

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-2020-486-1

4. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin - 1. Entwurfsbeschluss 2. Offenlegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 08.02.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 13.02.2020 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin den Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ gefasst.

Durch das beauftragte Planungsbüro wurde nunmehr der Entwurf erarbeitet und in der Sitzung des Bauausschusses am 03.02.2021 beraten. Der Entwurf liegt nunmehr der Gemeindevertretung zur Billigung vor.

Der bestätigte Entwurf ist danach öffentlich auszulegen. Die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung sind von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einzuholen.

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin (Anlage 1) mit der dazugehörigen Begründung (Anlage 2) wird in der vorliegenden Fassung (Entwurf vom Februar 2021) gebilligt. Bestandteil der Begründung ist auch die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vom 08.10.2020 (Anlage 3)
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu unterrichten. Die Abstimmung der Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

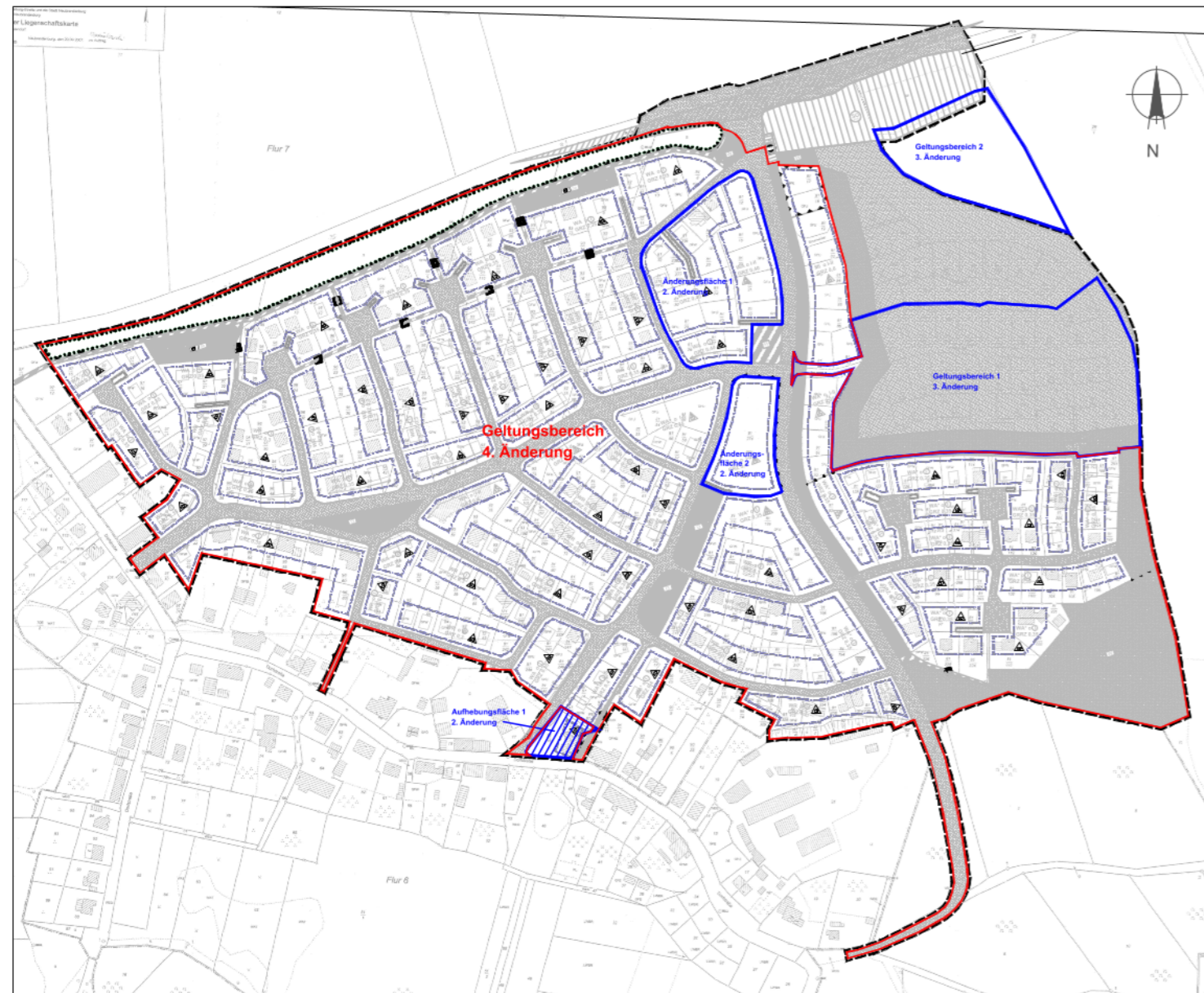
Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Ja	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	

Anlage/n

1	Anlage 1 - Entwurf Plan (öffentlich)
2	Anlage 2 - Entwurf Begründung (öffentlich)
3	Anlage 3 - Entwurf Begründung, FFH-Vorprüfung (öffentlich)

Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"



Auszug aus der wirksamen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" mit Kennzeichnungen der Geltungsbereiche der wirksamen 2. Änderung und der im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 jeweils mit blauem Umring und des Geltungsbereichs der 4. Änderung mit rotem Umring

Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“

Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und des § 13 BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“, dessen 1. Änderung am 22.08.2009 in Kraft getreten ist, ausschließlich des Nordostens des Geltungsbereichs (dies schließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes ein) und der Aufhebungsfläche der 2. Änderung wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet keine zeichnerischen Festsetzungen.

B Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1a. Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig. Abweichend davon sind auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig.

2a. Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen sind Wege, Bänke, Gehölze und straßenbegleitende Parkplätze zulässig. In der nördlichen Grünfläche im Blumenanger ist eine Zisterne zur Sicherung des Löschwassers einzuordnen.

2b. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen am östlichen Wohngebietsrand erhalten die Zweckbestimmung Hausgarten und Freifläche. Im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehende bauliche Anlagen wie z. B. Geräteschuppen, Pavillon, Freisitze u. a. sind in der Summe bis 40 m² je Grundstück zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

5. Zahl der Stellplätze

5.1 Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. Einfriedungen / Vorgärten

6.1 Bei Einfriedungen der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen:

- Hecken
- Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5m
- Holzzäune bis max. 0,8m Höhe
- Maschendrahtzäune bis max. 0,8m mit Straßenseitiger Heckenbepflanzung
- Friesenwälle.

Einfriedung zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur durch:

- Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,20m sowie
- Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80m

zulässig.

6.2 Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen müssen von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum mindestens einen Abstand von 25cm haben.

Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingarten und Steinschotterflächen sind unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- die Dächer Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 - 1.4 ausführt,
- die Fassade der Hauptgebäude nicht wie in Punkt 2.1 – 2.3 gestaltet,
- die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 3.1 anordnet,
- beim Bau der Nebenanlagen Punkt 4.1 nicht beachtet,
- nicht mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit nachweist,
- nicht die Zahl der Stellplätze gemäß Punkt 5.1 nachweist,
- Einfriedungen/Vorgärten nicht wie im Punkt 6.1 und 6.2 vorgegeben vornimmt.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ nach § 13 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.02.2020 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2020 bekanntgemacht worden.
2. Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wulkenzin, den

Siegel

Bürgermeister

7. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird hiermit ausgefertigt.

Wulkenzin, den

Siegel

Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wulkenzin, den

Siegel

Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Eigenheimstandort Neuendorf" der Gemeinde Wulkenzin

Stand: Februar 2021

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Gemeinde Wulkenzin

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“

Begründung

Anlage 1	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“
----------	---

Stand: Entwurf

Februar 2021

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin
Der Bürgermeister
über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
5.	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	8
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Anzahl der Wohnungen	8
6.2	Verkehrsflächen.....	8
6.3	Grünflächen	9
6.4	Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich, Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Pflanzbindungen	9
6.5	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG	9
6.6	Örtliche Bauvorschriften.....	9

Anlage 1	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“
----------	---

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ befindet sich nordöstlich des Dorfkernes von Neuendorf südlich der Bundesstraße B192. Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ umfasst den Geltungsbereich der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans, ausschließlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der Aufhebungsfläche der 2. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flur 1 Flurstücke 5 (teilweise), 81/8, 81/9, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/14, 81/16, 81/17, 81/18, 81/19, 81/23, 81/29, 81/30, 81/32, 81/33, 81/34, 81/35, 81/37, 81/38, 81/39, 81/40, 81/41, 81/42, 81/43, 81/44, 81/45, 81/46, 81/49, 81/50, 81/51, 81/52, 81/53, 81/54, 81/56, 81/57, 81/58, 81/59, 81/60, 81/61, 81/62, 81/63, 81/64, 81/65, 81/67, 81/68, 81/69, 81/72, 81/73, 81/74, 81/75, 81/76, 81/78, 81/79, 81/80, 81/81, 81/82, 81/83, 81/84, 81/85, 81/86, 81/88, 81/89, 81/90, 81/91, 81/92, 81/93, 81/96, 81/97, 81/98, 81/99, 81/102, 81/103, 81/104, 81/105, 81/106, 81/107, 81/108, 81/112, 81/113, 81/114, 81/115, 81/116, 81/119, 81/120, 81/121, 81/122, 81/124, 81/125, 81/126, 81/127, 81/128, 81/129, 81/130, 81/155 (teilweise), 81/163, 81/164, 81/165, 81/166, 81/167, 81/170, 81/171, 81/172, 81/173, 81/174, 81/175, 81/176, 81/177, 81/178, 81/188, 81/191, 81/192, 81/193, 81/194, 81/195, 81/196, 81/197, 81/198, 81/199, 81/200, 81/201, 81/202, 81/203, 81/204, 81/205, 81/206, 81/208, 81/209, 81/210, 81/211, 81/212, 81/213, 81/214, 81/216, 81/217, 81/218, 81/219, 81/221, 81/222, 81/223, 81/224, 81/225, 81/226, 81/227, 81/233, 81/234, 81/235, 81/236, 81/237, 81/238, 81/239, 81/241, 81/242, 81/243, 81/244, 81/246, 81/247, 81/248, 81/252, 81/253, 81/254, 81/255, 81/256, 81/257, 81/258, 81/260, 81/261, 81/262, 81/263, 81/266, 81/267, 81/268, 81/269, 81/272, 81/273, 81/275, 81/276, 81/277, 81/278, 81/279, 81/281, 81/283, 81/284, 81/285, 81/286, 81/288, 81/289, 81/290, 81/298, 81/299, 81/301, 81/302, 81/304, 81/312, 81/313, 81/314, 81/315, 81/316, 81/317, 81/319, 81/320, 81/321, 81/322, 81/325, 81/326, 81/327, 81/330, 81/331, 81/332, 81/333, 81/334, 81/335, 81/336, 81/337, 81/338, 81/339, 81/340, 81/341, 81/342, 81/343, 81/344, 81/345, 81/346, 81/347, 81/348, 81/349, 81/350, 81/351, 81/352, 81/353, 81/354, 81/355, 81/356, 81/357, 81/358, 81/359, 81/360, 81/361, 81/362, 81/363, 81/364, 81/365 (teilweise), 81/368 (teilweise), 81/369, 81/371, 81/373,

81/376, 81/378, 81/384, 81/386, 81/390, 81/393, 81/394, 81/395 (teilweise), 82/2, 82/3, 87/4, 90/11, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/22, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 93/6, 93/7, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 93/13, 93/14, 93/15, 93/16, 93/17, 93/18, 93/19, 93/20, 93/21, 93/22, 93/23, 93/24, 93/25, 93/26, 93/27, 93/28, 93/29, 93/30, 93/31, 93/32, 93/33, 93/34, 93/35, 93/36, 93/37, 93/41, 93/42, 93/43, 93/44, 93/45, 93/46, 93/47, 93/48, 93/49, 93/51, 93/52, 93/53, 93/54, 93/56, 93/57, 93/58, 93/59, 93/60, 93/62, 93/63, 93/64, 93/65, 93/66, 93/67, 93/68, 93/69, 93/70, 93/73, 93/75, 93/76, 93/78, 93/79, 93/80, 93/81, 93/82, 93/83, 93/84, 93/85, 93/86, 93/87, 93/88, 93/90, 93/92, 93/93, 93/94, 93/95, 93/96, 93/97, 93/107, 03/108, 93/109, 93/110, 93/111, 93/112, 93/113, 93/114, 93/115, 93/116, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16, 96/17, 96/18, 96/19, 96/20, 96/21, 96/22, 96/23, 96/24, 96/25, 96/26, 96/27, 96/28, 96/29, 96/30, 96/31, 96/32, 96/33, 96/34, 96/35, 96/36, 96/37, 96/38, 96/39, 96/40, 96/41, 96/42, 96/43, 96/44, 96/45, 96/46, 96/47, 96/48, 96/49, 96/50, 96/51, 96/52, 96/54, 96/55, 96/58, 96/60, 96/63, 96/64, 96/66, 96/67, 96/69, 96/70, 96/71, 96/72, 96/73, 96/74, 96/76, 96/77, 96/78, 97/15, 97/16, 97/17, 97/18, 97/19, 97/20, 97/21, 97/22, 97/23, 97/24, 97/25, 97/26, 97/27, 97/28, 97/30, 97/33, 97/34, 97/35, 97/36, 97/37, 97/38, 97/39, 97/40, 97/41, 97/42 und 97/43, Flur 2 Flurstücke 4 (teilweise), 6 (teilweise) und 9 (teilweise) sowie die Flur 6 Flurstücke 5 (teilweise) und 21/1 (teilweise).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ ist am 22.08.2009 in Kraft getreten. Sie weist im Geltungsbereich der 4. Änderung reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und unterschiedliche Grünflächen aus.

Die Bauflächen des Plangebietes sind fast vollständig bebaut. Aufgetreten sind Probleme mit der Dichte der Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, mit den Stellplätzen, Nutzungen der Grünflächen sowie Vorgartengestaltung.

Die Gemeinde überprüft die damit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen, um erforderliche Änderungen vornehmen zu können. Ausgeschlossen von der 4. Änderung ist der nordöstliche Bereich einschließlich der 3. Änderung, die sich im Verfahren befindet.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da sich die Bereiche, in denen die geltenden Festsetzungen geändert werden sollen textlich einfach und eindeutig beschreiben lassen, kann die Änderung durch einen Textbebauungsplan erfolgen.

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2545-303 „Tollenseesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, Arten: Rotbauchunke, Europäischer Biber, Steinbeißer, Bachneunauge, Fischotter, Europäischer Schlammpeitzger, Großes Mausohr, Eremit, Nördlicher Kammolch und Bauchige Windelschnecke ist vom Standort ca. 35 m entfernt. Im Rahmen der 3. Änderung wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die Erhaltungsziele durch den Bau und Betrieb der Eigenheimsiedlung nicht berührt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch der Betrieb der bestehenden Eigenheimsiedlung, die zwischen dem Plangebietsbereich der 3. Änderung und dem FFH-Gebiet liegt, die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete nicht gefährdet ist. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet (DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“; Arten: Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Fluss-

seeschwalbe, Gänsesäger, Gartenrotschwanz, Goldregenpfeifer, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Haubentaucher, Heidelerche, Höckerschwan, Kampfläufer, Kormoran, Kornweihe, Kranich, Krickente, Löffelente, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singeschwan, Sperbergrasmücke, Spießente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Turmfalke, Turteltaube, Wachtel, Wachtelkönig, Waldschnepfe, Weißstern-Blaukelchen, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergsäger, Zwergschnäpper und Zwergschwan) beträgt ca. 4,3 km. Aufgrund der Entfernung ist keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgebietes zu erwarten.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimgebiet Neuendorf“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.02.2020 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2020 bekanntgemacht worden.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimgebiet Neuendorf“ wurde am von der Gemeindevertretung Wulkenzin als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ befindet sich südlich der Bundesstraße B192 und nordwestlich des alten Ortskernes von Neuendorf.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Plangeltungsbereich ist fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Vereinzelt gibt es Grundstücke, bei denen die zulässige GRZ überschritten wurde. Dies steht im Zusammenhang mit erhöhtem Stellplatzbedarf bei einem Mehrfamilienhaus oder mit der Anlage von „Schottergärten“ in größerem Umfang.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Bundesstraße B 192 erschlossen, an die der Gatscher Damm einmündet. Die Straßen Ahornstraße/Rotdornstraße und Blumenanger dienen der inneren Erschließung des Gebietes. Das Straßennetz wird durch A sternstraße, Birkenweg, Fliederweg, Kirschenweg, Knickstraße, Kornblumenstraße, Magnolienstraße, Malvenweg, Mohnblumenstraße, Quittenweg, Rosenring, Storchenwinkel und Vogelbeerenstraße ergänzt.

Die technische Erschließung ist vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich.

Es werden keine Baudenkmale oder bekannten Bodendenkmale berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt innerhalb der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimgebiet Neuendorf“.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Wulkenzin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg-Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Flächennutzungsplan berichtigt.

Im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind reine und allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgetretene Probleme mit der Dichte der Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans, mit den Stellplätzen, Nutzungen der Grünflächen sowie Vorgartengestaltung sollen, soweit möglich planerisch gelöst werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine zeichnerischen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ bleiben bestehen.

Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans wurden für diesen Geltungsbereich die Hausformen geändert; aber nicht wie sonst im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans dementsprechend die zulässige Grundflächenzahl und Zahl der Geschosse reduziert. Da auf einigen Grundstücken im Plangeltungsbereich der 2. Änderung die zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Geschosse ausgeschöpft wurde, ist eine nachträgliche Reduzierung der GRZ nicht mehr möglich.

6.1.2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 2 je Wohngebäude (Einzelhaus) festgesetzt. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Entwicklung und Erhaltung der kleinteiligen Bebauung war immer Planungsziel der Gemeinde. Größere Gebäude passen nicht in die meist sehr kleinteilige Grundstücksstruktur und führen zu Nachbarschaftsproblemen, Überschreitungen der Baudichte und Problemen bei den Stellplätzen. Abweichend davon sind auf der Südseite der Ahornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig. Hier bietet die Grundstücksgröße die erforderlichen Voraussetzungen dafür.

6.2 Verkehrsflächen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen.

6.3 Grünflächen

In der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung öffentliche und private Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Rahmen der 4. Änderung werden textliche Festsetzungen ergänzt.

Für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen (sie befinden sich im Südosten der Rotdornstraße und östlich des Blumenangers hier nördlich und südlich der Magnolienstraße) wird festgesetzt:

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen sind Wege, Bänke, Gehölze und straßenbegleitende Parkplätze zulässig. Dabei ist nicht festgelegt, ob die straßenbegleitenden Parkplätze in Längs-, Schräg- oder Senkrechtaufstellung angeordnet werden. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die in der nördlichen Grünfläche am Blumenanger geplante Löschwasserzisterne zulässig ist.

Die privaten Grünflächen am östlichen Wohngebietsrand (östlich Kornblumenstraße und Vogelbeerenweg) erhalten die Zweckbestimmung Hausgarten und Freifläche. Im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehende bauliche Anlagen wie z. B. Geräteschuppen, Pavillon, Freisitze u. a. sind in der Summe bis 40 m² je Grundstück zulässig.

6.4 Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich, Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Pflanzbindungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen i. S. des BImSchG

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften 1. Dächer Hauptgebäude, 2. Fassaden Hauptgebäude, 3. Höhenlage Hauptgebäude und 4. Nebenanlagen in der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben bestehen. Die örtliche Bauvorschrift 5. Stellplätze wird ergänzt. Festgesetzt wird, dass pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Die örtliche Bauvorschrift 5. Einfriedungen wird geändert und der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Einfriedungen/Vorgärten angepasst.

Zu den „modern“ gewordenen Schotterflächen ist zu bemerken, dass sie Flächenversiegelungen darstellen, was nur einer der viele ökologische Nachteile ist, denn sie bieten den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und verhindern das versickern des Regenwassers.

Wulkenzin,

Der Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Wulkenzin, Landkreis Mecklenburg Strelitz

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage
WR Reines Wohngebiet (WR)	§ 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet (WA, WA')	§ 4 BauNVO
M Mischgebiet	§ 6 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet WA - Wasserversorgungsanlage	§ 11 BauNVO
GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z. B. 0,3	§ 16/2/1 BauNVO
GRZ 0,35 Zahl der Vollgeschosse zwingend Hinweis: Geschosse, die im Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen.	§ 16/2/2 BauNVO
I-B Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16/2/3 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9/1/2 BauGB
B Bauweise	§ 23/2 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22/2 BauNVO
o nur Einzelhausbebauung zulässig	
o Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig	
o Reihen-, Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig	
Verkehrsf lächen	§ 9/1/11 BauGB
S Straßenbegrenzungslinie	
S Straßenverkehrsfläche	
S Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
S Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P Parkplatz	
F Fußweg	
Fl Bushaltestelle / Buswendepunkt	
Fl Fuß- / Radweg	
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9/1/12 BauGB
Fl Fläche für Versorgungsanlagen	
Fl Gasdruckregulierung	
Grünflächen	§ 9/1/15 BauGB
Gr öffentliche Grünflächen	
Gr Sport- und Spielwiese	
Gr Wohngebietgrün mit Anliegerstraßen	
Gr Wiesen, Bänke, Gehölz, straßenbegleitende Parzellflächen	
Gr private Grünflächen	

Flächen für die Landwirtschaft	§ 9/1/18 BauGB
Fl Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9/1/25 BauGB
Fl Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen	
Fl Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9/7 BauGB
Fl Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1/4 und § 16/5 BauNVO
Fl Stellung der baulichen Anlagen, Hauptstrichrichtung	
Fl Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch entsprechende Anordnung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafbereiche sowie Außenbereiche und Schallschutzwälle nach DIN 4109	§ 9/1/24 BauGB
Fl mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen	§ 9/1/21 und Abs. 6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
Fl Gebäudebestand laut Kataster	
Fl Flurstücksgrenze	
Fl Flurstücknummer	
Fl Gebäudebestand ergänzt nach örtlicher Begehung (Hauptgebäude), nicht entgegensehen	
Fl Sichtdreieck	



Planzeichnung (Teil A)

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) vom 18.04.2008 (GVBl. M-V Nr. 20/08 4102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wulkenzin vom 07.07.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nachfolgend aufgeführt nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA und WA' ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Handelsgewerbe
 - Bank- und Sparkassen
 - Ausnahmsweise zulässig sind nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, Garni-Hotels, Gästehäuser, Ferienapartments und Ferienhäuser.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen:
 - Läden und nicht florierende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im MI die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergünstigungen nicht zulässig.
 - Das Sonstige Sondergebiet SO "Wasserversorgungsanlagen" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Auffangen und Ableiten von Abwässern; hier Regenwasser.
 - Zulässig sind:
 - Auffang- und Rückhaltebecken sowie Teiche
 - sonstige technische Geräte und Anlagen zur Beseitigung der Abwasserabteilung
- Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Innerhalb der Stützflächen dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Sträucher, Hecken und Bäume eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.
 - Die privaten Grundflächen auf dem Flurstück dürfen für notwendige Grundstückszufahrten ununterbrochen werden.
 - Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich**
Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 3 u. § 9 Abs. 1a BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Der in der Planzeichnung umgrenzte Erdwall südlich der B 192 ist flächendeckend dicht mit Gehölzen, Laub- und Nadelbäumen zu bepflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Gätscher Damm" sind beidseitig der Fahrbahn Pflanzstreifen anzulegen, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Als Straßenbaum sind alternierend Buchen und Buchen-Linden anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Aronstraße" sind einseitig Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Straßenbaum sind durchgehend in Reihe Ahornbäume anzupflanzen.
 - Auf den öffentlichen Verkehrsflächen "Vogelbeerenstraße" sind beidseitig Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Im Verbodbereich der abturmig angelegten Wohnzone sind mindestens 2 Straßenbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Die Straßen-, Rad- und Gehwege sind in Pflastermaterial herzustellen. Fahrbahnen mit Schwarzsand sind nur am Gätscher Damm und in der Aronstraße zulässig.
 - Park- und Stellplätze sind in Pflastermaterial herzustellen.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BimSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen an der B 192 ist ein Erdwall mit einer Höhe von mind. 40 cm zur B 192 und von 20' - 30' zur Wohnbebauung sowie eine Höhe von mindestens 3 m (gemessen zum Niveau der Straßenebene der B 192) als Lärmschutzwall zu errichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Innerhalb der im MI gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind:
 - schutzbedürftige Wohn- und Schlafbereiche an der der B 192 abgewandten Seite des Gebäudes unter anderem
 - Außenbereiche, wie z.B. Terrassen an der der B 192 abgewandten Seite des Gebäudes anzulegen.
 - Auf den im MI gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die der B 192 abgewandten Außenbereiche der geplanten Wohnhäuser gemäß DIN 4109, Tabelle 6 mit einem resultierenden, bewerteten Schalldämmmaß erf. R' w,ext = 30 dB herzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LbauO M-V)

- Dächer Hauptgebäude**
 - Im WA und WR sind nur folgende Arten des Satteldaches zulässig: Gabelsicher und Krüppelweim dächer; im WA' und MI sind darüber hinaus außerdem Walmdächer zulässig.
 - Im WA und WR sind Dachneigungen von 36° bis 48° zulässig; im WA' und MI von 27° bis 48°.
 - Zulässig sind Pfannen- und Blechdachziegelungen in den Farben rot und rotbraun, braun, anthrazit ohne Glasur.
 - Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- Fassaden Hauptgebäude**
 - Im WA und WR ist nur Verblendmauerwerk zulässig; Teilflächen bis 25% der Gesamtansicht sind in Holz und bis zu 10% der Gesamtansicht in Putz zulässig.
 - Im WA' und MI sind Putzfassaden zulässig sowie Varianten in Holz, Putz, Holz / oder Verblendmauerwerk.
 - Doppel- und Reihenhäuser, Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- Höhezüge Hauptgebäude**
 - Die Entgeschoßhöhen dürfen max. 0,5 m über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche liegen.
- Nebenanlagen**
 - Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO folgende Nebenanlagen nicht zulässig:
 - Gasthäuser, sofern sie in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken
 - Widerrastanlagen
 - Antennenanlagen, sofern sie in öffentliche Straßenbereiche hineinwirken
 - feststehende Werbeanlagen.
 - Im WR sind außerdem Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung nicht zulässig.
- Zahl der Stellplätze**
 - Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.
- Einfriedungen**
 - Bei Einfriedungen der Grundstücke straßenseitig sind zugelassen:
 - Hecken
 - Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m
 - Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe
 - Maschendrahtzäune bis max. 0,8 m mit straßenseitiger Heckenpflanzung
 - Friesenwälle.
 - Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen müssen von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum mindestens einen Abstand von 25 cm haben.
- Ordnungswidrigkeiten**
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LbauO M-V handelt, wer:
 - die Dächer der Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1 - 1.4 ausführt
 - die Fassaden der Hauptgebäude nicht wie Punkt 2.1 - 2.3 gestaltet
 - die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 3.1 ausführt
 - beim Bau von Nebenanlagen Punkt 4.1 nicht beachtet
 - nicht mindestens 1 Stellplatz pro Wohninheit nachweist
 - Einfriedungen nicht wie im Punkt 6.1 und 6.2 vorgegeben vornimmt.
 - Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LbauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

HINWEISE

- Vor der Planung weiterer Bebauungen ist eine Neuberechnung der hydraulischen Bedingungen für das Regenwasserkanalnetz erforderlich.
- Infolge der hydraulischen Berechnung sind gegebenenfalls zusätzliche Rückhalteanlagen auf den Grundstücken bzw. im vorhandenen Regenwasserkanalnetz notwendig.
- Die entstehenden Kosten sind durch die Gemeinde zu tragen.
- Im Quartier Gätscher Damm - Aronstraße - Rosengart und im MI-Gebiet in Nachbarschaft der B192 sollen die Gätscher Dämme sind die genaue Anschlusspunkte für die Regenwasserleitung mit der Totwasser-Abwasserabstiegsleitung nicht (AS) nicht akustisieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. In den darauf folgenden Jahren wurden Änderungen beschlossen. Die 1. Änderung ist nicht bestandskräftig geworden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass zur Schaffung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die 1. Änderung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. In den darauf folgenden Jahren wurden Änderungen beschlossen. Die 1. Änderung ist nicht bestandskräftig geworden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die 1. Änderung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" ist am 23.07.1993 in Kraft getreten. In den darauf folgenden Jahren wurden Änderungen beschlossen. Die 1. Änderung ist nicht bestandskräftig geworden.
- Am 10.07.2007 hat die Gemeindevertretung Wulkenzin beschlossen, dass die 1. Änderung der Rechtsendgültigkeit und in Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen die 1. Änderung in neuer Fassung aufgestellt werden soll. Die Satzung über die 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltschuld aufgestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.



Projekt: GEMEINDE WULKENZIN
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Wulkenzin
Amt Neverin
Dorfstraße 38
17039 Neverin

Plan: Plan zur Satzung über die 1. Änderung

20070705 | DWG | überarb. | Entwurf.dwg | (Planzeichnung 1000) | Dipl.-Ing. R. Nieckel

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten | stadtplanner | beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 | 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 | Fax: (0395) 581025

Phase: Satzung
Datum: 07.07.2009
Maßstab: 1:10

Vorhabenträger:

Gemeinde Wulkenzin

Vertreten durch:

Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

FFH-Gebiet DE 2545-303

„Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“

zum Vorhaben

3. Änderung B-Plan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“

Auftragnehmer:

GRÜNSPEKTRUM® – Landschaftsökologie
Ihlenfelder Straße 5
17034 Neubrandenburg

Gesamtbearbeitung:

Stephanie Schöbel M. Sc.

Dipl.-Biologe Dr. V. Meitzner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Naturschutz und Landschaftspflege

Projekt 83_2019

Neubrandenburg, 08.10.2020



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	6
1.3	Methode zur Beurteilung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I, der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie .	7
2	Beschreibung des Vorhabens.....	9
2.1	Technische Beschreibung des Vorhabens	9
2.2	Wirkfaktoren und Wirkprozesse.....	10
3	Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile.....	12
3.1	Übersicht über das Schutzgebiet.....	12
3.2	Erhaltungsziele des Schutzgebiets.....	13
3.2.1	Verwendete Quellen	16
3.2.2	Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie.....	17
3.2.3	Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie.....	17
3.3	Sonstige im Managementplan genannten Arten	18
3.4	Managementpläne / Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	18
3.5	Funktionale Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000.....	18
4	Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets	20
4.1	Übersicht über die Landschaft mit ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen im Bereich des Vorhabenstandortes	20
4.2	Sonstige für die Erhaltungsziele relevanten Strukturen und/oder Funktionen	21
4.3	Voraussichtlich betroffene Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie	21
4.4	Zusammenfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
4.5	Abschließende Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.....	22
5	Quellenverzeichnis	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandorts und des FFH-Gebietes „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE 2545-303 – Abfrage des Kartenportals LUNG 2020).....	5
Abb. 2: Geltungsbereich aus der Satzung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit geplanter Wohnbebauung (A & S 2020)	9
Abb. 3: Landschaftsbildräume und ihre Bewertung in Bezug zum Plangebiet.....	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wirkung des Vorhabens	10
Tab. 2: Anteile und Art der Biotop- und Nutzungstypen des FFH-Gebietes DE 2545-303 (nach Standart-Datenborgen)	13
Tab. 3: Funktionsbezogenen Erhaltungsziele der Lebensraumtypen, Arten des Anhang II FFH-RL und der managementrelevanten Vogelarten nach VS-RL für das FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern.....	13
Tab. 4 Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 2545-303	17
Tab. 5: Nach der Fachbehörde für Naturschutz als relevant bewertete Brutvogelarten mit besonderer Schutz- und Managementanforderung.....	18
Tab. 1: Wirkung des Vorhabens	11
Tab. 2: Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“	17

Abkürzungsverzeichnis

AFB	Artenschutzfachbeitrag
BArtSchV/BNatSchG:	Schutz nach Bundesartenschutzverordnung/Bundesnaturschutzgesetz
	sg – streng geschützte Art
	bg – besonders geschützte Art
FFH	Flora Fauna Habitat
GGB	Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung
LB	Landschaftsbildraum
LFB	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
LRT	Lebensraumtyp
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NatSchAG M-V	Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
NSG	Naturschutzgebiet
NP	Naturpark
RL D:	Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands
RL M-V:	Gefährdung nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns
	Kategorie 1 - Vom Aussterben bedrohte Arten
	Kategorie 2 - Stark gefährdete Arten
	Kategorie 3 - Gefährdete Arten
	Kategorie 4 - Selten, potenziell gefährdet
	Kategorie V - Arten der Vorwarnliste
	Kategorie R - selten
	Kategorie G - Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
SPA	Special Protection Area
SDB	Standarddatenbogen
UG	Untersuchungsgebiet
UNB	untere Naturschutzbehörde
VSG	Europäisches Vogelschutzgebiet
VSchRL:	EU-Vogelschutzrichtlinie

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand der FFH-Vorprüfung ist die geplante 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin. Auf einer Brachfläche von 2,87 ha ist der Bau von 25 Eigenheimen geplant.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadt Neubrandenburg und ca. 200 m nördlich des hier behandelten FFH-Schutzgebietes „Tollenseesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“.

Die folgende Abbildung stellt die Lagebeziehung des FFH-Gebietes zum geplanten Bauvorhaben dar.

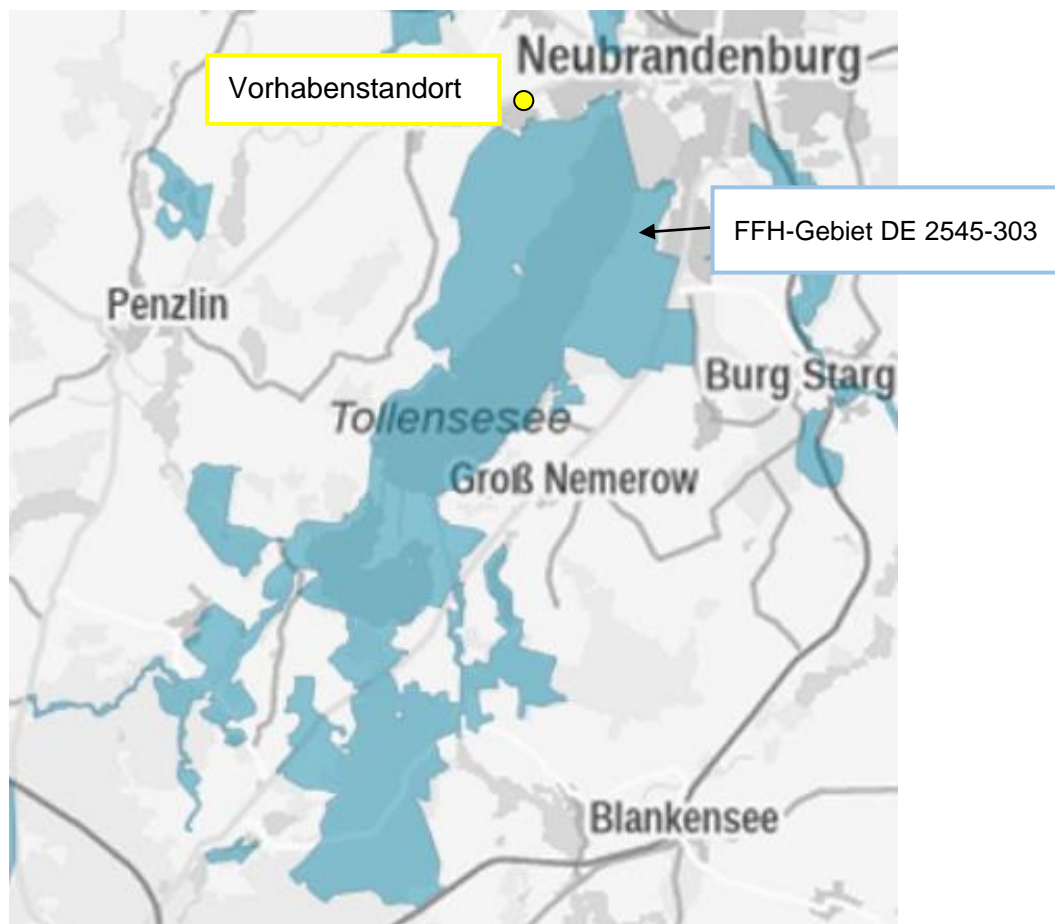


Abb. 1: Lage des Vorhabenstandorts und des FFH-Gebietes „Tollenseesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE 2545-303 – Abfrage des Kartenportals LUNG 2020)

Ziel der Ausweisung eines FFH-Gebiets ist die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Für die Abschätzung der Verträglichkeit der Planungsziele mit den Zielen des Europäischen Schutzgebietes ist eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Sollte das Ergebnis dieser Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet vorweisen, wird die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) notwendig. Führt der angestrebte Bebauungsplan dazu, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des Schutzgebietes erheblich beeinträchtigt sind, ist der Plan grundsätzlich unzulässig.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsvorprüfung ist zu beurteilen, inwiefern das Vorhaben mit den festgelegten Erhaltungszielen der Schutzgebiete verträglich ist, beziehungsweise inwiefern die Schutzzwecke und die Erhaltungsziele der Gebiete durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erfolgt verbal-argumentativ.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Richtlinie 92/43/EWG vom 21.03.1992 zur „Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)“ und der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Eine wichtige Rechtsfolge der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (im folgenden FFH-Richtlinie genannt) ist die Prüfung von Plänen und Projekten auf deren Verträglichkeit entsprechend FFH-Richtlinie Artikel 6 Abs. 3 und 4.

Hierzu wird in der FFH-Richtlinie festgelegt: „Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen....“ (Artikel 6 Abs. 3).

Nach Artikel 7 der FFH-Richtlinie gelten diese Rechtsanforderungen auch bei europäischen Vogelschutzgebieten. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan oder Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie).

Ist trotz negativer Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art ein Plan oder ein Projekt durchzuführen und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so ergreift der Mitgliedstaat alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, um sicherzustellen, dass die globale Kohärenz von „Natura 2000“ geschützt ist. Der Mitgliedstaat unterrichtet die Kommission über die von ihm ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen (Art. 6 Abs. 4 FFH-Richtlinie). Ist das betreffende Gebiet ein Gebiet, das einen prioritären natürlichen Lebensraumtyp und/oder eine prioritäre Art einschließt, so können nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen oder der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder, nach Stellungnahme der Kommission, andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses geltend gemacht werden (Art. 6 Abs. 4 FFH-Richtlinie).

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 1998 wurde die FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.02 sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw. Natura 2000 in den §§ 32-36 BNatSchG verankert worden.

Hierbei bezieht sich § 34 BNatSchG auf die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes, dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen.

Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

§ 34 BNatSchG regelt die rechtlichen Vorgaben bei Eingriffen mit Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, die Zulässigkeit bzw. Durchführbarkeit (Ausnahmeregelungen) von Eingriffen sowie behördliche Zuständigkeiten.

Für die Bewertung der Schutzgebiete wurden neben den Fachkenntnissen der Fachbehörden des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch Angaben des Bundesamtes für Naturschutz, veröffentlicht in „Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 BfN Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie“ (BfN 1998), herangezogen.

1.3 Methode zur Beurteilung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I, der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie

Die Feststellung erheblicher Beeinträchtigungen, die (zunächst) zur Unzulässigkeit eines Projektes führt, ist gleichbedeutend mit der Feststellung der Unverträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen.

Die Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Lebensraumtypen und Arten basiert sowohl auf quantitativen als auch auf qualitativen Aussagen.

Danach ist eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes erheblich, *wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck gar nicht mehr oder nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann.*

Eine **erhebliche Beeinträchtigung eines natürlichen Lebensraumes** nach Anhang I FFH-Richtlinie, der in einem FFH-Gebiet nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln ist, liegt nach LAMBRECHT et al. (2007) in der Regel insbesondere dann vor, wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Fläche, die der Lebensraum in dem FFH-Gebiet aktuell einnimmt, nicht mehr beständig ist, sich verkleinert oder sich nicht entsprechend den Erhaltungszielen ausdehnen oder entwickeln kann, oder
- die für den langfristigen Fortbestand des Lebensraums notwendigen Strukturen und spezifischen Funktionen nicht mehr bestehen oder in absehbarer Zukunft wahrscheinlich nicht mehr weiter bestehen werden, oder
- der Erhaltungszustand der für ihn charakteristischen Arten nicht mehr günstig ist.

Eine **erhebliche Beeinträchtigung von Arten** nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie nach Anhang I u. Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie, die in einem Europäischen Vogelschutzgebiet nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln sind, liegt

laut LAMBRECHT et al. (2007) in der Regel insbesondere dann vor, wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. dem Europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird, oder
- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.

Erheblich ist die Beeinträchtigung von **Tier- und Pflanzenarten des Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie** dann, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seinen Funktionen als Lebensraum für die entsprechende Art gar nicht mehr oder nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang gerecht wird.

Für die Annahme einer erheblichen Beeinträchtigung ist die Störungsempfindlichkeit der entsprechenden Tierart ein wesentliches Kriterium. Besondere Bedeutung haben dabei prioritäre Arten.

Die Beurteilung, ob eine Art des Anhang II der FFH-RL bzw. einer Vogelart des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie erheblich beeinträchtigt wird, muss artenspezifisch anhand der typischen Lebensraumansprüche der betroffenen Arten erfolgen.

Jede einzelne erhebliche Beeinträchtigung eines maßgeblichen Bestandteils eines Natura 2000-Gebietes führt zur Unverträglichkeit eines zu prüfenden Projektes oder Planes.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Technische Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 2 soll nach der 3. Änderung die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes in Neuendorf für den Bau von Eigenheimen eröffnen bzw. erweitern. Die Gemeinde reagiert damit auf die gestiegene Nachfrage nach Baugrund für Eigenheime innerhalb der letzten Jahre. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortes Neuendorf. In westlicher und südlicher Ausrichtung grenzt bereits bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern an. Im Norden erstreckt sich ein weiterer Teil der zu bebauenden Brachfläche sowie das Regenrückhaltebecken der Siedlung, welches wiederum an die B192 grenzt. Im Osten des Geltungsbereichs schließt weiterhin ein Acker an.

Die Planung sieht mehrere öffentliche und private Grünflächen am Rande der Bebauung vor, die zum Teil zu bepflanzen sind. Der Östliche Grünzug kann in Teilen als Garten- und Rasenfläche genutzt werden, jedoch ist ein mindestens 5 m breiter Streifen ausgehend von der angrenzenden Ackerfläche mit Strüchern und Bäumen zu bepflanzen bzw. sind bestehende Gehölze zu erhalten.



Abb. 2: Geltungsbereich aus der Satzung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit geplanter Wohnbebauung (A & S 2020)

Legende

	öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche)		Geltungsbereich
	Verkehrsf. bes. Zweckbestimmung (LW- Löschwasser, A- Anliegerweg)		Vorschlag neue Parzelle
	private Grünflächen		Baufeld mit Nr. 1
			Flurstücke, FS-Nr. 183/29

Bauliche Maßnahmen

Der bisherige Planungsstand sieht eine Wohnbebauung mit Eigenheimen (zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser) auf einer Fläche von insgesamt 2,87 ha mit 25 Eigenheimen vor. Die Erschließung des Gebietes soll über die Kornblumenstraße im Süden sowie den Gatscher Damm im Westen erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung beläuft sich auf eine Vollgeschosszahl von 1 und einer Grundflächenzahl von 0,35.

Datengrundlagen

- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen“ (UmweltPlan GmbH 2013 mit Überarbeitung 2017)
- Artenschutzfachbeitrag zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (GRÜNSPEKTRUM® 2020)
- A & S Neubrandenburg (2019): Vorentwurf zur Begründung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“. Neubrandenburg.
- Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin
- Auszug aus der bestandskräftigen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änderung
- Auszug aus der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änderung

2.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Folgende Beeinträchtigungen sind durch den Bau, die Anlage und den Betrieb der geplanten Eigenheime möglich:

Tab. 1: Wirkung des Vorhabens

Art der Wirkung	Beschreibung
baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> - Temporäre Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung - Funktionsverlust/ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten (Baufeldfreimachung, Gehölzrodung) - Lärm/ Licht und optische Wirkung durch Baustellenverkehr und Arbeiten - Erschütterung durch Baustellenverkehr und Arbeiten - Schadstoffemission durch Baustellenverkehr und Arbeiten
anlagebedingt	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenversiegelung (Zuwegungen, Gebäude) - Funktionsbeeinträchtigung und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Verinselung und Unterbrechung von Austauschbeziehungen - Spiegelungen von Fensterflächen mit Erhöhung der Gefahr von Vogelanzug - Anlage von Schächten, Regenfallrohren mit Erhöhung der Fallen- bzw. Tötungsgefahr für Tiere

Art der Wirkung	Beschreibung
betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhter PKW-Verkehr mit Verstärkung der allgemeinen Störung, - Funktionsbeeinträchtigung von Lebensräumen durch (Schad-) Stoffeinträge - Erhöhte Anwesenheit von Menschen und Haustieren mit Verstärkung der Störung bes. von Vögeln - Verstärkung Lichtemissionen mit möglicher Störung für Tiere, Verstärkung des Insektenanfluges - Abgrenzung der Grundstücke mit Behinderung von Wanderungsbewegungen verschiedener Tierarten

3 Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

3.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Das FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE 2545-303) weitet sich aus auf einer Größe von 6.564,91 ha. Darin enthaltene Gewässer sind neben dem Tollensesee und der südlich anschließenden Lieps auch die dazwischen eingebettete vermoorte Halbinsel sowie naturnahe Bachtäler mit quelligen Talterrassen von Nonnenbach, Ziemensbach und Zippelower Bach (Eichseebach). Darüber hinaus sind auch ausgedehnte Buchenwälder mit zahlreichen Zwischenmooren im FFH-Gebiet enthalten.

Das Gebiet wird durch eine abwechslungsreich strukturierte Grundmoränenlandschaft am Übergang zur Endmoräne geprägt, die durch das Pommersche Stadium der Weichselvereisung entstanden ist.

In seiner Ausstattung wird das FFH-Gebiet wesentlich durch große Seen, Bachtäler (u.a. von Nonnenbach, Ziemensbach und Eichseebach), ausgedehnte Walder sowie Grünland und Ackerflächen geprägt.

Laut Managementplan entfallen die größten Flächenanteile mit 47 % auf den Strukturtyp Wald und mit 32 % der Gesamtfläche auf den Strukturtyp stehende Gewässer (> 1 ha).

Insgesamt befinden sich 5 Naturschutzgebiete (NSG) innerhalb des FFH-Gebietes DE 2545-303. Sie sind mit einem Flächenanteil von 23% vertreten. Dazu zählen das NSG Nonnenhof (N5), Nonnenbachtal (N37), Rosenholz und Zippelower Bachtal (N79), Hellberge (N99) sowie das Ziemensbachtal (N291).

Auch 3 Landschaftsschutzgebiete (LSG) befinden sich mit einem Flächenanteil von 87 % im FFH-Gebiet. Diese sind: Tollensebecken (Landkreis Müritz) - L45a, Tollensebecken (Landkreis Mecklenburg-Strelitz) - L45b sowie Tollensebecken (Stadt Neubrandenburg) – L45c. Für die Gebiete wurde kein Schutzzweck definiert.

Auch 6 Naturdenkmale (ND) wurden in Form von mehreren stattlichen Laubbäumen innerhalb der FFH-Gebietsgrenzen ausgewiesen. Sie befinden sich in den Gemeinden Groß Nemerow, Blumenholz und Alt Rehse.

Zudem überschneidet sich das FFH-Gebiet im südlichen Bereich mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“. Entsprechend sind die Belange des Vogelschutzes in den Grenzen des FFH-Gebietes zu beachten.

Zu den starken negativen Einflüssen und Nutzungen, die auf das FFH-Gebiet wirken, zählen die Aufgabe der Beweidung sowie fehlende Beweidung, Forstwirtschaftliche Nutzung, Straßen, das Entfernen von Wasserpflanzen- u. Ufervegetation zur Abflussverbesserung.

Auswirkungen mit mittlerem Einfluss wirken von innen und außen auf das Gebiet durch Änderung der Nutzungsart/ -intensität, Düngung, Fuß- und Radwege (inkl. ungeteeter Waldwege), Straßen, Sedimenträumung, Ausbaggerung von Gewässern sowie durch die Nutzung/ Entnahme von Oberflächengewässern.

In geringen Einfluss wirken weiterhin der Einsatz von Bioziden, Hormonen und Chemikalien (Landwirtschaft), Fuß- und Radwege (inkl. ungeteeter Waldwege), Berufsfischerei mit passiven Fanggeräten, Wassersport sowie Wandern, Reiten, Radfahren (nicht motorisiert).

Als positiver Wirkfaktor auf das FFH-Gebiet wird die Mahd genannt.

Die besondere Bedeutung des FFH-Gebietes liegt im repräsentativen Vorkommen bzw. im Schwerpunkt vorkommen von FFH-LRT und FFH-Arten. Darüber hinaus sind eine Häufung von FFH-LRT, prioritären FFH-LRT und FFH-Arten und das Vorhandensein großflächiger Komplexe bedeutend für das Gebiet.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind im GGB DE 2545-303 vertreten:

Tab. 2: Anteile und Art der Biotop- und Nutzungstypen des FFH-Gebietes DE 2545-303 (nach Standard-Datenbogen)

Code	Landnutzungsform/Biotopobergruppe	Anteil (%)
N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	33
N15	Anderes Ackerland	5
N09	Trockenrasen, Steppen	1
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	3
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	4
N16	Laubwald	42
N17	Nadelwald	9
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1
N19	Mischwald	3
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1
Gesamt		100

3.2 Erhaltungsziele des Schutzgebiets

Gemäß Art. 4 der FFH-Richtlinie sind die EU-Mitgliedstaaten (in Deutschland die Bundesländer) verpflichtet, entsprechend den Kriterien der Anhänge I bis III der Richtlinie Gebiete auszuwählen und der Europäischen Kommission für die Bildung des ökologisch vernetzten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zu melden.

Erhaltungsziele sind nach § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Bewahrung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes für die im Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I und für die Populationen und Habitate der Arten nach Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (bzw. der Änderungsrichtlinie 97/43/62/EG vom 27. Oktober 1997) (FFH-Richtlinie).

Mit der Managementplanung zum FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (2017) wurde das Gebiet zusammenfassend bewertet.

Im Folgenden werden die Funktionsbezogenen Erhaltungsziele der Lebensraumtypen, Arten des Anhang II FFH-RL und der managementrelevanten Vogelarten nach VS-RL aufgeführt.

Tab. 3: Funktionsbezogenen Erhaltungsziele der Lebensraumtypen, Arten des Anhang II FFH-RL und der managementrelevanten Vogelarten nach VS-RL für das FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“

Schutzobjekt	Erhaltungsziel
3140	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung von oligo- bis mesotrophen Seen mit charakteristischen und artenreichen Makrophytengemeinschaften Erhalt von mesotrophen Seen mit entsprechender Vegetation und Artenausstattung
3150	<ul style="list-style-type: none"> Wiederherstellung von arten- und strukturreichen Kleingewässern und Kleinseen Erhalt von arten- und strukturreichen Kleingewässern sowie Kleinseen mit charakteristischen und artenreichen Makrophytengemeinschaften

Schutzobjekt	Erhaltungsziel
3260	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt naturnaher, strukturreicher Fließgewässerabschnitte • Entwicklung naturnaher, strukturreicher und durchgängiger Fließgewässerabschnitte
6210	<ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung & Erhalt von artenreichen Trockenrasen
6410	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung & Erhalt eines günstigen Erhaltungszustandes der artenreichen Pfeifengraswiesen
7140	<ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung und Erhalt von Zwischenmooren mit charakteristischen Pflanzenarten
7210*	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines Schneidenröhrichts mit charakteristischen Pflanzenarten
Steinbeißer	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt naturnaher und lebensraumtypischer Seen mit charakteristischen Artenspektrum • Entwicklung naturnaher, strukturreicher und durchgängiger Fließgewässerabschnitte und Seen
Schlammpeitzger ¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung naturnaher, strukturreicher und durchgängiger Fließgewässerabschnitte und Gräben
Biber	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt & Entwicklung naturnaher, strukturreicher Fließgewässer und Seen
Fischotter	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt & Entwicklung naturnaher, strukturreicher Fließgewässer und Seen
Großes Mausohr	<ul style="list-style-type: none"> • Zuarbeit LUNG M-V fehlt
Bachneunauge	<ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitung durch LUNG M-V
Kammolch	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt strukturreicher Kleingewässer mit lebensraumtypischer Wasser- und Verlandungsvegetation
Rotbauchunke	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt & Entwicklung strukturreicher Kleingewässer und Feuchtbiotope in der offenen Agrarlandschaft und im Wald
Eremit ²⁾	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Anzahl an (Groß-) Höhlen-Bäumen durch Belassen geeigneter Bäume • Entwicklung geeigneter Brutbaumgenerationen (und deren Nachhaltigkeit) • Entwicklung von lichten Waldstrukturen & Waldrändern mit Altbäumen (Laubbäumen) • Mehrung von Höhlenbäumen • Erhalt von Brut- und Alt-/ Höhlenbäumen, von geeigneten Brutbaumgenerationen sowie lichten Waldstrukturen mit Altbäumen
Bauchige Windelschnecke	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt & Entwicklung dauerhaft feuchter Seggenriede und Röhrichte
Kriechender Scheiberich ³⁾	<ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung eines typischen Habitates mit für die Art optimalem Wasserhaushalt und entsprechender Nährstoffversorgung, ausreichend Lichteinfall und anhaltender Nutzung
Rohrdommel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt störungsarmer nahrungsreicher Flachwasserbereiche mit Deckung bietender Vegetation (v.a. Schilf)
Wespenbussard	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereichen mit Wäldern mit ausreichen hohem Anteil an Altbeständen als Bruthabitat und Offenbereichen mit hoher Strukturdichte (insbesondere Trocken- und Magerrasen, Heiden, Feucht- und Nassgrünland, Säume, Gras- und Staudenfluren oder ähnliche Flächen nahe des Brutwaldes als Nahrungshabitat)
Schwarzmilan	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche mit Wäldern mit ausreichend hohem Anteil an Altbeständen und störungsarmen Horstumfeld als Bruthabitat und hohen Grünlandanteilen oder fischreichen Gewässern als Nahrungshabitat
Rotmilan	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche mit Wäldern mit ausreichend hohem Anteil an Altbeständen und störungsarmen Horstumfeld als Bruthabitat sowie Landschaftsbereiche mit hohen Grünlandanteilen sowie möglichst hoher Strukturdichte als Nahrungshabitat

Schutzobjekt	Erhaltungsziel
Seeadler	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt möglichst unzerschnittener Landschaftsbereiche mit störungsarmen Wäldern mit Altbäumen als Bruthabitat und fisch- und wasservogelreiche Seen als Nahrungshabitat
Rohrweihe	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von störungsarmen, weitgehend ungenutzten Röhrriechen mit hohem Anteil an flach überstauten Bereichen und geringem Druck durch Bodenprädatoren als Bruthabitat sowie ausgedehnte Verlandungsbereiche und landwirtschaftlich genutzte Flächen (insbesondere Grünland) als Nahrungshabitat
Wachtelkönig	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Grünland (insbesondere Feucht- und Nassgrünland) mit Deckung gebender Vegetation, flächige Hochstaudenfluren, Seggenriede sowie Gras- oder Staudenfluren
Kranich	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt störungsarmer nasser Waldbereiche, wasserführende Sölle und Senken, Moore, Sümpfe und Verlandungszonen von Gewässern als Brut- und Nahrungshabitat und angrenzende oder nahe gelegene störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen (insbesondere Grünland) als Nahrungshabitat
Flusseeeschwalbe	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt fischreicher Gewässer mit ausreichender Sichttiefe als Nahrungshabitat
Eisvogel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt störungsarmer Bodenabbruchkanten von steilen Uferwänden an Seen, ersatzweise auch Erdabbaustellen und Wurzelteller geworfener Bäume in Gewässernähe als Bruthabitat sowie kleinfischartige Stand- und Fließgewässer mit ausreichender Sichttiefe und uferbegleitenden Gehölzen (Ansitzwarten) als Nahrungshabitat
Schwarzspecht	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von größeren, vorzugsweise zusammenhängenden Laub-, Nadel- und Mischwäldern mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und Totholz
Mittelspecht	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Laub- und Laub-Nadel- Mischwäldern mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und stehendem Totholz sowie mit Beimischungen älterer grobborkiger Bäume (u.a. Eiche, Erle und Uraltbuchen)
Heidelerche	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt lichter Kiefernwälder auf Sandstandorten und trockene Randbereiche und Lichtungen von Kiefernwäldern mit lückiger und überwiegend niedriger Vegetation sowie aufgelockerter Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland
Sperbergrasmücke	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Hecken, Gebüschern und Waldränder mit bodennaher Schicht aus dichten, dornigen Sträuchern und angrenzende offene Flächen
Zwergschnäpper	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Laub und Laub-Nadel- Mischwäldern mit ausreichend hohen Anteilen an Beständen mit stehendem Totholz mit wenig oder fehlendem Unter- und Zwischenstand sowie gering ausgeprägter oder fehlender Strauch- und Krautschicht sowie Kleingewässer im Wald
Neuntöter	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von strukturreichen Hecken, Waldmänteln, Strauchgruppen oder dornigen Einzelsträuchern als Bruthabitat mit angrenzenden Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren als Nahrungshabitat sowie strukturreiche Verlandungsbereiche von Gewässern mit Gebüschern

3.2.1 Verwendete Quellen

DE2545303 Amtsblatt der Europäischen Union L 198/41

STANDARD-DATENBOGEN für besondere Schutzgebiete (BSG). Vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (vGGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG)

GEBIETSKENNZEICHNUNG:

Typ	B
Gebietscode	DE 2545-303
Bezeichnung des Gebietes	Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern
Datum der Erstellung	05.2004
Datum der Aktualisierung	05.2016
Informant	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern – Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow
Vorgeschlagen als GGB	12.1999
(Als GGB bestätigt:	12.2004
Rechtsgrundlage für die Ausweisung	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Managementplan

für das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“

beauftragt durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Auftragnehmer: UmweltPlan GmbH Stralsund

Abschluss: Schwerin Juni 2013, Überarbeitung: Neubrandenburg Dezember 2017

3.2.2 Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

Im Anhang I der FFH-Richtlinie werden natürliche Lebensräume aufgelistet, die von gemeinschaftlichem Interesse sind und für die besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Laut dem Managementplan zum FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (2017) sind folgende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie vertreten:

Tab. 4 Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 2545-303

EU_Code	LRT
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Boden (Molinion caeruleae)
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
91D0*	Moorwälder
91E0*	Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Die mit (*) gekennzeichneten Lebensräume sind „prioritäre Lebensräume“. Es handelt sich dabei um „vom Verschwinden“ bedrohte natürliche Lebensräume. Aufgrund der natürlichen Ausdehnung dieser Lebensraumtypen im Verhältnis zu dem in Artikel 2 FFH-RL genannten Gebiet kommt der Gemeinschaft eine besondere Verantwortung für ihre Erhaltung zu.

Mit einer Fläche von 2.185,00 ha ist der Lebensraumtyp 9130 Waldmeister-Buchenwald mit Abstand am stärksten vertreten. Darauf folgt, ebenso mit weitem Abstand zur Größe der übrigen LRT, der Lebensraumtyp 3140 mit 1.656,00 ha. Mit 32,70% wird das FFH-Gebiet von Offenland-Lebensraumtypen eingenommen.

3.2.3 Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Im Anhang II der FFH-Richtlinie führt die Richtlinie Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse auf, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Im Managementplan des FFH-Gebietes DE 2545-303 sind folgende Tier- und Pflanzenarten aus Anhang II der FFH-Richtlinie verzeichnet:

Tab. 2: Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 2545-303

Gruppe	Art	Angaben zur Population laut SDB	Erhaltungszustand der Habitate aktuell
Säugetiere	Biber (<i>Castor fiber</i>)	-	B
	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	k.A.	B

Gruppe	Art	Angaben zur Population laut SDB	Erhaltungszustand der Habitate aktuell
	Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	k.A.	.. ¹⁾ Zuarbeitung LUNG M-V fehlt
Amphibien	Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>)	501-1000	B
	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	251-500	B
Fische und Rundmäuler	Steinbeißer (<i>Cobitis taenia</i>)	-	B
	Schlammpeitzger (<i>Misgurnus fossilis</i>)	k.A.	(-) ²⁾ C (gutachtlich)
	Bachneunauge (<i>Lampetra planeri</i>)	1001-10000	B ³⁾ Zuarbeitung LUNG M-V fehlt
Wirbellose	Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>)	k.A.	C
	Bauchige Windelschnecke (<i>Vertigo moulinsiana</i>)	k.A.	B
Pflanzen	Kriechender Scheiberich (<i>Apium repens</i>)	-	C ⁴⁾

Legende:

1) Nachweise außerhalb des FFH-Gebietes, u.a. im Stadtgebiet Neubrandenburg (NABU/ BUND Arbeitskreis Fledermausschutz MST 2011; Umweltministerium M-V 2006)

2) Die Art konnte im Rahmen der Kartierung 2010 nicht nachgewiesen werden, Vorkommen aber wahrscheinlich.

3) entspr. Gutachten zum Art. 17-Bericht (Umweltministerium M-V 2006), Daten beziehen sich auf gesamten Flusslauf

4) entspr. LUNG M-V 2011a; bei Neuentdeckung 2004 mit Erhaltungszustand A bewertet (vgl. Kap. I.3.2)

3.3 Sonstige im Managementplan genannten Arten

Keine Angaben.

3.4 Managementpläne / Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Maßnahmenvorschläge des FFH-Gebietes DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ werden mit der Umsetzung des Vorhabens nicht berührt.

3.5 Funktionale Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000

Der Managementplan zum FFH-Gebiet DE 2545-303 gibt an, dass sich das Gebiet auf einer Fläche von 3.286,00 ha mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“ überschneidet. Die folgende Tabelle führt gemeldete Brutvogelarten nach Anhang I und Zugvogelarten auf. Diese besitzen innerhalb des Überschneidungsraumes Relevanz und eine entsprechende Schutz- und Managementanforderung.

Tab. 5: Nach der Fachbehörde für Naturschutz als relevant bewertete Brutvogelarten mit besonderer Schutz- und Managementanforderung

Vogelart	Erhaltungszustand der Habitate lt. SDB im Vogelschutzgebiet	Erhaltungszustand der Habitate aktuell im FFH-Gebiet
Rohrdommel	B	C
Wespenbussard	B	C

Vogelart	Erhaltungszustand der Habitate lt. SDB im Vogelschutzgebiet	Erhaltungszustand der Habitate aktuell im FFH-Gebiet
Schwarzmilan	B	C
Rotmilan	B	C
Seeadler	B	B
Rohrweihe	B	C
Wachtelkönig	B	C
Kranich	B	C
Flusseeeschwalbe	B	C
Eisvogel	B	B
Schwarzspecht	B	B
Mittelspecht	B	B
Heidelerche	B	B
Sperbergrasmücke	B	C
Zwergschnäpper	B	B
Neuntöter	B	C

In Abgleichung der hier genannten Vogelarten und der Ergebnisse der Brutvogelrevierkartierung 2020 (Artenschutzfachbeitrag, Grünspektrum), überschneidet sich als einzige Art der **Neuntöter (*Lanius collurio*)**.

Der Neuntöter ist innerhalb des FFH-Gebietes insbesondere auf Grünlandflächen mit Gebüsch oder Hecken im gesamten Offenlandbereich verbreitet. Die Habitatfläche beläuft sich laut Managementplan auf 212,92 ha und wird mit der Bewertungsstufe C bewertet.

Weiterhin werden die folgenden standörtlichen und funktionellen „maßgeblichen Bestandteile“ im Gebiet für den Neuntöter genannt:

- Dornige Sträucher (vorzugsweise Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Sanddorn) als Neststandorte
- Sträucher, Zaunpfähle etc. als Sitzwarten
- Offenland mit nicht zu dichter bzw. zu hoher Krautschicht als Jagdhabitat
- geringer Anteil intensiv genutzter Grünland- und Ackerflächen im Habitat und dessen
- Umfeld

Innerhalb des betrachteten Teilbereichs von FFH-Gebietsgrenzen und Vogelschutzgebiet wird die geringe Flächengröße der Habitate als defizitär für den Neuntöter bewertet.

Die genannten maßgeblichen Gebietsbestandteile werden im hier geprüften Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimsiedlung Neuendorf“ angetroffen.

4 Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets

4.1 Übersicht über die Landschaft mit ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen im Bereich des Vorhabenstandortes

Die Tierwelt des Landschaftsraumes steht in engem Zusammenhang mit den Vegetations- und Nutzungsstrukturen des Gebietes, die die Lebensräume (Habitate) der unterschiedlichen Arten darstellen.

Naturräumlich gesehen liegt der Vorhabenstandort in der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“. Das FFH-Gebiet befindet sich überwiegend in den Landschaftseinheiten 320 – Kuppiges Tollensegebiet mit Werder und 321 – Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal sowie in kleinen Teilbereichen der Landschaftseinheit 420 – Neustrelitzer Kleinseenland.

Damit bildet der Bereich des Vorhabenstandortes eine naturräumliche Einheit mit dem FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, trotz der geographischen Entfernung des Gebietes vom Vorhabenstandort.

Der Planungsstandort befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Heckenlandschaft um Wulkenzin“ (Bewertung mittel bis hoch). Er grenzt weiterhin an den Landschaftsbildraum „Nördlicher Tollensesee/ Brodaer und Nemerower Holz“, welcher als sehr hoch bewertet ist. (Abb. 3). Die Bewertung der Landschaftsbildräume spiegelt besonders das abwechslungsreiche Relief mit zahlreichen Strukturelementen wider, welche für das Umland charakterisierend sind. Extensive Wiesenlandschaften und die landschaftliche Abwechslung trotz Ackernutzung werden besonders hervorgehoben und sind für Brut- und Rastvögel als potentielle Nahrungsräume zu berücksichtigen.

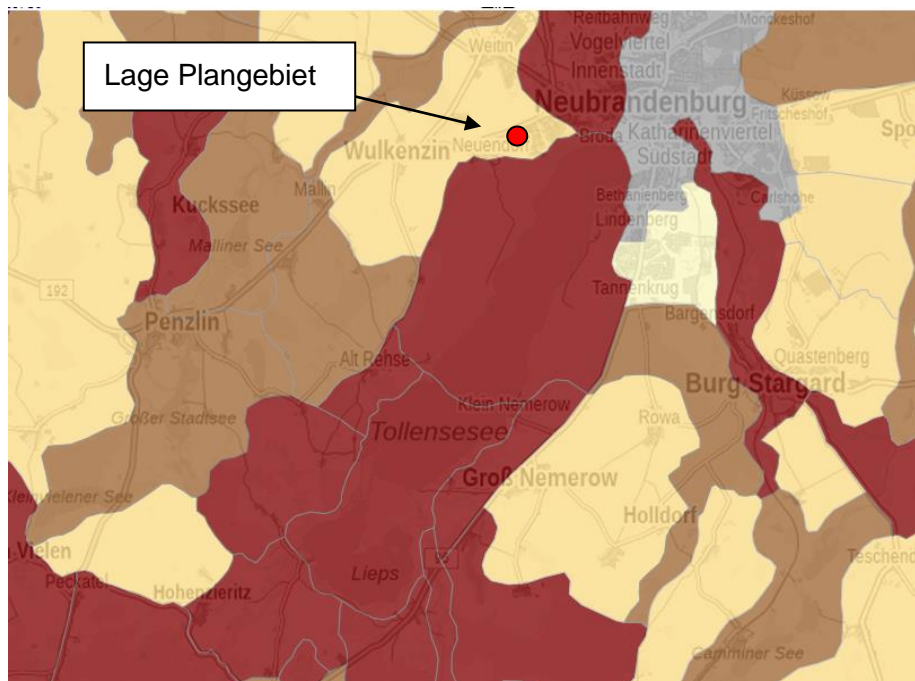


Abb. 3: Landschaftsbildräume und ihre Bewertung in Bezug zum Plangebiet
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Gelände des Planungsstandortes wird nicht direkt von geschützten Biotopen bestanden oder umgeben. In einer Entfernung von ca. 150 m befindet sich eine geschützte naturnahe Feldhecke aus jungen Hainbuchen, Weide, Eiche, Obstbäumen und anderen Gehölzen.

4.2 Sonstige für die Erhaltungsziele relevanten Strukturen und/oder Funktionen

keine

4.3 Voraussichtlich betroffene Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Das FFH-Gebiet DE 2545-303 überschneidet sich nicht mit dem Vorhabenbereich und grenzt auch nicht unmittelbar an diesen an. Zwischen dem geplanten Gebiet der 3. Änderung B-Plan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und dem FFH-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten ein bebauter Ortsbereich von Neuendorf. FFH-Gebiet und Vorhabenbereich liegen 200 m entfernt von einander.

Dennoch ist zu ermitteln, ob eine Beeinträchtigung von Lebensräumen des Anhangs I und Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie durch das beschriebene Bauvorhaben vorliegt. Entsprechend wird im Folgenden eine mögliche Betroffenheit der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie des FFH-Gebietes „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ hinsichtlich der vorhabenbedingten Wirkungen geprüft (vgl. Tab. 1).

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen innerhalb des Vorhabengebietes erfolgte keine explizite Betrachtung der Flora. Dennoch können Beeinträchtigungen auf Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet DE 2545-303 ausgeschlossen werden. Die Brachfläche weist keine geschützten LRT auf.

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet befindet sich in keiner unmittelbaren Nähe zu Fließgewässern. Lediglich das Rückhaltebecken, welches sich nördlich der Vorhabenfläche an der B192 befindet, fungiert als kleinere Wasserfläche im Umkreis. Laut Verbreitungsraster (LUNG 2005) ist der Fischotter (*Lutra lutra*) im Untersuchungsraum aktiv. Aufgrund von fehlenden Habitatstrukturen kann ein Vorkommen der Art im Plangebiet jedoch ausgeschlossen werden. Aufgrund fehlender Lagebeziehungen trifft dies auch für Wanderrouten und -Korridore der Art zu.

Auch Reviere des Bibers (*Castor fiber*) sind laut „Revierkartierung der Biber in MV“ (Geodaten der Abteilung Naturschutz LUNG 2015) im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden. Aufgrund der artspezifischen Habitatbeanspruchung ist ein Vorkommen weiterhin auszuschließen. Eine Beeinträchtigung liegt daher nicht vor.

Das Große Mausohr (*Myotis myotis*) findet keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes. Jedoch wird dieses zusammen mit der weiter anschließenden Brachfläche als mögliches Jagdhabitat angesehen. Ein Verlust eines Teiles des potentiellen Nahrungshabitats wird als nicht erheblich bewertet, Da weitere Nahrungsflächen im Umfeld erhalten bleiben. Laut des Artenschutzfachbeitrages (GRÜNSPEKTRUM 2020) soll am östlichen Rand des Plangebietes ein Grünzug mit Heckenbepflanzung festgesetzt werden, der u.a. Fledermäusen als Leitstruktur zu der im Norden bestehenbleibenden Brachfläche und dem Regenrückhaltebecken

dient. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Art können durch die Beleuchtung der Wohnsiedlung bei Nacht entstehen. Hierbei sollte auf möglichst warmes Licht durch LED-Beleuchtung geachtet werden.

Die Rotbauchunke (*Bombina bombina*) und der Kammolch (*Triturus cristatus*) verfügen innerhalb des Vorhabengebietes über keine geeigneten Habitate. Laichgewässer sind nicht vorhanden, lediglich als Landlebensraum kann die Fläche fungieren. Populationen aus dem hier behandelten FFH-Gebiet sind dabei jedoch kaum zu erwarten, da die Lagebeziehung die Wanderungsbewegung zu dem Plangebiet erschwert. Bau-, Anlage- oder Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf die genannten Amphibien können ausgeschlossen werden.

Die Gruppe der Fische und Rundmäuler wird nicht durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt, da innerhalb des Planungsgebietes keine Gewässer vorhanden sind.

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) besiedelt mulmreiche Altbäume. Bäume mit entsprechendem Alter und Struktur fehlen innerhalb des Vorhabengebietes. Die Art wird darum nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Nachweise der Bauchigen Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) treten im Bereich der Vorhabensfläche nicht auf und sind aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen auszuschließen. Damit kann auch eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen des Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) ist in den vorhandenen Biotopen des Vorhabensbereichs nicht gegeben. Die Art besiedelt Ufern unterschiedlicher Gewässer, Grünland, Scherrasen (Park-, Tritt- und Sportrasen) oder auch Wegränder. Sie kommt zudem im Kontakt zu Binnensalzstellen und in Quelltümpeln vor. Eine Gefährdung kann damit ausgeschlossen werden.

4.4 Zusammenfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit dem Bau der Eigenheimsiedlung Neuendorf werden keine artspezifischen Habitatstrukturen der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie oder Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie langfristig verändert bzw. entnommen. Nachteilige Störungen durch die temporär stattfindenden Baumaßnahmen sind nicht gegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen nicht vor, so dass keine weiteren Maßnahmen angesetzt sind.

4.5 Abschließende Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines „Natura 2000“ Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Eingriffe in Lebensräume des Anhangs I konnten im Vorfeld ausgeschlossen werden. Zudem zeigt die FFH-Vorprüfung, dass die potenziell betroffenen Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie nicht erheblich durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch den Bau und Betrieb der Eigenheimsiedlung Neuendorf nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

5 Quellenverzeichnis

Literatur, Fachbeiträge sowie Geodaten

- BfN (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. - BfN Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie.
- BfN (2003): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1. – in: Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/1.
- GRÜNSPEKTRUM (2020): Artenschutzfachbeitrag zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“. Neubrandenburg
- LAMBRECHT, H. & J. TRAUTNER (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. – FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. KOCKELKE, R. STEINER, R. BRINKMANN, D. BERNOTAT, E. GASSNER & G. KAULE]. – Hannover, Filderstadt.
- LUNG M-V (2016): Standarddatenbogen FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Erstellt: Mai 2004, Aktualisiert: Mai 2016. Güstrow.
- UMWELTPLAN (2017): Managementplan für FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Abschluss: Schwerin Juni 2013, Überarbeitung: Neubrandenburg Dezember 2017

Artenschutzsteckbriefe

(http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm)

- BERG, J. & V. WACHLIN (2004) Steckbrief der Anhang II-Art *Myotis myotis* URL: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_myotis_myotis.pdf
- HACKER, F., U. VOIGTLÄNDER, B. RUSSOW (2003): Steckbrief der Anhang II-Art *Apium repens* URL: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_apium_repens.pdf
- JUEG, U., MENZEL-HARLOFF, H. & V. WACHLIN (2003): Steckbrief der Anhang II-Art *Vertigo moulinsiana*. URL: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_vertigo_moulinsiana.pdf
- Krappe, M., Lange, M. & V. Wachlin (2004) Steckbrief der Anhang II-Art *Bombina bombina* URL: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_bombina_bombina.pdf
- Krappe, M., Lange, M. & V. Wachlin (2004): Steckbrief der Anhang II-Art *Triturus cristatus* URL: http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_triturus_cristatus.pdf
- NEUBERT, F. & V. WACHLIN (2004): Steckbrief der Anhang II-Art *Castor fiber*. URL: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_castor_fiber.pdf
- NEUBERT, F. & V. WACHLIN (2004): Steckbrief der Anhang II-Art *Lutra lutra*. URL: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_lutra_lutra.pdf
- SCHMIDT, JOACHIM & VOLKER MEITZNER: Artensteckbrief *Carabus menetriesi*, Stand Oktober 2007: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_carabus_menetriesi.pdf.

Gesetze und Verordnungen

- EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE: Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie), ersetzt durch die Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009 (kodifizierte Fassung, Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010).
- FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006).
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328).
- GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBL. M-V S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBL. M-V S. 383, 395)