



Beratungsfolge:	Termin	Status	TOP-Nr.	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeindevertretung Glasin	21.05.2024	öffentlich	6.2.			

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst
(Ergänzungssatzung)
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glasin hat in ihrer Sitzung am 07.04.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst (Ergänzungssatzung nach den Maßgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst. Mit der Ergänzungssatzung sollen Grundstücke, die aktuell im Außenbereich liegen, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zugeordnet werden. Mit Rechtskraft der Satzung sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde noch eine weitere Fläche am „Charlottenfelder Weg“ als Ergänzungsfläche in Betracht gezogen. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme wird auf die Einbeziehung dieser Fläche in die bebaute Ortslage verzichtet. Mit der vorhandenen Hecke besteht ein prägender Abschluss der Ortslage und ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen. Für die Erschließung wäre ein Eingriff in diese geschützte Hecke unvermeidbar. Die Bereitstellung von vermutlich lediglich zwei Grundstücken steht in keinem Verhältnis zu dem hohen Ausgleichserfordernis. Mit den übrigen Ergänzungsflächen können bedarfsgerecht ausreichende Flächen in den Innenbereich einbezogen werden.

Für das ermittelte Kompensationserfordernis ist eine externe Ausgleichsmaßnahme, z.B. ein geeignetes Ökokonto der Landesforst Mecklenburg- Vorpommern, in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ heranzuziehen.

Der nun vorliegende Entwurf ist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zu versenden.

Beschluss:

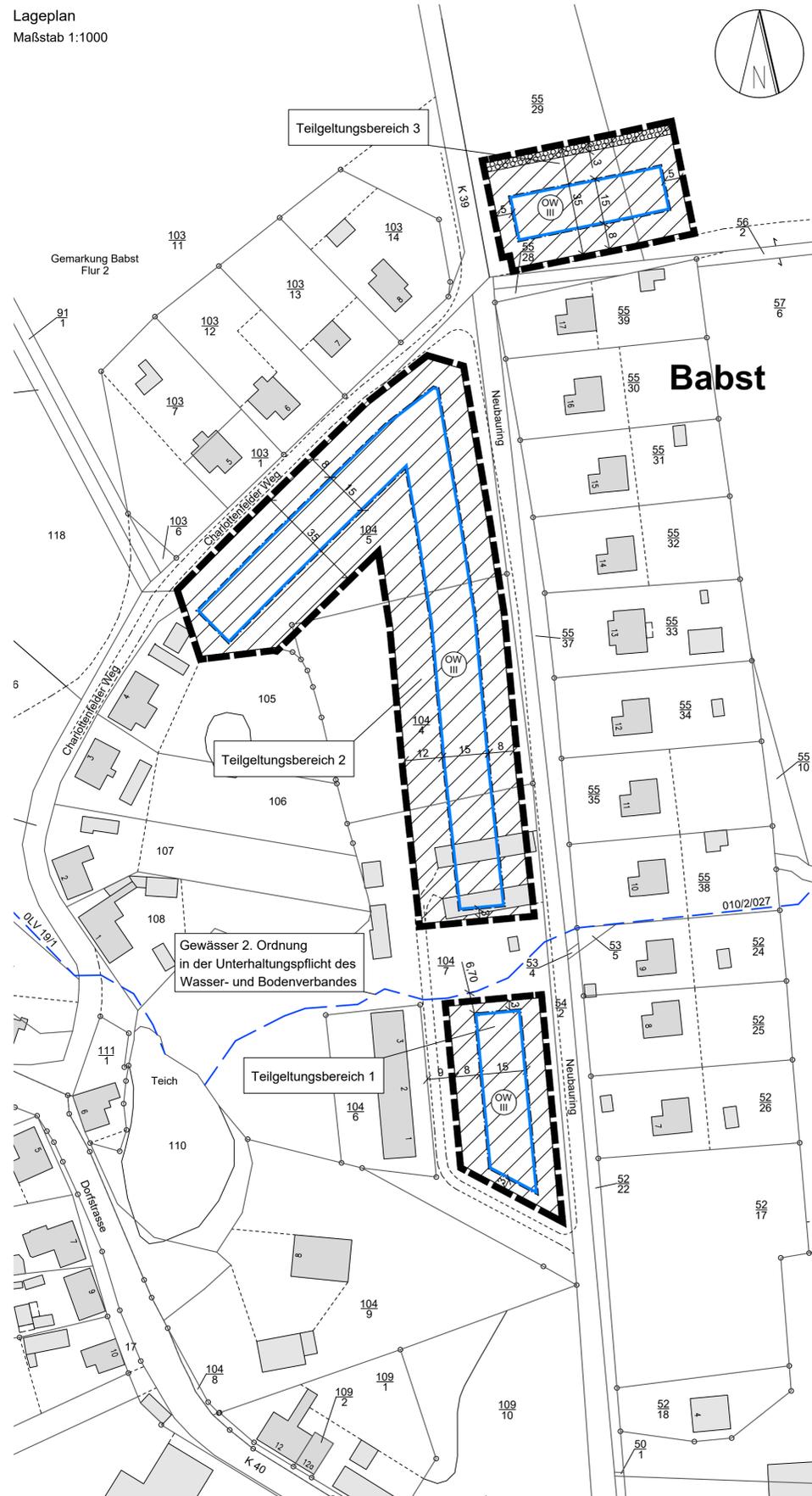
1. Die Gemeindevertretung Glasin billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Mit dem Entwurf einschließlich der Begründung ist die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Öffentlichkeitsbeteiligung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Anlagen: Entwurf der Satzung vom 07.05.2024 und Entwurf der Begründung dazu.

Ute Marx
Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE GLASIN über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst

Lageplan
Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze der räumlichen Teilgeltungsbereiche der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m
- Weg/Straße

Nachrichtliche Übernahme (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
- verrohrtes Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes, ungefähre Lage

Plangrundlage:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand April 2024, Vermessungsbüro Siwek; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2024; eigene Erhebungen

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübische Straße 85
03066 Ullersdorf
Tel. 03681 2810700
info@ssp-ullersdorf.de

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Glasin vom folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung
(1) Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst umfasst die Teilgeltungsbereiche 1 bis 3, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Bereiche liegen.
(2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang der Nordgrenze des Teilgeltungsbereichs 3, ist eine mindestens 2-reihige Strauchhecke vom wenigstens 3 m Breite aus einheimischen Straucharten in der Qualität 2x verpflanzt, 80/100 cm, 3-friebig, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Folgende Straucharten sind zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*) mindestens 65%, Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) mindestens 10%, Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Hinweise

Innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Kompensationsmaßnahmen 1: Es sind 7 Bäume der Art Winterlinde (*Tilia cordata*) an der Ostgrenze des Flurstücks 104/7 in der Gemarkung Babst, Flur 2 (angrenzend an den Teilgeltungsbereich 1) als Baumreihe parallel zur Straße „Neubauring“ zwischen den Bestandsbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von mindestens 1,5 Metern einzuhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 6 Meter und darf maximal 15 Meter betragen. Es sind Lindenbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden und in den ersten fünf Standjahren mit einer Dreibockanbindung sowie einem Wildverbisschutz zu sichern. Bei Bedarf sind Erziehungsschnitte durchzuführen, müssen die Bäume gewässert und die Schutzvorrichtungen in Stand gesetzt werden. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfall vorzunehmen.

Kompensationsmaßnahmen 2: Es sind 19 Bäume der Art Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) an den Ostgrenzen der Flurstücke 104/5 und 104/4 sowie in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 104/7 in der Gemarkung Babst, Flur 2 (angrenzend an den Teilgeltungsbereich 2) als Baumreihe parallel zur Straße „Neubauring“ zwischen den Bestandsbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von mindestens 1,5 Metern einzuhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 6 Meter und darf maximal 15 Meter betragen. Es sind Ahornbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden und in den ersten fünf Standjahren mit einer Dreibockanbindung sowie einem Wildverbisschutz zu sichern. Bei Bedarf sind Erziehungsschnitte durchzuführen, müssen die Bäume gewässert und die Schutzvorrichtungen in Stand gesetzt werden. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfall vorzunehmen.

Kompensationsmaßnahme 3 (Ökokonto): Für das verbleibende Kompensationserfordernis wird ein geeignetes Ökokonto, z.B. der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ herangezogen.

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen, ist die Baufeldvorbereitung auf den Zeitraum zwischen 1. August und 29. Februar zu beschränken. Sollte eine Baufeldvorbereitung außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, muss im Vorfeld die Fläche kurzrasig gehalten werden oder es sind Vergrümpfungsmaßnahmen vorzusehen. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Baufeldvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone III für Oberflächenwasser „Warnow-Rostock“ (WSG 1938-08). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung ertischt 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

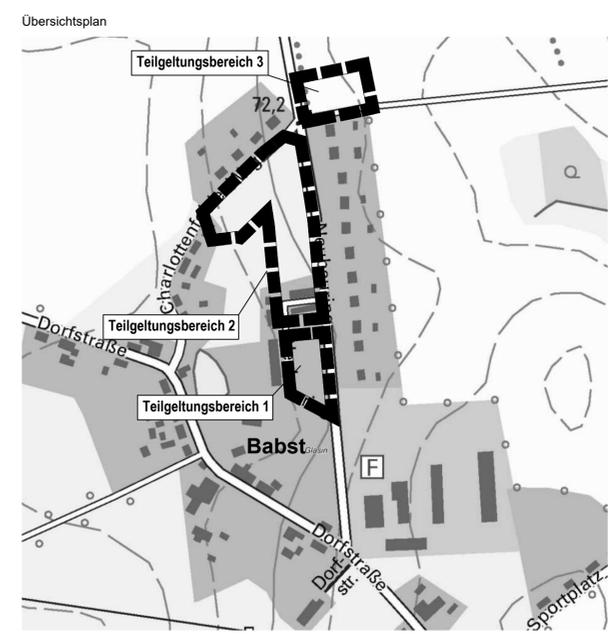
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Baumart (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

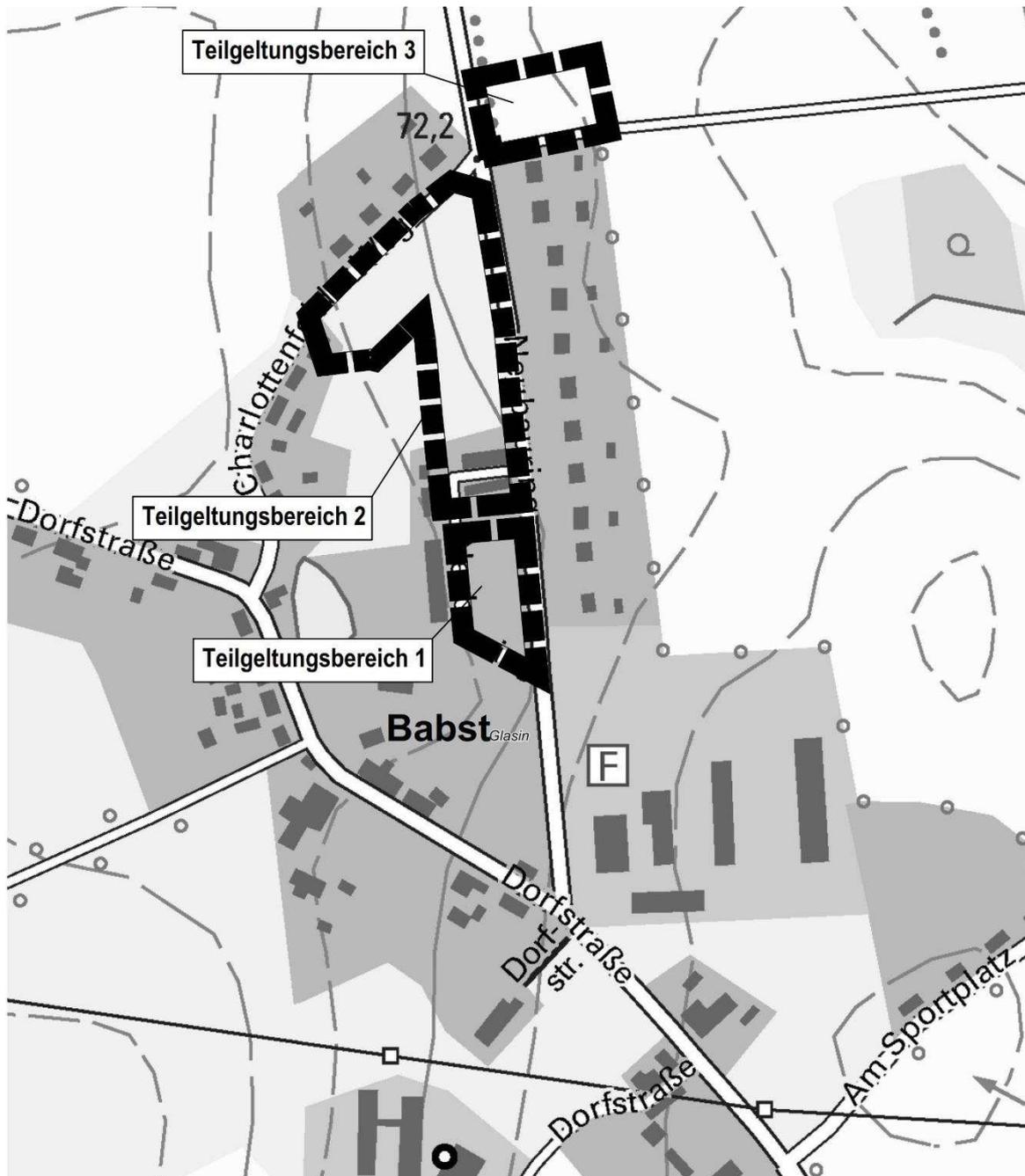
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 09.05.2022 bis zum 13.06.2022 und durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin am 06.05.2022 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung Babst und die Begründung dazu gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung Babst und der Entwurf der Begründung dazu wurden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Baumart des Amtes Neukloster-Warin öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom bis zum durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin am und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekanntgemacht. Die von der Planung berührten Behörden wurden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Ergänzungssatzung Babst, bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
Gemeinde Glasin, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Ergänzungssatzung Babst, bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Glasin, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die Ergänzungssatzung Babst sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom bis zum sowie durch Veröffentlichung im Internet auf der Seite des Amtes Neukloster-Warin am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Gemeinde Glasin, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



Satzung der Gemeinde Glasin über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst

Entwurf
Bearbeitungsstand 07.05.2024



Satzung der Gemeinde Glasin

über die Ergänzung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils Babst

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 07.05.2024

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Ziele der Satzung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Derzeitiger Bestand	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Inhalte der Satzung	7
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	9
2.4 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Immissionsschutz	12
5. Umweltbelange und Grünordnung	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bestandsdarstellung	13
5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	15
5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten	15
5.5 Betrachtung zur Wasserrahmenrichtlinie	20
5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung- Relevanzprüfung	21
5.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	27
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	33
7. Sonstiges	33

Deckblatt: Auszug der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024



1. Einleitung

1.1 Ziele der Satzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glasin hat in ihrer Sitzung am 07.04.2022 den Aufstellungsbeschluss der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst (Ergänzungssatzung nach den Maßgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)) gefasst. Mit der Ergänzungssatzung sollen Grundstücke, die aktuell im Außenbereich liegen, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zugeordnet werden. Mit Rechtskraft der Satzung sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gemeinde Glasin möchte Flächen für eine Wohnbebauung bereitstellen. Dazu hat sie innerhalb der Ortslagen Babst und Glasin, den ehemaligen Hauptorten, mögliche Potentialflächen betrachtet.

Die betrachteten Flächen im Norden von Glasin sind durch eine stark bewegte Topographie und angrenzend durch eine hochwertige naturschutzrechtliche Ausstattung, u.a. mit geschützten Hecken und Baumreihe, geprägt. Der Aufwand für die Erschließung dieser Flächen wird ebenso wie der mit der Entwicklung von Wohnbauflächen verbundene Eingriff in Natur und Landschaft als hoch bis sehr hoch eingeschätzt, daher soll hier keine bauliche Entwicklung vollzogen werden. Im heutigen Hauptort der Gemeinde Glasin stehen derzeit keine anderen geeigneten Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Hinsichtlich dieser Aspekte stellen sich Flächen in Babst als besser geeignet dar. Nähere Erläuterung zur Wahl der Ergänzungsflächen in Babst sind dem Punkt 2.2 „Städtebauliches Konzept und Inhalte der Satzung“ zu entnehmen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Glasin liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in einer Entfernung von etwa 22 km östlich der Hansestadt Wismar.

Zum Gemeindegebiet gehören neben Glasin die Ortslagen Babst (ehemaliger Gemeindehauptort, Eingemeindung am 01.01.2001), Groß Tessin, Perniek, Pinnowhof, Poischendorf, Strameuß und Warnkenhagen. Es leben 793 Einwohner in der Gemeinde (Stand: 31.12.2022).

Die vorliegende Ergänzungssatzung umfasst drei Teilgeltungsbereiche in der Ortslage Babst.

Der Teilgeltungsbereich 1 bezieht sich auf Flächen östlich des Mehrfamilienhauses und westlich der Straße „Neubauring“ (Flurstück 104/7 (teilw.), Gemarkung Babst, Flur 2). Der Teilgeltungsbereich 2 erstreckt sich über Flächen südlich des „Charlottenfelder Weges“ und westlich der Straße „Neubauring“ (Flurstücke 104/5 (teilw.), 104/4 (teilw.) und 104/7 (teilw.), Gemarkung Babst, Flur 2). Der Teilgeltungsbereich 3 umfasst Flächen im Nordosten, westlich der K39 (Flurstücke 55/29 (teilw.) und 57/6 (teilw.), Gemarkung Babst, Flur 2).

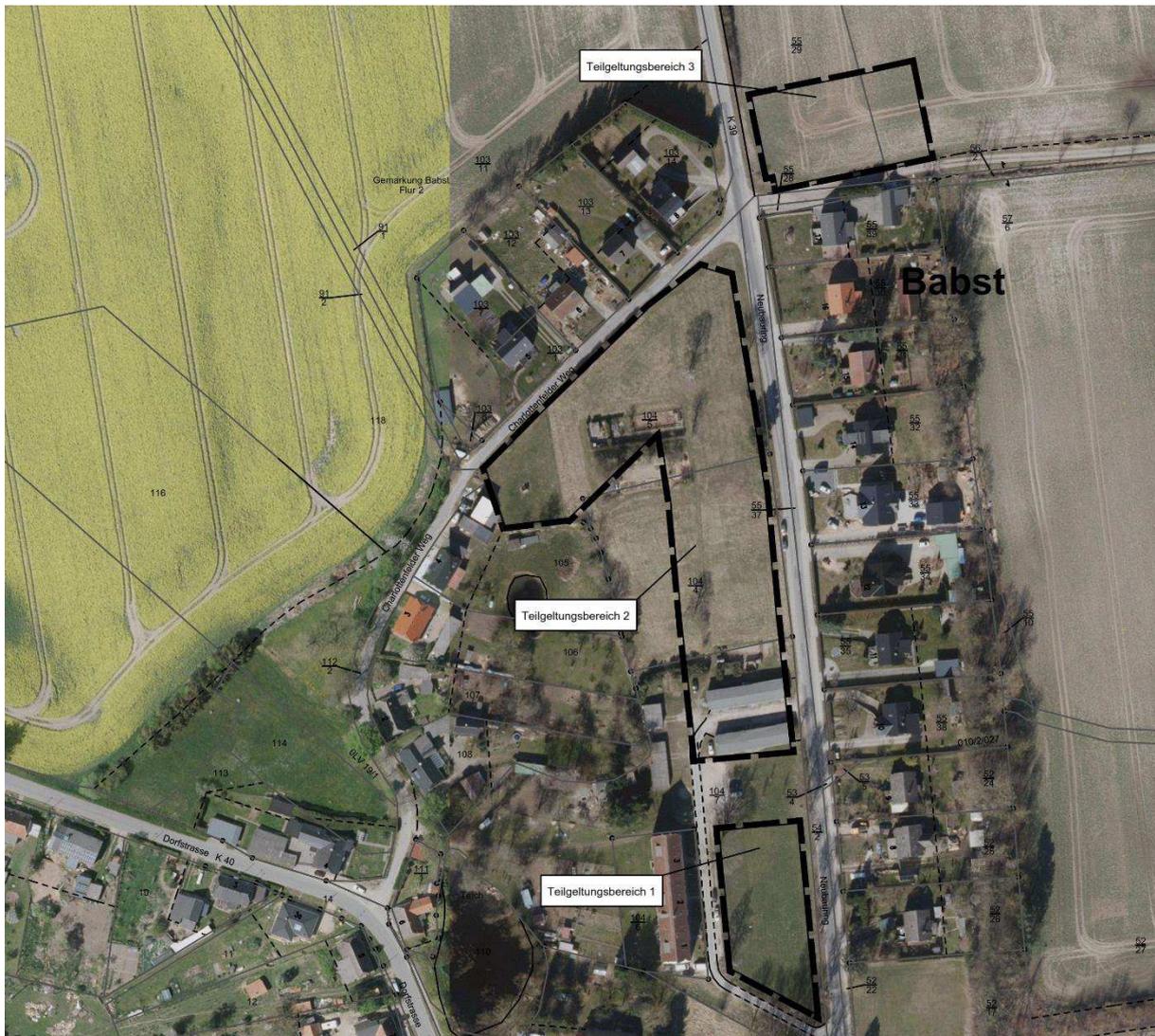


Abbildung 1: Luftbild mit ALK und Kennzeichnung der Teilgeltungsbereiche 1 bis 3 der Satzung
(© GeoBasis DE/M-V 2024)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Für das Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Babst besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Die Ergänzungsflächen der vorliegenden Satzung liegen innerhalb von dargestellten Wohnbauflächen (nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Glasin sind im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg** (RREP WM) aus dem Jahr 2011 verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Glasin liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und soll als Wirtschafts- und Siedlungsstandort gestärkt werden (Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM), so dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten kann. Durch die Nähe zur Bundesautobahn A20 (2 km vom Hauptort) bieten sich für die Gemeinde gute Entwicklungschancen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM), in dem sich das Gemeindegebiet befindet, soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die vorliegende Satzung schränkt diesen Grundsatz nicht wesentlich ein, da nur durch die nördlichen Ergänzungsflächen (Teilgeltungsbereich 3) landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Die Boden-/Ackerzahlen sind mit 39/37 angegeben.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist (gemäß Programmsatz 4.1 (3) (Z) RREP) bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Für die Gemeinde Glasin ist die Eigenbedarfsentwicklung zu berücksichtigen. Nach dem RREP 2011 wird der Eigenbedarf mit etwa 3 % des Wohnungsbestandes von 2005 angegeben. Heute leben in der Gemeinde rund 790 Einwohner. Überschlüssig ist von einem Eigenbedarf von 12 Wohneinheiten auszugehen.

Die Verdichtung bereits bebauter und genutzter Bereiche hat Vorrang vor der Ausweitung neuer Siedlungsflächen. Innerörtliche Flächen in Babst werden als Ergänzungsflächen für eine bauliche Verdichtung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der Osten und Süden des Gemeindegebietes Glasin werden zudem teilweise als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Im Süden befinden sich des Weiteren der Naturpark „Sternberger Seenland“, das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg“ und das FFH-Gebiet „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“.

Die Gemeinde Glasin ist gut an das großräumige Straßennetz angeschlossen. Die Bundesautobahn A20 quert das Gemeindegebiet und die Anschlussstelle „Neukloster/Glasin“ liegt nur etwa zwei Kilometer vom Hauptort Glasin entfernt. Weiterhin ist die Gemeinde über die Landesstraßen L101 und L10 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Grundzentrum Neukloster liegt etwa sieben Kilometer entfernt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Rechtsvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), Stand April 2024, Vermessungsbüro Siwek, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2024 sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die betrachteten Ergänzungsflächen liegen innerhalb der Ortslage Babst. Die Ortslage ist über die Straße „Neubauring“ (Kreisstraße K39) sowie den „Charlottenfelder Weg“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die bestehende Ortslage Babst im Umfeld der Ergänzungsflächen ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Wohngebäude, überwiegend mit Satteldächern, reihen sich traufständig entlang der öffentlichen Straßen und Wege. Entlang der Straße „Neubauring“ (Kreisstraße K39) verläuft einseitig ein Gehweg.

Zurückgesetzt im Vergleich zur Straße „Neubauring“ (Kreisstraße K39) befindet sich ein Mehrfamilienhaus, das über einen Weg mit einseitigem Gehweg und begleitenden Einzelbäumen verkehrlich angebunden ist. Dieser Weg erschließt auch die beiden langgestreckten Garagengebäude. Südlich der Garagen verläuft ein verrohrtes Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. Innerhalb einer Grünfläche wurden Einzelbäume in einer Gruppe angepflanzt. Die Fläche zwischen diesem Weg und der Straße „Neubauring“ ist als Rasenfläche (Teilgeltungsbereich 1) mit einer steilen Böschung ausgebildet. Oberhalb der Böschung prägt eine Baumreihe aus Linden und Birken den Straßenraum der Straße „Neubauring“.

Die Flächen (Teilgeltungsbereich 2) nördlich der Garagen dienen als Kleingarten, Weidefläche bzw. sind als Grünflächen ausgebildet. Parallel der Straße „Neubauring“ sind ebenso wie innerhalb der Flächen Einzelbäume vorhanden. In einem Abschnitt am „Charlottenfelder Weg“ begrenzt eine Hecke diese Fläche.

Die Flächen (Teilgeltungsbereich 3) im Nordosten werden landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar nördlich der Kreuzung befindet sich ein Löschwasserhydrant und durch Beschilderung wird auf diverse Leitungsverläufe hingewiesen.

Ein Spielplatz, umrahmt von Gehölzen, liegt unmittelbar südlich der Ergänzungsfläche 1. Rückwärtig des Mehrfamilienhauses befinden sich Grünflächen, Kleingärten und ein Teich.

Südlich der Ergänzungsflächen in den Straßen „Neubauring“ und „Dorfstraße“ befinden sich Haltestellen als Anbindungspunkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.



Foto 1: Blick von Süden auf Teilgeltungsbereich 1



Foto 2: Fläche nördlich der Garagen



Foto 3: Blick nach Norden in Teilgeltungsbereich 2



Foto 4: Blick in Teilgeltungsbereich 2 in Richtung „Charlottenfelder Weg“ mit Hecke



Foto 5: Blick aus Westen in Teilgeltungsbereich 3



Foto 6: Blick nach Norden in Teilgeltungsbereich 3

2.2 Städtebauliches Konzept und Inhalte der Satzung

Durch die Aufstellung der Satzung soll Baurecht für eine ergänzende Bebauung mit Einfamilienhäusern, die die Ortslage Babst städtebaulich sinnvoll abrunden bzw. ergänzen, geschaffen werden. Die Flächen der drei Teilgeltungsbereiche werden als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die Satzung, also in den bebaubaren Innenbereich, einbezogen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde noch eine weitere Fläche am „Charlottenfelder Weg“ (Flurstück 118 (teilw.)) als Ergänzungsfläche in Betracht gezogen. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme wird auf die Einbeziehung dieser Fläche in die bebaute Ortslage verzichtet. Mit der vorhandenen Hecke besteht ein prägender Abschluss der Ortslage und ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen. Für die Erschließung wäre ein Eingriff in diese geschützte Hecke unvermeidbar. Die Bereitstellung von vermutlich lediglich zwei Grundstücken steht in keinem Verhältnis zu dem hohen Ausgleichsfordernis. Mit den übrigen Ergänzungsflächen können bedarfsgerecht ausreichende Flächen in den Innenbereich einbezogen werden.

Für Flächen im Südwesten der Straße „Neubauring“, nördlich des Feuerwehrgebäudes, wurden zwei Bauvoranfragen positiv beschieden. Eine Einbeziehung über eine Satzung in den Innenbereich ist daher nicht erforderlich.

Südlich der vorhandenen langgestreckten Garagen verläuft ein verrohrtes Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“ mit entsprechend freizuhaltenden Abstandsflächen, daher werden diese Flächen nicht als Ergänzungsflächen aufgenommen.

Die konkrete Bestimmung der Ergänzungsflächen erfolgt auf der Grundlage der ALK, einer Luftbildauswertung sowie von örtlichen Bestandsaufnahmen. Dabei wurde festgestellt, dass die ausgebauten öffentlichen Wege teilweise über die Straßenflurstücke hinausgehen. Daher orientieren sich die Ergänzungsflächen nicht an den Flurgrenzen. Die vorhandenen Straßen sind nicht Bestandteil der Teilgeltungsbereiche.

Die Aufnahme des Großbaumbestandes erfolgte ebenfalls nach Bestandbegehung und Luftbildauswertung. Die exakte Lage ist nicht bestimmbar, daher erfolgt keine Aufnahme in den Lageplan der Satzung. Der Gehölzschutz ist grundsätzlich zu beachten. Im Bestandsplan unter Punkt 5.2 „Bestandsdarstellung“ sind die Bestandsbäume mit ungefährender Lage dargestellt.

Die Bereiche der Böschung mit der Baumreihe, östlich des Teilgeltungsbereiches 1, sowie mit den Bäumen, östlich des Teilbereiches 2, werden nicht in die Ergänzungsflächen einbezogen. Die Flächen sollen als Straßenbegleitgrün fungieren und die Möglichkeit zur Ergänzung der Baumreihe schaffen.

Ziel für den Teilgeltungsbereich 1 ist eine ergänzende Bebauung auf einer Grünfläche, unterhalb der Böschungsbereiche am „Neubauring“. Die verkehrliche Erschließung von der Straße „Neubauring“ ist aufgrund des großen Höhenunterschiedes nicht möglich, diese ist aus westlicher Richtung über den vorhandenen Weg zu sichern. Zwei Einzelbäume sind im Bestand vorhanden und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Für den Teilgeltungsbereich 2 ist eine ergänzende, straßenbegleitende Bebauung gegenüber den Wohnnutzungen in den Straßen „Neubauring“ und „Charlottenfelder Weg“ beabsichtigt. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung erfolgt über diese Straßen. Im festgesetzten Baufeld sind zwei Einzelbäume vorhanden, die vermutlich im Zuge der Bebauung gerodet werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Punkt 5.7 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“) sind umzusetzen. Die weiteren Bestandsbäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Teilgeltungsbereich 3 ergänzt die Bebauung nördlich des Weges die Ortslage. Dabei wird die vorhandene Ausdehnung der Ortslage aufgenommen. Im Norden der Teilgeltungsbereiches 3 ist eine Heckenanpflanzung vorgesehen. Die Anpflanzungen haben positive Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild und dienen gleichzeitig als Windschutz.

Für den Teilgeltungsbereich 1 ergibt sich die Tiefe der Ergänzungsfläche aus dem Bestand unter Berücksichtigung der steilen Böschung an der Straße „Neubauring“ und den Flächen für die verkehrliche Erschließung am Mehrfamilienhaus.

Die Tiefe der künftigen Baugrundstücke in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 wird auf 35 m festgelegt. Dadurch können zum einen dem ländlichen Raum angepasste Grundstücksgrößen realisiert werden. Zum anderen werden rückwärtige Flächen des

Teilgeltungsbereiches 2 von einer baulichen Nutzung freigehalten und können weiterhin als hochwertige Weide-/Wiesenflächen genutzt werden.

Innerhalb der Ergänzungsflächen aller Teilgeltungsbereiche werden Baugrenzen festgesetzt. Damit sichert die Gemeinde, dass sich die künftige Neubebauung straßenbegleitend in das Ortsbild einfügt. Im Teilgeltungsbereich 1 hält die Baugrenze zum verrohrten Gewässer 2. Ordnung einen Abstand von mindestens 6,70 m ein.

Für die Ergänzungsflächen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen (siehe dazu Punkt 5.7 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“).

Mit Rechtskraft der vorliegenden Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB, unter Berücksichtigung der zusätzlich getroffenen Festsetzungen, nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB. D.h. für Bauvorhaben, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen müssen, sind Bauanträge zu stellen.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt westlich der Straße „Neubauring“. Aufgrund des Geländeunterschiedes zwischen Straße und Ergänzungsfläche, der durch eine teilweise steile Böschung abgefangen wird, ist die verkehrliche Erschließung über den Weg, der auch das Mehrfamilienhaus erschließt, zu sichern. Voraussetzung für die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ist die gesicherte verkehrliche Erschließung. In diesem Fall kann dies zum einen durch die Bildung eines eigenen Straßenflurstücks mit Widmung als öffentliche Verkehrsfläche oder über die grundbuchliche Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Über die Straßen „Neubauring“ und „Charlottenfelder Weg“ ist die verkehrliche Erschließung des Teilgeltungsbereiches 2 gesichert.

Für die verkehrliche Erschließung des Teilgeltungsbereiches 3 ist zu berücksichtigen, dass hier der vorhandene Weg von dem ausgewiesenen Wegeflurstück abweicht. Auch hier ist die Voraussetzung für die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB die gesicherte verkehrliche Erschließung. Dies kann zum einen durch die Bildung eines eigenen Straßenflurstücks mit Widmung als öffentliche Verkehrsfläche oder über die grundbuchliche Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Teilgeltungsbereiche der Ergänzungssatzung beträgt etwa 1,3 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 1	1780
Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 2	8615
Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 3	2090
Gesamtgröße	12485

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Ergänzungsflächen erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen in den angrenzenden öffentlichen Straße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Versorgungsleitungen für Trinkwasser sind in den Straßen „Neubauring“ und „Charlottenfelder Weg“ vorhanden. Die Hausanschlüsse sind entsprechend der gültigen Satzungen des Zweckverbandes herzustellen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

In der Gemeinde Glasin erfolgt die Sicherung der Löschwasserversorgung über Hydranten. Dazu bestehen auch für Hydranten in Babst zwischen der Gemeinde Glasin und dem Zweckverband Wismar vertragliche Vereinbarungen zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken. Hydranten befinden sich im Süden und im Westen der Ortslage in der „Dorfstraße“ sowie im Norden an der Kreuzung „Neubauring“ / „Charlottenfelder Weg“.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Glasin wird durch den Zweckverband Wismar als Entsorgungsträger geregelt. Die neuen Hausanschlussleitungen sind an das zentrale Entsorgungsnetz anzuschließen.

In der Ortslage Babst wird das Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung abgeleitet. Diese dezentrale Ableitung ist auch für die Ergänzungsflächen vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die im öffentlichen Straßenraum ebenso wie Telekommunikationsleitungen vorhanden sind. Die neuen Hausanschlussleitungen sind entsprechend herzustellen.

Die zentrale Gasversorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch die Gasversorgung Wismar Land GmbH. Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Leitungssystem sind im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig. Eine alternative Energieversorgung, z.B. durch Luftwärmetauscher, wird empfohlen.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Satzungsgebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.

Da es sich bei dem Satzungsgebiet um einen in der Umgebung bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch Verkehr und andere Immissionsquellen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Umsetzung von neuen Bauvorhaben wird ausschließlich Anliegerverkehr und damit kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Eine landwirtschaftlich genutzte Anlage befindet sich in einem Abstand von etwa 100 m südöstlich des Teilgeltungsbereiches 1. Im Bestand ist bereits Wohnbebauung mit einem geringeren Abstand vorhanden. Die Gemeinde geht davon aus, dass innerhalb der Ergänzungsflächen keine unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum möglich.

5. Umweltbelange und Grünordnung

5.1 Vorbemerkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind im Planverfahren die Umweltbelange frühzeitig zu behandeln und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Durch die Ergänzungssatzung der Gemeinde Glasin für den Ortsteil Babst werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist auf die Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungsflächen) ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Die Eingriffsbilanzierung ist unter Punkt 5.7 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ dargestellt.

5.2 Bestandsdarstellung

Der Ort Babst gehört landschaftlich, laut Geoportal M- V, zum „Sternberger Seengebiet“ und damit in die Großlandschaft der „Westmecklenburgischen Seenlandschaft“. Die Landschaft wird durch flache Hügel der Endmoräne und Sander bestimmt, gelegentlich mit flachen Tälern durchzogen. In dieser Landschaft finden sich zahlreiche Kleingewässer.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung in Babst gliedert sich in drei Teilgeltungsbereiche. Die Teilgeltungsbereiche stellen sich im Bestand wie folgt dar:

Teilgeltungsbereich 1 (TB 1)

Die Fläche des ersten Teilgeltungsbereiches liegt auf dem Flurstück 104/7 westlich der Straße „Neubauring“ (OVL). Zurzeit befindet sich dort eine allgemeine Grünanlage (PSA) mit kurzem artenreichen Rasen und Baumbestand. Die Rasenfläche steigt zur Straße hin in einer steilen Böschung an und schließt mit einer Baumreihe aus Birken und Winterlinden (BRR) ab. Im Süden und Westen wird die Grünfläche von einer Zufahrtsstraße (OVW) begrenzt. Daneben schließt sich direkt ein großer mehrgeschossiger Wohnblock (OEL) an. Für die Anwohner wurde ein kleines Stück der Grünanlage (PSA) als Wendeschleife und Pkw- Stellfläche (OVP) mit Schotter befestigt. Im Norden mündet die Zufahrt als Schotterstraße (OVU) zwischen zwei Garagenblöcken wieder in die Straße „Neubauring“(OVL).

Teilgeltungsbereich 2 (TB 2)

Dieser Teilgeltungsbereich 2 erstreckt sich über mehrere Nutzflächen. Zum größten Teil über eine ehemalige Kleingartenanlage (Luftbilder von 1991 © GeoBasis-DE/M-V DK10). Von der noch drei Gärten (PKR) erhaltenen sind. Vorwiegend wird die Fläche als Aufgelassenes Frischgrünland (GMB) und Ponyweide (GMW) genutzt. Am Ost- rand, außerhalb der Ergänzungsfläche, befinden sich noch Reste einer Baumreihe oder Baumhecke (BHA), die früher eine Wiese (Luftbilder von 1953 © Geobasis-DE/M- V) und dann später die ehemalige Gartenanlage von der Hauptstraße abschirmte. Direkt auf der Fläche (GMB) sind wenige Einzelbäume vorhanden. An West- und Süd- rand der Grünlandfläche, außerhalb des Teilgeltungsbereichs, wurden Siedlungshecken (PWX und PHZ) angepflanzt oder haben sich entlang einer Böschung erhalten.

Teilgeltungsbereich 3 (TB 3)

Am nördlichen Rand des Ortes, östlich der Ortsdurchfahrt, befindet sich der Teilgeltungsbereich 3. Diese Fläche wird derzeit zum überwiegenden Teil als Acker- oder Intensivgrünland (ACL) genutzt.

In den Teilgeltungsbereichen wurden nach Begehungen im August 2022 und im April 2024 folgende Biotoptypen kartiert und die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen ermittelt.

Satzung der Gemeinde Glasin über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst - Entwurf



Satzung der Gemeinde Glasin über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst

Bestandsplan der Biotoptypen

Biotoptypkartierung

Code	Biotoptyp
BHA	aufgelöste Baumhecke
BHF	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen §20
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten §20
BHB	Baumhecke §20
BRR	Baumreihe §19
SE	nährstoffreiches Stillgewässer (Teich) §20
VRG	sonstiges Großröhricht
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland
GMW	Frischweide

ACL	Lehm- bzw. Tonacker	OVU	Wirtschaftsweg, teilversiegelt
PNG	Nutzgarten (Hausgarten)	OVF	versiegelter Rad- und Fußweg
PKR	strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	OVL	Straße
PHW	Siedlunghecke aus nichtheimischen Gehölzarten		Bestandsgebäude
PHZ	Siedlunghecke aus heimischen Gehölzarten		Einzelbaum, aus Luftbild
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten §18		Einzelbaum, aus Luftbild, geschützt nach § 18 oder § 19 NatSchAG M-V
PSA	sonstige Grünanlage mit Altbäumen §18		15 14 Baumnummerierungen
RHK	Ruderaler Trittrasen		
RUH	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		
OEL	lockeres Einzelhausgebiet		
OVP	Parkplatz oder versiegelte Freifläche		
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		

Plangrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand April 2024, Vermessungsbüro Siewek; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2024; eigene Erhebungen

Bearbeitung:

Stadt- und Regionalplanung, Wismar
Bearbeitungsstand: 07.05.2024

Tabelle 2: Biotoptypen innerhalb des Satzungsgebietes

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Wert- stufe	Schutz- status	Fläche gesamt in m ²
BHA	2.3.4	Aufgelöste Baumhecke	3	-	355,46
GMB	9.2.1	Aufgelassenes Frischgrünland	2	-	4434,10
GMW	9.2.2	Frischweide	3	-	1087,21
RHK	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	2	-	39,16
ACL	12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	0	-	2048,42
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	-	90,58
PHW	13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	-	221,01
PKR	13.7.1	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	2	-	1568,97
PSA	13.10.2	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	-	1973,75
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	-	271,72

Keiner der von der Ergänzungssatzung betroffenen Biotoptypen unterliegt einem besonderem Schutzstatus.

5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) von September 2008 liegt das Plangebiet in der Landschaftszone 4: „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ (s. Karte 1, GLRP WM 2003).

Das Landschaftsbild und der Erholungswert der Landschaft wird darin für das Gebiet als hoch eingestuft. Für Boden und Grundwasser gilt eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit.

Für den Ortsteil Babst der Gemeinde Glasin liegen für das Satzungsgebiet im GLRP keine Ziele oder Maßnahmen der Raumentwicklung bzw. für den Naturschutz vor.

Flächennutzungsplan

Die ehemalige Gemeinde Babst verfügt seit 1996 über einen Flächennutzungsplan. Darin wird das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Ziele der Satzung stehen den Zielen der übergeordneten Fachplanungen somit nicht entgegen.

5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten

5.4.1 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet in der Nähe von Babst ist das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster - Warin - Blankenberg“. Dieses überlagert das Natura 2000-Gebiete (nach Landesverordnung - Natura 2000-

Tabelle 3: amtlich kartierte Biotope in der Wirkzone II (Geoportal M-V)

Lfd. Nr.	Kartierjahr	Name nach NatSchAG M-V	Nummer nach NatSchAG	kartierte Fläche in m ²
NWM22708	1996	Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	2.5.	1.961
NWM23511	1996	Naturnahe Feldhecken	4.4.	151.830



Foto 7: Stillgewässer nahe der Dorfstraße (NWM22708)



Foto 8: Baumhecke hinter den Neubauring (NWM23511)

Der derzeitige Zustand der Biotope weicht von damals kartierten ab.

Das Stillgewässer (NWM22708) hat heute mit 1.429 m² eine geringfügig kleinere Fläche als früher, was auf die zunehmende Entwicklung der Ufervegetation zurück zu führen ist.

Die damalige naturnahe Feldhecke an der Ostseite von Babst (NWM23511) hat sich zu einer Baumhecke entwickelt. Dazu kommen, wie auf Foto 8 zu erkennen ist, Anpflanzungen nichtheimischer Sträucher.

Daneben wurden weitere gesetzlich geschützte Biotope, die in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches liegen, aufgrund der Begehungen kartiert. Sie sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und im Bestandsplan dargestellt.

Tabelle 4: geschützte Biotope in der Nähe des Geltungsbereichs

Code	Nummer	Biototyp M-V	Biotopwert	Schutzstatus	Fläche, gesamt in m ²
BHF	2.3.1	Strauchhecke (Schlehen)	3	§ 20	600
BHF	2.3.1	Strauchhecke (Weißdorn und Schlehen)	3	§ 20	106
BFX	2.2.1	Feldgehölz heimischer Baumarten	2	§ 20	874
VRG	6.2.9	sonstige Großröhrichte	2	§ 20	291



Foto 9: Schlehen- Strauchhecke (BHF)
am nördlichen Ortsausgang



Foto 10: Weißdorn- Schlehen Strauchhecke (BHF)
nordwestlich angrenzend an Teilgeltungsbereich 2



Foto 11: Feldgehölz heimischer Baumarten (BFX)
am „Charlottenfelder Weg“

Die aufgenommenen geschützten Biotop liegen außerhalb der Teilgeltungsbereiches und werden, aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Siedlungslage, nicht weiter bilanziert. Durch die geplante Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ist mit einem leichten Zuwachs der Umweltauswirkungen zusätzlich zu den bereits bestehenden der vorhandenen Siedlungslage, zu rechnen. Dies stellt jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Biotop dar.

Alle kartierten Biotop befinden sich nicht im Biotopverbundsystem der Gutachterlichen Landschaftsraumplanung von Westmecklenburg (GLRP WM).

Eine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotop ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

5.4.3 Gesetzlich geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V

Im Bereich um die Ergänzungsflächen finden sich sehr viele Bäume in Hecken, Baumreihen und -gruppen oder an Uferzonen. Dagegen stehen nur wenige Einzelbäume in den Ergänzungsflächen. Besonders prägnant ist die hohe Linde vor dem Wohnblock in der Grünanlage.

Der nachfolgenden Tabelle sind die im Gebiet kartierten Bäume mit ihrem Schutzstatus und der Betroffenheit durch die Satzung zu entnehmen. Die Bäume mit der laufenden Nummerierung sind im Bestandsplan dargestellt.

Zwei Bäume (Nr. 21 und 25) befinden sich in bzw. an der festgesetzten Baugrenze. Es wird davon ausgegangen, dass sie im Falle der Bebauung gefällt werden und somit zu ersetzen sind.

Satzung der Gemeinde Glasin über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Babst - Entwurf

Tabelle 5: Liste der im Gebiet kartierten Bäume

Lfd. Nr.	Baumart	Schutz-status	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Betroffenheit	möglicher Ersatz
1	Winterlinde		12	39		0
2	Winterlinde		12	39		0
3	Winterlinde		12	39		0
4	Winterlinde		12	39		0
5	Winterlinde		12	39		0
6	Linde	§19	45	140		1
7	Birke	§19	38	120		1
8	Birke	§19	41	130		1
9	Birke	§19	22	70		1
10	Birke	§19	38	120		1
11	Birke	§19	45	140		1
12	Birke	§19	41	130		1
13	Birke	§18	38	120		1
14	Linde	§18	19	60		1
15	Linde		14	45		0
16	Birke	§18	45	140		1
17	Linde	§18	83	260		3
18	Rotfichte	§18	60	190		2
19	Bergahorn	§18	51	160		2
20	Birke	§18	54	170	entfällt	2
21	Esche	§18	29	90		1
22	Esche	§18	51	160		2
23	Hemlocktanne	§18	35	110		1
24	Hemlocktanne	§18	30	95		1
25	Bergahorn	§18	45	140	entfällt	1
26	Linde	§§19,18	32	100		1

5.4.4 Gesetzlich geschützte Alleeen oder Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Entlang der Straße „Neubauring“ befindet sich eine Birken- Linden- Baumreihe. Sie liegt neben den Teilgeltungsbereichen 1 und teilweise neben dem Teilgeltungsbereich und ist somit nicht von der Ergänzungssatzung betroffen.

5.5 Betrachtung zur Wasserrahmenrichtlinie

Es befinden sich keine nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Gewässer im näheren Umkreis der Ergänzungsflächen.

Zwischen den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 liegt ein verrohrter Teil des Grabens 010/2/027, welcher von Osten aus einem Feuchtgebiet dem Stillgewässer (Teich NWM22708) in Babst zufließt. Von dort schließt sich, ebenfalls unterirdisch verlegt, der Graben OLV 19/1 an. Beide Gräben sind Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“.

Der Graben OLV 19/1 fließt zunächst nach Norden und später Richtung Westen und so nach ca. 5 km in den Hopfenbach.

Laut Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ist der Hopfenbach ein Fließgewässer 2. Ordnung und das nächstgelegene berichtspflichtige Gewässer nach europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Der Hopfenbach gehört zu Flussgebietseinheit Warnow/Peene und wird nach LAWA als Gewässertyp 14- Sandgeprägter Tieflandbach eingeordnet. Der etwa 10,10 km lange Wasserkörper gilt, aufgrund von Eingriffen aus der Landwirtschaft und von Drainagezuleitungen, als erheblich verändert. So ist die Morphologie gestört und die Durchlässigkeit behindert. Zudem ist der Stickstoffgehalt zu hoch. Der Sauerstoff- und der Phosphorgehalt werden dagegen als gut bewertet. Der ökologische Zustand des Hopfenbaches ist damit insgesamt mäßig.

Dementsprechend sind durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) einige Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserkörpers und zur Reduzierung des Stickstoffeintrags geplant, welche bis Ende 2033 realisiert sein sollen. Das detaillierte Maßnahmenprogramm kann im Maßnahmenkatalog des StALU WM eingesehen werden.

Der vorhandene Grundwasserkörper ist der Wasserkörper „Radbach“ (WP_WA_3_16), der vor allem durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft, sowie aus weiteren unbekanntem Quellen, belastet wird und dadurch in seinem chemischen Zustand bis 2027 als gefährdet gilt. Der mengenmäßige Zustand ist gut und auch bis 2027 gesichert. Die konzeptionellen Maßnahmen des StALU WM, wie das Erstellen von Gutachten und Studien, sind daher auf die Verbesserung des chemischen Zustands ausgerichtet.

Bewertung des Vorhabens

Die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung in der Region erfolgen über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Wismar, so dass keine Beeinträchtigung von Gewässern gesehen wird.

Grundsätzlich sollte möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben und durch die Anlage von Zisternen, z.B. zur Gartenbewässerung, genutzt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Das Regenwasser der Ergänzungsflächen wird ausschließlich vor Ort versickert. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Bei der künftigen Nutzung handelt es sich vornehmlich um Wohnnutzungen und damit fällt gering verschmutztes Niederschlagswasser an. Da der Grundwasserflurabstand

im Satzungsgebiet größer als 10 m ist, wird keine Beeinträchtigung des Grundwassers gesehen.

5.6 Artenschutzrechtliche Prüfung- Relevanzprüfung

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Babst ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)

wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls

durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind Begehungen am 18.08.2022, 10.04.2024 sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern. Anhand der Biotopausstattung (siehe Punkt 5.2 „Bestandsdarstellung“) und den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommer 2018 (HzE) Anlage 2 werden Rückschlüsse zum Artenvorkommen gezogen. Hinzugezogen wurden Daten zur regionalen Verbreitung von Arten.

Als Eingriffsbereich wird die Fläche des Satzungsgebietes betrachtet.

Die Relevanzprüfung wird nach FROELICH UND SPORBECK 2010, vorgenommen. Hiernach werden Arten betrachtet, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden können (Abschichtung). Dabei entfallen die Arten, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Hiernach entfallen folgende Arten:

- die im Land Mecklenburg-Vorpommern nach den Angaben der Roten Liste Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen eingestuft sind und deren Auftreten in M-V in naher Zukunft unwahrscheinlich erscheint,
- die nach Prüfung der artspezifischen Range-Karten des LUNG für die jeweiligen Arten nicht im relevanten Naturraum vorkommen,
- die gemäß der landesweiten Range-Karten zwar im Bereich des relevanten Messtischblattes auftreten, deren tatsächliches Vorkommen aber aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens auszuschließen ist,
- bei denen sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ausschließen lassen.

Brutvögel

Bestand

Im Teilgeltungsbereich 2 befinden sich Kleingartenanlagen mit Hecken und Altenobstbäumen sowie Siedlungsgehölze mit heimischen und nicht heimischen Gehölzen. Diese dienen Vögeln als Futter-, Rast- und Nistbereich. Aufgrund der Siedlungslagen des Satzungsbereichs und der intensiven Nutzung kann das Vorkommen von Bodenbrütern oder Rastvögeln ausgeschlossen werden.

Bewertung

In Bezug auf das potentielle Vorkommen von Brutvögeln werden mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet.

Die Gebüsche und Gehölze sollten möglichst erhalten bleiben. Ihre Beseitigung zur Baufeldvorbereitung muss sonst im Zeitraum zwischen September bis Februar erfolgen. Von März bis August muss die Fläche der Mähwiese bis zur Baufeldvorbereitung durchgehend kurzrasig gehalten werden, um ein Ansiedeln von Vögeln aufgrund des Futterangebots vorübergehend zu vermindern. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Fledermäuse

Bestand

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Es befinden sich innerhalb der Eingriffsfläche keine potentiellen Quartiersstrukturen von Fledermäusen. Die Wiese, mit den angrenzenden Gebüschern und die nahe gelegenen Kleingewässer, ist für Fledermäuse als Jagdrevier von großer Bedeutung, da ein hohes Insektenaufkommen zu erwarten ist. Es ist nicht auszuschließen, dass die alten Bäume der Baumreihen und Hecken als Raststätte genutzt werden. Da die Baumreihen und Kleingewässer nicht im Geltungsbereich liegen, sind sie nicht von Eingriffen betroffen. Mögliche vorkommende Arten in MV in Siedlungslage können Graues Langohr, Braunes Langohr, Zweifarbfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügel-fledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Mausohr und Teichfledermaus sein.

Bewertung

Die Wiese bietet durch das Vorhandensein von Insekten für Fledermäuse einen Anreiz. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, muss die Fläche von April bis September im Jahr des Baubeginns kurzrasig gehalten und damit das Insektenvorkommen vorübergehend reduziert werden.

Ein Teil der Gebüsche und Siedlungshecken liegen im Bereich der Ergänzungssatzung, da sie keine Strukturen als Rast- oder Schlafquartier aufweisen, sind sie vor allem als Jagdgebiet attraktiv. Daher werden durch ihre Beseitigung keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Tiergruppe der Fledermäuse hervorgerufen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Bestand

Das Satzungsgebiet selbst besitzt keine geeigneten Habitatstrukturen für Fischotter (*Lutra lutra*) oder Biber (*Castor fiber*)

Haselmäuse (*Muscardinus avellanarius*) fänden in den Hecken und Gebüschern gute Nahrungs- und Lebensbedingungen, jedoch fehlt ihnen die unmittelbare Waldnähe. Somit kann das Vorkommen von Haselmäusen in der Nähe der Teilgeltungsbereiche ausgeschlossen werden.

Bewertung

Da keine für die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) interessanten Feldgehölze in der Nähe der Teilgeltungsbereiche liegen, ist insgesamt davon auszugehen, dass für geschützte Säugetiere (ohne Fledermäuse) keine Artenschutzrechtlichen Verbotstände entstehen.

Reptilien

Bestand

Im Satzungsgebiet bietet die Wiese für Reptilienarten günstigen Nahrungsbedingungen. Für die prüfrelevante Zauneidechse finden sich außerhalb der Ergänzungsflächen Lebensraumelemente in Form von Lesesteinhaufen, Baumstümpfe und sandige Straßenränder, welche als Sonnen- und Versteckplatz dienen könnten. Jedoch fehlen in der Umgebung weitere geeignete, vegetationsfreie und grabbare Bodenbereiche für Eiablageflächen sowie Winterquartiere. Die Ackerflächen sind dafür ungeeignet. Östlich von Babst nahe des Lempckenbergs bei Perniek konnten in den Jahren 1994-2014 (Kartierdaten aus dem Geodaten-Portal M-V) die Ringelnatter (*Natrix natrix*) nachgewiesen werden.

Bewertung

Da die Ergänzungsbereiche größtenteils durch Flächen mit intensiven Nutzungsformen von für Reptilien relevante Lebensraumelemente abgeschirmt sind, kann von einer geringen Einwanderung in eine Baufläche ausgegangen werden.

Eine Ausnahmen bilden die Strauchhecke und die Baumstümpfe in der aufgelösten Baumhecke, welche an den Teilgeltungsbereich 2 angrenzen. Hier ist im Rahmen der Bauvorhaben zunächst sicherzustellen, dass keine der geschützten Reptilienarten beeinträchtigt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch das geplante Vorhaben nicht zu Beeinträchtigungen von Reptilienarten kommen kann und auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Amphibien

Bestand

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen. Als potentielle Laichgewässer eignen sich das unter Kapitel 5.4.2 beschriebene Kleingewässer westlich der Teilgeltungsbereiche 1 und 2. Hier könnten die Arten Grünfrosch oder Teichfrosch potentiell vorkommen. Als Wanderkorridor könnten

diese Teilgeltungsbereiche eine Bedeutung zu außerhalb der Ortschaft liegenden Feuchtgebieten aufweisen.

Laut Geodaten-Portal und während der Begehungen konnten keine Amphibienarten in Babst und Umgebung festgestellt werden.

Bewertung

Potenzielle Amphibienhabitate sind im Geltungsgebiet nicht vorhanden. Jedoch angrenzend gibt es potentielle Habitate. Mit der Bebauung der Ergänzungsflächen bleiben mögliche Wanderkorridore erhalten, da es sich um eine kleinteilige Bebauung handelt.

Eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da die Bebauungsflächen durch die vorhandenen Gebäude und Flächen intensiver Nutzung ausreichend von den Kleingewässern abgeschirmt werden.

Tag- und Nachtfalter:

Bestand

Die genannten Biotoptypen, insbesondere die Grünlandfläche, weisen Habitatstrukturen auf, die von Falterarten besiedelt werden. Im Geodaten-Portal sind keine Kartierdaten zum Untersuchungsgebiet vorhanden. Da die entsprechenden Futterpflanzen fehlen, wird das Vorkommen von Blauschillernden Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) ausgeschlossen.

Bewertung

Durch das kurzrasig der Wiese, von April bis September im Jahr des Baubeginns, wird das Aufkommen vieler Futterpflanzen vorübergehend verhindert. Da in der Umgebung zahlreiche ähnliche Flächen zum Ausweichen vorhanden sind, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Käfer:

Bestand

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele werden keine Feuchtbereiche, Trockenstandorte oder ältere Bäume, die von prüfrelevanten Käferarten besiedelt werden könnten, beseitigt. Bei dem entfallenden Bäumen (Baum Nr. 20 und Nr. 25, siehe Baumtabelle und Bestandsplan) handelt es sich um einen jungen Ahorn und eine Birke, die keine geeigneten Habitate für Eremit oder weitere streng geschützte Käferarten aufweisen.

Laut Geodaten-Portal gilt das Gebiet um Babst als potenziell geeignet für das Vorkommen des Eremit- Käfers (*Osmoderma eremita*). Da um das Geltungsgebiet herum zahlreiche Altholzbeständen, insbesondere die alten Baumstuppen neben der Straße „Neubauring“, gefunden wurden, ist ein Vorhandensein des Eremit nicht auszuschließen.

Bewertung

Um das Eintreten der nach § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände auszuschließen, muss auf die Beseitigung der alten Hasel- und Weidenbaumstümpfe, welche sich außerhalb der Ergänzungsfläche befinden, verzichtet bzw. vor der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme 2 sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände eintreten

Pflanzen:

Aufgrund der starken Nutzung des Plangebietes sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Bei den Begehungen ist keine dieser Arten gesichtet wurden. Daher wird eine erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Fische und Rundmäuler: Eine Untersuchung der Fischfauna ist nicht notwendig. Innerhalb der Ergänzungsflächen sind keine Gewässer vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind nicht zu erwarten.

Libellen: Bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Libellen sind aufgrund fehlender bzw. ungeeigneter Habitatelemente innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen. In den angrenzenden Feuchtgebieten können geschützte Arten auftreten, die nicht weiter durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Alle Feuchthabitate bleiben erhalten.

Weichtiere: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine bekannten Vorkommen oder geeignete Habitate von zu berücksichtigenden Weichtierarten.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

Gebäudeabbruch (1): Es liegt keine Betroffenheit vor.

Beseitigung von Bäumen (2): Zwei Einzelbäum sind von den Bauvorhaben betroffen. Es sind dadurch jedoch keine geschützten Arten beeinträchtigt.

Hecken und Buschwerk (3): Innerhalb und angrenzend an die Ergänzungsflächen befinden sich Hecken und Gebüsche. Durch die Siedlungslage sind bereits Vorbelastungen vorhanden.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): Es liegt keine Betroffenheit vor. In der näheren Umgebung befinden sich Feuchtgebiete, die jedoch bereits durch die angrenzende Siedlungslage vorbelastet sind. Eine Zunahme der Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.

Umnutzung von Flächen (5): Es werden Acker- und Grünflächen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken vorbereitet. Es erfolgt eine vollständige Umnutzung. Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten, wenn Vermeidungsmaßnahmen, beachtet werden.

Lärm (6): Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf. Die zu erwartenden betriebsbedingten Lärmemissionen sind vergleichbar mit den umliegenden Reizen, ausgehend von den bestehenden Wohnnutzung.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7): Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten. Mögliche Wanderkorridore bleiben auch mit der Bebauung der Ergänzungsflächen erhalten, da es sich um eine kleinteilige Bebauung handelt.

Vermeidungsmaßnahmen

Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen, ist die Baufeldvorbereitung auf den Zeitraum zwischen 1. August und 29. Februar zu beschränken. Sollte eine Baufeldvorbereitung außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, muss im Vorfeld, von April bis September; die Fläche kurzrasig gehalten werden.

Die Erdarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar abgeschlossen sein.

Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Um ein Einwandern geschützter Arten (Zauneidechse und Eremit- Käfer) in die Bauflächen zu vermeiden, muss zunächst ein Vorkommen dieser Arten in der Strauchhecke und den alten Baumstümpfen, welche an den Teilgeltungsbereich 2 angrenzen, ausgeschlossen werden.

Da sich diese möglichen Lebensstätten geschützter Tierarten außerhalb der Teilgeltungsbereiche befinden kann eine Beeinträchtigung während der Bauarbeiten ausgeschlossen werden.

Sollten dennoch Brutstätten geschützter Arten während der Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

5.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.7.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlage

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Durch die Einbeziehung von Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Sat 1 Nr. 3 BauGB werden Eingriffe dieser Art vorbereitet. Daher ist eine Bestandsdarstellung und Bewertung des Eingriffs in Form einer Eingriffsbilanzierung notwendig.

Methodische Grundlagen

Mit der Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Als Berechnungsgrundlage dienen die „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte durch zwei Begehungen am 18.08.2022 und am 10.04.2024. Die Darstellung der Ergebnisse zur Bestandsaufnahme und die Bewertung der Biotoptypen sind unter dem Punkt 5.4.2 aufgeführt.

5.7.2 Eingriffsbilanzierung

Es sind die Eingriffe innerhalb der Ergänzungsflächen der drei Teilgeltungsbereiche (TG 1 bis TG 3) zu bilanzieren.

Durch die Überplanung der Geltungsbereiche werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und auf Dauer verändert. Im nachfolgenden Abschnitt ist dargestellt, in welcher Weise die einzelnen Biotoptypen betroffen sind.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Den kartierten Biotopen wird anhand ihrer Wertstufen und entsprechend der Anlage 4 der Hinweise zur Eingriffsregelung M- V 2018 (HzE) ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Die Ergänzungsflächen der Satzung liegen an Straßen und grenzen an Siedlungsflächen der Ortslage Babst an. Dementsprechend wird für alle Flächen ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Für Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das zu kompensierende Eingriffsflächenäquivalent durch folgende Berechnung:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	---

Daraus lässt sich für die kartierten Biotoptypen folgende Tabelle ableiten.

Tabelle 6: Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung in den Ergänzungsflächen

Code	Biototyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Biotopwert (HzE)	Lagefaktor	EFÄ in m ²
BHA	Aufgelöste Baumhecke	355	3	6	0,75	1.600
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	4.434	2	3	0,75	9.977
GMW	Frischweide	1.087	3	6	0,75	4.892
RHK	Ruderaler Kriechrasen	39	2	3	0,75	88
ACL	Lehm- bzw. Tonacker	2.048	0	1	0,75	1.536
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	91	2	3	0,75	204
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	221	0	1	0,75	166
PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	1.569	2	3	0,75	3.530
PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	1.974	2	3	0,75	4.441
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	272	0	0,8	0,75	163
		11.819				26.597

Versiegelung

Für die Ergänzungsflächen wird für die versiegelten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 angenommen. Dies entspricht einer üblichen Bebauung in Wohngebieten. Mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen ergibt sich ein Wert von 0,375, der für die Bilanz zugrunde gelegt wird.

Die auf diese Weise ermittelte überbaute Fläche wird mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 bei Vollversiegelung multipliziert.

Tabelle 7: Eingriff durch Versiegelung innerhalb der Ergänzungsflächen

geplante Flächenversiegelung im m ²		GRZ	geplanter Flächenverbrauch in m ²	Zuschlag Versiegelung (Vollversiegelung: 0,5, Teilversiegelung: 0,2)	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m ² EFÄ]
TG 3	2088	0,375	783	0,5	391
TG 2	8616	0,375	3.231	0,5	1.616
TG 1	1782	0,375	668	0,5	334
			4.682	Summe:	2.341

Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch mittelbare Wirkungen

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. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohngebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tabelle 8: Wirkzonen und Wirkbereiche (HzE, S. 5 und Anlage 5)

Wirkzone	Wirkbereich	Wirkfaktor
Wirkzone 1	50 m	0,5
Wirkzone 2	200 m	0,15

Im Umfeld der drei Teilgeltungsbereiche (TG 1 bis TG 3) befinden sich mehrere Wirkungsbarrieren in Form von Gebäuden oder Gehölzbeständen. Diese verhindern, dass mögliche Umweltwirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, auf geschützte Biotope in der Umgebung wirken. Die gesetzlich geschützten oder wertgebenden Biotope, die sich im Wirkradius des Vorhabens befinden, werden bereits durch die vorhandene Siedlungslage beeinträchtigt, wodurch eine Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung des zur Rede stehenden Vorhabens entfällt.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Die Wirkungen der Eingriffe Versiegelung und Beseitigung bzw. Veränderung von Biotoptypen zusammengefasst ergeben die Summe des Gesamtvorhabens (Multifunktionaler Gesamteingriff)

Tabelle 9: Überblick Eingriffsbilanz (Multifunktionaler Gesamteingriff)

Art der Beeinträchtigung	Eingriffsflächenäquivalent in m ² (EFÄ)	TG 3	TG 2	TG 1
Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung	26.597	1.624	20.964	4.009
Versiegelung	2.341	391	1.616	334
Mittelbarer Eingriff (Wirkzonen)	0			
Eingriff	Gesamt 28.938	2.016	22.579	4.343

5.7.3 Ausgleichsbilanzierung

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe müssen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Ausgleich und Ersatz für geschädigte oder entfallende Bäume

Bäume in nicht überbaubaren Flächen und innerhalb von Verkehrsflächen unterstützen die Gestaltung des Gebietes. Die Anpflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Sie sorgen für eine Beschattung von Gehwegen und verbessern die Qualität des Umfeldes.

Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für entfallende oder geschädigte Bäume sind vorrangig mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Nach Möglichkeit sollen die Pflanzungen im Vorhabengebiet erfolgen.

Maßgebend sind die Regelungen im Baumschutzkompensationserlass M-V 2007.

Durch die Ergänzungssatzung werden voraussichtlich zwei Bäume (Nr. 20 und Nr. 25 siehe Baumtabelle und Bestandsplan) gefällt. Diese sind laut Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 mit drei Neuanpflanzungen auszugleichen.

Für diese drei Neuanpflanzungen gilt als Mindestqualität: dreimal verpflanzt, Kronenhöhe ab 2 m, Stammumfang 16-18 cm. Die Bäume sind durch einen Dreibockanbindung, einen Hitzeschutzanstrich und bedarfsgerechter Bewässerung dauerhaft zu erhalten.

Diese Kompensationspflanzungen können in die externen Kompensationsmaßnahmen integriert und in die Lücken der Baumreihen entlang der Straße „Neubauring“ gepflanzt werden. Dem entsprechend müssen sie der Art Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) angehören.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) sind östlich des TG 1 7 Bäume der Art Winterlinde (*Tilia cordata*) an der Ostgrenze des Flurstücks 104/7 in der Gemarkung Babst, Flur 2 als Baumreihe parallel zur Straße „Neubauring“ zwischen den Bestandsbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von mindestens 1,5 Metern einzuhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 6 Meter und darf maximal 15 Meter betragen. Es sind Lindenbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden und in den ersten fünf Standjahren mit einer Dreibockanbindung sowie einem Hitzeschutzanstrich zu sichern. Bei Bedarf sind Erziehungsschnitte durchzuführen, müssen die Bäume gewässert und die Schutzeinrichtungen in Stand gesetzt werden. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfall vorzunehmen. Diese Maßnahme wird im Textteil des Bauungsplans unter Hinweise als Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1) genauer erläutert.

Als Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2) sind östlich des TG 2 19 Bäume der Art Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) an den Ostgrenzen der Flurstücke 104/5 und 104/4 sowie in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 104/7 in der Gemarkung Babst, Flur 2 neben dem Teilgeltungsbereich 2 als Baumreihe parallel zur Straße „Neubauring“ zwischen den Bestandsbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist ein Mindestabstand zum Fahrbahnrand von mindestens 1,5 Metern einzuhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen muss mindestens 6 Meter und darf maximal 15 Meter betragen. Es sind Ahornbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden und in den ersten fünf Standjahren mit einer Dreibockanbindung sowie einem Hitzeschutzanstrich zu sichern. Bei Bedarf sind Erziehungsschnitte durchzuführen, müssen die Bäume gewässert und die Schutzeinrichtungen in Stand gesetzt werden. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfall vorzunehmen.

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

Aus diesen Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent. Es beinhaltet neben den anrechenbaren Flächen und dem Kompensationswert (HzE) auch einen

Leistungsfaktor, der die Lage der Kompensationsmaßnahmen zu Störquellen berücksichtigt. Durch die Anpflanzung in der Siedlung muss der Leistungsfaktor mit 0,5 angesetzt werden.

Tabelle 10: anzurechnendes Kompensationsflächenäquivalent

Art der Maßnahme	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche in m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m ² [KFÄ]
Baumreihe am TG 1 (KM 1)	7	25	175	2,5	0,5	219
Baumreihe am TG 2 (KM 2)	19	25	475	2,5	0,5	594
abzüglich der Baumkompensation	3	25	75	2,5	0,5	- 94
Summe						719

Das ermittelte Kompensationsäquivalent [KFÄ] wird in der folgenden Tabelle dem Eingriffsflächenäquivalent [EFÄ] gegenübergestellt.

Tabelle 11: verbleibendes Kompensationserfordernis

Art der Beeinträchtigung	EFÄ- Gesamt in m ²	TG 3	TG 2	TG 1
Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung	26.597	1.624	20.964	4.009
Versiegelung	2.341	391	1.616	334
Mittelbarer Eingriff (Wirkzonen)	0	0	0	0
Summen der Eingriffsflächenäquivalente [EFÄ]	28.938	<u>2.016</u>	<u>22.580</u>	<u>4.343</u>
Summen der Kompensationsflächenäquivalente [KFÄ]	- 719			
verbleibendes Kompensationserfordernis	28.219			

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 28.219 m², welches durch weitere externe kompensieren Maßnahmen auszugleichen ist.

Dafür wird eine Kompensation mittels Ökokonto in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ vorgeschlagen. Hier für eignen sich beispielsweise die naturschutzrechtlichen Maßnahmen der Landesforst Mecklenburg- Vorpommern.

5.7.3 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Satzungsgebiets wird, entlang der Nordgrenze des Teilgeltingsbereichs 3 (TG 3), ein Strauchhecke als Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur Ackerfläche geschaffen. Die mindestens 2-reihige Strauchhecke vom wenigstens 3 m Breite aus einheimischen Straucharten in der Qualität 2x verpflanzt, 80/100 cm, 3-triebzig ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Folgende Straucharten sind zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*) mindestens 65%, Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) mindestens 10%, Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

So entsteht ein fließender Übergang zur schon bestehenden Schlehenhecke (BHF) am nördlichen Ortsausgang.

5.7.4 Quellen, Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Internetseiten

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke der Teilgeltungsbereiche befinden sich sowohl in gemeindlichem als auch in privatem Eigentum. Die Kosten für die Aufstellung der Satzung sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde übernommen.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Glasin, den

Die Bürgermeisterin