anerkennung als Kompensationsmaßnahme im Sinne der nachfolgend zitierten Maßnahme 6.31, Anlage 6, HzE MV 2018.

Ein Teil der Hecke befindet sich im Wirkungsbereich der L 13, für diese Fläche verringert sich der Leistungsfaktor nach Pkt. 4.6 i.V.m. Anlage 5 der HzE MV 2016 auf 0,5.

Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
1342	x	1	x	1	=	1342
170	x	1	x	0,5	=	85
Summe KFÄ:						1427

Die Maßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent 1.427 m² KFÄ.

Maßnahme 6.31	Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken
----------------------	--

Beschreibung:

Anpflanzung von Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich

Anforderungen für Anerkennung:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - 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, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreiboocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

5.2. Extern

Die im Plangebiet vorgesehene Kompensationsmaßnahme 6.31 Anlage 6 HZE MV führt zu einer Reduzierung des Gesamtkompensationsbedarfs auf einen **Restbedarf** von:

$$52.024 \text{ m}^2 \text{ EFÄ} - 1.427 \text{ m}^2 \text{ KFÄ} = 50.597 \text{ m}^2 \text{ EFÄ.}$$

Zur Deckung dessen ist entweder die Realisierung weiterer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans, oder aber die Beanspruchung eines oder mehrerer Ökokonten in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ nötig (s. Abb. 28).

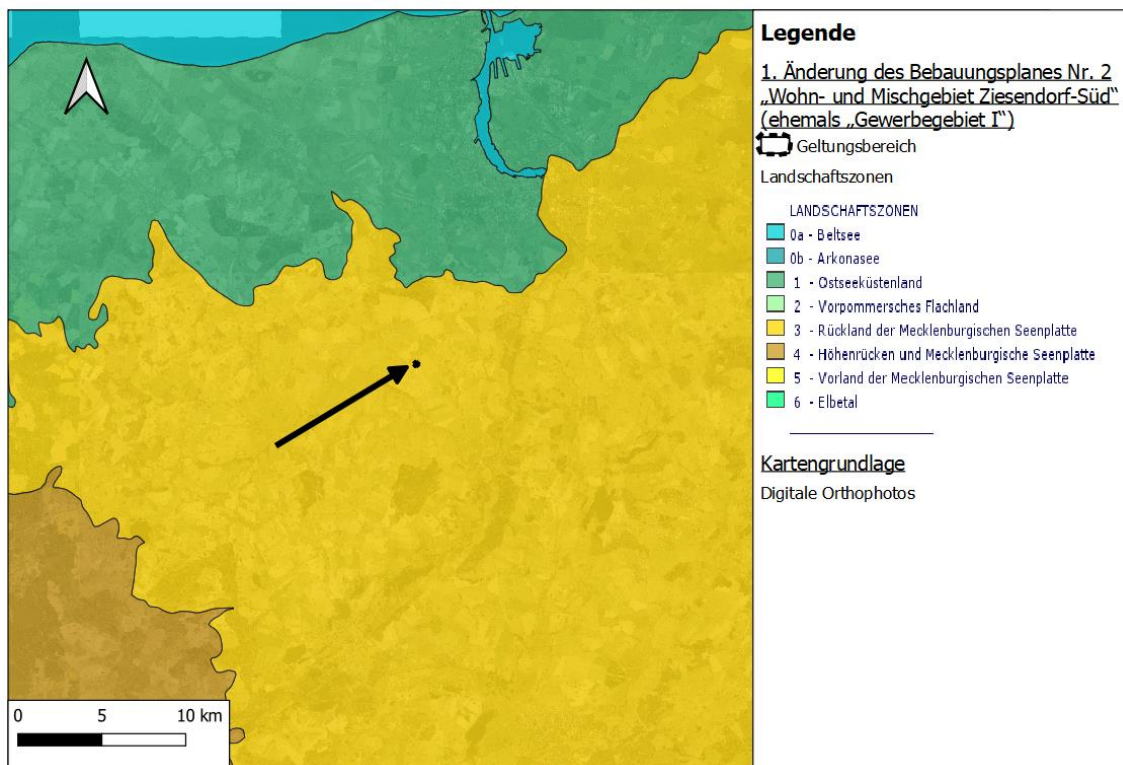


Abbildung 31: Lage des Eingriffs (Pfeil) im Kontext der naturräumlichen Gliederung, hier Landschaftszonen MV. Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2023.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuell verfügbaren Ökokonten der Landschaftszone 3. Deren verfügbares Gesamtkompensationsflächenäquivalent in Höhe von 9.512.154 m² KFÄ übersteigt den aus der Planung resultierenden Bedarf um ein Vielfaches, so dass eine Vollkompensation des Eingriffs in jedem Falle gewährleistet ist.

Sofern also eine Umsetzung von Realkompensationsmaßnahmen nicht möglich sein sollte, ist mit Satzungsbeschluss eine Reservierungsbestätigung für die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos nachzuweisen.

Reg.-Nr.	Maßnahme	KFÄ [m²] gesamt	KFÄ [m²] verfügbar
LRO-046	dauerhafter Nutzungsverzicht in einem naturnahen Buchenwald	22798	22798
LRO-038-02	Naturwald "Schwaan"	64574	64574
LRO-090	Extensivgrünland mit Streuobstwiese und Hecke Rukieten Gem. Rukieten, Flur 3, Flurstück 95, Rückland der	109398	108123
DBR-003	Herstellung von Magergrünland aus Acker und dauerhafte Pflege, nördlich von Fresendorf	151767	29213
LRO-009	Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünflächen; Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes	781792	472551
LRO-037	Naturwald "Vilz"	219083	180401
LRO-035	Vegetationsmanagement zur Neuanlage und Wiederherstellung von Magerrasen und Heiden, Anlage von Waldrändern, Frischwiesen und Feuchtgrünland	604467	263960
VG-044	Streuobstwiese Dargitz	70500	70500
LRO-033	Wiedervernässung Luckower - Belitzer Moor	636070	433358
DBR-006	Magergrünland als offener Trockenstandort mit Gehölzpflanzungen, einer Steilwand und Erhaltung der	493578	70213
VG-031	Umwandlung und Ergänzung einer Windschutzpflanzung zu einer naturnahen Feldhecke Marienthal hinter	87771	59366
LRO-025	Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1b	193965	193965
VR-052	Flächiger, dauerhafter Nutzungsverzicht und Renaturierung des "Stubbendorfer Torfbruchs" Landkreis	176288	9979
LRO-024	Naturwald "Kleverhof-Rosengarten"	220708	27857
LRO-041	Moorwald "Bauernbüsche II"	82720	62351
LRO-005	Nutzungsverzicht in vorhandenen Erlen / Feuchtwäldern mit Wiedervernässung	371290	365022
LRO-003	Nutzungsverzicht in vorhandenen überwiegend älteren Laubnadelmischwäldern	133752	116828
LRO-019	Einrichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1b	510404	510404
LRO-064	Renaturierung einer Senke/ Kleingewässer in Altenhagen	157320	43192
DBR-004	Fresendorf - Magergrünland als offener Trockenstandort mit Trockenbüschen und Sollerhaltung Flurstück :	227135	14443
LRO-026	Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 2	195835	94429
MSE-001	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht von Waldflächen am Dachsberg	296273	266955
VG-018	Obstsortensammlung Waldeshöhe	108150	43626
LRO-007	Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen	580956	5038
LRO-036	Naturwald "Pölchow"	117111	3795
VG-021	Trockengrasland Bellinger Höhe	151018	43127
LRO-043	Umwandlung Sportplatzfläche zu einer Streuobstwiese südlich der Ortslage Ravensberg an der Straße "Zum	6372	6372
LRO-052	Schaffung einer erweiterten Pufferzone, Herausnahme aus der Bewirtschaftung, Vernässung des Randbereiches, potentiell Pflanzung einer Hecke	32606	16908
LRO-038-01	Naturwald "Schwaan"	325000	1233
LRO-018	Einrichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1a	787233	787233
LRO-042	Moorwald "Bauernbüsche I"	266350	252807
VG-019	Wiedervernässung des Gelliner Bruches	1053686	756859
MSE-038	Dauerhafter Nutzungsverzicht mittelalter bis alter Laubwälder - ungestörte Entwicklung zu einem Waldmoor mit natürlicher Sukzession unter Beibehaltung hoher Gewässerstände	476000	2301
MSE-044	Extensive Mähwiese mit Hecken bei Wendorf	424488	399445
VR-051	Flächiger, dauerhafter Nutzungsverzicht und Renaturierung des "Stubbendorfer Torfbruchs" Landkreis	216847	15754
VG-037	Extensivlandschaft Roggow	422117	152465
MSE-041	Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz	353657	323954
LRO-008	Anlage und Erhalt von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünlandflächen	758164	248751
LRO-070	Neuanlage eines Waldrandes durch Anpflanzung und Sukzession bei Bützow -ausschließlich zur Kompensation von Straßenbaumaßnahmen (Bundes- und Landesstraßen)-	12890	12890
VG-033	Randowtalhang bei Radewitz	429160	429160
LRO-092	Extensivwiese Mühl Rosin-Bölkower Chaussee Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239	118460	74345
VG-032	Extensive Mähwiese mit Hecke am Burgwall Schwennenz	68858	68858
LRO-034	Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1b	6123	6123
VG-025	Feldhecke Waldhof, Feldgehölz Marienthal und Feldhecke Schwarz III	78852	6381
VG-038	Extensivlandschaft Klein Spiegelberg	349505	66886
LRO-004	Nutzungsverzicht in vorhandenen naturnahen Erlen / Feuchtwäldern	2927964	1793805
LRO-069	Entwicklung von strukturreichen Extensivwiesen am Dolgener See bei Sabel Gemarkung Kankel	429146	429146
MSE-042	Entwicklung einer strukturreichen Brachfläche am Nord-Ost-Ufer des Rödliner Sees bei Groß Schönfeld	86903	84410

Abbildung 32: Liste der Ökokonten MV in der Landschaftszone 3, abgerufen 27.10.2023.

6. Eingriffsübersicht

Der Gesamtkompensationsbedarf unter Berücksichtigung der eingriffskompensierenden Maßnahme beläuft sich auf insgesamt:

<u>Einzelbiotop</u>	
<u>Verlust gesetzlich geschützter Bäume</u>	<u>Neupflanzungen</u>
9 Einzelbäume	12 Bäume +
2 Alleebäume	2 Bäume +
	+ 1.600 € Alleefonds
<u>Flächenbiotope</u>	<u>Eingriffsflächenäquivalent</u>
Biotopverlust	39.032 m ² EFÄ +
Versiegelung	11.893 m ² EFÄ +
<u>Ausgleich Dorfgebiet B-Plan Nr. 2 „Gewerbegebiet I“</u>	<u>1.099 m² EFÄ =</u>
Gesamtkompensationsbedarf:	52.024 m² EFÄ
<u>Heckenpflanzung Maßnahme 6.31 HzE 2018</u>	<u>-1.427 m² KFÄ =</u>
Verbleibender Kompensationsbedarf:	50.597 m² EFÄ

7. Zusammenfassung

Die 1. Änderung des B-Plan Nr. 2 für das „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ der Gemeinde Ziesendorf bereitet die Nutzung eines Geländes im südlichen Ortschaftsbereich zur Nutzung für Wohn- und Mischbebauung vor.

Die damit verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen **Kompensationsbedarf von 52.024 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)**. Ein Teil der Eingriffskompensation erfolgt durch Realkompensation vor Ort (Heckenpflanzung 1.427 m² EFÄ). Der verbleibende **Kompensationsbedarf von 50.597 m² KfÄ** kann durch die Beanspruchung eines Ökokontos der Landschaftszone 3 kompensiert werden.

Der planungsbedingte Verlust von 9, nach § 18 NatSchAG gesetzlich geschützten, Bäumen erfordert die Neupflanzung von **12 Bäumen**. Diese werden im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 2 durch die Pflanzung entlang der Verkehrsflächen realisiert.

Der Verlust von 2 Alleebäumen generiert einen **Kompensationsumfang von 6 Alleebäumen**. Gemäß Erlass müssen zwei gepflanzt werden, 4 weitere können mithilfe einer Zahlung von **1.600 € in den Alleefonds M-V** ausgeglichen werden.

Auf Grundlage der in 2022 durchgeführten Kartierung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu rechnen.

Vorsorglicher Artenschutz (Vögel):

- Bauzeitenregelung (Gehölzbrüter): Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere vor dem 01.02. oder nach dem 30.09. (unter Beachtung der früh brütenden Ringeltaube erweiterte Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Bauzeitenregelung (Bodenbrüter Feldlerche): Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Feldlerchen vor dem 20.03. oder nach dem 31.05. Alternativ ist der Beginn der Bauaufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Bauaufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbruten im betreffenden Bereich stattfinden.

Geprüft:

Rabenhorst, den 16.11.2023



Oliver Hellweg

8. Quellenangabe

AlErl M-V (2015): Alleenerlass zu Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, Stand: 18.12.2015

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Fricke (2023): Gemeinde Ziesendorf, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ Begründung Entwurf, Stand 20.10.2023

Fricke (2023): Gemeinde Ziesendorf, 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Begründung Entwurf, Stand 18.10.2023

Fricke (2023): Satzung der Gemeinde Ziesendorf, Vorabzug Entwurf, Stand 26.09.2023

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE), Neufassung 2018.

LUNG M-V (2020/2021): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Stadt Land Fluss (2023): B-Plan Nr. 2 Gemeinde Ziesendorf „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ Fachbeitrag Artenschutz (Endfassung 27.10.2023).

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

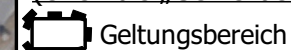
9. Anhang

1. Karte Biotoptypen 2022
2. Karte Eingriffsermittlung
3. Karte Eingriffsermittlung mit Erhaltungsfestsetzungen



Legende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“
(ehemals „Gewerbegebiet I“)



Geltungsbereich

Biotope

ACL - Lehm- bzw. Tonacker

PWX - Siedlungsgehölz
heimischer Baumarten

PER - Artenarmer Zierrasen

PG - Hausgarten

RHK - Ruderaler Kriechrasen

Gebäude

● Gesetzlich geschützte Bäume

Kartengrundlage

Digitale Orthophotos

lfd.Nr.	Art	Charakter	Maße
1	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=63 cm; u2=63 cm
2	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=94cm; u2=110
3	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=u2=u3=94cm
4	Spitzahorn	Einzelbaum	u=110cm
5	Spitzahorn	Baumgruppe	u1=94cm; u2=u3=126cm
6	Spitzahorn	mehrstämmig	u1=47cm;u2=79cm;u3=63cm
7	Weide	Einzelbaum	u=110cm

Maßstab

1: 1.750 @ A4

0 50 100 m



Legende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“)

- Geltungsbereich
- Baugrenzen
- 100 m Puffer
Straßen + Wohnbebauung

Biotope

- ACL - Lehm- bzw. Tonacker
- PWX - Siedlungsgehölz
heimischer Baumarten
- PER - Artenarmer Zierrasen
- PG - Hausgarten
- RHK - Ruderaler Kriechrasen
- Gebäude

- Gesetzlich geschützte Bäume nach
§ 18 NatSchAG M-V
- Gesetzlich geschützte Alleebäume
nach § 19 NatSchAG M-V

Flächen (LF=0,75*)

- WA - Wohngebiet
- MI - Mischgebiet
- VF - (Straßen-) Verkehrsflächen
- Pumpwerk

Flächen (LF=1*)

- WA3 auf RHK
- VF auf ACL
- WA4 auf ACL

Kartengrundlage

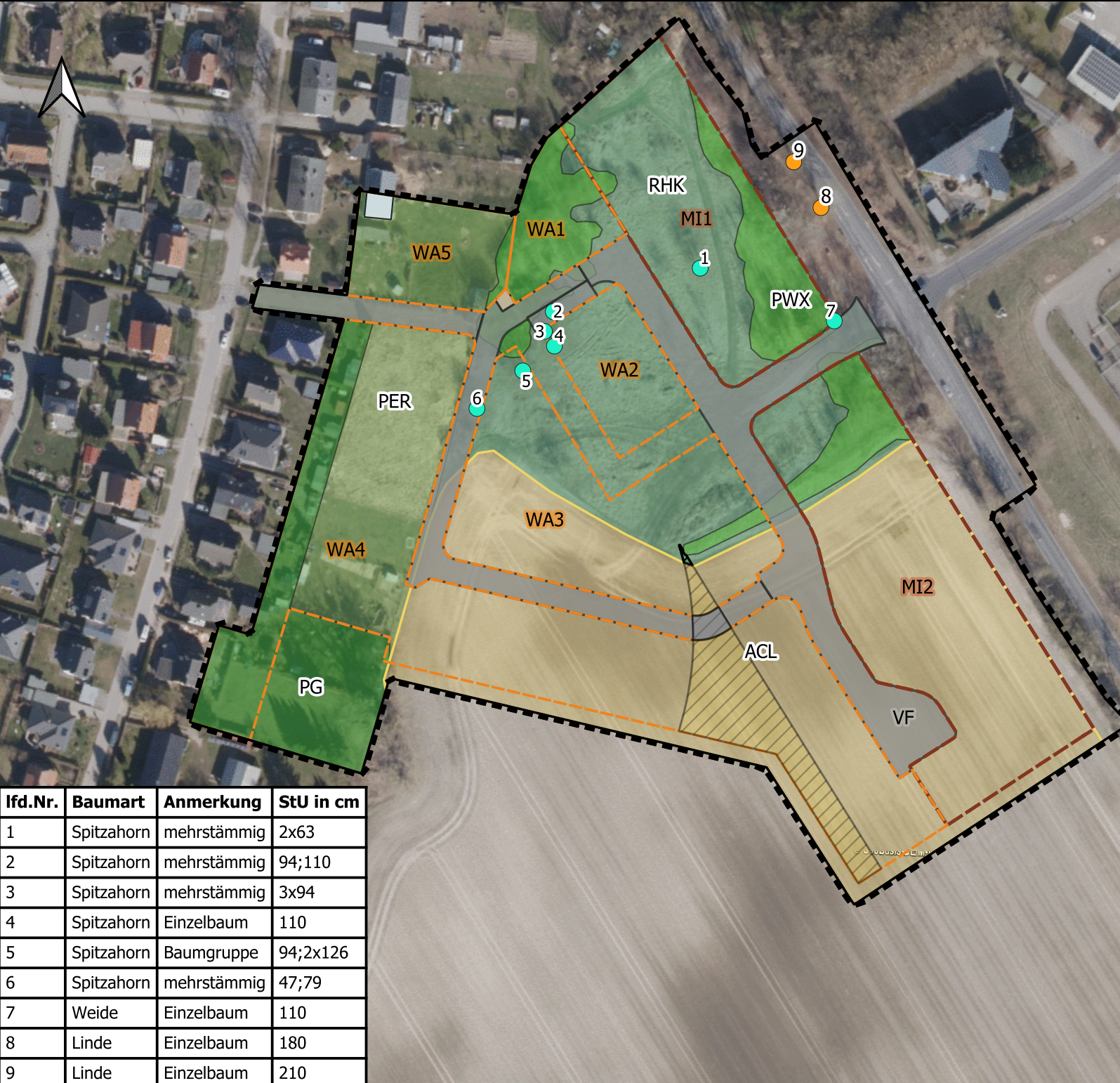
- Digitale Orthophotos

* x < 100 m Abstand zu Störquellen
(Straßen, Wohnbebauung)

** 100 < x < 625 m Abstand nach HzE M-V 2018

Maßstab
1: 1.750 @ A4

0 50 100 m



lfd.Nr.	Baumart	Anmerkung	StU in cm
1	Spitzahorn	mehrstämmig	2x63
2	Spitzahorn	mehrstämmig	94;110
3	Spitzahorn	mehrstämmig	3x94
4	Spitzahorn	Einzelbaum	110
5	Spitzahorn	Baumgruppe	94;2x126
6	Spitzahorn	mehrstämmig	47;79
7	Weide	Einzelbaum	110
8	Linde	Einzelbaum	180
9	Linde	Einzelbaum	210

Legende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohn- und Mischgebiet Ziesendorf-Süd“ (ehemals „Gewerbegebiet I“)

- Geltungsbereich
- Baugrenzen
- 100 m Puffer
Straßen + Wohnbebauung

Biotope

- ACL - Lehm- bzw. Tonacker
- PWX - Siedlungsgehölz
heimischer Baumarten
- PER - Artenarmer Zierrasen
- PG - Hausgarten
- RHK - Ruderaler Kriechrasen
- Gebäude
- Gesetzlich geschützte Bäume nach
§ 18 NatSchAG M-V
- Gesetzlich geschützte Allee-bäume
nach § 19 NatSchAG M-V

Flächen (LF=0,75*)

- WA - Wohngebiet
- MI - Mischgebiet
- VF - (Straßen-) Verkehrsflächen
- Pumpwerk

Flächen (LF=1*)

- WA3 auf RHK
- VF auf ACL
- WA4 auf ACL

Kartengrundlage

- Digitale Orthophotos
- Ausschnitt Satzung Gemeinde Ziesendorf
B-Plan Nr. 2

* x < 100 m Abstand zu Störquellen
(Straßen, Wohnbebauung)

** 100 < x < 625 m Abstand nach HzE M-V 2018

Maßstab
1: 1.750 @ A4

0 50 100 m



lfd.Nr.	Baumart	Anmerkung	StU in cm
1	Spitzahorn	mehrstämmig	2x63
2	Spitzahorn	mehrstämmig	94;110
3	Spitzahorn	mehrstämmig	3x94
4	Spitzahorn	Einzelbaum	110
5	Spitzahorn	Baumgruppe	94;2x126
6	Spitzahorn	mehrstämmig	47;79
7	Weide	Einzelbaum	110
8	Linde	Einzelbaum	180
9	Linde	Einzelbaum	210