

## Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich  
VO-42-BO-22-596

## Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnen in Neu Rhäse" - Aufstellungsbeschluss und Aufhebung des Beschlusses vom 03.11.2020, Nr. VO-42-BO- 2020-524

---

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 14.04.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

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

### Sachverhalt

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Wulkenzin hier Baurecht für 9 Eigenheime zu schaffen. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen. Es liegen zudem Anträge auf Schaffung von Baurecht in Neu Rhäse vor.

Die unbebauten Flächen grenzen an den Innenbereich des Dorfes Neu Rhäse an und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

Am 03.11.2020 hat die Gemeindevertretung den Beschluss Nr. VO-42-BO-2020-524 zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gefasst, um in Neu Rhäse Baumöglichkeiten zu schaffen. Es hat sich jedoch, auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnbaumöglichkeiten, herausgestellt, dass dies nicht mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umzusetzen ist. Der Beschluss ist daher aufzuheben.

### Mitwirkungsverbot:

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

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

1. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ der Gemeinde Wulkenzin.

2. Das Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für 9 Eigenheime. Das vorliegende Konzept (Anlage 1 - 3) wird durch die Gemeindevertretung gebilligt. Die Öffentlichkeit soll frühzeitig über die beabsichtigte Planung informiert werden.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB) und die Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V zu veranlassen.
5. Durch diesen Aufstellungsbeschluss wird der Beschluss vom 03.11.2020 (Nr. VO-42-BO-2020-524) über die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neu Rhäse hinfällig und hiermit aufgehoben.

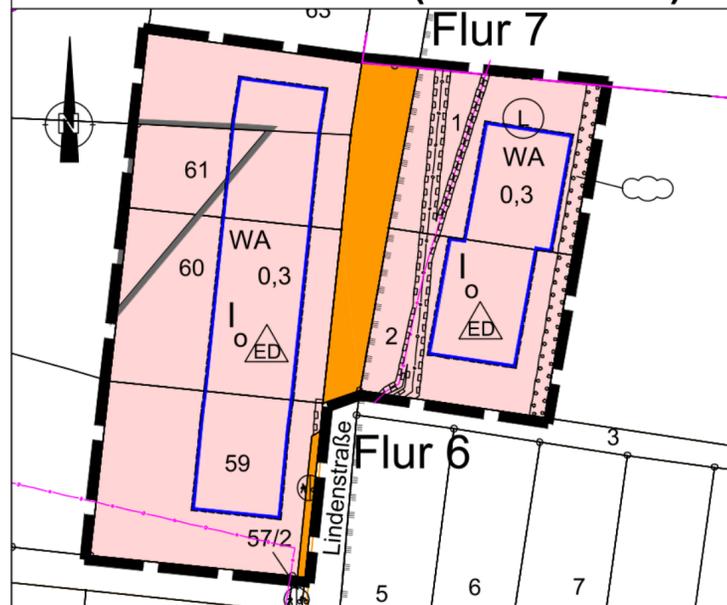
### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
<input type="checkbox"/>	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

### Anlage/n

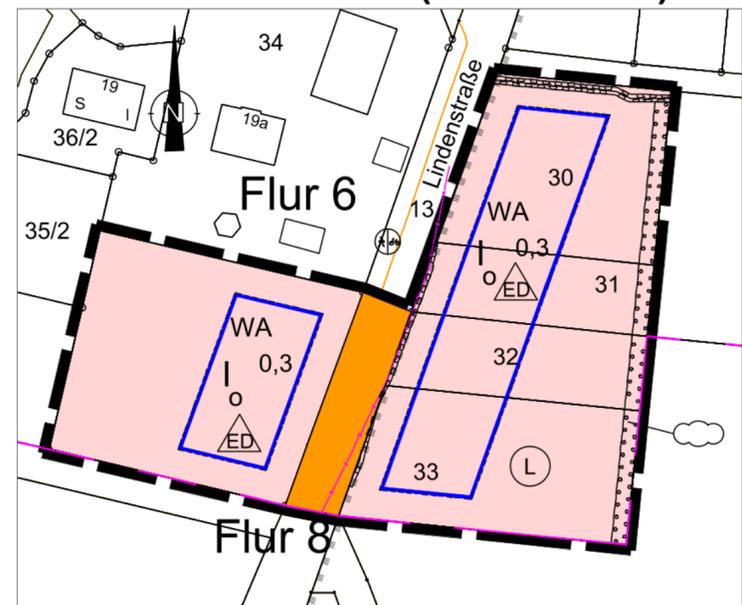
1	Anlage 1 - Plan, Konzept (öffentlich)
2	Anlage 2 - Begründung, Konzept (öffentlich)
3	Anlage 3 - FFH-Vorprüfung (öffentlich)

# PLANZEICHNUNG (TEIL A-Nord) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 08.02.2022

# PLANZEICHNUNG (TEIL A-Süd) M 1 : 1.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1  
**0,3** Grundflächenzahl  
**1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

**ED** offene Bauweise  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 22 BauNVO

**Baugrenze** Baugrenze

§ 23 BauNVO

#### 3. Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsflächen** Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

**unterirdische Trinkwasserleitung** unterirdische Trinkwasserleitung

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

#### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Anpflanzen: Sträucher

#### 6 Sonstige Planzeichen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7**

§ 9 Abs. 7 BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7**

§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**  
 Schutzgebiete und Schutzobjekte: Landschaftsschutzgebiet

### III. Hinweise

**Telekommunikationslinie** Telekommunikationslinie

## TEXT (TEILB)

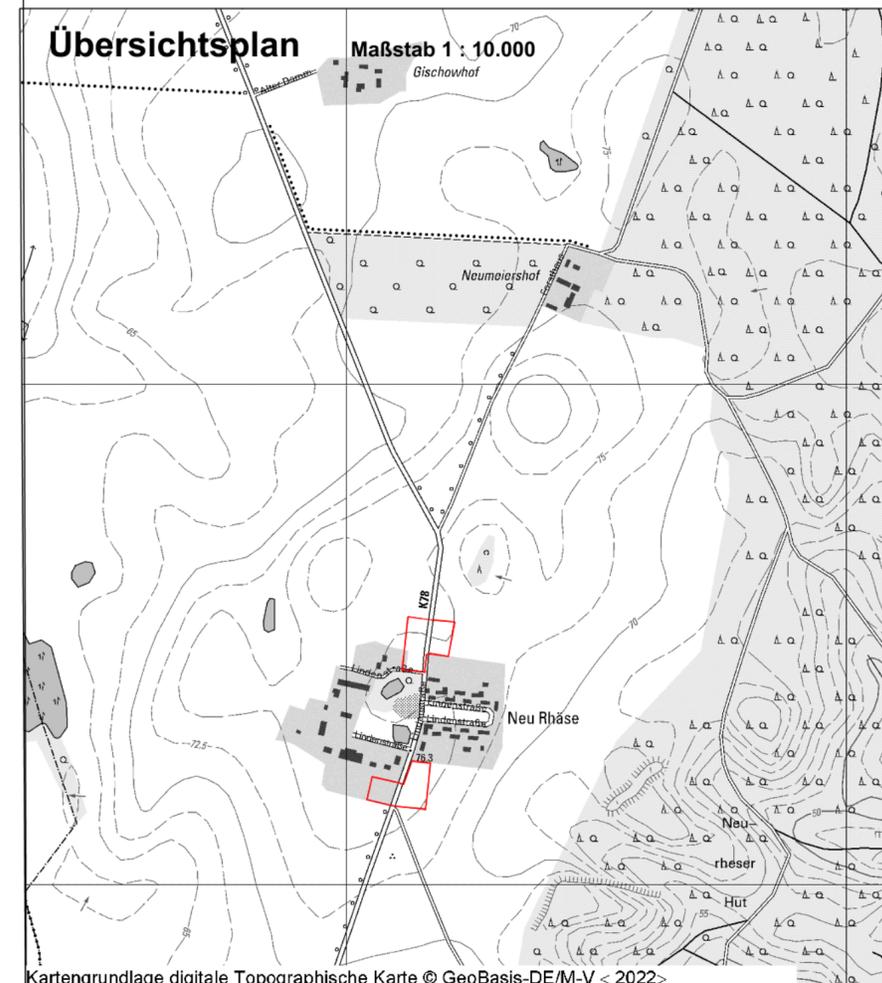
### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2022 >

## Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnen in Neu Rhäse" der Gemeinde Wulkenzin

Stand: Plankonzept April 2022

Planverfasser: Gudrun Trautmann

**Gemeinde Wulkenzin**

**Bebauungsplan Nr. 7**  
**„Wohnen in Neu Rhäse“**

**Begründung**

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
----------	----------------

**Stand:** Konzept April 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Wulkenzin  
Der Bürgermeister  
über Amt Neverin  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann  
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [info@planungsbuero-trautmann.de](mailto:info@planungsbuero-trautmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	10
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	12

## I. BEGRÜNDUNG

### 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche einen im Norden und einen im Süden von Neu Rhäse. Beide Teilbereiche liegen beidseits der Kreisstraße MSE78.

Das nördliche 0,76 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 1, 2, 13 (teilweise), 59, 60 und 61 der Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse.

Die Kreisstraße MSE78 durchquert das Gebiet und bildet im Süden auch die Ostgrenze. Im Südosten grenzt ein Wohngrundstück (Lindenstraße 20) und im Südwesten ebenfalls Wohngrundstücke (Lindenstraße 1 und 2) an das Gebiet an. Im Nordwesten begrenzen Gartenflächen und im Nordosten Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- |            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | durch die Kreisstraße MSE78, Gartenflächen und Ackerflächen (Flurstück 63 der Flur 6 sowie Flurstücke 9/2 und 11 der Flur 7), |
| im Osten:  | durch die Kreisstraße MSE78 und Ackerflächen (Flurstücke 13 und 15 der Flur 6)  |
| im Süden:  | durch eine örtliche Straße Lindenstraße und einen Weg (Flurstücke 3, 57/1 und 57/2 der Flur 6) und                            |
| im Westen: | durch ein Wohngrundstück (Lindenstraße 20) (Flurstück 58 der Flur 6).   |

Das südliche 0,70 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 13 (teilweise), 30, 31, 32, 33 und 34 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Neu Rhäse.

Die Kreisstraße MSE78 durchquert das Gebiet und bildet im Norden auch die Westgrenze. Im Norden und Nordwesten grenzen Wohngrundstücke (Lindenstraße 16, 18 und 19a) an

das Gebiet an. Im Südwesten begrenzen Gartenflächen und im Osten und Süden Ackerflächen den Plangeltungsbereich.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Kreisstraße MSE78, ein Wohngrundstück (Lindenstraße 19a) und einem Weg (Flurstücke 13, 29 und 34 der Flur 6),
im Osten:	durch Ackerflächen (Flurstück 15 der Flur 6 und Flurstück 2 der Flur 8)
im Süden:	durch die Kreisstraße MSE78, einen Weg und Ackerflächen (Flurstücke 2, 22 und 23 der Flur 8) und
im Westen:	durch Gartenflächen (Flurstücke 35/1 und 35/2 der Flur 6).

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Wulkenzin hier Baurecht für 9 Eigenheime zu schaffen. Sie kann derzeit den Bedarf an Eigenheimgrundstücken nicht entsprechen.

Die unbebauten Flächen grenzen in den Innenbereich des Dorfes Neu Rhäse und sind derzeit als Außenbereich zu betrachten.

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die zu überplanenden Bereiche sind Außenbereichsfläche, die an den Innenbereich im Süden bzw. Norden angrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,46 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $13.448 \text{ m}^2 \times 0,3 = 4.034 \text{ m}^2$  überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2645-402 Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn) beträgt über 2,5 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Für das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2545-303 Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern) wurde von Kunhart Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung erstellt:

*„Das Plangebiet umfasst sich keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und keine Habitate der Zielarten des GGB nach Anhang II der FFH-Richtlinie.*

*Die im GGB liegenden Lebensräume werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da dessen Wirkungen diese Lebensräume nicht erreichen werden und weil kein Verbund zwischen dem Plangebiet und dem GGB besteht.*

*Die Erhaltungsziele des Natura - Gebietes GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" werden durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“ nicht beeinträchtigt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“*

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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung erstellt, um Aussagen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen. Wegen der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensebecken“ ist für die Ausgliederung eine Strategische Umweltprüfung zu erarbeiten.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin Info Nr. .... vom ..... bekanntgemacht.

### **3. Ausgangssituation**

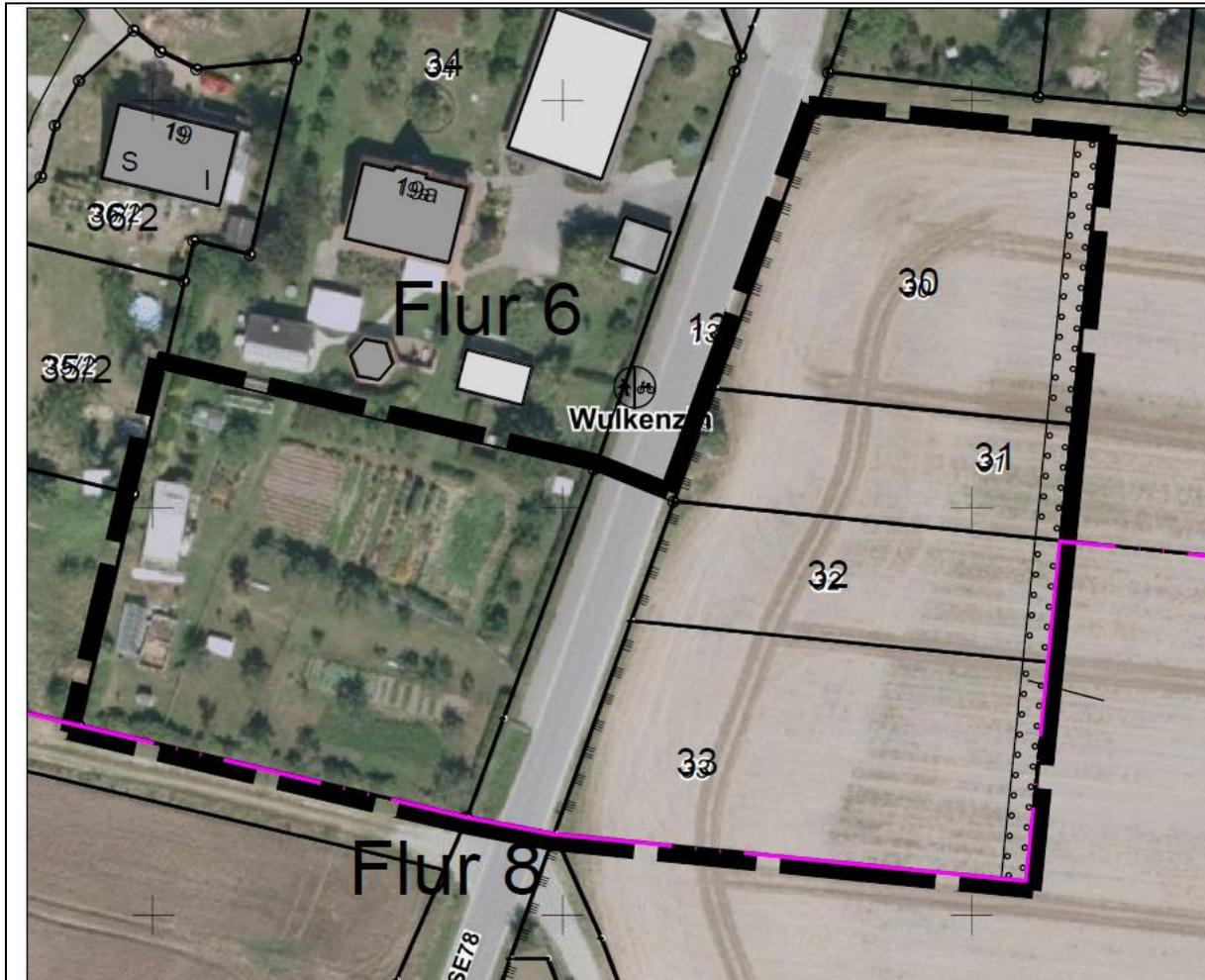
#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ befindet sich am nördlichen und südlichen Rand des Ortsteils Neu Rhäse.

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1 und 2: Luftbilder





Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 04.03.2022

Die Luftbilder zeigen, dass die Plangeltungsbereiche im Wesentlichen unbebaut sind. Nur im südwestlichen Garten stehen Nebenanlagen.  
Der nördliche Teil wird im Südwesten und Südosten von Wohnbauflächen begrenzt und der südliche Teil im Nordwesten und Norden.

Der westliche Teil des südlichen Bereichs wird als privater Garten genutzt. Die Bereiche östlich der Kreisstraße sind Intensivacker und der westliche Teil des nördlichen Bereichs wird als private Nutzgarten bewirtschaftet. Südlich davon befindet sich eine Streuobstwiese.

### 3.3 Erschließung

Die beiden Geltungsbereiche werden durch die Kreisstraße MSE78, Lindenstraße, erschlossen. Diese verfügt über einen Rad- und Fußweg auf der westlichen Straßenseite, der im Nördlichen Teilbereich beginnt und im südlichen Teilbereich endet.

Der nördliche Teilbereich östlich der Straße wird von der Trinkwasserleitung Wulkenzin-Neu Rhäse durchquert. Die Abwasserleitung (Schmutzwasser) liegt im Bereich der Straße ebenso die Kabel der neu-mediant und das Breitbandkabel. Im nördlichen Teilbereich gibt es keine Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH. Im nördlichen Teilbereich durchquert eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG den Ost von Nord nach Süd und im Südwesten führt der Hausanschluss für die Lindenstraße 20 durch den Plangeltungsbereich.

Im südlichen Teilbereich gibt es keine Trinkwasserleitung. Die Abwasserleitung (Schmutzwasser) liegt auch hier im Bereich der Straße ebenso die Kabel der neu-medianet und das Breitbandkabel. Das Breitbandkabel endet im Plangeltungsbereich und tangiert die privaten Flächen im auf der Ostseite im Süden. Im südlichen Teilbereich sind Mittelspannungskabel im Bereich der Straße und auf der östlichen Straßenseite den Norden des Plangeltungsbereichs querend vorhanden. Niederspannungskabel sind hier nicht vorhanden. Im südlichen Teilbereich tangiert eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG auf der östlichen Baufläche am Westrand.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Die Planbereichsteile östlich der Kreisstraße liegen im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“.

Bei den Flächen östlich der Kreisstraße handelt es sich um intensiv bewirtschafteten Lehmacker. Auf der Westseite im nördlichen Teil gibt es eine Streuobstwiese, die von Wallnüssen dominiert wird. Im südlichen Teil gibt es einigen nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume. Im Norden grenzt ein Nutzgarten an. Zwischen Acker und Straße im südlichen Teil gibt es Eschenaufwuchs. Auf der westlichen Straßenseite befindet sich hier ein Nutzgarten, in dem auch Hühner gehalten werden. der Nutzgarten wird nach Osten und Süden mit einer Siedlungshecke heimischer Arten begrenzt.

Der vorherrschende Bodentyp sind sickerwasserbestimmte Lehme.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Kreisstraße befindet sich im Eigentum des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Die Flurstücke 59 und 60 gehören der Gemeinde Wulkenzin. Die übrigen Flurstücke liegen im Privatbesitz.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ gehören zum Außenbereich, der an Innenbereich von Neu Rhäse angrenzt.

Ein kleiner Zipfel des Vorhabens und Erschließungsplans Nr. 2 „Reiterhof Kulow“ reicht im Nordwesten in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ hinein. Der VE-Plan ist am 20.11.1996 wirksam geworden. Von den geplanten Vorhaben wurde nur das Wohnhaus mit Nebenanlagen errichtet.

Eine Nutzbarmachung der nun geplanten Flächen für Wohnungsbau ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

## **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. Nur der nördlichste Zipfel ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Wulkenzin liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Gemeinde wird durch das großräumige und überregionale Straßennetz erschlossen. Teile des Gemeindegebietes sind Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Gemäß Programmsatz 4.1(5) LEP M-V sind die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen.

### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Wulkenzin keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Teile des Gemeindegebietes sind Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz erschlossen. Der Regionalflygplatz Trollenhagen mit Bau- und Lärmschutzbereich wirkt im Gemeindegebiet Neuenkirchen.

Gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

## **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 Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich südlicher Teil teilweise als Wohnbaufläche und nördlicher Teil teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, Außenbereichsflächen für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen in Wulkenzin ist hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 9 Eigenheimen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Es sind allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

### 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht nur teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklung eines Wohngebietes wird hier als städtebaulich geordnete Entwicklung angesehen.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

## **6. Planinhalt**

Für den kleinen Teil des Plangeltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Reiterhof Kulow“, der innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ liegt, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 aufgehoben.

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für den zurzeit fast unbebauten Bereich liegt mit 0,3 unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

#### **6.1.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Im nördlichen Teilbereich auf der Ostseite muss die Bebauung wegen der vorhandenen Trinkwasserleitung zurückgesetzt erfolgen.

# Bebauungsplan Nr. 7 „Wohnen Neu Rhäse“ der Gemeinde Wulkenzin

FFH-Vorprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2545-303 "Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern"

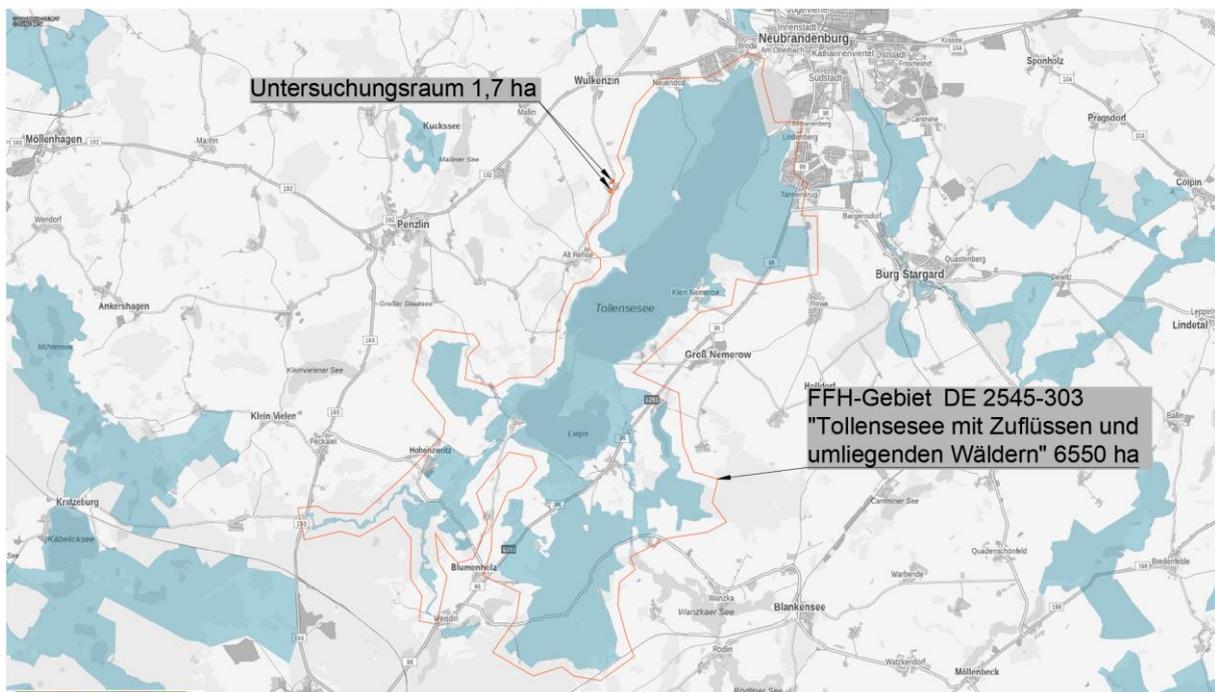


Abb. 1: GGB und Vorhaben (Quelle: © GAIA M-V, 2022)

**Bearbeiter:**



**Kunhart Freiraumplanung  
Tim Zimmer B. Eng.  
Landschaftsarchitektur  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel: 0395 422 5 110**

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg

☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

e-mail: kuhnhart@gmx.net

**K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH)**

**Neubrandenburg, den 07.04.2022**

## Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIELE .....	3
2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	4
3. VORGEHENSWEISE.....	4
4. PROJEKTbeschreibung .....	5
5. Beschreibung des Untersuchungsraumes. ....	7
6. Beschreibung des GGB DE 2545-303 "Tollenseesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" und Ermittlung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben .....	9
7. Zusammenfassung .....	15
8. Quellen.....	15
ANHANG 1: Fotoanhang .....	16

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: GGB und Vorhaben (Quelle: © GAIA M-V, 2022) .....	1
Abb. 2: Lage GGB und Vorhaben (Quelle: © GAIA M-V, 2022) .....	3
Abb. 3: Geplante Nutzungen (Grundlage: © GAIA M-V, 2022) .....	6
Abb. 4: Biotoptypen (Quelle: Bestandsplan- Biotoptypen) .....	8
Abb. 5: gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 50 und 200 m .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wirkungen des Vorhaben auf die Natura-Gebiete (keine).....	6
Tabelle 2: Beeinträchtigung der Lebensräume und Arten der FFH – Richtlinie.....	10

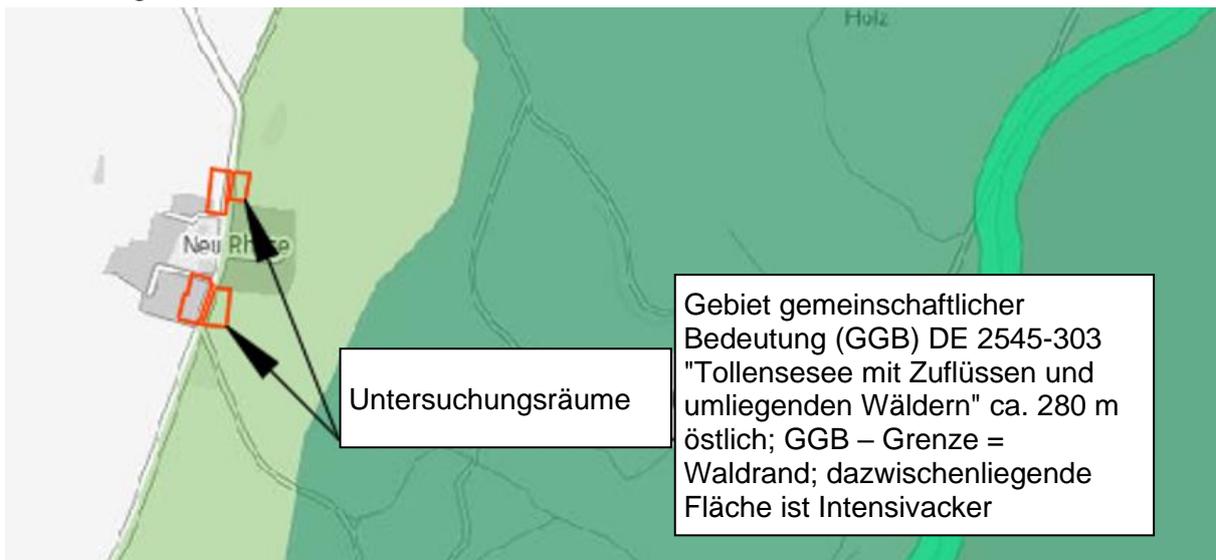
## Anhänge

Fotoanhang .....	16
------------------	----

## 1. Anlass und Ziele

Die Gemeinde Wulkenzin sieht vor, Baurecht für die Flurstücke 1, 2, 30 bis 34 (teilweise) sowie 59 bis 61 und 63 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Neu Rhäse zu schaffen. Es handelt sich um 2 Teilflächen die insgesamt 1,46 ha umfassen.

Das Vorhaben befindet sich zwar außerhalb aber nur ca. 280 m westlich des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern". Aufgrund dieser geringen Distanz zum Schutzgebiet ist eine Prüfung auf Verträglichkeit der Wirkungen des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Natura-Gebietes geboten.



Entsprechend Artikel 6 Absatz 3 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten erfordert die vorliegende Planung, welche nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Natura - Gebietes in Verbindung steht und hierfür nicht notwendig ist, das Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnte, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für die beiden GGB festgelegten Erhaltungszielen.

Dies erfolgt zunächst im Rahmen vorliegender FFH-Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Sind im Ergebnis der FFH-Vorprüfung erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Besteht dagegen bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung, löst dies die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitshauptprüfung aus.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 (Durchführung trotz negativer Ergebnisse aus Gründen öffentlichen Interesses, mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen) stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden der Planung nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Die europäische Grundlage der FFH-Prüfungen ist die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitats der Arten (RL 92/43/EWG), FFH-Richtlinie genannt, welche seit dem 5. Juni 1992 in Kraft ist und die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Rates der europäischen Gemeinschaften vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) in ihre Bestimmungen einschließt.

Im Artikel 3 der FFH-Richtlinie heißt es:

*(1) Es wird ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ errichtet. Dieses Netz besteht aus Gebieten, die die natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie die Habitats der Arten des Anhangs II umfassen und muss den Fortbestand oder gegebenenfalls die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitats der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten. Das Netz „Natura 2000“ umfasst auch die von den Mitgliedstaaten aufgrund der Richtlinie 79/409/EWG ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete.*

Die Pflicht zur Prüfung der Natura-Gebiete ergibt sich aus Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie:

*(3) Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan bzw. Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird, und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben.*

## 3. Vorgehensweise

Nachfolgend werden die einzelnen Schritte der Prüfung des Vorhabens erläutert:

### 1. Schritt

Dieser ist die Prüfung des Vorhabens auf Wirkfaktoren, welche Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes auslösen könnten.

### 2. Schritt

Hier erfolgt die Konkretisierung der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie die Bestimmung der im Natura 2000-Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen, der Lebensraumarten und derer Habitats welche gegenüber den Wirkfaktoren empfindlich sein könnten.

### 3. Schritt

Es wird geprüft ob die Möglichkeit besteht, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im Natura 2000-Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen oder Arten erfolgen kann.

Wird als Ergebnis des 3. Schrittes die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung ausgeschlossen, ist das Vorhaben durchführbar. Kann die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden ist das Vorhaben abzulehnen.

Zum Verständnis der Ausführungen werden nachfolgend wichtige Begriffe erläutert:

#### Erhebliche Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen natürlicher Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie oder der Habitate der Arten nach Anhang II, die nach den gebietspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln sind, sind erheblich, wenn diese so verändert oder gestört werden, dass diese ihre Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr vollumfänglich bzw. ausreichend, sondern nur noch eingeschränkt erfüllen können oder der Erhaltungszustand der für sie charakteristischen Arten nicht mehr günstig ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Vorhaben die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind hervorgerufen werden, sondern auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Vorhaben entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete mit ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile resultieren. Dies können vor allem Wirkungen über den Luft und Wasserpfad sowie Barrierewirkungen sein, die zu Störungen von funktionalen Beziehungen (z. B. zwischen Lebensräumen einer Art inner- und außerhalb eines Natura 2000-Gebietes) führen oder Zerschneidungs- bzw. Fallenwirkungen, die auch außerhalb der Gebietskulisse Individuenverluste / Mortalitätserhöhung der im Gebiet siedelnden Population hervorrufen.

#### Erhaltungsziele

Erhaltungsziele sind grundsätzlich die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume nach Anhang I FFH-Richtlinie und der Arten nach Anhang II FFH-RL und derer Habitate. Zum Teil sind für die Natura 2000-Gebiete die jeweiligen Erhaltungsziele gebietspezifisch im Standard - Datenbogen festgelegt.

#### Bezugsraum

Bezugsraum zur Ermittlung der Beeinträchtigungen ist das entsprechend den Erhaltungszielen zu sichernde oder wiederherzustellende Vorkommen im betroffenen Natura 2000-Gebiet einschließlich seiner lokalen Vernetzung, nicht jedoch das nationale oder europäische Verbreitungsgebiet. Dabei sind erforderlichenfalls etwaige Differenzierungen innerhalb des Gebietes zu berücksichtigen (z. B. bei einem Gebiet, das aus funktional getrennten oder nur bedingt zusammengehörigen Teilgebieten besteht). Insbesondere bei mobilen oder regelmäßig wandernden Arten ist allerdings festzuhalten, dass Beeinträchtigungen der Population des betroffenen Natura 2000-Gebietes auch außerhalb dieses Gebietes stattfinden und z. B. über dort erhöhte Individuenmortalität auf den gebietsbezogenen Erhaltungszustand der betroffenen Arten rückwirken können.

## **4. Projektbeschreibung**

Das Vorhaben erstreckt über zwei Teilflächen am nördlichen und südlichen Ortsrand von Neu Rhäse. Durch die Flächen verläuft mittig die Lindenstraße. Die Planung sieht vor, auf den insgesamt 1,46 ha großen Flächen, ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zu errichten. Die maximal zulässige Überbauung beträgt 0,45%. Es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. Das Wohngebiet ist in einer offenen Bauweise zu errichten. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Im den nordöstlichen und südöstlichen Teilbereichen 2 und 4 sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Richtung Landschaft Anpflanzungen von Sträuchern vorgesehen.



Abb. 3: Geplante Nutzungen (Grundlage: © GAIA M-V, 2022)

Tabelle 1: Wirkungen des Vorhaben auf die Natura-Gebiete (keine)

Art der Wirkung	Wirkintensität auf die Natura-Gebiete				Bemerkungen
		gering	mittel	hoch	
<b>a) anlagebedingte Wirkungen</b>					
Flächenversiegelung	Überbauung/ Versiegelung				
Flächenumwandlung	Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes				
	Veränderung der morphologischen Verhältnisse				
	Veränderung der hydrologischen/ hydrodynamischen Verhältnisse				
	Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse (Beschaffenheit)				
Nutzungsänderung	Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen				
	Verlust/Änderung charakteristischer Dynamik				
	Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung				
	Kurzzeitige Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege				
	(Länger) andauernde Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege				
Gewässerausbau					
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust				
<b>b) betriebsbedingte Wirkungen</b>					

Art der Wirkung	Wirkintensität auf die Natura-Gebiete				Bemerkungen
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust				
	Mechanische Einwirkung (z.B. Tritt, Luftverwirbelung, Wellenschlag)				
	Erschütterungen/ Vibrationen				
stoffliche Emissionen	Stickstoff- und Phosphatverbindungen/ Nährstoffeintrag				
	Organische Verbindungen				
	Schwermetalle				
	Sonstige durch Verbrennungs- und Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe				
	Salz				
	Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub/ Schwebstoffe und Sedimente)				
	Olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch: Anlockung)				
	Arzneimittelrückstände und endokrin wirkende Stoffe				
	Sonstige Stoffe				
Einleitungen in Gewässer					
Grundwasser u.a. Wasserstandsänderungen					
akustische Wirkungen	Schall				
optische Wirkungen	Bewegung, Sichtbarkeit, Licht (auch: Anlockung)				
Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	Veränderung der Temperaturverhältnisse				
	Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Belichtung, Verschattung)				
Strahlung	Nichtionisierte Strahlung/ Elektromagnetische Felder				
	Ionisierte/ Radioaktive Strahlung				
Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	Management gebietsheimischer Arten				
	Förderung/ Ausbreitung gebietsfremder Arten				
	Bekämpfung von Organismen (Pestizide u.a.)				
	Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Organismen				
<b>c) baubedingte Wirkungen</b>					
Baustraße, Lagerplätze etc.					
Bauzeiten (Gesamtzeitraum u. tageszeitlich)					
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	Baubedingte, Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust				
Sonstige					

## 5. Beschreibung des Untersuchungsraumes.

Der Untersuchungsraum setzt sich aus zwei Teilgebieten am nördlichen bzw. südlichen Ortsrand zusammen, wobei die Flächen sowie jeweils links und rechts der Kreisstraße 78 liegen. Die Flächen östlich der Straße befinden sich im Landschaftsschutzgebiet L45 „Tollensebecken“. Die Luftreinheit ist aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße, der Immissionen aus der angrenzenden Wohnbebauung und der Kleintierhaltung in den

Gärten eingeschränkt. Das Untersuchungsgebiet ist durch intensive landwirtschaftliche Bodenbearbeitung auf den Ackerflächen, häufige Mahd in den Gärten und Hühnerhaltung beunruhigt.

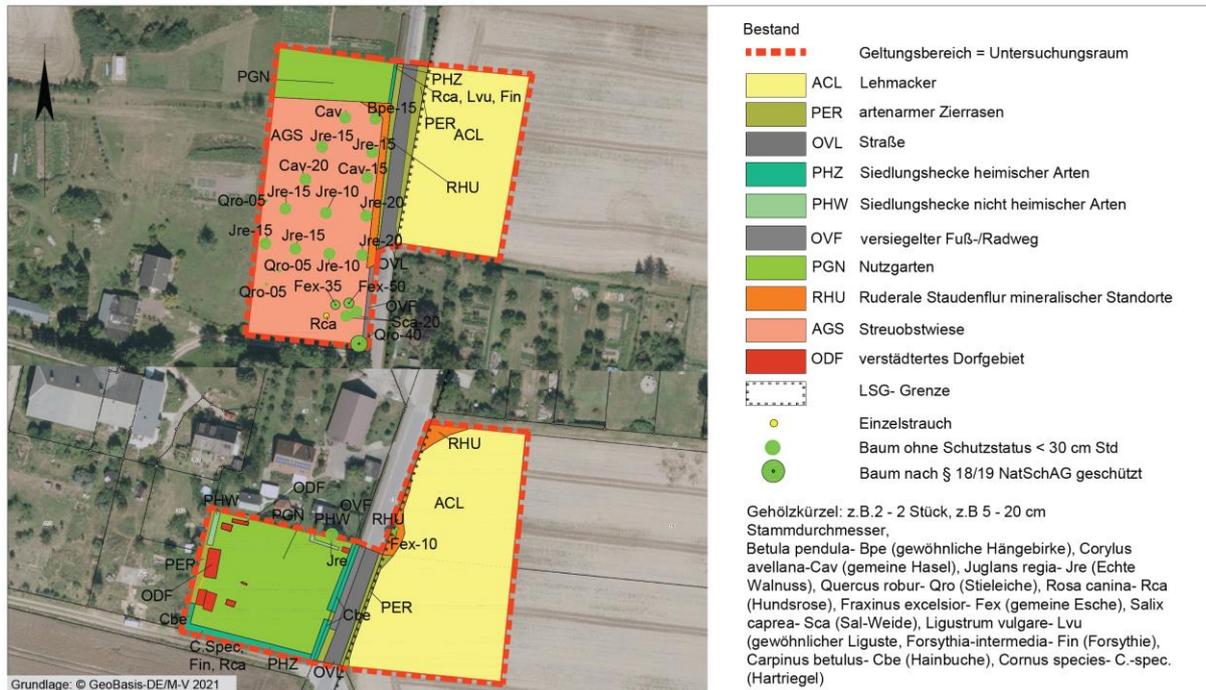


Abb. 4: Biotoptypen (Quelle: Bestandsplan- Biotoptypen)

Der nördliche Untersuchungsbereich weist eine Fläche von 0,76 ha auf. Auf der östlichen Teilfläche befindet sich ein intensiv bewirtschafteter, stukturarmer Lehmacker. Beidseitig der Straße verlaufen Streifen artenarmen Zierrasens, welche aufgrund häufiger Mahd keine Habitatfunktion erfüllen. Auf der westlichen Teilfläche macht eine Streuobstwiese, welche überwiegend mit Walnussbäumen bewachsen ist und sehr häufig gemäht wird, den größten Flächenanteil aus. Einige Bäume im südöstlichen Bereich der Streuobstwiese sind nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Zwischen Zierrasen und Streuobstwiese wächst ein Streifen ruderaler Staudenflur. Im Norden grenzt ein Nutzgarten mit Gemüsebeeten an. Östlich des Nutzgartens verläuft in Nord-Süd-Ausdehnung eine Siedlungshecke heimischer Arten aus Hundsrose, gewöhnlichem Liguster und Forsythie. Im Südwesten des nördlichen Untersuchungsbereiches befindet sich ein versiegelter Fuß- und Radweg.

Der südliche Untersuchungsbereich umfasst inklusive der Kreisstraße eine Fläche von 0,70 ha. Die östliche Teilfläche wird von intensiv bewirtschaftetem Lehmacker geprägt. Östlich der Straße, angrenzend an den Acker, besteht ein artenarmer Zierrasen, welcher nach Norden hin in eine ruderaler Staudenflur übergeht. In diesem Bereich konnten einzelne junge Eschenaufwüchse festgestellt werden. Auf der westlichen Teilfläche macht den größten Flächenanteil ein Nutzgarten aus. Dieser besteht überwiegend aus angepflanzten Obstbäumen, einer häufig gemähten Rasenfläche, angelegten Gemüsebeeten, mehreren Gewächshäusern, einem Schuppen und Kleinställen für Hühner. Der Nutzgarten wird nach Süden und Osten hin von einer Siedlungshecke heimischer Arten (bestehend aus Hartriegel, Forsythie, Hundsrose und Hainbuche) begrenzt. Nach Norden hin befindet sich Wohnbebauung. Das Plangebiet wird hier von einer Siedlungshecke nicht heimischer Arten (Lebensbäume) abgegrenzt.

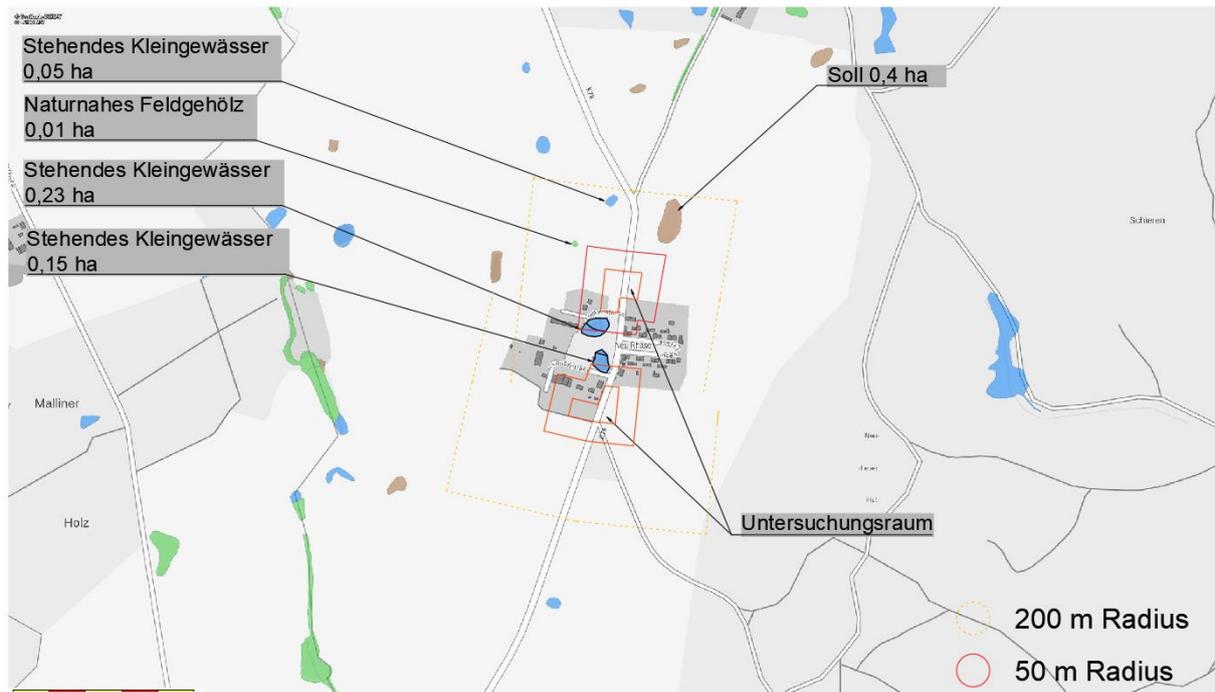


Abb. 5: gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 50 und 200 m

Als vorherrschender Bodentyp wurden sickerwasserbestimmte Lehme bzw. Tieflehme festgestellt. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 Meter. In der näheren Umgebung des Plangebietes liegen zwei Kleingewässer und verlaufen keine Fließgewässer. 685 m nördlich von Neu Rhäse erstreckt sich ein Graben, der über viele Gewässerabschnitte Verrohrungen aufweist. Das untersuchte Gebiet unterliegt dem Einfluss des gemäßigten Klimas mit geringeren Temperaturunterschieden zwischen den Jahres- und Tageszeiten sowie relativem Niederschlagsreichtum. Die Gehölze üben schwache Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktionen aus.

## 6. Beschreibung des GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" und Ermittlung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

Die Grenze des GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" verläuft 280 m östlich des Vorhabens entlang eines Waldrandes. Zwischen Vorhaben und GGB erstreckt sich Intensivacker.

### Prüfgegenstand

Gegenstand der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind die in der aktuellen Fassung vom März 2018 der Natura 2000-LVO M-V für das jeweilige Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung aufgeführten Arten und Lebensraumtypen.

### Erhaltungsziel

Im Standard - Datenbogen ist als Erhaltungsziel der „Erhalt und die teilweise Entwicklung eines Fließgewässerabschnittes mit gewässerbegleitenden Wäldern und Vorkommen von charakteristischen FFH-Arten“ verzeichnet.

Tabelle 2: Beeinträchtigung der Lebensräume und Arten nach Anhang I bzw. II der FFH – Richtlinie

LRT und Arten	Beschreibung der Lebensraumtypen nach Anhang I und der Lebensraumansprüche der Arten nach Anhang II	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens wodurch die Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr/nur teilweise erfüllt werden können
3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	oligo- bis mesotrophe, durch Zustrom kalkreichen Grundwassers gespeiste Quell- und Durchströmungsseen mit dauerhafter oder temporärer Wasserführung; submerse Armleuchteralgen-Grundrasen; lebensraumtypische Ufer-Verlandungsvegetation; lebensraumtypisches Tierarteninventar, Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	natürliche und naturnahe eutrophe basen- und/oder kalkreiche Stillgewässer (Seen, permanente und temporäre Kleingewässer, Teiche, Altwässer, Abgrabungsgewässer, Torfstiche) submerse Laichkrautvegetation, Schwebematten, Schwimmblattfluren, Schwimmdecken ; lebensraumtypische Ufer-Verlandungsvegetation ; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion	Fließgewässer mit lebensraumtypischem Längs- und Querprofil, entsprechenden Sohlen- und Uferstrukturen sowie Abflussregime ; lebensraumtypische submerse Vegetation; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
6210 Naturnahe Kalk-	natürliche oder durch geeignete Nutzung offen gehaltene Halbtrockenrasen mit submediterraner und/oder subkontinentaler Prägung auf kalk- und basenreichen Böden mit Lesesteinen oder	nein	nein

FFH-VP für das GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" für den B-Plan Nr. 17 „Wohnen Neu Rhäse“  
 Auftragnehmer: Kunhart Freiraumplanung Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart 17033 Neubrandenburg Gerichtsstraße 3  
 Tel: 0395 4225110 Mobil: 0170 7409941 Mail: kunhart@gmx.net

Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	größeren Gesteinsbrocken und eingestreuten Gehölzen; Wiesenhafer-Zittergras-Halbtrockenrasen auf lehmigen und lehmig-sandigen Böden (orchideenreiche Bestände auf Rügen beschränkt) mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar; Steppenlieschgras-Halbtrockenrasen auf basenreichen, sandig-lehmigen Böden mit lebensraumtypischem Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß		
6410 Pfeifengrasweiden auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)	Pfeifengrasweiden mit lebensraumtypischem Arteninventar auf nährstoffarmen, basen- bis kalkreichen und sauren, organischen oder mineralischen, (wechsel-)feuchten Standorten mit grund- oder sickerwasserbestimmten Böden; Wechsel von Nassstellen und Flutmulden mit trockenen und frischen Bereichen; lebensraumtypische Vegetationsstruktur mit jungen Brachestadien lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	von hochwüchsigen Pflanzen geprägte Hochstaudenfluren und -säume feuchter bis frischer, nährstoffreicher Standorte an Ufern von Fließgewässern, in Auen sowie an Rändern von Wäldern und Gehölzen; Mädesüß-Staudenfluren sickerfeuchter Standorte Zauwinden-Mädesüß-Staudenfluren an Ufern von Fließgewässern; Zauwinden-Staudenfluren-Basalgesellschaft in feuchten Senken und an Ufern mit mäßigem Überflutungseinfluss oder Staunässe; Nelkenwurz-Knoblauchsrauken-Basalgesellschaft an Waldsäumen; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche vorzugsweise mit Gehölzen, Brachflächen, Grünland, Mooren oder Wald	nein	nein
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	arten- und blütenreiche, durch geeignete Nutzung entstandene Frischwiesen und junge Brachestadien auf frischen bis mäßig feuchten und mäßig trockenen mineralischen Standorten sowie im Übergangsbereich zu Mooren; in Flusstälern und Niederungen wechselnde Grundwasserverhältnisse; lebensraumtypisches Pflanzen- und Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore	nährstoffärmere Moore mit Nassstellen (Schlenken), offenen Torf- und/oder Schlammflächen sowie offenen Wasserflächen; oberflächennah anstehendes Grundwasser; lebensraumtypische Vegetationsstruktur mit Torf- und/oder Braunmoosen; lebensraumtypisches Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß	nein	nein
*7210 Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und	Sümpfe und Röhrichte im Ufer- und Verlandungsbereich oligo- bis mesotroph-kalkreicher, aber auch mesotroph-subneutraler Stillgewässer sowie in mesotroph-kalkreichen Quell- und Durchströmungsmooren und darin liegenden Torfstichen mit Binsen-Schneide; ständige Wassersättigung; Skorpionsmoos-Schneidenriede und Schneiden-Wasserröhrichte mit Übergängen zu moosreichen Seggenrieden als lebensraumtypische Vegetationsstruktur; lebensraumtypisches	nein	nein

Arten des Caricion davallianae	Tierarteninventar; Übergangs- und Randbereiche mit geeigneten standortabhängigen Pufferbereichen zum Schutz vor Nährstoffeinträgen, begrenzt auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß		
9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	bodensaure, meist krautarme Buchenwälder auf anhydromorphen trockenen bis frischen und semihydromorphen feuchten bodensauren (basenarmen) Standorten (sandige Moränenflächen und Böden der Sander, Talsande, Beckensande, Binnendünen); strukturreiche Bestände; unterschiedliche Waldentwicklungsphasen mit einem hinreichend hohen Anteil der Reifephase im FFH-Gebiet; lebensraumtypische Gehölzarten in der Baum- und Strauchschicht; hinreichend hoher Anteil an Biotop- und Altbäumen, stehendem und liegendem Totholz; lebensraumtypisches Arteninventar in der Krautschicht; lebensraumtypisches Tierarteninventar	nein	nein
9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	krautreiche Buchenwälder auf kalkhaltigen bis mäßig sauren, teilweise nährstoffreichen, oft lehmigen Böden mit Naturverjüngung (geschiebelehm- und -mergelreiche Moränenflächen, nährstoffreichere Sandbereiche der Moränen und moränennahen Sander); strukturreiche Bestände; unterschiedliche Waldentwicklungsphasen mit einem hinreichend hohen Anteil der Reifephase im FFH-Gebiet; lebensraumtypische Gehölzarten in der Baum- und Strauchschicht; hinreichend hoher Anteil an Biotop- und Altbäumen, stehendem und liegendem Totholz; lebensraumtypisches Arteninventar in der Krautschicht; lebensraumtypisches Tierarteninventar	nein	nein
*91D0 Moorwälder	durch Gemeine Kiefer und Moorbirke geprägte Wälder auf nassen und sehr nassen Moorstandorten mit permanent hohem Wasserstand der oligotroph-sauren, mesotroph-sauren und mesotroph-subneutralen bzw. -kalkreichen Moore (ausgeschlossen sind sekundäre Waldentwicklungsformen auf entwässerten Regenmooren); auf basen- und kalkreichen Moorstandorten zusätzliches Vorkommen von Kreuzdorn; lebensraumtypische Bodenvegetation (inkl. Torfmoose); lebensraumtypische Gehölzarten in der Baumschicht; stehendes und liegendes Totholz; lebensraumtypisches Tierarteninventar	nein	nein
91E0* Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	bewaldete Ufer entlang von Flüssen und Bächen im Beeinflussungsbereich der Fließgewässer und intakte Quellstandorte mit stetig sickerndem abfließendem Grundwasser mit Roterle und Gemeiner Esche als vorherrschende Baumarten; Weiden-Auengebüsche im direkten, regelmäßig überfluteten Uferbereich und Auwald aus Silberweide auf höher gelegenen, weniger überströmten, feinkörnigeren Auenböden; strukturreiche Bestände; unterschiedliche Waldentwicklungsphasen mit einem hinreichend hohen Anteil der Reifephase im FFH-Gebiet; lebensraumtypische Gehölzarten in der Baumschicht; lebensraumtypisches Arteninventar in der Krautschicht; hinreichend hoher Anteil an Biotop- und Altbäumen, stehendem und liegendem Totholz; lebensraumtypisches Tierarteninventar	nein	nein
Bachneunauge <i>Lampetra planeri</i>	Fließgewässerabschnitte mit guter bis sehr guter Struktur und physikalisch-chemischer Wassergüte; kiesige Substrate als Laichhabitat; Abschnitte mit bevorzugt feinsandigem Substrat und mäßigem Detritusanteil als Querderhabitat; durchgängige Fließgewässerabschnitte zwischen den Laichplätzen und Querderhabitaten sowie zwischen Teilpopulationen	nein	nein
Schlammpeitzger <i>Misgurnus fossilis</i>	stehende oder schwach strömende verschlammte Gewässer mit hohem Deckungsgrad emerger und submerger Makrophyten; überwiegend aerobe, organisch geprägte Feinsedimente hoher	nein	nein

	Auflagendicke; mindestens mittlere Gewässergüte; barrierefreie Wanderstrecken zum Hauptgewässer sowie innerhalb der Grabensysteme		
Steinbeißer <i>Cobitis taenia</i>	langsam fließende und stehende Gewässer mit sandigen bis feinsandigen aeroben Sedimenten in Ufernähe; flache, strömungsberuhigte Abschnitte zur Eiablage; lockere Besiedlung mit emersen und submersen Makrophyten	nein	nein
Bauchige Windelschnecke <i>Vertigo moulinsiana</i>	Überwiegend nährstoffreiche, basische bis leicht saure Moore mit Großseggenrieden und Röhrichten im Überflutungsbereich an See- und Flussufern; Vorhandensein zusammenhängender Habitatstrukturen (mindestens mehrere hundert Quadratmeter) zur Ausprägung der spezifisch erforderlichen mikroklimatischen Habitatbedingungen (insbesondere konstante Feuchtigkeitsverhältnisse); ganzjährig hoher Grundwasserstand	nein	nein
Kriechender Sellerie <i>Apium repens</i>	Grünland mit einer Ausprägung insbesondere als artenreiche Tritt- oder Flutrasen, Zweizahn- und Zwergbinsengesellschaften, ausdauernde Pioniergesellschaften); geeignet genutztes Grünland (vorzugsweise mit lückiger Vegetation) mit geringem Anteil von Sukzessionszeigern; mäßig nährstoff- und basenreiche, humose Fein- und Mittelsande sowie Antorfe, z.T. tiefgründige Torfe; feuchte bis nasse und zeitweise fließenden Gewässern (auch Gräben); temporäre Neubildung vegetationsfreier bzw. -armer Offenboden- und Pionierstandorte, z. B. durch Uferabbrüche, Überschwemmungen, Beweidung, Tritt	nein	nein
Kammolch <i>Triturus cristatus</i>	ausreichend besonnte, fischfreie bzw. - arme Stillgewässer mit Wasserführung i.d.R. bis mindestens August; Komplex von Gewässern mit stabilen lokalen Populationen; gut entwickelte Submersvegetation und strukturreiche Uferzonen; geeignete Sommerlebensräume, geeignete Winterquartiere (Böschungen, größere Lesesteinhaufen, Totholzansammlungen u.ä.) im Umfeld der Reproduktionsgewässer und Sommerlebensräume durchgängige Wanderkorridore zwischen den Teillebensräumen	nein	nein
Rotbauchunke <i>Bombina bombina</i>	flache und stark besonnte, fischfreie bzw. – arme Reproduktionsgewässer mit vorzugsweise dichtem sub- und emersen Makrophytenbestand; Komplex von räumlich benachbarten Gewässern zur Sicherung von stabilen lokalen Populationen; Feuchtbrachen und Stillgewässer mit fortgeschrittenen Sukzessionsstadien als Nahrungshabitats; geeignete Winterquartiere (strukturreiche Gehölzlebensräume, Lesesteinhaufen u. ä.) im Umfeld der Reproduktionsgewässer; geeignete Sommerlebensräume; durchgängige Wanderkorridore zwischen den Teillebensräumen	nein	nein
Biber <i>Castor fiber</i>	langsam fließende oder stehende Gewässer mit ausreichender Wasserführung und angrenzenden Gehölzbeständen; Ufersäume mit strukturreicher Gehölzbestockung, Seerosen, submersen Wasserpflanzen und Weichhölzern (Pappel- und Weidenarten) als regenerationsfähige Winternahrung; Biberburgen und Biberdämme; Wanderkorridore zwischen den Gewässersystemen	nein	nein
Fischotter <i>Lutra lutra</i>	Gewässersysteme mit kleinräumigem Wechsel verschiedener Uferstrukturen wie Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen und -auskolkungen, Bereiche unterschiedlicher Durchströmungen, Sand- und Kiesbänke, Altarme an Fließgewässern, Röhricht- und Schilfzonen, Hochstaudenfluren sowie Baum- und Strauchsäume; ausreichendes Nahrungsangebot und geringe Schadstoffbelastung (wie z.B. Schwermetalle und PCB); nicht unterbrochene Uferlinien von Fließgewässern mit durchgängigen Uferböschungen (auch bei Unterquerungen von Straßen mit einem signifikant	nein	nein

FFH-VP für das GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" für den B-Plan Nr. 17 „Wohnen Neu Rhäse“  
Auftragnehmer: Kunhart Freiraumplanung Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart 17033 Neubrandenburg Gerichtsstraße 3  
Tel: 0395 4225110 Mobil: 0170 7409941 Mail: kunhart@gmx.net

	erhöhten Kollisionsrisiko); großräumige, miteinander in Verbindung stehende Gewässersysteme als Wanderkorridore		
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	Wochenstubenquartiere in wenig genutzten großen Dachböden; Winterquartiere in großen, feuchten, frostfreien, wenig genutzten unterirdischen Räumen; laubholzreiche Wälder ausreichender Flächengröße mit hinreichendem Anteil unterwuchsarmer Buchenbestände(Hallenwaldcharakter)und geeigneten Quartierbäumen (Specht- und Ausfaulungshöhlen), parkartige Landschaften, Waldränder als Jagdgebiet; arten-/ individuenreiche Vorkommen von Laufkäfern und anderen Beutetieren; Wanderkorridore zwischen den Teillebensräumen mit Baumreihen, Feldhecken und Wasserläufen	nein	nein
Eremit <i>Osmoderma eremita</i>	Brutbäume mit möglichst großen Stamm- und Asthöhlen mit Mulmkörper im Stamminneren, möglichst sonnenexponiert; besiedelbare und zukünftig besiedelbare Bäume in näherer Umgebung zur Sicherung der Brutbaumkontinuität (Altbaumbestände, v. a. Eichen, Linden, Buchen, (Kopf-) Weiden, Pappeln und andere Laubbäume, an sonnenexponierten Standorten); keine die Art gefährdenden Insektizidanwendungen	nein	nein

Die oben genannten FFH- Lebensraumtypen sowie Lebensräume der oben aufgeführten Zielarten kommen im Plangebiet nicht vor. Auch als Landlebensraum für Amphibien sind die Flächen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturierung in allen Teilflächen nicht geeignet. Es gibt keine Höhlenbäume und somit keine Brutbäume für den Eremiten. Der Gebäudebestand setzt sich aus Schuppen mit Blechdächern und Gewächshäusern zusammen. Es konnten keine Hinweise auf Besatz durch Fledermäuse festgestellt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des GGB und steht mit diesem nicht im Biotopverbund. Das Vorhaben erzeugt somit bezüglich wandernder Arten (wie Amphibien) keine Barriere- oder Fallenwirkung.

Die Auswirkung der geplanten Wohnbebauung erreichen das GGb nicht, so dass die im Gebiet vorhandenen FFH- Lebensraumtypen und Habitate der Zielarten vom Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

## 7. Zusammenfassung

Ein Projekt ist unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines „Natura 2000“ Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Das Plangebiet umfasst sich keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH- Richtlinie und keine Habitate der Zielarten des GGB nach Anhang II der FFH- Richtlinie.

Die im GGB liegenden Lebensräume werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da dessen Wirkungen diese Lebensräume nicht erreichen werden und weil kein Verbund zwischen dem Plangebiet und dem GGB besteht.

Die Erhaltungsziele des Natura - Gebietes GGB DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" werden durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnen Neu Rhäse“ nicht beeinträchtigt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

## 8. Quellen

- LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. –im Aurag 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
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung)
- 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 Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229)
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V

- Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung - Natura 2000-LVO M-V) vom 12. Juli 2011, (GVOBl. M-V 2011, S. 462) letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 5 sowie Detailkarten geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V S. 107, ber. S. 155 )

## Anhang 1: Fotoanhang



Bild 01 Gebäude im südwestlichen Plangebiet



Bild 02 Streuobstwiese im Nordwesten



Bild 03 Acker im Nordosten



Bild 04 Acker im Südosten