

Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch - 1. Bauabschnitt“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Umweltbericht

Auftraggeber:
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

bearbeitet von:
Gesine Schmidt (Dipl. Biologin)
Neu Wustrow 4
17217 Penzlin OT Wustrow

Neu Wustrow, der 8. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Veranlassung und Aufgabenstellung	4
2	Beschreibung des Vorhabens.....	4
2.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	4
2.2	Beschreibung des Standortes	7
2.3	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens	7
2.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Schutzgebiets-ausweisungen	8
2.4.1	Umweltziele aus Fachgesetzen	8
2.4.2	Umweltziele aus Fachplanungen.....	9
2.4.3	Umweltziele aus Schutzgebietsausweisungen und geschützte Teile von Natur und Landschaft	11
3	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich sowie die Umweltwirkungen des Vorhabens.....	13
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	13
3.1.1	Schutzgut Mensch	13
3.1.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	14
3.1.3	Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt	19
3.1.4	Schutzgut Fläche	24
3.1.5	Schutzgut Boden.....	24
3.1.6	Schutzgut Wasser.....	25
3.1.7	Schutzgut Klima/Luft.....	26
3.1.8	Schutzgut Landschaft.....	26
3.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.1.10	Wechselwirkungen	27
3.1.11	Kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen	27
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ...	27
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
3.3.1	Schutzgut Mensch	28
3.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	30
3.3.3	Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt	30
3.3.4	Schutzgut Fläche	32
3.3.5	Schutzgut Boden.....	33
3.3.6	Schutzgut Wasser.....	34
3.3.7	Schutzgut Klima/Luft.....	34
3.3.8	Schutzgut Landschaft.....	35
3.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
3.3.10	Wechselwirkungen	36
3.3.11	Kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen	36
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	36
4.1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern (HzE 2018).....	36
4.1.1	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	36
4.1.2	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs.....	42
4.1.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs (KFÄ)	44
4.2	Kompensationserfordernis durch Baumverluste	46
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	48
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	48
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	50
5.2.1	Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen	50
5.2.2	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	51
5.3	Erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter.....	54
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
7	Erheblich nachteilige Auswirkungen.....	54
8	Zusätzliche Angaben	56
8.1	Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung.....	56
8.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	56
8.3	Maßnahmen zur Überwachung	56
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	57

Literatur	59
Anhang: Ergebnisse Biotopkartierung	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Geltungsbereich BPL 128 1. Bauabschnitt (Quelle: Stadt Neubrandenburg). Geltungsbereich (schwarz umrandet), Übersichtsplan Neubrandenburg (rot markiert Lage)	5
Abbildung 2: Lage der arten-/naturschutzrechtlichen Maßnahmen.	55
Abbildung 3: Ergebnisse der Biotopkartierung.	61

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 128 1. BA.	6
Tabelle 2: Zusammenfassende Darstellung Biotoptypen im Geltungsbereich, unter Angabe des gesetzlichen Schutzes nach NaSchAG M-V, der Gesamtbewertung und des Biotopwertes nach HzE M-V (MLU M-V 2018, redakt. 2019).	14
Tabelle 3: Ältere Bäume und jüngere Bäume im Eingriffsbereich des 1. BA unter Angabe der Baumart, des Stammumfanges, des gesetzlichen Schutzes nach §18 NatSchAG M-V sowie des Vorkommens von Baumhöhlen. Grau beschriftet = Ältere Einzelbäume außerhalb des Plangebietes mit besonderem biologischem Wert.	16
Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches mit möglichen Funktionsbeeinträchtigungen durch das Vorhaben unter Angabe zum Schutz der Biotoptypen nach dem NatSchAG sowie der naturschutzfachlichen Wertstufe der Biotoptypen gemäß HzE (2018, redakt. 2019). .	19
Tabelle 5: Nachgewiesene Brutvogelarten mit Brutrevier im Geltungsbereich (sowie im Umfeld) unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus, des Brutstandortes/-zeit sowie Anzahl der Brutpaare. Arten mit einem besonderen Schutz- und/oder Gefährdungsstatus sind fett hervorgehoben.	21
Tabelle 6: Nahrungsgäste im Plangebiet unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus, des Brutstandortes, der Brutzeit und des Bestandes in Mecklenburg-Vorpommern.	22
Tabelle 7: Flächenbilanz für die einzelnen Flächenarten im Geltungsbereich.	33
Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache.	37
Tabelle 9: Lagefaktor in Abhängigkeit zur Entfernung von Störquellen bzw. der Lage innerhalb von wertvollen, ungestörten Räumen nach HzE M-V (2018).	37
Tabelle 10: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im Plangebiet.	38
Tabelle 11: Biotopflächen ohne Kompensationsbedarfs (Restriktionsfläche, Flächen für die naturschutzrechtliche Kompensation sowie Flächen auf Privatgelände)	39
Tabelle 12: Wirkfaktor für die Funktionsbeeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen oder Biotoptypen ab Wertstufe 3 im Wirkraum.	40
Tabelle 13: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Funktionsbeeinträchtigung bestehender gesetzlicher Biotope im Wirkraum der Bebauung.	40
Tabelle 14: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung zukünftiger Nutzungen.	41
Tabelle 15: Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.	42
Tabelle 16: Funktionen, die von besonderer Bedeutung sein können, getrennt nach Schutzgütern.	42
Tabelle 17: Leistungsfaktor für Kompensationsmaßnahmen in der Wirkzone.	45
Tabelle 18: Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme (m ² KFÄ).	46
Tabelle 19: Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ.	46
Tabelle 20: Kompensationserfordernis durch Baumverluste.	47

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr.: 723/39/19 vom 16.05.2019 sowie Änderung des Aufstellungsbeschlusses Beschluss-Nr.: 189/10/20 vom 10.09.2020). Im aktuellen Verfahren soll der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans die Planreife erlangen. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen daher ausschließlich diesen Teilbereich.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Neubrandenburg in der Gemarkung Weitin (siehe Abbildung 1). Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich mehrfach angepasst. Der aktuelle Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes grenzt nach Norden an den Dorfkern Weitin und an den Weitiner Friedhof, nach Osten an das Malerviertel und nach Südosten an einen Gehölzbestand inklusive Feldhecke. Nach Süden und Westen grenzen Ackerflächen.

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnstandortes inklusive Gemeinbedarfsflächen (Kita, Alten-/ Pflegeheim, Mobilitäts-Station, Spielplatz). Im Norden sind kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen und ergänzende Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Im Süden soll eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einzelnen Reihenhäusern erfolgen. Ein grünes Band mäandriert von Norden nach Süden als zentraler Grünzug mit Spielplatz im Norden. Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Ernst-Barlach-Straße. Außerdem sind Straßenanschlüsse an die Max-Liebermann- und die Ernst-Lübbert-Straße vorgesehen. Zudem soll eine städtebauliche und funktionale Neuordnung der Flächen am Ortsrand südlich und westlich des historischen Ortskerns Weitin erfolgen. Der Geltungsbereich des 1. BA umfasst eine Fläche von 25,4 ha, wobei der südliche Teilbereich auf einer Fläche von 8,7 ha für naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist. Im Übergang zu den Kompensationsmaßnahmenflächen soll eine parkähnliche Struktur entwickelt werden. Es sind Restriktionsflächen (eine Feldhecke sowie Gehölzflächen) ausgewiesen, die eine Fläche von 1,3 ha umfassen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Weitin Hollerbusch“). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Umnutzung zu Wohnungsbauzwecken sind städtebaulich die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb sollen mit der Planänderung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Nutzung als Wohnbauland geschaffen werden.

Nach § 2a BauGB ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Derzeit befinden sich der Bebauungsplan und somit auch der Umweltbericht in der Entwurfsphase. Mit der vorliegenden Fassung des Umweltberichtes werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, unterrichtet.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der 1. BA befindet sich im westlichen Teil der Stadt Neubrandenburg in der Gemarkung Weitin. Es liegt südlich des Dorfkerns Weitin, westlich des Malerviertels. Es wird begrenzt durch:

- im Norden: die nördliche Grenze der Flurstücke 66/6 und 63/1, Teilbereiche der Flurstücke 56/2 und 55*,
- im Osten: den Bebauungsplan Nr. 48 „Malerviertel“, die Ernst-Lübbert-Straße, die östliche Grenze des Flurstücks 72/665 in Verlängerung bis Flurstück 72/250,
- im Süden: die südliche Grenze der Flurstückes 68,
- im Westen: die westliche Grenze der Flurstücke 52*, 53*, 54*, 56/2*, 66/5, 67, 68 und einem Teilbereich des Flurstücks 63/1.

(alle Flurstücke Gemarkung Weitin, Flur 1 mit Ausnahme der * gekennzeichneten (Flur 2))

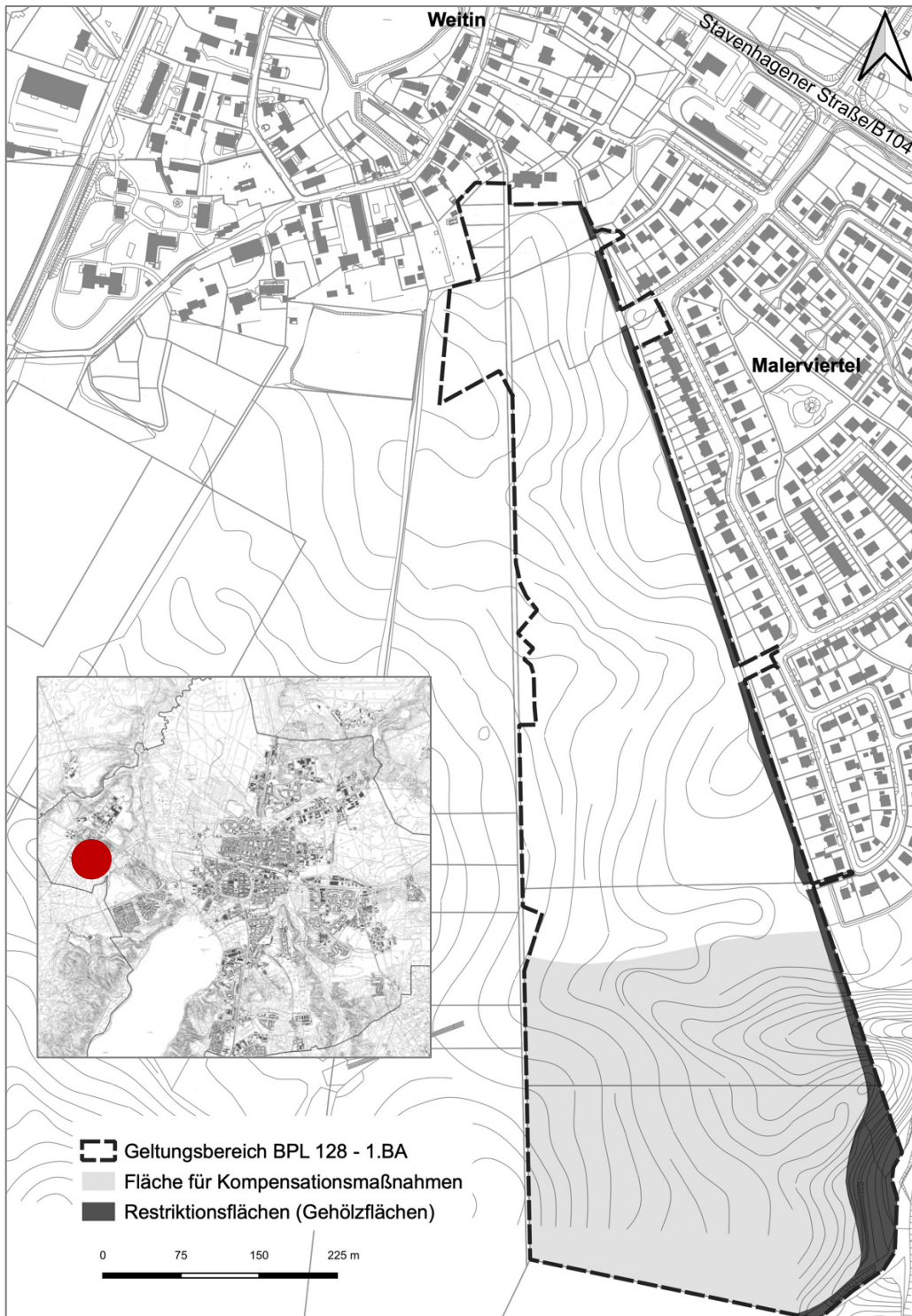


Abbildung 1: Lage Geltungsbereich BPL 128 1. Bauabschnitt (Quelle: Stadt Neubrandenburg). Geltungsbereich (schwarz umrandet), Übersichtsplan Neubrandenburg (rot markiert Lage)

Der 1. BA umfasst eine Fläche von 25,4 ha, wobei der südliche Teilbereich auf einer Fläche von 8,7 ha für naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist (siehe Abbildung 1). Es sind Restriktionsflächen (eine Feldhecke sowie Gehölzflächen) ausgewiesen, die eine Flächengröße von 1,3 ha haben.

Die östlich des Malerviertels gelegene Fläche wurde im Rahmen eines stadtgebietsweiten Vergleichs von drei potentiellen Großwohnstandorten als geeignetster Standort identifiziert, da sie sich in einer landschaftlich und infrastrukturell attraktiven Stadtrandlage befindet.

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnstandortes inklusive Gemeinbedarfsflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Es soll ein durchgrüntes Wohnquartier mit hoher Wohnqualität entstehen. Die Intensität der baulichen Nutzung nimmt von Norden nach Süden hin ab. Im Norden sind kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen und ergänzende Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Im Süden soll eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einzelnen Reihenhäusern erfolgen. Als zentrale Einrichtungen gruppieren sich eine Kita, ein Alten-/ Pflegeheim, eine Mobilitäts-Station und ein Spielplatz im Norden des Plangebiets. Ein grünes Band mäandriert von Norden nach Süden als zentraler Grünzug mit Spielplatz im Norden. Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Ernst-Barlach-Straße, deren Verlauf in westliche Richtung in das Plangebiet verlängert werden soll. Außerdem sind Straßenanschlüsse an die Max-Liebermann- und die Ernst-Lübbert-Straße vorgesehen. Im Norden grenzt das Plangebiet außerdem an die Straße „Am Krumpen Weg“. Zudem soll eine städtebauliche und funktionale Neuordnung der Flächen am Ortsrand südlich und westlich des historischen Ortskerns Weitn erfolgen. Im Übergang zu den Kompensationsmaßnahmenflächen soll eine parkähnliche Struktur entwickelt werden.

In den Wohnbauflächen des Ersten Bauabschnitts kann je nach Wohnungsgröße mit ca. 108 bis ca. 162 Wohnungen in insgesamt 18 bis zu 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern gerechnet werden. Weitere ca. 65 freistehende Einfamilienhäuser und 9 Doppelhäuser bieten Platz für bis zu 83 Wohnungen. Weiterhin wird angenommen, dass langfristig bis ca. 7 Einfamilienhäuser (ca. 10% der Einfamilienhäuser) mit je einer Einliegerwohnung realisiert werden. In den drei vorgesehenen Reihenhäusern ist Platz für weitere 18 Wohnungen. Die Einfamilienhausgrundstücke sind in der Regel 450 m² bis 650 m² groß.

Der Bebauungsplan Nr. 128 1. BA wird durch die folgenden festgesetzten Nutzungen (siehe Tabelle 1) gegliedert:

Tabelle 1: Festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 128 1. BA.

Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
Gesamtfläche	25,40 ha		
Bauflächen	7,07 ha	Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ: 0,35) Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ: 0,35) Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ: 0,35) Allgemeines Wohngebiet WA 4 (GRZ: 0,45) Allgemeines Wohngebiet WA 5 (GRZ: 0,3)	3,84 ha 0,14 ha 0,46 ha 0,66 ha 1,64 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,99 ha	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung (GRZ: 0,40): Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen Kindertagesstätte	0,50 ha 0,49 ha
Verkehrsflächen	3,03 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Geh- und Radweg - Mobilitätsstation - Parkplatz / Ruhender Verkehr	2,39 ha 0,32 ha 0,19 ha 0,07 ha 0,07 ha

Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
Flächen für Versorgungsanlagen	< 0,01 ha	Flächen für Trafostationen Flächen für Abfallsammelbehälter	< 0,01 ha < 0,01 ha
Grünflächen	11,36 ha	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung (teils mehr als eine Zweckbestimmung): - Multifunktionale Grünfläche - Spielplatz - Gehölzfläche - Parkanlage	11,36 ha 2,58 ha 0,40 ha 1,31 ha 1,60 ha

2.2 Beschreibung des Standortes

Der aktuelle Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes grenzt nach Norden an den Dorfkern Weitins und an den Weitiner Friedhof, nach Osten an das Malerviertel und nach Südosten an einen Gehölzbestand inklusive Feldhecke. Nach Süden und Westen grenzen Ackerflächen. Im Süden ist zudem eine relativ frisch angepflanzte, schmalere Baum-Strauchhecke mit Ruderalfluren vorhanden. Ein Ackerrandstreifen ist kaum ausgeprägt.

Über 90% der Planfläche des 1. BA wird als Intensivacker genutzt. Im Osten der intensiv genutzten Ackerflächen liegt eine lange, dichte, naturnahe Feldhecken mit Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten. Sie ist von zahlreichen, alten Silberweiden durchsetzt, die durch eine fehlende Kopfweidenpflege oftmals auseinandergebrochen sind und eine Vielzahl von Baumhöhlen aufweist. Diese Feldhecke bildet den Übergang zum Malerviertels. An verschiedenen Stellen wurden hier Mahdgut und Schnittreste von Gehölzen gesichtet, die vermutlich von Anwohnern des Malerviertels entsorgt wurden. In Verlängerung der Feldhecke nach Süden ist ein Vorwald ausgebildet, der einen dichten Waldrand aus Schlehen- und Weißdorngebüsch ausweist. Die Feldhecke und der Vorwald sind im Plangebiet als Restriktionsflächen ausgewiesen.

Im Norden (im Übergang zum Dorfkern Weitins) sind kleinflächig offene, halboffene Biotope ausgebildet, die durch Brachflächen mit Gehölzbeständen Ruderalfluren, Zierrasen sowie einheimische Gehölze bestimmt sind. Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden.

Im Südwesten liegt in einer Entfernung von ca. 250 m ein temporär wasserführendes Kleingewässer. Vom Kleingewässer führt eine Grabenstruktur (temporär wasserführend) in Richtung Plangebiet.

2.3 Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens sind Ausgangspunkt für die Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlagen- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Folgewirkungen untersucht. Die Größe des Untersuchungsgebietes wird in Abhängigkeit der Art, Intensität und räumlicher Reichweite der Projektwirkung festgelegt. Durch die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) ergeben sich bei einer Wohnbebauung Wirkbereiche in einem Umkreis von 50 m (Wirkzone I) und 200 m (Wirkzone II).

Im Geltungsbereich werden durch die Umnutzung zur Wohnbebauung großflächige Intensivackerflächen, kleinflächige Grün- und Brachländer überbaut und versiegelt sowie Gehölze beseitigt. Im Zuge der Bebauung wird das Baufeld freigemacht, in die Vegetationsstruktur sowie in den Oberboden eingegriffen und dieser dauerhaft versiegelt. Die Feldhecke zum Malerviertel und eine weitere Feldhecke am derzeitigen Acker bleiben bis auf kleinflächige Durchführungen für die Erschließungsstraßen erhalten. Im südlichen Geltungsbereich wird eine naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsfläche auf derzeit intensiv genutztem Acker entwickelt. Aus der vorgesehenen Planung lassen sich folgende umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens ableiten:

Baubedingte Wirkfaktoren (Dauer: zeitlich begrenzt):

- Baufeldfreimachung (Entfernung von Vegetation, Bäumen, Biotopen sowie Verlust von Lebensräumen und –stätten geschützter Arten),
- Einrichtung von Baustellenzufahrten und Arbeitsbereichen,
- Eingriffe in den Boden (Bodenabtrag und Bodenauftrag, Lagerung von Überschussboden, Material- und Lagerflächen),
- Bautätigkeiten, Verkehr und Transport (optische und akustische Wirkungen),
- Schadstoff- und Staubemission, ggf. Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien und Erschütterungen durch den Baubetrieb,
- Bodenverdichtung durch Umfahrungen, Arbeitsstreifen, Lagerplätze,
- temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung und menschliche Präsenz,
- Flächenversiegelung durch temporäre Baustelleneinrichtungsflächen und Arbeitsbereiche.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren (Dauer: zeitlich unbegrenzt):

- Flächenbeanspruchung und optische Wirkungen durch Bebauung,
- Flächenbeanspruchung, optische und akustische Wirkungen durch Verkehrsflächen,
- Flächenbeanspruchung, optische und akustische Wirkungen durch Freiflächen (Grünflächen, Freizeit-/Sportanlagen etc.),
- dauerhafter Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten geschützter Arten,

Betriebsbedingte Wirkfaktoren (Dauer: zeitlich unbegrenzt):

- erhöhter Verkehr und Transport,
- Unterhaltungs-/Pfleßmaßnahmen (z.B. Grünanlagen, Freizeitanlagen),
- Einleitung von Niederschlagswasser in Vorflut,
- Schadstoffemissionen durch Zunahme des Verkehrs,
- Lichtemissionen durch Beleuchtung und Fahrzeuge,
- Lärmemission durch Verkehr und Freizeitaktivitäten, optische und akustische Wirkung durch Aktivitäten.

2.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Schutzgebietsausweisungen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, durch die voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Bericht beschrieben werden. Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB sowie die in § 1 a angesprochenen Belange. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Eingriffsregelung, den Artenschutz und den Immissionsschutz. Für die zum Bebauungsplan durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien zu berücksichtigen.

2.4.1 Umweltziele aus Fachgesetzen

Naturschutz / Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan werden naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes verursacht. Im Bauleitplanverfahren ist daher die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert. Die wichtigsten Rechtsgrundlagen der Eingriffsregelung sind in §14 und § 15 des BNatSchG verankert. Weitere Grundlagen sind die § 18, §19 und § 20 des NatSchAG MV bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume und Biotope.

Artenschutz

Der § 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes und beinhaltet Verbote von Beeinträchtigungen für die besonders und die streng geschützten Arten. Die

Begriffe „Besonders geschützte Arten“ und „Streng geschützte Arten“ sind im § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert. Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich das Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen besonders geschützter Arten, das Verbot zur Beschädigung und Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie das Verbot der erheblichen Störung streng geschützter Arten. Im § 44 Abs. 5 BNatSchG werden Einschränkungen zum Artenschutz formuliert, falls ein Eingriff nach § 14 und § 15 BNatSchG sowie Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG zulässig ist.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde ein Gesetz erlassen, um die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Zu diesem Zweck sind schädliche Veränderungen des Bodens abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG, § 1 Landesbodenschutzgesetz). Weitere Handlungsempfehlungen ergeben sich aus der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Immissionsschutz

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Demnach sind auch bestimmte Grenzwerte beim Erzeugen von Lärm und Gerüchen einzuhalten.

Wasserhaushalt

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete sind im Hinblick auf deren Wasserhaushalt zu unterlassen.

2.4.2 Umweltziele aus Fachplanungen

Die Umweltziele aus folgenden Fachplanungen wurden ausgewertet:

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011)

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (2011) liegt das Plangebiet im Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg. In das südliche Plangebiet ragt kleinflächig eine festgesetzte Restriktionsfläche (Siedlungsäsur), die in Richtung Tollensee als bandartige Fläche zwischen Neuendorf und „Am Brodaer Holz“ weiterverläuft. Neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sind Siedlungsäsuren zusätzliche siedlungsbezogene Freiräume. Sie sind einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt und dadurch in ihren Freiraumfunktionen, wie Trennung größerer Siedlungskörper, Erhalt des Klimas und der Luftreinheit, Sicherung wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tierwelt, Erhaltung charakteristischer Landschaftsbilder und siedlungsnaher Erholung gefährdet. Siedlungsäsuren sind grundsätzlich von der Besiedlung freizuhalten. Die kleinflächig in das Plangebiet hineinragende Siedlungsäsur befindet sich in jenem Teil des Plangebietes, welches für Arten- und Naturschutzmaßnahmen vorgesehen ist. Eine Bebauung findet hier nicht statt. Die vorgesehenen Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Siedlungsäsur. Im RREP MS (2011) sind bezüglich des Plangebietes keine weiteren planungsrelevanten Aussagen verzeichnet.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS 2011)

Das Plangebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung zur Landschaftszone 4 „Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“, zur Großlandschaft 32 „Oberes Tollensegebiet“ und zur Landschaftseinheit 320 „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“.

Gemäß GLRP MS (2011) befinden sich keine Flächen für den Biotopverbund im Plangebiet oder direkt angrenzend. Das Malliner Wasser im Nordwesten und Tollense im Nordosten gehören zum Biotopverbund im engeren Sinne und liegen mehr als 1,0 km vom Vorhabensgebiet entfernt. Angrenzende Flächen an die Tollense sind als Biotopverbund im weiteren Sinne gefasst und liegen ebenfalls mehr als 200 m entfernt.

Südwestlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein Kleingewässer (geschütztes Biotop), welches im GLRP MS als naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen verzeichnet ist und als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit deklariert ist. In weiterer Entfernung liegen unterhalb des Malerviertels zwei Trocken- und Magerstandorte mit typischen Lebensgemeinschaften (mehr als 200 m entfernt).

Die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft wird als Entwicklungsziel benannt, da deutliche Defizite an vernetzenden Elementen in der Agrarlandschaft vorhanden sind. Für das oben beschriebene Kleingewässer ist als Maßnahme eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Verlandungsbereiche und Moore vorzusehen. Weitere Maßnahmen und Entwicklungsziele sind für das Plangebiet und die umliegenden Flächen nicht ausgewiesen.

Flächennutzungsplan (Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist der größte Teil des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Bereich der langgestreckten, östlichen Feldhecke ist ein schmales Band als „Grünfläche“ beschrieben. Im Norden des Geltungsbereiches sind kleinflächig Grünflächen gekennzeichnet. Angrenzend befindet sich hier auch ein Friedhof.

Im Süden des 1. BA grenzt eine Fläche, die „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) vorzusehen ist. Auch das Kleingewässer im Südwesten des 1. BA ist dieser Kategorie zugeordnet.

Mit der vorgesehenen Umnutzung zu Wohnungsbauzwecken sind städtebaulich die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb sollen mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Nutzung als Wohnbauland geschaffen werden.

Landschaftsplan (in Überarbeitung)

Nach dem Landschaftsplan Neubrandenburg ist der Hauptteil des Geltungsbereiches als Ackerland ausgewiesen. Am Rande der östlichen Ackerfläche liegt eine langgestreckte, gesetzlich geschützte Feldhecke, die die Funktion für den örtlichen Biotopverbund einnimmt. Südwestlich des 1. BA befindet sich ein Graben sowie Röhrichte mit Staudenfluren der eutrophen Moore, Sümpfe und Ufer (temporäres Kleingewässer, ebenfalls gesetzlich geschützt). Zu den gesetzlich geschützten Biotopen sind Pufferflächen gekennzeichnet.

Flächenbezogene Regelungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege (rechtsverbindlich festgesetzte Flächen für Kompensationsmaßnahmen) liegen außerhalb des Plangebietes im Süden sowie Südosten. Ein städtisches Landschaftsschutzgebiet befindet sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Neubrandenburg Schutzzone IIIB.

Überflutungsgebiete sind nicht vorhanden.

Flächenhafte Denkmalbereiche kommen nicht vor.

Klimaschutzkonzept

Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg wurde am 11.12.2019 von der Stadtvertretung als Arbeitsgrundlage der Verwaltung für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 100/04/19, 2014 erarbeitet, im Mai 2019 aktualisiert). Das Klimaschutzkonzept zeigt die Möglichkeiten und Ziele des Klimaschutzes in Neubrandenburg auf und bietet einen Überblick zu Klimaschutzmaßnahmen und Handlungsempfehlungen auch für die Bauleitplanung und den dazugehörigen naturschutzfachlichen Planungen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Nutzung klimaschützender Festsetzungsmöglichkeiten zu prüfen. Es wird eine Funktionsmischung angestrebt. Die Freihaltung von Frischluftschneisen ist zu gewährleisten.

2.4.3 Umweltziele aus Schutzgebietsausweisungen und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Wasserschutzgebiet Neubrandenburg (Nr. MV_WSG_2445_05). Im Wasserschutzgebiet Neubrandenburg gehört es zur weiteren Schutzzone III B. Die Verbote der Anlage 5 zur WSGVO Neubrandenburg „Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen“ vom 8. 7 .2002 sind zu beachten. Grundsätzlich liegen für Bebauung inklusive ihrer Nutzung folgende Verbote vor:

- „Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird..., wenn die Schutzfunktion der Deckschichten des Grundwasserleiters hierdurch wesentlich gemindert wird“,
- „wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19g Abs. 5 WHG, auch Pflanzenschutzmittel, zu lagern, abzufüllen oder umzuschlagen...“,
- „Abfall im Sinne der Abfallgesetze und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern und abzulagern ..., ausgenommen vorübergehende Lagerung in dichten Behältern und die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Abfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten“,
- „Versickerung oder Versenkung von Abwasser ..., ausgenommen flächenhafte Versickerung von biologisch behandeltem Abwasser aus Kleinkläranlagen (keine Untergrundverrieselung)“,
- „Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser zu errichten oder zu erweitern ..., ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend, nach Bedarf, mindestens alle zehn Jahre, durch geeignete Verfahren überprüft wird“,
- „Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern ..., sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) ... beachtet werden“,
- „zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau wassergefährdende auslaug- und auswaschbare Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel u. ä.) zu verwenden“,
- „Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern ..., ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung“ und „... sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt“.
- Generell gilt: Einrichtungen müssen über eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung verfügen.

Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld liegen keine Überschwemmungs- bzw. Hochwassergebiete.

Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet und angrenzend an jenes befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

In mehr als 1 km Entfernung liegen im Norden des Geltungsbereiches das FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ und im Süden das FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“.

Die Landschaftsschutzgebiete L59b „Malliner Bach und Seenkette“ und L45 „Tollensebecken“ liegen ebenfalls über 1 km vom Geltungsbereich entfernt.

Als sonstige Gebiete mit hohem Naturwert gemäß Naturschutzförderrichtlinie (NatSchFöRL M-V, LUNG Stand: 2016) zählen die östlich angrenzende Feldhecke, das südwestlich gelegene Kleingewässer (ca. 250 m entfernt vom 1. BA) und eine westlich gelegene Feldhecke (ca. 25 m bis 180 m entfernt vom 1. BA).

Geschützte Biotop (§20 NatSchAG M-V)

Im Wirkraum (200m Puffer) sind folgende geschützte Biotop (§20 NatSchAG M-V, Abfrage Umweltkarten M-V) ausgewiesen:

- Gis-Code 0508-142B5058 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00112) - Naturnahe Feldhecke: Hecke; überschirmt, Hainbuche, Linde, Weide, Obstbaum, Pappel (0,6072 ha); östliches Plangebiet, teils im Plangebiet gelegen,
- Gis-Code 0508-142B5051 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00102) - Naturnahe Feldhecke: Hecke; Überhälter; Pappel, Hainbuche (0,1680 ha); südöstliches Plangebiet, teils im Plangebiet gelegen,
- Gis-Code 0508-142B5037 (Laufende Nummer im Landkreis: MST01806) - Naturnahe Feldhecke: Hecke; Obstbaum (0,1238); im südlichen Plangebiet gelegen (Plangebietsgrenze, angrenzend an die Kompensationsmaßnahmenfläche)
- Gis-Code 0508-142B5033 (Laufende Nummer im Landkreis: MST01801) - Naturnahe Feldhecke: Hecke; Obstbaum (0,1371 ha); südlich des Plangebietes (südlich der Kompensationsmaßnahmenflächen) gelegen
- Gis-Code 0508-142B5040 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00090) - temporäres Kleingewässer; Gehölz; verbuscht; Pappel; Staudenflur (1,0817 ha); südwestlich des Plangebietes gelegen, Teilflächen (Gehölzbestand) im Wirkraum 200 m Puffer gelegen,
- Gis-Code 0508-142B5046 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00096) - Naturnahe Feldhecke: Hecke; Überhälter; Eiche; Hainbuche (0,4110 ha); westlich des Plangebietes gelegen,
- Gis-Code 0508-142B5055 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00108) - Naturnahe Feldhecke: Hecke; Überhälter; Eiche; Hainbuche; Obstbaum; Pappel (0,1630 ha); westlich des Plangebietes gelegen,
- Gis-Code 0508-142B5074 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00133) - Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation; permanentes Kleingewässer; Staudenflur; Typha-Röhricht; Gehölz; verbuscht; Weide (1,2043 ha); nördlich des Plangebietes im Dorfkern Weitins gelegen.

Weitere gesetzlich geschützte Biotop wurden im Rahmen einer Kartierung aufgenommen.

Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

Das Flächennaturdenkmal fnd nb 2 „Graslilienstandort“ (ca. 1 ha) befindet sich 220 m östlich des Plangebietes. Es entspricht dem ausgewiesenen Trockenstandort des GRLP MS.

Geschützte Landschaftsbestandteile sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Kompensationsflächen

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbaren Umgebung gibt es laut Kompensationsflächenkataster keine öffentlichen Kompensations- oder Ökokontoflächen.

3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich sowie die Umweltwirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Prüfung sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter notwendig. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur für jene Umweltmerkmale, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Bewertung erfolgt nach den Maßstäben, die auf die Bedeutung (Qualität des einzelnen Schutzgutes) und die Empfindlichkeit der Schutzgüter für den Naturhaushalt eingehen.

Im Folgenden wird der Bestand im Untersuchungsraum nach Schutzgütern gegliedert beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet. Als Informationsgrundlagen dienen:

- Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Landesinformationssystem),
- Fachgutachten (Artenschutzfachbeitrag, Stand 06.10.2025),
- Biotopkartierung (Stand: 06.01.2022),
- Ergebnisse der Bestandserfassung vor Ort,
- Hydrogeologische Gutachten des Büros GEOBOCK (2024),
- Schallimmissionsuntersuchung (LOBER 2025).

Die Bestandsaufnahme und die Umweltwirkungen des Vorhabens beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. BA sowie auf angrenzende hochwertige Biotope.

Zur Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltwirkungen werden folgende Inhalte berücksichtigt:

- Schutzgut Mensch (Aussagen zur Erholungsnutzung und menschliche Gesundheit),
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Bestand und Einfluss durch die Planung, Ergebnisse der Kartierung von Flora und Fauna, geschützte Arten und geschützte Biotope),
- Schutzgut Fläche (Auswirkungen auf Flächenverbrauch/-versiegelung),
- Schutzgut Boden (Auswirkungen auf die Bodenfunktion),
- Schutzgut Wasser (Auswirkungen durch das Vorhaben auf bestehende Gewässer, Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen),
- Schutzgut Klima (Lokalklimatische Auswirkungen durch das Vorhaben),
- Schutzgut Landschaft (Auswirkungen auf das Landschaftsbild),
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Aussagen zum Vorkommen von Bodendenkmalen).

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgut Mensch

Wohnen, Erholung, Freizeit und weitere Nutzungen

Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen die Wohnbebauungen des Ortsteils Weitin inklusive des Malerviertels (Bebauungsplan Nr. 48 „Malerviertel“, Bebauungsplan Nr. 63 „Weitin – Zum Dorfteich“). Im Norden des Plangebietes grenzt der Friedhof Weitins an. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des nördlichen Plangebietes ein Fußballplatz, der durch den örtlichen Fußballverein regelmäßig für das Training sowie für Pokalspiele genutzt wird. In über 300 m Entfernung liegen im Nordwesten des Plangebietes das Gelände des Heilpädagogischen Wohn- und Pflegeheims Weitin (Diakoniewerk Stargard GmbH) und die Kirche. Aktuell werden Freiflächen nordwestlich des Plangebietes durch die Bewohner des Heilpädagogischen Wohn- und Pflegeheims Weitin in Begleitung mit dem Pflegepersonal zur Erholung aufgesucht. Für die Bewohner mit geistiger, mehrfacher Behinderung und/oder

starken Verhaltensauffälligkeiten des Wohn- und Pflegeheims Weit in bieten diese Bereiche Freiräume für ein ungehindertes Bewegen und Erleben.

Die weiten Ackerflächen sind derzeit nicht durch Wege erschlossen. Dennoch scheinen die Bewohner des Malerviertels ein Bedürfnis nach freier Sicht zu haben. Mehrere kleine, selbstangelegte Pfade führen durch die östliche Feldhecke. In der Feldhecke wurden einzelne Sitzgelegenheiten errichtet.

Immission und Emission

Als Emissionsquellen ist eine Vorbelastung durch die angrenzende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 48 „Malerviertel“, Bebauungsplan Nr. 63 „Weit in – Zum Dorfteich“) zu beachten. Temporär gehen von Sportplatz durch das Fußballtraining und durch Turniere Lärmimmissionen aus.

Gewerbeflächen (eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt) liegen in >130 m Entfernung.

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von >300 m befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Weit in Höhe“. Auf dieser Fläche ist eine Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne emissionsrelevante Belastung verwirklicht. Die geplante Errichtung einer privaten Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge (5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Weit in Höhe“) wird aktuell nicht mehr verfolgt.

Die Bewertung des Schutzgutes Mensch ist differenziert zu betrachten. Der Bereich der Wohnbebauung, des Friedhofes, des Sportplatzes und der Heilpädagogischen Wohn- und Pflegeheims mit Kirche ist hoch zu bewerten. Die großen Ackerflächen werden mit gering bewertet. Hinsichtlich der Immissionen und Emissionen ist die bestehende Wohnbebauung sowie der Sportplatz zu beachten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Biotoptypen wurden flächendeckend an mehreren Terminen des Jahres 2019 sowie ergänzend für die Anpassung des Plangebietsfläche im Jahr 2022 und 2025 an mehreren Terminen erfasst. Als fachliche Grundlage für die Biotopkartierung diente die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013). Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen erfolgt entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" (HzE M-V, MLU MV, 2018, redakt. 2019).

Insgesamt konnten 20 Biotoptypen nach LUNG (2013) zugeordnet werden. Die Biotoptypen BHF „Strauchhecke“ und BHS „Strauchhecke mit Überschilderung“ unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG M-V. Der Biotoptyp BBA „Älterer Einzelbaum“ ist gemäß §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. In der nachfolgenden Tabelle 2 sind die Biotope des Untersuchungsgebiets nach Biotoptypenzugehörigkeit, Flächengröße, ihrer Gefährdung nach NaSchAG M-V sowie der Gesamtbewertung und dem Biotopwert nach HzE M-V (MLU M-V 2018, redakt. 2019) zusammengefasst dargestellt. Eine räumliche Darstellung erfolgt in der Biotopkarte im Anhang. Biotope innerhalb des Geltungsbereiches sind in dieser Biotopkarte nummeriert. Zudem werden hier auch angrenzende Biotope bzw. Biotope mit hohem biologischem Wert im Umfeld dargestellt.

Tabelle 2: Zusammenfassende Darstellung Biotoptypen im Geltungsbereich, unter Angabe des gesetzlichen Schutzes nach NaSchAG M-V, der Gesamtbewertung und des Biotopwertes nach HzE M-V (MLU M-V 2018, redakt. 2019).

Hauptcode	Kurzbeschreibung	Fläche in ha	Schutz nach NatSchAG	Naturschutzfachliche Wertstufe			Biotopwert
				Regeneration	Gefährdung	Gesamt	
WVB	Vorwald heimischer Baumarten frischer Standorte	0,7137		1	1	1 (gering)	1,5

Hauptcode	Kurzbeschreibung	Fläche in ha	Schutz nach NatSchAG	Naturschutzfachliche Wertstufe			Biotopwert
				Regeneration	Gefährdung	Gesamt	
§BHF	Strauchhecke	0,0889	§ 20	2	3	3 (hoch)	6
§BHS	Strauchhecke mit Überschildung	0,5549	§ 20	3	3	3 (hoch)	6
(§)BBA**	Ältere Einzelbäume		(§18)*	Ermittlung nach Kompensationserlass			
BBJ	Jüngere Einzelbäume			Ermittlung nach Kompensationserlass			
RHK	Ruderaler Kriechrasen (Ruderales Staudenflur frisch-trockener Standort)	0,1056		2	1	2 (mittel)	3
RHU	Ruderales Staudenflur frisch-trockener Standort	0,0387		2	1	2 (mittel)	3
ACL	Lehmacker	23,321		0	0	0	1
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	0,0173		2	1	2 (mittel)	3
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0,0296		0	0	0 (nachranig)	1
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	0,0191		1	1	1 (gering)	1,5
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	0,0162		1	1	1 (gering)	1,5
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0,0063		0	0	0 (nachranig)	1
PER	Artenarmer Zierrasen	0,3882		0	0	0 (nachranig)	1
PSJ	Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume	0,0127		0	0	0 (nachranig)	1
OVL	Straße	0,0777		0	0	0 (nachranig)	0
OVD	Pfad, Rad- u. Fußweg	0,0030		0	0	0 (nachranig)	1
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0,0125		0	0	0 (nachranig)	0
OVP	Versiegelte Fläche, Parkplatz	0,0067		0	0	0 (nachranig)	0
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen	0,0068		0	0	0 (nachranig)	0

* gesetzlicher Schutz tritt nach §18 NatSchAG M-V ein bei einem Stammumfang von >100cm in einer Höhe von 1,3m vom Erdboden

Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerflächen geprägt. Im Norden befinden sich Grün- und Brachflächen u. a. mit Gehölzaufwuchs. Nach Osten und Südosten grenzen Gehölzbestände (Feldhecken, Vorwald). Nachfolgend werden die Biotoptypen Innerhalb des Geltungsbereiches kurz beschrieben:

- Vorwald heimischer Baumarten frischer Standorte WVB (Flächennr. 17): Der Vorwald heimischer Baumarten im Südosten des Plangebietes ist als Restriktionsfläche ausgewiesen. Bestimmende Gehölze im Geltungsbereich sind Schlehe, Weißdorn und Hasel.
- Strauchhecke mit Überschildung §BHS (Flächennr. 14, 16): Über nahezu die gesamte Länge östlich des Ackers befindet sich eine Schlehe-Hasel-Holunder-Weißdorn-Strauchhecke mit Überschildung überwiegend aus älteren, sich im Verfallsstadium befindlichen Silberweiden sowie einzelnen Hainbuchen, Spitzahorn und Winterlinden. Sie übt die Funktion für den örtlichen Biotopverbund aus (Landschaftsplan Neubrandenburg). Teilbereiche der Hecke liegen auch außerhalb des Plangebietes. Kleinflächig sind nicht einheimische Arten (wie Flieder) aus dem angrenzenden Wohngebiet des Malerviertels eingewandert. Die Hecke ist einmalig für die Einfahrt von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen unterbrochen. Darüber hinaus führen kleine Pfade durch die Hecke. Die Ablagerung von Schnittgut usw. wurde an diversen Stellen gesichtet. Zudem wurden sehr

kleinflächig Nadelbäume gepflanzt sowie Bänke in Richtung des Ackers angelegt. Weiterhin befindet sich eine Hasel-Holunder-Schlehen-Hecke mit Überhälter von Winterlinde und Hainbuche zwischen dem Sportplatz sowie dem östlichen Acker. Auch hier wurden kleinflächig nicht einheimische Arten, wie Flieder und Kirsche registriert. Die benannten Biotope unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG. Diese Biotope entsprechen den gesetzlich geschützten Biotopen laut Umweltkarten M-V Gis-Code 0508-142B5058 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00112) und Gis-Code 0508-142B5051 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00102).

- Strauchhecke §BHF (Flächennr. 18): Im südlichen Plangebiet liegen Teilflächen einer Feldhecke im Plangebiet. Diese Flächen sind als Restriktionsflächen ausgewiesen. Die Feldhecke wird durch Schlehen bestimmt, vereinzelter kommen Holunder, Hasel und Weißdorn vor. Diese Biotope unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG.
- Ältere Einzelbäume (§) BBA: Im Plangebiet kommen im nördlichen Plangebiet Bäume vor, die auf Grund eines Stammumfanges von mindestens 50cm in 1,30m Höhe diesem Biototyp zuzuordnen sind. Darüber hinaus sind Ältere Bäume in der östlichen Feldhecke, in Siedlungsgehölzen aus heimischen und nichtheimischen Baumarten vorhanden, die ebenfalls bei der Kompensation nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V zu berücksichtigen sind. In Tabelle 2 und in der Biotopkarte sind nur jene Bäume enthalten, die im Eingriffsbereich liegen.

Für Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m besteht ein gesetzlicher Schutz nach §18 NatSchAG M-V. Ausgenommen von diesem Schutz sind nach §18 NatSchAG M-V:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

In Tabelle 3 sind die älteren Einzelbäume im Eingriffsbereich unter Angabe der Baumart, des Stammumfanges in 1,30 m Höhe, des Vorkommens von Baumhöhlen sowie des gesetzlichen Schutzes zusammenfassend dargestellt. Die Nummerierung ist in der Karte zur Biotopkartierung angeführt.

Tabelle 3: Ältere Bäume und jüngere Bäume im Eingriffsbereich des 1. BA unter Angabe der Baumart, des Stammumfanges, des gesetzlichen Schutzes nach §18 NatSchAG M-V sowie des Vorkommens von Baumhöhlen. Grau beschriftet = Ältere Einzelbäume außerhalb des Plangebietes mit besonderem biologischem Wert.

Nr.	Baumart dt.	Baumart wiss.	Mehrstämmig	Um- fang in cm	Nat- Sch AG	Bemerkungen
Strauchhecke mit Überschirmung BHS (Bäume im Bereich der Straßendurchführung)						
15	Silberweide	<i>Salix alba</i>		142	§20	Höhlen, ohne Lebensstäten, Zerfallsphase
14	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig, 158cm, 127cm	285		Höhlen, ohne Lebensstäten, Zerfallsphase
16	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig, 140cm, 247cm	387		Höhlen, ohne Lebensstäten, Zerfallsphase
17	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig, 145cm, 225cm	370		Höhlen, ohne Lebensstäten, Zerfallsphase
18	Silberweide	<i>Salix alba</i>		185		Höhlen, ohne Lebensstäten, Zerfallsphase

Nr.	Baumart dt.	Baumart wiss.	Mehrstämmig	Umfang in cm	Nat-Sch AG	Bemerkungen
19	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig 150 und 60	210	§20	Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase
20	Silberweide	<i>Salix alba</i>		111		Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase
21	Silberweide	<i>Salix alba</i>		78	-	Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase
22	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>		81	-	
Ältere Einzelbäume BBA						
5	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>		75	-	
6	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1 m Höhe	107	-	
7	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1 m Höhe	104	-	
8	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	mit Efeu bewachsen	76	-	
23	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	vierstämmig, 134cm, 48cm, 43cm, 94cm	319	§18	
24	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	zweistämmig, 231cm, 130cm	361	§18	landschaftsprägendes Element!
Jüngere Einzelbäume BBJ						
3	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>		34	-	
4	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>		42	-	
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PWX)						
1	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>		85	-	stark geschädigt
2	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 0,5m Höhe	119	-	
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)						
9	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	mit Efeu bewachsen	106	-	
10	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	dreistämmig 68 cm, 74 cm, 37 cm	179	-	
11	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>		90	-	
12	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1m Höhe	69	-	
13	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1m Höhe	106	-	

- Jüngere Einzelbäume BBJ: Einzelne Apfelbäume sind jüngere Bäume, die im nördlichen Plangebiet liegen (siehe Tabelle 2).
- Ruderaler Kriechrasen RHK (Flächennr. 2, 9): Im nördlichen Plangebiet im Übergang zur Wohnbebauung sind auf Grund der Nutzungsauffassung kleinflächige Landreitgrasfluren (teils im Übergang zu Ruderale Staudenfluren) ausgebildet.
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte RHU (Flächennr. 13): Im nördlichen Übergang des Intensivacker wachsen Glatthafer-Wiesenkerbelfluren, Beifuß-Staudenfluren und Brennesselfluren, die teils von Landreitgas untersetzt sind.
- Lehacker ACL (Flächennr. 15): Der größte Teil des Plangebietes wird durch intensiv genutzte Ackerflächen eingenommen. Pufferflächen zu anderen Biotopen sind nicht vorhanden. So erfolgt z. B. die Bewirtschaftung bis an die Feldhecken.
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten PWX (Flächennr. 8): In das nördliche Plangebiet ragt ein Siedlungsgehölz heimischer Baumarten.

- Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten PWY (Flächennr. 10): Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein stärker verwildertes Siedlungsgehölz aus Apfel-, Pflaumen- und Kirschbäumen mit Holundergebüsch.
- Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX (Flächennr. 3): Im nördlichen Plangebiet wächst kleinflächig ein Weißdorn-Schlehengebüsch.
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen PHZ (Flächennr. 6): Der nördliche Übergang zu einem bestehendem Wohngrundstück des Ortsteils Weitin wird durch Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen geschaffen.
- Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen PHW (Flächennr. 11, 12): Im nördlichen Plangebiet befinden sich zwei kleinflächige Rhododendron-Hecken.
- Artenarmer Zierrasen PER (Flächennr. 1, 5, 7, 25, 27, 31): Grünflächen im nördlichen Bereich sowie im östlichen Bereich der potenziellen Zuwegung (Wendehammer, Straße) sind einer intensiven Pflege unterworfen, so dass sich hier ein artenarmer Zierrasen gebildet hat.
- Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume PSJ (Flächennr. 26, 29, 30): Kleinflächig ragen straßenbegleitende Grünflächen des Malerviertels im Bereich der zukünftigen Straßenanbindung in das Plangebiet.
- Straße OVL (Flächennr. 28): Bestehende Straße (Wendehammer im Nordosten des Plangebietes) ist dieser Kategorie zugeordnet.
- Pfad, Rad- u. Fußweg OVD (Flächennr. 4): Ein Pfad befindet sich im nördlichen Plangebiet als Zuwegung zu einzelnen Obstbäumen.
- Versiegelter Rad- und Fußweg OVF (Flächennr. 31): Kleinflächig ragen Fußgängerwege des Malerviertels im Bereich der zukünftigen Straßenverbindungen in das Plangebiet.
- Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen OSS (Flächennr. 19 - 24): Diese kleinflächig versiegelten Flächen von Versorgungsanlagen sind meist auf der Ackerfläche gelegen.

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden. Soweit die Funktionen gesetzlich geschützter Biotope oder Biotoptypen ab der Wertstufe 3 beeinträchtigt werden, sind diese zu berücksichtigen. Für den Vorhabentyp Wohnbebauung gelten Wirkbereiche von 50 m (Wirkbereich I) und 200 m (Wirkbereich II). Daher sind folgende Biotoptypen im Umfeld des Geltungsbereiches mit zu betrachten:

- Strauchhecke mit Überschirmung (BHS, §20 NatSchAG): Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Hasel-Holunder-Schlehen-Hecke mit Überhältern von Winterlinde und Hainbuche zwischen dem Sportplatz und dem Plangebiet angrenzend an Intensivacker. Hier wurden kleinflächig nicht einheimische Arten, wie Flieder und Kirsche registriert. Die Hecke übernimmt die Funktion für den örtlichen Biotopverbund (Landschaftsplan Neubrandenburg). In der Verlängerung nach Süden liegt eine Strauchhecke (s. u.), die durch eine Einfahrt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge räumlich von der beschriebenen Hecke mit Überhältern abgetrennt ist. Das Biotop unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG. Es entspricht dem gesetzlich geschützten Biotop laut Umweltkarten M-V Gis-Code 0508-142B5055 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00108).
- Strauchhecke (BHF, §20 NatSchAG): Eine langgezogene Schlehe-Hasel-Weißdorn-Holunder-Strauchhecke mit wenigen Überhältern (Zitterpappel, Hainbuche) befindet sich westlich vom Plangebiet. Sie übernimmt die Funktion für den örtlichen Biotopverbund (Landschaftsplan Neubrandenburg). In der Verlängerung nach Norden liegt eine Strauchhecke mit Überhältern (s. o.), die durch eine Einfahrt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge räumlich abgetrennt ist. Das Biotop unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG. Es entspricht dem gesetzlich geschützten Biotop laut Umweltkarten M-V Gis-Code 0508-142B5046 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00096).
- Mesophiles Laubgebüsch (BLM, §20 NatSchAG): Teilflächen eines Schlehen-Holundergebüsches südwestlich des Geltungsbereiches angrenzend an das temporäre

Kleingewässer liegen im Wirkraum. Das Biotop unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG. Es ist Teil des gesetzlich geschützten Biotopes laut Umweltkarten M-V Gis-Code 0508-142B5040 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00090).

- Eutrophes Stillgewässer (SE, §20 NatSchAG) mit Röhrichten (VR, §20 NatSchAG): Ein permanentes Kleingewässer nördlich des Plangebietes liegt in Teilflächen im Wirkradius. Das Gewässer befindet sich im Dorfkern Weitins und ist von Straßen sowie Bebauung umgeben. Das Biotop unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach §20 NatSchAG. Es entspricht dem gesetzlich geschützten Biotop laut Umweltkarten M-V Gis-Code 0508-142B5074 (Laufende Nummer im Landkreis: NBG00133).

In der Tabelle 4 sind die Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches mit möglichen Funktionsbeeinträchtigungen durch das Vorhaben unter Angabe zu ihrem Schutz nach dem NatSchAG sowie ihrer naturschutzfachlichen Wertstufe gemäß HzE M-V (2018, redak. 2019) zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches mit möglichen Funktionsbeeinträchtigungen durch das Vorhaben unter Angabe zum Schutz der Biotoptypen nach dem NatSchAG sowie der naturschutzfachlichen Wertstufe der Biotoptypen gemäß HzE (2018, redak. 2019).

Haupt-code	Kurzbeschreibung	Schutz nach NatSchAG	Naturschutzfachliche Wertstufe			Biotopwert
			Regeneration	Gefährdung	Gesamt	
§BLM	Mesophiles Laubgebüsch	§ 20	2	2	2 (mittel)	3
§BHF	Strauchhecke	§ 20	2	3	3 (hoch)	6
§BHS	Strauchhecke mit Überschildung	§ 20	3	3	3 (hoch)	6
§SE	Eutrophes Stillgewässer mit Röhricht	§ 20	2	3	3 (hoch)	6*

* Das Eutrophes Stillgewässer (SE) nördlich des Bauvorhabens wird nicht in weitere Bilanz aufgenommen, da es komplett von Bebauungen und Verkehrsflächen umgeben ist. Es ist daher davon auszugehen, dass es keiner zusätzlichen Funktionsbeeinträchtigung ausgehend vom Bauvorhaben unterliegt.

Zusammenfassend lässt sich das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt großflächig mit gering bewerten, da die Flächen weiträumig intensiv als Ackerflächen genutzt werden. Das Vorkommen der gesetzlich geschützten Feldhecke ist mit hoch zu bewerten. Kleinflächig sind naturnähere Biotope mit einer mittleren Wertstufe vorhanden.

3.1.3 Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt

Zur Erfassung des Schutzgutes Fauna wurde ein Artenschutzfachbeitrag (Stand: 2025) erstellt. Hierzu erfolgten im Jahr 2019 Kartierungen sowie Potenzialabschätzungen anhand der vorhandenen Lebensraumausstattung für jene Arten/Tiergruppen, die im Plangebiet vorkommen können:

- Fledermäuse (Potenzialabschätzung anhand vorhandener Strukturen),
- Brutvogelkartierung im Zeitraum zwischen Mai und Juli 2019, keine Rastvogelkartierung da kein Rastgebiet,
- Reptilienkartierung (Zauneidechse) im Zeitraum zwischen Mai und August 2019,
- Amphibien (Potenzialabschätzung anhand vorhandener Strukturen),
- Eremit Höhlenbaumkartierung im Eingriffsbereich.

Es liegen Nachweise bzw. Potenzial für folgende Artengruppen vor.

Fledermäuse

Auf Grund der räumlichen Nähe zum Dorfkern Weitin ist davon auszugehen, dass Fledermäuse im Plangebiet vorkommen. Die Gebäude in Weitin können siedlungsnah lebenden Fledermäusen, die gemäß BArtSchV streng geschützt sind, Quartiere mit verschiedener Funktion bieten.

Im Plangebiet existieren keine Gebäude, so dass keine Quartiere in Gebäuden vom Vorhaben betroffen sind. Baumhöhlen wurden ausschließlich im Bereich der östlichen Feldhecke in älteren Silberweiden gefunden, die oftmals auseinandergebrochen und stark den Niederschlägen ausgesetzt sind. Auf Grund der Durchnässung dieser Höhlenstrukturen und der dichten Büsche und Sträucher an den Bäumen, ist zu vermuten, dass in den Silberweiden keine Fledermausquartiere liegen. Bei der Höhlenbaumkartierung wurden keine geeigneten Höhlen im Bereich der zukünftigen Verbindungsstraßen gefunden.

Im nördlichen Plangebiet sind kleinflächig brachliegende Flächen mit einzelnen Gehölzen vorhanden, die auf Grund der geringen Flächengröße als eher unbedeutendes Nahrungshabitat einzuordnen sind. Da verschiedene Fledermausarten an Gehölzen jagen, ist die östliche Feldhecke als ein Jagdhabitat einzustufen. Die Ackerflächen zeigen bedingt durch die hohe Nutzungsintensität (Monokulturen, Ausbringen von Insektiziden) keinen Wert als Nahrungshabitat.

Die östliche Feldhecke angrenzend an den Acker ist auf Grund ihrer Struktur sowie ihres langjährigen Bestandes als Leitlinie für die Orientierung der Fledermäuse während der Wanderung zwischen Sommer- und Winterquartieren bzw. zwischen Jagdhabitaten und Quartieren besonders wertvoll.

Die östliche Feldhecke ist als Leitlinie von hoher Bedeutung. Alle weiteren Bestandteile sind von geringer Bedeutung.

Brutvogelarten

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 31 Vogelarten mit Brutrevieren im 1. BA sowie angrenzenden Umfeld nachgewiesen (siehe Tabelle 5). Die Vogelarten mit Brutrevieren konzentrieren sich auf die Ackerflächen und die angrenzenden Feldhecken. Bodenbrüter, wie Wachtel und Feldlerche wurden auf der Ackerfläche registriert. Zudem besteht für den Kranich der Verdacht eines Brutplatzes in einem temporär wasserführenden Kleingewässer südwestlich des Plangebietes. Gemäß Potenzialanalyse sind für die im Jahr 2020 neu in das Plangebiet integrierten Flächen auf Grund der Habitatausstattung keine weiteren Brutvogelarten zu erwarten.

Die nachgewiesenen Vogelarten mit Brutrevieren im 1. BA sowie im Umfeld des 1. BA sind unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus, des Brutzeitraumes sowie des bevorzugten Brutstandortes in der Tabelle 5 zusammengestellt. Im Anhang des Artenschutzfachbeitrages sind die Nachweise verortet. In der Tabelle 5 wurden die Funde nach der Verortung (im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes) differenziert dargestellt.

Als gefährdete Arten der Roten Liste Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) bzw. Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) sind folgende Arten zu benennen: Bluthänfling („Gefährdet“ nach Roter Liste Deutschlands sowie Vorwarnliste nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns), Feldlerche („Gefährdet“ nach Roter Liste Deutschlands sowie nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns), Feldsperling (Vorwarnliste nach Roter Liste Deutschlands sowie „Gefährdet“ nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns), Gimpel (Vorwarnliste nach Roter Liste Deutschlands und „Gefährdet“ nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns) sowie Star („gefährdet“ nach Roter Liste Deutschlands). Der Kranich ist im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet. Diese Arten sind durch ihren Gefährdungs- und Schutzstatus planungsrelevant und wurden im Artenschutzfachbeitrag einzeln betrachtet. Alle weiteren Arten, d. h. die besonders geschützten, nicht gefährdeten Brutvogelarten, wurden im Artenschutzfachbeitrag in Gruppen abgehandelt.

In Tabelle 5 sind auch jene Arten farblich hervorgehoben, die ihren Niststätten in aufeinander folgenden Jahren nutzen können. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten erlischt gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erst, wenn die Fortpflanzungsstätte (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise, Star) oder das Revier aufgegeben wird (Abwesenheit für 1-3 Brutperioden, Bachstelze,

Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Kranich). Die folgenden Arten: Bachstelze, Blaumeise, Elster, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star nutzen in der Regel ein System mehrerer jährlich abwechselnd Nester/Nistplätze. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester dieser Arten außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (LUNG 2016).

Nach den Daten des LUNG (Landesinformationssystem) liegen keine Rastgebiete oder Schlafplätze im Plangebiet. Eine gesonderte Kartierung von Rastvögeln erfolgte daher nicht.

Neben den Vogelarten mit Brutrevieren im Untersuchungsraum wurden weitere 5 Vogelarten gesichtet, die das Plangebiet zur Nahrungsaufnahme/Jagd nutzen. Neben Star, der auch als Brutvogel im Plangebiet vertreten ist, wurden Haussperling, Rauchschwalben, Rotmilan, Waldkauz und Turmfalke als Nahrungsgäste beobachtet. Die Angaben zum Schutzstatus sowie weitere Angaben zur Lebensweise dieser Nahrungsgäste finden Sie in Tabelle 6.

Die Rauchschwalbe ist in der Vorwarnliste und der Star als „Gefährdete“ Art in der Roten Liste Deutschlands (RYSLAVY ET AL. 2020) aufgeführt. Beide Arten sind „besonders geschützt“ nach BNatSchG. Die Rauchschwalbe ist in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns als Art der Vorwarnliste (VÖKLER ET AL. 2014) verzeichnet. Die Brutplätze beider Arten befinden sich u. a. an den ehemaligen Stallungen/Scheune im Ortsteil Weit in. Sie nutzen die angrenzenden Flächen als Nahrungshabitat. Die Nahrungsgäste Rotmilan, Turmfalke und Waldkauz sind „streng geschützte“ Arten gemäß BNatSchG. Der Rotmilan ist darüber hinaus als Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet. Die Brutplätze des Rotmilans sowie des Waldkauzes sind aktuell nicht bekannt. Der Turmfalke nistete jahrelang im Industriegebiet Weit ins.

Die östliche Feldhecke im Plangebiet weist als Brutraum eine hohe Bedeutung für Brutvogelarten auf. Zudem brütet auf dem Intensivacker die gefährdete Feldlerche. Bedeutung als Brutraum sowie Nahrungshabitat ist daher hoch- bis mittelwertig.

Tabelle 5: Nachgewiesene Brutvogelarten mit Brutrevier im Geltungsbereich (sowie im Umfeld) unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus, des Brutstandortes/-zeit sowie Anzahl der Brutpaare. Arten mit einem besonderen Schutz- und/oder Gefährdungsstatus sind fett hervorgehoben.

Deutscher Name	Wiss. Name	Anzahl Brutreviere im Plangebiet (Umfeld Plangebiet)	RL D	RL MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV/BNatSchG	Brutstandort	Brutzeitraum
Amsel	<i>Turdus merula</i>	6 (2)				bg	Ba, Bu	A 02 – E 08
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1 (1)				bg	N, H, B	A 04 – M 08
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	2				bg	H	M 03 – A 08
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	1	3	V		bg	Ba, Bu	A 04 – A 09
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1 (5)				bg	Ba	A 04 – E 08
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	2				bg	Bu	E 04 – E 08
Elster	<i>Pica pica</i>	1				bg	Ba	A 01 – M 09
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3 (1)	3	3		bg	B	A 03 – M 08
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	2	V	3		bg	H	A 03 – A 09
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	1				bg	Ba, Bu	A 04 – E 08
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	2 (1)				bg	H, N	M 04 – E 08
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	1 (3)				bg	Ba, Bu	A 05 – E 08

Deutscher Name	Wiss. Name	Anzahl Brutreviere im Plangebiet (Umfeld Plangebiet)	RL D	RL MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV/BNatSchG	Brutstandort	Brutzeitraum
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	(1)	V	3		bg	Ba	A 04 – A 08
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	(1)				bg	Ba, Bu	M 03 – E 08
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	1 (1)		V		bg	Bu	E 03 – E 08
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	5 (1)				bg	Ba	A 04 – M 09
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1 (1)				bg	Gb	M 03 – A 09
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	2 (2)				bg	Bu	M 04 – M 08
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2 (1)				bg	H	A 03 – A 08
Kranich ?	<i>Grus grus?</i>	(Verdacht)			Anh. I	sg	B, NF	A 02 – E 10
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	10 (8)				bg	B, Bu	E 03 – A 09
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1				bg	Ba, Bu	M 04 – M08
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1				bg	Ba, N	E02- E11
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1				bg	Ba, Bu	E 03 – A 09
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1 (2)				bg	Ba	M 03 – A 09
Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	2 (1)				bg	Ba, Bu	A 05 – A 08
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	1	3			bg	H	E 02 – A 08
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1 (1)				bg	Ba	A 04 – A 09
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	1 (1)				bg	H	A 04 – A 08
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	2	V			bg	B, NF	E 04 – A 10
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1				bg	N	E 03 – A 08

Legende zu Tabelle 5:

RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands (RYS LAVY ET AL. 2020), **RL M-V:** Gefährdung nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014): Kategorie 3 - Gefährdete Arten, Kategorie V- Arten der Vorwarnliste
VSchRL: Arten nach Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (EUV=Art des Anhang 1 der VSchRL)

BArtSchV/BNatSchG: Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung / -naturschutzgesetz: sg – streng geschützte Art, bg – besonders geschützte Art

Brutstandort (nach LUNG 2016): B = Boden-, Ba = Baum-, Bu = Busch-, Gb = Gebäude-, Ho =Horst-, N = Nischen- und H = Höhlenbrüter, NF = Nestflüchter

Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt (nach LUNG 2016), wenn:

Grau schattierte Artenzeile: die Fortpflanzungsstätte aufgegeben wird oder das Revier aufgegeben wird, Artenzeile ohne Schattierung: nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

Tabelle 6: Nahrungsgäste im Plangebiet unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus, des Brutstandortes, der Brutzeit und des Bestandes in Mecklenburg-Vorpommern.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV/BNatSchG	Brutstandort	Brutzeitraum	BP in M-V
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V		bg	N	A 04 – A 10	31.000–67.000
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	V	Anh. I	sg	Ho	M 03 – M 08	1.400 – 1.900
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3			bg	H	E 02 – A 08	340.000–460.000

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV/BNatSchG	Brutstandort	Brutzeitraum	BP in M-V
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>				sg	Gb, Ba, N	E 03 – E 08	1.300 - 1.800
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>				sg	H	A 01 – M 07	2.900 – 4.400

Legende zu Tabelle 6:

RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020), **RL M-V:** Gefährdung nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014): Kategorie 3 - Gefährdete Arten

VSchRL: Arten nach Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (EUV=Art des Anhang 1 der VSchRL)

BArtSchV/BNatSchG: Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung / -naturschutzgesetz: bg – besonders geschützte Art

Brutstandort (nach LUNG 2016): B = Boden-, Ba = Baum-, Bu = Busch-, Gb = Gebäude-, Ho =Horst-, N = Nischen- und H = Höhlenbrüter, NF = Nestflüchter

BP in MV: geschätzte Anzahl von Brutpaaren in Mecklenburg-Vorpommern nach VÖKLER ET AL. 2014

Rastvogelarten

Die relativen Dichte des Vogelzuges über dem Land (nach LUNG 1996) beschreibt die horizontale Verteilung ziehender Vögel über Mecklenburg-Vorpommern als Modell der Dichte des Vogelzuges. Die Bereiche des Tollensebeckens sowie das Umfeld werden als Zone A „Dichte ziehender Vögel überwiegend hoch bis sehr hoch“ beschrieben. Rastgebiete sind im Plangebiet sowie im Umfeld nicht ausgewiesen.

Reptilien (Zauneidechse)

Nachweise liegen ausschließlich aus dem 3. Bauabschnitt des ehemaligen Plangebietes vor. Dieser Bereich liegt angrenzend an die Ortschaft Weitin, in einer Entfernung von >150m westlich des aktuell bearbeiteten Bauabschnittes. Aktuell liegen keine Nachweise von Zauneidechsenhabitaten und kein Potenzial im 1. BA vor.

Amphibien

Südwestlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein temporär wasserführendes Kleingewässer. Es verfügt über ein Potenzial als Reproduktionsstätte verschiedener Amphibienarten, darunter Rotbauchunke, Laubfrosch, Moorfrosch, Kammolch und Knoblauchkröte. Für alle benannten Arten liegen nach der Abfrage im Kartenportal Umweltkarten M-V Nachweise im weiträumigeren Gebiet vor. Neben den Reproduktionsstätten sind Landlebensräume und Wanderkorridore im Umfeld des Kleingewässers vorhanden. Hierzu zählt die Feldhecke westlich des Plangebietes.

Das Kleingewässer südwestlich des Plangebietes mit angrenzenden Landlebensräumen (westliche Feldhecke) weist als potenzielle Reproduktionsstätte und potenzieller Landlebensraum eine hohe Bedeutung für Amphibien auf. Für alle weiteren Bestandteile besteht keine weitere Bedeutung.

Eremit

Im Zuge der Höhlenbaumkartierung wurden die Bäume auf das Vorkommen des Eremiten untersucht, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden. Die Bäume im Plangebiet sind mit Ausnahme der östlichen Feldhecke noch recht jung. Sie zeigen keine Höhlenstrukturen mit Mulm. In der östlichen Feldhecke ist eine Vielzahl von Silberweiden im Zerfallsstadium vorhanden. Diese Silberweiden sind oftmals auseinandergebrochen und ihre Stämme stark durch die Gebüsch- und Heckenstrukturen beschattet. Diese Silberweiden sind längs des Stammes auseinandergebrochen, so dass kein geschützter Mulmkörper vorhanden ist und Niederschläge in den Stamm eindringen. In den zu fällenden Silberweiden im Bereich der Straßendurchführungen wurde kein Eremitennachweis erbracht. Da nur die Bäume untersucht wurden, die für die derzeitige Planung relevant sind, ist das Vorkommen des

Eremiten in weiteren Silberweiden der östlichen Feldhecke nicht gänzlich auszuschließen, auch wenn das Potenzial durch die starke Beschattung der Stämme gering sein dürfte.

Zusammenfassend lässt sich das faunistische Potenzial auf Grund des Vorkommens von Bruthabitaten der gefährdeten Feldlerche sowie der bestehenden Brutunterlage der östlichen Feldhecke hoch bewerten. Auf kleineren Teilflächen im nördlichen Plangebiet mit mittel bewertet.

3.1.4 Schutzgut Fläche

Mit der Novellierung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 ist das Schutzgut Fläche separat im Umweltbericht zu berücksichtigen. Hierbei stehen die Kriterien Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf im Mittelpunkt der Bewertung.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt 25,4 ha und ist bis auf Kleinstflächen (Ver- und Entsorgung, Verkehrsflächen im Bereich zukünftiger Zuwegung) unversiegelt. Über 90% der Fläche wird aktuell als Intensivacker genutzt. Naturnähere Flächen sind im Bereich der Feldhecke sowie im südlichen Plangebiet vorhanden.

Durch die angrenzende Wohnbebauung im Norden und Osten des Plangebietes liegt bereits jetzt ein hoher Zerschneidungsgrad in der freien Landschaft vor.

Angesichts der ortsnahen Lage zeigt die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung.

Als unbebaute Fläche mit hauptsächlich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, der hohen Eignung für die Wohnbebauung und des derzeit hohen Zerschneidungsgrades kommt dem Schutzgut eine mittlere Bedeutung zu.

3.1.5 Schutzgut Boden

Zur Betrachtung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden die geologischen Übersichtskarten ausgewertet (LUNG 2006). Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum, der nachhaltig glaziär geprägt wurde. Es handelt sich um eine Moränenlandschaft, die in der Weichseleiszeit entstand, so dass im Plangebiet das Material der Grundmoräne, d. h. Geschiebelehm- und Geschiebemergel vorzufinden sind. Es existieren keine seltenen Böden.

Die Erosionsanfälligkeit in dem Geltungsbereich wurde folgendermaßen beurteilt: potentielle Wassererosionsgefährdung sehr gering bis gering (LUNG 2012) nur kleinflächig mittel bis hoch, Winderosionsgefährdung im Bereich der ungeschützten Ackerflächen mittel sowie entlang der Hecken und im Tal sehr gering bis keine (LUNG 2012). Nach der Naturraumkarte Mecklenburg-Vorpommerns (LFG 2002) wird die Nährkraftstufe als reich bis kräftig (R') eingestuft und die Hydromorphie als anhydromorphes Mosaik, d. h. Böden ohne stärkere Grundwasser- oder Staunässemerkmale, beurteilt. Gemäß GLRP MS (2011) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet mit hoch bis sehr hoch angegeben. Nach der „Bodenfunktionsbewertung MV“ (LUNG 2017) wurde für die Böden eine erhöhte bis hohe Schutzwürdigkeit im Bereich des Grabens ermittelt.

Es befinden sich keine geschützten Geotope im Plangebiet.

Das hydrogeologische Gutachten (GEOBOCK 2024) verweist darauf, dass vereinzelt der Geschiebemergelkomplex von Sandschichten mit wechselnder Schichtenmächtigkeit durchzogen wird, die dominant anstehenden Geschiebelehm- und mergelschichten als schlecht sickertfähig und die örtlich anstehenden Sande abhängig vom Feinkornanteil als mäßig bis gut sickertfähig gelten, jedoch von den dominant anstehenden Geschiebelehm- und Mergelschichten unterlagert bzw. von diesen umschlossen werden. Das hydrogeologische Gutachten (GEOBOCK 2024) weist vergleichsweise tief liegende Grundwasserstände und eine vergleichsweise mittelmäßige Versickerungsfähigkeit nach.

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 09.02.2023 sind innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bekannt, die dem Bebauungsplan entgegenstehenden würden.

Fast die gesamte Fläche unterliegt aktuell einer großflächigen, intensiven, ackerbaulichen Nutzung. Der Oberboden ist daher überwiegend durch die Nutzung anthropogen beeinflusst.

Auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und der intensiv genutzten Ackerflächen mit für die Region häufigen Böden ergibt sich für die Beurteilung des Bodens eine mittlere bis höhere Wertigkeit.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst oberirdische und unterirdische Gewässer sowie Schutzgebiete.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt fast vollständig im Wasserschutzgebiet Neubrandenburg (Nr. MV_WSG_2445_05). Im Wasserschutzgebiet Neubrandenburg gehört es zur weiteren Schutzzone III B. Die Verbote der Anlage 5 zur WSGVO Neubrandenburg „Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen“ vom 8. 7 .2002 sind zu beachten.

Grundwasser

Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten zum Grundwasser betragen im Norden des Plangebietes (im Bereich der Wohnbebauung) 5 – 10 m (Grundwasserüberdeckung durch weichselzeitlichen Geschiebemergel) und im Süden > 10 m (Grundwasserüberdeckung durch saalezeitlichen Geschiebemergel). Der Grundwasserleiter ist daher quasi bedeckt bzw. bedeckt. Durch die Mächtigkeit bindiger Schichten ist der Grundwasserkörper mittel bis hoch geschützt (LUNG 1984). Der GLRP MS (2011) stuft die Schutzwürdigkeit des Grundwassers anhand der Teilbewertung Schutzfunktion der Deckschichten wie folgt ein: im Nordwesten des Plangebietes Bereiche mit mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion mittel) und für alle weiteren Flächen mit geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (Schutzfunktion günstig). Wegen des bindigen Deckungssubstrates ist das flurfern anstehende Grundwasser vermutlich geschützt. Im nördlichen Teilbereich wird das genutzte Dargebot für die öffentliche Trinkwasserversorgung aus einem tiefem Grundwasserleiter verwendet (Wasserfassung, Neubrandenburg 3 Lindenhof). Eine mittlere Grundwasserneubildung von 93.2 mm/a wird für diesen Bereich angegeben. Darüber hinaus liegt im südlichen Geltungsbereich ein potenziell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen.

Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens (GEOBOCK 2024) sind die oberen Grundwasserleiter innerhalb des Plangebiets bei ca. > 5 m bis > 10 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) anzutreffen. Von den 8 Bohrprofile, die im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 1) aufgenommen worden, wird jedoch einmal ein Bodenwasseranschnitt auf einer Höhe von 7,5 m unterhalb GOK festgestellt. Die Grundwasserhöhengleichen sind mit einer Höhe von 22 m bis 26 m ü. NHN angegeben und liegen somit unter Berücksichtigung einer Geländehöhe von ca. ca. 55 m bis 60 m ü. NHN deutlich unter den ausgewiesenen Grundwasserflurabständen.

Oberflächengewässer

Im Südwesten des Plangebietes findet sich ein temporär wasserführender Graben auf der Ackerfläche, der Wasser in ein temporär wasserführendes Kleingewässer (westlich des Plangebiets gelegen) überführt. Der Graben ist anthropogen angelegt und unterliegt keinem gesetzlichen Schutz. Das Kleingewässer ist gemäß §20 NatSchAG gesetzlich geschützt.

Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld liegen keine Überschwemmungs- bzw.

Hochwassergebiete.

Das Schutzgut Wasser im Plangebiet lässt sich auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet mit einer hohen Bedeutung bewerten.

3.1.7 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt im Klimagebiet des ostmecklenburgischen Kleinseen- und Hügellands und ist niederschlagsbenachteiligt (GLRP MS 2011). Die vorherrschenden Windrichtungen in der Region sind dem Westsektor zuzuordnen mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 2,5-3,5 m/s. Stürme treten vorwiegend in den Frühjahrs- und Herbstmonaten auf. Das Meso- und Mikroklima wird wesentlich durch die Ausprägung der natürlichen Umwelt und den Bebauungsgrad beeinflusst. Die Stadt Neubrandenburg weist ein charakteristisches Stadtklima auf, welches durch verringerte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit, geringere Windgeschwindigkeiten und erhöhte Schadstoffbelastung der Luft gekennzeichnet ist. Für klimatisch belastete Bebauungsgebiete sind Landschaftsräume mit einer ausgleichenden Wirkung von besonderer Bedeutung.

Ausgleichende Freiflächen mit hoher bis mittlerer Bedeutung für die Kaltluftentstehung, wie Wälder, feuchte Grünländer, größere Grünländer und Gewässer, fehlen im Plangebiet. Auch Niederungssysteme, die als Frischluftleitbahnen fungieren, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Gebiet vorhandenen großflächigen Äcker weisen z. B. gegenüber Grünländern eine geringere Leistung auf. Kleinflächig wirken die Gehölze (östliche Feldhecke, Vorwald) als Schattenspende.

Die wichtigsten Emittenten von Luftschadstoffen im Plangebiet sowie im Umfeld sind die Landwirtschaft (temporäre Emissionen durch die Düngung und Bodenbearbeitung) sowie die angrenzende Wohnbebauung. Gehölzbestände tragen lokal durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftregeneration bei. Die Feldhecken sowie die Gehölzbestände weisen diesbezüglich eine Bedeutung auf. Neben der Sauerstoffproduktion erfüllen sie auch die Funktion als Windschutz und zur Staubbindung. Im Geltungsbereich sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden.

Im Plangebiet ist lokalklimatisch ein Freilandklima (hauptsächlich großflächige Äcker) mit einer mittleren Bedeutung ausgebildet.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft werden die Aspekte landschaftliche Freiräume und Landschaftsbild betrachtet. Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt anhand der Datenauswertungen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale (LUNG 2008, 2012). Das Plangebiet liegt im Landschaftsbild „Heckenlandschaft Wulkenzin“. In der Analyse des Landschaftsbildpotentials (LUNG 2012) ist es dem Landschaftsbildtyp flach bis mäßig welliger Grundmoränenplatten mit dominanter Ackernutzung zugeordnet.

Neben den großräumigen Ackerflächen kommen nur sehr kleinflächig weitere Offenlandbiotope im Norden des Plangebietes vor. Im Plangebiet ist eine Feldhecken als linienhafte Landschaftsbildstruktur vorhanden. Darüber hinaus ist eine Hecke südlich des Geltungsbereiches als Landschaftsbildstruktur kennzeichnend. Das südwestlich des Plangebietes gelegene Kleingewässer bildet einen Blickpunkt. Wertvolle Bildelemente und Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Weitin ist als Siedlungsgebiet für das Landschaftsbild prägend. Nach dem GLRP MS (2011) wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds im Geltungsbereich mit mittel bis hoch bewertet.

Unzerschnittene, landschaftliche Freiräume, d. h. Bereiche der Landschaft, die frei von Bebauung, befestigten Straßen, Haupt-Eisenbahnlinien und Windenergieanlagen sind, sind nur auf kleineren Flächen gegeben (LUNG 2008). Sie zeigen auf Grund der derzeitigen Nutzung, vornehmlich als großflächige Äcker mit eingestreuten linienhaften Elementen

(Hecken) und Kleingewässern, einen mittleren Naturnähegrad. Der Sekundärzerschneidungswert, durch z. B. Verkehrswege und Bebauung, ist sehr hoch (LUNG 2008). Die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume im Plangebiet hinsichtlich der repräsentativen Funktionsmerkmale ist nach dem GLRP MS (2011) mit gering bewertet.

Das Plangebiet zeigt eine kaum gegliederte Landschaft mit wenig vertikalen und horizontalen Elementen. Die großflächigen, offenen Äcker sind durch die Hecken und durch ein Kleingewässer im Umfeld wenig strukturiert. Darüber hinaus gibt es neben der weiträumigen Sicht nur wenige reizvolle Aspekte im Plangebiet.

Die Traubeneiche an der westlichen Feldhecke (außerhalb des Plangebietes) ist auf Grund des Alters und der Wuchsform ein landschaftsprägendes Element.

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist als niedrig bis mittel einzustufen.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Region um Weit in ist seit dem 14. Jahrhundert besiedelt. In Weit in befinden sich mehrere Baudenkmale, die nicht im Geltungsbereich liegen und nicht vom Eingriff betroffen sind. Innerhalb des Plangebiets sind keine Grabungsschutzgebiete ausgewiesen und keine Bodendenkmale bekannt. Auf Grund der Nähe zum seit Jahrhunderten bewohnten Siedlungsraum Weit in ist das Vorkommen von Bodendenkmalen im Geltungsbereich möglich.

3.1.10 Wechselwirkungen

Da die Schutzgüter auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind, sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Auf Grund des derzeit sehr geringen Versiegelungsgrades sind die Böden naturnäher ausgebildet, so dass Niederschläge versickern können und zur Grundwasserbildung beitragen. Durch die großflächige Nutzung als Intensivacker sind kaum naturnahe Biotope vorhanden. Naturnahe Flächen sind lediglich als Feldhecken und weitere Gehölzflächen vertreten, die sowohl Reproduktionsstätten als auch Nahrung für diverse Tierarten bieten. Die Ackerfläche fungiert als Brutraum für die Feldlerche (wenn auch mit geringer Brutplatzdichte). Sie ist aber auf Grund ihrer Nutzungsintensität ein weniger attraktives Brut-/Nahrungshabitat für weitere Tierarten. In der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurde bereits auf bestehende Wechselbeziehungen eingegangen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

3.1.11 Kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen

Kumulierende Wirkungen sind gegeben, wenn es sich um Vorhaben handelt, die derselben Art angehören, gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden und/oder in einem engen Zusammenhang stehen.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 104 „Weit iner Höhe“, welches eine gewerbliche Nutzung mit Lärmkontingenten zulässt. Derzeit wurde eine großflächige Photovoltaikanlage ohne Lärmemission realisiert. Zudem war hier die Errichtung einer privaten Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen (5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Weit iner Höhe“). Dieses Vorhaben wird aktuell nicht mehr verfolgt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine negative kumulierende Wirkung mit anderen Planungen nicht zu erwarten, da in den Planungen auf bereits seit langer Zeit genutzten Flächen unterschiedliche Nutzungsarten etabliert werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Planung müsste auf Grund des Bedarfs an Wohnfläche in einer

infrastrukturell attraktiven Stadtrandlage Neubrandenburgs auf eine andere Fläche ausgewichen werden. Für die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter im vorliegenden Geltungsbereich sind keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung zu erwarten. Die Ackerflächen würden weiterhin intensiv genutzt. Wesentliche Habitatskomponenten, wie Feldhecken, bleiben erhalten. Störungen in Form von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleiben großflächig bestehen. Die derzeitig vorhandenen Biotoptypen und Tierarten sind an die aktuellen Lebensräume angepasst und bleiben somit im Plangebiet vertreten. Die Böden werden weiterhin großflächig durch eine intensive Landwirtschaft genutzt, so dass auch der Boden durch Wind auf den abgeernteten Ackerflächen weiter erodiert. Die Bodenformationen bzw. Bodengefüge bleiben erhalten, so dass Niederschläge versickern können. Eine wenig strukturierte, offene und unverbaute Landschaft bleibt bestehen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.3.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Vorhaben wird eine Wohnbebauung in einer infrastrukturell attraktiven Stadtrandlage geschaffen. Zudem sind Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Wohnbebauung zeichnet sich durch einen hohen Durchgrünungsgrad aus, in der neue Grünzüge geschaffen werden, wodurch ein hoher Erholungswert im direkten Wohnumfeld entsteht. Es werden öffentliche Grün- und Spielflächen geschaffen. Erholungswege sind in die Planung integriert.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Wohn- und Pflegeheim Weitin (Diakoniewerk Stargard GmbH). Damit und mit den angrenzenden Wohnbebauungen befinden sich im Umfeld des Plangebiets immissionsempfindliche Nutzungen. Im Zuge der Planung ist zu berücksichtigen, dass hier auch mit den zu erwartenden Immissionen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Da innerhalb des Plangebiets in erster Linie Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen sind, wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Planung unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immissionen einhergehen. Positiv zu bewerten ist, dass durch die Anlage von Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft des Heilpädagogischen Wohn- und Pflegeheims Weitin die Bewohner in Begleitung mit dem Pflegepersonal diese zur Erholung aufsuchen können.

Westlich des Plangebiets verläuft die L 27 Wulkenziner Straße. Da sich der Geltungsbereich in mind. 400 m Entfernung zur Wulkenziner Straße befindet, wirken auf das Plangebiet auf Grund der Entfernung keine erheblichen Immissionen durch Verkehrslärm ein.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Sportplatz. Er wird vor allem an Nachmittagen und Wochenenden für den Freizeitsport genutzt. Hinsichtlich seiner Nutzungsintensität sind seitens des vorhandenen Sportplatzes keine erheblichen Störungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm zu befürchten (Schallimmissionsuntersuchung LOBER 2025).

Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Weitiner Höhe“. Dieser lässt eine gewerbliche Nutzung mit Lärmkontingenten zu. Hier wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2009 eine großflächige Photovoltaikanlage realisiert. Die Paneele der PV-Anlage sind nicht in Richtung der geplanten Baugebiete orientiert. Es sind daher keine störenden Blendwirkungen zu erwarten. Es ist nicht bekannt, dass die Absicht besteht, diese Nutzung zu Gunsten einer immissionsintensiveren Nutzung aufzugeben. Frühere Bestrebungen, hier eine Fläche als Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge zu nutzen, werden nicht mehr verfolgt.

Weitere, negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) liegen nicht vor. Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entgegenstehen.

Mit der Wohnbebauung steigt die Zahl der Bewohner des Ortsteils Weitin. Dies führt zu einem

gesteigerten Nutzungsdruck auf die Umgebung.

Während der Bauphase steigt temporär die Lärm- und ggf. Staubbeeinträchtigung auf vorhandene, unmittelbar angrenzende Wohngebiete. Bestehende natürliche Strukturen, wie Hecken, mildern die Beeinträchtigungen ab. Zudem sind diese Störungen zeitlich begrenzt, so dass sie als unerheblich eingestuft werden.

Mit der geplanten Wohnnutzung wird ein stärkeres Verkehrsaufkommen in Richtung Innenstadt über die B 104 erwartet. Die Erhöhung der Verkehrsmenge führt im benachbarten Malerviertel entlang der Ernst-Barlach-Straße zu erhöhten Immissionen. Durch die Gleichartigkeit der Nutzung im Malerviertel (ebenfalls Allgemeines Wohngebiet), wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier weiterhin erfüllt werden können. Als geeignete Maßnahme zur Lärminderung kommt ein Tempolimit auf 30 km/h für die Ernst-Barlach-Straße bzw. die Planstraße A in Betracht.

Die Schallimmissionsuntersuchung (LOBER 2025) beinhaltet eine Ermittlung der zusätzlichen Schallimmissionen, die mit dem Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets einhergehen. Im Zuge der Schallimmissionsuntersuchung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das gesamte Plangebiet (einschließlich der BA 2 und 3) festgestellt. Gemäß diesem Regelwerk sind die Abgrenzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A) sowie 61 dB(A) oder höher von besonderer Bedeutung für die Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden. Innerhalb dieser Pegelbereiche sollen für schutzwürdige Raumarten wie insbesondere Wohnräume, Schlafräume oder andere Räume die für einen dauerhaften Aufenthalt genutzt werden, besondere Anforderungen zum Schutz vor Lärm gelten. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurde daher folgende Festsetzung getroffen: „Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III sind die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräumen) so auszuführen, dass sie die resultierenden bewerteten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Ausgabe 2018), welche nachfolgend wiedergegeben werden, aufweisen.“

Lärmpegelbereich („Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A))	Raumarten im Sinne der DIN 4109: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten im Sinne der DIN 4109: Büroräume und ähnliches
	erforderliches $R'_{w,res}$	erforderliches $R'_{w,res}$
II (56-60) 30	30	30
III (61-65)	35	30

Da innerhalb des Lärmpegelbereichs III (61 dB(A) oder höher) ebenfalls besondere Anforderungen für Außenwohnbereiche gelten wurde ebenfalls auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Festsetzung getroffen: „Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Wintergärten, die nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Vorhangfassaden) oder durch vorgelagerte Baukörper wirksam von dem Verkehrslärm der Planstraße A abgeschirmt werden, sind innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III (61-65 dB (A)) nicht zulässig.“

Da zukünftig von einem hohen Bedarf an Außengeräten wie Wärmepumpen, Klimaanlage und dergleichen auszugehen ist, wurde folgende Festsetzung aufgenommen, die einen Mindestabstand dieser Geräte in Abhängigkeit von deren Lautstärke festlegt. Die Festlegung wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen: „Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen sind zulässige Außengeräte von Klimaanlage, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini- bzw. Mikro-Blockheizkraftwerken so anzuordnen, dass sie gemäß folgender Auflistung hinreichend Abstand zu maßgeblichen Immissionsorten (gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang 1.1 der TA Lärm. Bspw.

sind dies: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Kindergärten etc.) aufweisen um beeinträchtigende Schallimmissionen zu vermeiden.“

Schallemission Gerät in dB(A)	Mindestabstand Gerät - Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung / Nutzung)
bis 53	3,00 m
53-54	3,40 m
54-55	3,90 m
55-56	4,50 m
56-57	5,20 m
57-58	5,90 m
58-59	6,70 m
59-60	7,60 m
60-61	8,60 m
61-62	9,70 m
62-63	10,90 m
63-64	12,30 m
64 und mehr	13,90 m

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt als weniger erheblich bis positiv einzustufen.

3.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen durch die Überbauung und Versiegelung folgende Biotopel verloren:

- Fällung von nach §18 NatSchAG gesetzlich geschützten Bäumen,
- Fällung von jüngeren Einzelbäumen,
- kleinflächig dauerhafter Verlust von nach §20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotopen (Strauchhecke mit Überschildung im Bereich der Straßendurchführung, Wertstufe 3),
- kleinflächiger, dauerhafter Verlust naturnaher Biotopel mit mittlerer Wertstufe (Ruderaler Kriechrasen, Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standorte, Siedlungsgehölz heimischer Baumarten, Wertstufe 2),
- dauerhafter Verlust weiterer Biotopel mit niedriger Wertstufe (großflächig: Lehmacker, kleinflächig: Siedlungsgebüsch heimischer Gehölze, Siedlungsgehölz heimischer Baumarten, Siedlungshecke heimischer Gehölze, Artenarmer Zierrasen, Wertstufe 1).

Zudem ist von einer Funktionsbeeinträchtigung von nach §20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotopel im Wirkraum des Geltungsbereiches (Strauchhecke, Strauchhecke mit Überschildung, Eutrophes Stillgewässer, Wertstufe 3) auszugehen.

Durch Vollversiegelung, Teilversiegelung und Überformung wird die Vegetationsdecke zerstört. Damit verbunden ist der Verlust von Lebensräumen.

Temporär werden durch die Bautätigkeit Flächen in Anspruch genommen.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Umsetzung der Planung ist insgesamt als erheblich bis sehr erheblich einzustufen.

3.3.3 Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt

Im Artenschutzfachbeitrag erfolgte eine Prüfung auf das Vorkommen von gemäß § 7 BNatSchG besonders/streng geschützten Tierarten und auf die Wirkung des Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen nach § 44 BNatSchG. Der § 44 BNatSchG des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes und beinhaltet Verbote von Beeinträchtigungen für die besonders und die streng geschützten Arten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

„1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu

verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören...“

Es lassen sich folgende bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen auf die relevanten Tierarten/Tiergruppen ausmachen:

- Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Arten durch Baufeldfreimachung (Entfernung von Vegetation, Bäumen, Biotopen),
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten durch Baufeldfreimachung (Entfernung von Vegetation, Bäumen, Biotopen),
- Verlust von Habitatflächen geschützter Arten durch Baufeldfreimachung (Entfernung von Vegetation, Bäumen, Biotopen),
- Störungen durch Lärm, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich,
- Überbauung/Versiegelung von Lebensräumen und Biotopen,
- dauerhafter Verlust von Habitaten,
- dauerhafter Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten geschützter Arten.
- Lichtemissionen durch Beleuchtung, Fahrzeuge,
- Lärmemission durch Verkehr und Freizeitaktivitäten,
- optische und akustische Wirkung durch Freizeitaktivitäten.

Der Artenschutzfachbeitrag präzisiert die Aussagen für die folgenden, planungsrelevanten Tierarten/Tiergruppen, wie folgt:

Fledermäuse

Die östliche Feldhecke ist für Fledermäuse als Nahrungshabitat und insbesondere als Leitlinie von besonderer Bedeutung. An der Feldhecke ist die Einrichtung von Wegen geplant. Bei Beleuchtung der Wege mit LED-Lampen werden selbst opportune Fledermausarten, wie Zwergfledermäuse, vergrämt. Weitere Wirkungen konnten auf Grund der fehlenden Fledermausquartiere und fehlender hochwertiger Nahrungshabitate im Plangebiet nicht abgeleitet werden.

Brutvögel

Generell sind bei Eingriffen in das Gehölz, Busch- und Strauchwerk durch Fällungen und Rodungen sowie in Offenlandbiotope durch Baufeldfreimachung Tötungen und Verletzungen von Brutvogelarten während des Brutgeschehens zu erwarten.

Zudem gehen Bruthabitate für diverse Brutvogelarten verloren. Für häufige, ungefährdete Brutvogelarten mit ihrer hohen Plastizität bei der Brutplatzwahl stehen Brutmöglichkeiten im Umfeld des Plangebietes zur Verfügung bzw. werden langfristig im Zuge der Bebauung geschaffen (Einfriedungen von Grundstücken durch Gebüsch und Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken bzw. an den Wegen und Straßen).

Für gefährdete Arten ist der Verlust von Bruthabitaten im Plangebiet überregional von Bedeutung. Zu den im Plangebiet kartierten Brutvogelarten mit einem Gefährdungs- oder Schutzstatus zählen: Bluthänfling (1 Brutrevier), Feldlerche (4 Brutreviere), Feldsperling (2 Brutreviere), den Gimpel (1 Brutrevier im Umfeld) und den Star (1 Brutreviere). Zudem gehören

die Nahrungsgäste Rauchschnalbe, Rotmilan, Star, Waldkauz und Turmfalke zu jenen Arten, die durch ihren Gefährdungs- und Schutzstatus (Rote Listen, BNatSchG, BNatSchV, VS-Richtlinie) eine besondere Bedeutung haben.

Im Artenschutzfachbeitrag werden die Auswirkungen auf die einzelnen Arten detailliert erläutert. Für Bluthänfling und Feldlerche würden aus der Umsetzung des Vorhabens der Verlust von Bruthabitaten resultieren. Die Brutreviere von Star, Gimpel und Feldsperling in den Feldheckenstrukturen bleiben erhalten. Das potenzielle Brutrevier des Kranichs südwestlich des Plangebietes bliebe auf Grund der Entfernung zur Wohnbebauung sowie dem bestehenden Puffer aus Gehölzen bestehen.

Reptilien (Zauneidechse)

Auf Grund der fehlenden Nachweise von Zauneidechsen und der fehlenden Habitate der Art sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Amphibien

Im Plangebiet liegen keine Reproduktionsstätten von Amphibienarten. In >250 m zum 1. BA befindet sich ein temporäres Kleingewässer mit Eignung als Laichgewässer für planungsrelevanter Amphibienarten. Ein Pufferstreifen aus Ufervegetation, Ruderalfluren, Gehölzen und Gebüsch ist entwickelt. Die angrenzenden Landlebensräume (Gebüsch, Gehölze, Feldhecke) sowie das Gewässer selbst werden im Zuge des Vorhabens nicht berührt. Mit Wanderungsereignissen über den 1. BA ist nicht zu rechnen, da hier weder geeignete Laichgewässer noch Landlebensräume liegen.

Eremit

Es liegen keine aktuellen Nachweise des Eremiten sowie potenzieller Brutbäume der Art im Bereich der vorgesehenen Baumfällungen vor. Daher sind keine Auswirkungen auf die Art Eremit gegeben.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt durch die Umsetzung der Planung ist insbesondere für die Brutvogelfauna als erheblich bis sehr erheblich einzustufen.

3.3.4 Schutzgut Fläche

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs werden durch die Wohnbebauung inklusive Gemeinbedarfsflächen unversiegelte Flächen versiegelt. Die Intensität der baulichen Nutzung nimmt von Norden nach Süden hin ab. Im Süden des Gebiets sind Flächen für den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen. Diese Flächen knüpfen an die Grünräume an, die sich unmittelbar südlich des Malerviertels befinden, und sollen sich durch einen ähnlichen ruhigen, naturnahen Charakter auszeichnen. Entlang der bestehenden Feldhecke im Bereich der Wohnbebauung werden Grünflächen etabliert. Westlich der Baufelder mäandriert ein grünes Band als Grünzug mit Spielplatz im Norden. Die östliche Feldhecke sowie der Vorwald im südlichen Plangebiet sind als Restriktionsflächen (1,3 ha) festgesetzt. In der Tabelle 7 ist die Bilanz der einzelnen Flächenarten für den Geltungsbereich zusammenfassend dargestellt.

Durch die vorgesehene Planung erfolgt eine Versiegelung von Fläche durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet (GRZ: 0,35 – 0,45) und die Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ: 0,40). Damit wird die erforderliche Versiegelung der Fläche auf ein notwendiges Maß begrenzt unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Der Vorgabe wird auch durch den hohen Durchgrünungsgrad nachgegangen.

Tabelle 7: Flächenbilanz für die einzelnen Flächenarten im Geltungsbereich.

Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
Gesamtfläche	25,40 ha		
Bauflächen	7,07 ha	Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ: 0,35) Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ: 0,35) Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ: 0,35) Allgemeines Wohngebiet WA 4 (GRZ: 0,45) Allgemeines Wohngebiet WA 5 (GRZ: 0,3)	3,84 ha 0,14 ha 0,46 ha 0,66 ha 1,64 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,99 ha	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung (GRZ: 0,40): Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen Kindertagesstätte	0,50 ha 0,49 ha
Verkehrsflächen	3,03 ha	Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Geh- und Radweg - Mobilitätsstation - Parkplatz / Ruhender Verkehr	2,39 ha 0,32 ha 0,19 ha 0,07 ha 0,07 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	< 0,01 ha	Flächen für Trafostationen Flächen für Abfallsammelbehälter	< 0,01 ha < 0,01 ha
Grünflächen	11,36 ha	öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung (teils mehr als eine Zweckbestimmung): - Multifunktionale Grünfläche - Spielplatz - Gehölzfläche - Parkanlage	11,36 ha 2,58 ha 0,40 ha 1,31 ha 1,60 ha

Die Beeinträchtigung durch die Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Fläche ist auf Grund des Flächenverlustes u. a. für die Belange von Natur, Landschaft, Landwirtschaft als erheblich bis sehr erheblich einzustufen. Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden daher für die ermittelte Flächenversiegelung Kompensationsmaßnahmen entwickelt und umgesetzt. Mit Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist die Beeinträchtigung als nicht erheblich einzustufen.

3.3.5 Schutzgut Boden

Mit dem Bebauungsplanverfahren ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen im Bereich der Bebauung und Versiegelung sowie durch den Abtrag des belebten Oberbodens verloren. Zudem werden die bodenökologische Funktion und das Bodengefüge durch Verdichtungen und Umlagerung auch auf unversiegelten Freiflächen beeinträchtigt. Grundsätzlich wird die erforderliche Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß begrenzt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet (GRZ: 0,35 – 0,45) und die Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ: 0,40) wird der Vorgabe zum schonenden Umgang mit Grund und Boden unter dem Gesichtspunkt eines flächensparenden Bauens Rechnung getragen. Mit dieser Festsetzung wird die ortstypische Umgebungsbebauung (Malerviertel) aufgenommen und der Eingriff in Natur und Haushalt begrenzt.

Mit der Einrichtung von extensiven Brach-/Grünlandflächen und Gehölzflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen für natürliche Bodenfunktionen auf einer bisher weitgehend intensiv genutzten Ackerfläche geschaffen. Eine Bodenbearbeitung und die Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden auf diesen Flächen wird dann nicht mehr stattfinden, woraus eine positive Wirkung auf den Boden resultiert.

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Sollten bei den Arbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden durch die Planung ist im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung als erheblich bis sehr erheblich einzustufen. Auf den unversiegelten Flächen im Bereich der geplanten naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen wird die Ausbildung eines natürlichen Bodenhaushalts auf bisher intensiv genutzten Agrarflächen gefördert.

3.3.6 Schutzgut Wasser

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet (GRZ: 0,35 – 0,45) und die Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ: 0,40) wird das Maß der Überbauung und Versiegelung begrenzt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch die Festsetzungen einer möglichst geringen Versiegelung minimiert.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25a BauGB wurde die folgende textliche Festsetzung getroffen: Flachdächer von Hauptgebäuden sind auf mindestens 2/3 der Dachflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Diese Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Flächen von Flachdächern, die durch Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind von der sich aus Satz 1 dieser Festsetzung ergebenden Verpflichtung, Vegetationsflächen anzulegen, nicht erfasst. Die Festsetzung ist der Rückhaltung des aufkommenden Niederschlagswassers dienlich und leistet so einen Beitrag zur Entlastung des öffentlichen Leitungsnetzes sowie der nachgelagerten Retentionsräume. Sie wurde unter Berücksichtigung vermehrt auftretender Starkregenereignisse getroffen und dient somit auch der Klimaanpassung.

Die Grünflächen, die sich unmittelbar an die geplanten Bauflächen anschließen sind überwiegend mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Retentionsfläche“ festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Multifunktionale Retentionsfläche" dienen neben der Entfaltung des Grüncharakters auch der Unterbringung wassertechnischer Anlagen, die der Versickerung, Ableitung, Aufbereitung und Retention von Niederschlags- und Oberflächenwasser dienen. Die jeweiligen Flächen wurden mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt, um die zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlichen Anlagen (Mulden-Rigolensystem) im Einklang mit dem Charakter einer öffentlichen Grünfläche zu bringen.

Generell wird sich die Versiegelung auf bislang unbebautem Boden erheblich auf das Schutzgut Wasser auswirken in Form von einer Verminderung der Grundwasserneubildung sowie von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Maßnahmen zur Minimierung dieser Wirkung sind in Form von Dachbegrünung und Retentionsflächen in die Planung aufgenommen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser durch die Planung ist als erheblich bis sehr erheblich einzustufen.

3.3.7 Schutzgut Klima/Luft

Innerhalb des Plangebietes ist durch die Versiegelung und die Bebauung mit negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu rechnen. Die Wohnbauflächen ermöglichen in Verbindungen mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise eine kompakte Bebauung. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden durch die Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung minimiert. Die vorgesehene Durchbegrünung inklusive der unversiegelten Flächen der Baugrundstücke bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen und dient damit auch der Klimaanpassung. Ungünstige Pflanzfestsetzungen werden nicht vorgenommen. Mit der Anlage von Vegetationsflächen auf Flachdächern von Hauptgebäuden (mind. 2/3 der Dachflächen als

Vegetationsflächen anzulegen) wird eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erwirkt, was gleichzeitig der Klimaanpassung dienlich ist. Mit der Planung wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und mit dem Stadtbus ermöglicht, so dass motorisierter Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner reduziert werden kann.

Ein großer Teil des Plangebiets dient als Fläche für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, die auch darauf zielen klimawirksame, ausgleichende Flächen zu schaffen.

Es finden keine Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt.

Größere Gehölzbestände bleiben weiterhin bestehen und tragen lokal durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftregeneration bei. Hierzu zählen die langgestreckte, östliche Feldhecke sowie die Gehölzbestände südlich des Plangebietes. Neben der Sauerstoffproduktion erfüllen sie auch die Funktion als Windschutz und zur Staubbindung. Zudem werden durch die Anlage von Grünflächen mit Gehölzen weitere Strukturen geschaffen.

Während der Bauphase kann es zur Erhöhung der Schadstoffemission durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig oder erheblich.

Die ermittelten Auswirkungen werden auf regional-klimatischer Ebene und auf die Luft als nicht erheblich eingeschätzt.

3.3.8 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung werden vorwiegend intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Bau- und anlagenbedingt gehen offene Bereiche eines mittelwertigen Landschaftsbildraumes verloren. Der mittelwertige Landschaftsbildraum wird durch die Überformung und Überprägung beeinträchtigt. Das prägende Landschaftselement (eine Feldhecke) bleibt im Bestand erhalten. Die Bebauung schließt an eine bestehende Wohnbebauung an und ist durchgrünt. Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bauvorhaben erfolgt die Darstellung einer Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft. Die Auswirkungen durch die Flächenumnutzung werden zur geringfügigen Beeinflussung der angrenzenden Landschaftsbilder führen.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft durch die Planung ist daher insgesamt im niedrigen bis mittleren Bereich einzustufen.

3.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht angegeben. Generell gilt aber der § 11 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Demnach ist die Entdeckung von neuen oder auffälligen Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Fund/die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufälligen Zeugen. Die Veränderungen oder Beseitigung dieses Bodendenkmals können nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Kultur und Sachgüter ist durch die Umsetzung der Planung und Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen als nicht erheblich einzustufen.

3.3.10 Wechselwirkungen

Die hauptsächliche Veränderung durch das Vorhaben entsteht durch die Versiegelung von Böden und dem Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Mit der Bodenversiegelung werden die Eigenschaften der derzeit nicht versiegelten Böden verändert, so dass auch der Oberflächenabfluss zunimmt und das Schutzgut Wasser betroffen ist. Die Bodenversiegelung selbst und der gleichzeitige Verlust an Vegetationsflächen wirken sich auf das lokale Mikroklima aus. Durch die Überbauung gehen Lebensräume für die an die derzeitigen vorhandenen Habitatflächen gebundenen Tier- und Pflanzenarten verloren. Auch hier bestehen wechselseitige Beziehungen zwischen Flora und Fauna. Tiere sind auf bestimmte Biotope zur Nahrungsaufnahme, zur Reproduktion usw. angewiesen. Pflanzen benötigen Tiere zur Bestäubung und zur Verbreitung von Samen. In der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurde bereits auf bestehende Wechselbeziehungen eingegangen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

3.3.11 Kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen

Westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“, welches eine gewerbliche Nutzung mit Lärmkontingenten zulässt. Derzeit wurde eine großflächige Photovoltaikanlage ohne Lärmemission realisiert. Zudem war hier die Errichtung einer privaten Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge vorgesehen (5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Weitiner Höhe“). Dieses Vorhaben wird aktuell nicht mehr verfolgt. Weitere Planvorhaben sind nicht bekannt.

Eine kumulierende Wirkung mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das B-Planvorhaben bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 12 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) planerisch vor. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 15 Abs.1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs.2 BNatSchG).

4.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE 2018)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffes bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffes sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Die vorliegende Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung 2018 (MLU, Neufassung 01.06.2018, redaktionelle Überarbeitung: 01.10.2019) mit Hilfe von Flächenäquivalenten.

4.1.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 der HzE (2018) die

naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 8: Ermittlung des Kompensationserfordernisses mit Hilfe der Biotopwertansprache.

Wertstufe nach Anlage 3 HzE M-V	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Dieser durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Wenn mehrere Biotoptypen vom Eingriff betroffen sind, sind die Biotopwerte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln. Der konkrete Biotopwert für die Biotoptypen im Plangebiet ist der Tabelle 2 (Abschnitt 3.1.2) zu entnehmen.

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen ist über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes zu berücksichtigen. Je weiter ein Biotop von einer Störquelle entfernt liegt, desto höher wird der Lagefaktor angesetzt und desto höherwertig ist das Biotop und die Biotopfunktion. In der nachfolgenden Tabelle ist der Lagefaktor in Abhängigkeit zur Entfernung von Störquellen bzw. der Lage innerhalb von wertvollen, ungestörten Räumen nach HzE M-V (2018) zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 9: Lagefaktor in Abhängigkeit zur Entfernung von Störquellen bzw. der Lage innerhalb von wertvollen, ungestörten Räumen nach HzE M-V (2018).

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,5

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung, so dass innerhalb einer Pufferfläche von 100 m zur Wohnbebauung der Lagefaktor 0,75 und außerhalb dieser Pufferfläche der Lagefaktor 1,0 zu berücksichtigen ist.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche (m²) des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem ermittelten Lagefaktor:

Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (siehe Tabelle 1)	x	Lagefaktor (0,75 bzw. 1,0)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
---	---	---	---	----------------------------	---	--

Für das Plangebiet wird eine vollständige Biotopbeseitigung im Bereich der Wohnbebauung,

der Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsflächen und der Grünflächen bilanziert. Im Plangebiet geht überwiegend Lehackerfläche (ACL) verloren. Darüber hinaus werden kleinflächig Strauchhecke mit Überschirmung (§BHS), Ruderalvegetation (RHU, RHK), artenarmer Zierrasen (PER) und Siedlungsgehölze/-gebüsche überplant. In der folgenden Tabelle 10 ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigungen dargestellt.

Tabelle 10: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im Plangebiet.

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptypes	Lage des Eingriffsvorhabens zu Störquellen	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
Wohnbebauung, Gesamtfläche: 70.760 m ²					
WA 1 (GRZ: 0,35), Fläche: 38.433 m ²					
ACL	22809	1	0-100m	0,75	17.107
ACL	15.624	1	100m - 625 m	1	15.624
WA 2 (GRZ: 0,35), Fläche: 1.413 m ²					
ACL	1.414	1	100m - 625 m	1	1.414
WA 3 (GRZ: 0,35), Fläche: 7.932 m ²					
ACL	1.427	1	0-100m	0,75	1.070
ACL	6.505	1	100m - 625 m	1	6.505
WA 4 (GRZ: 0,45), Fläche: 6.634 m ²					
ACL	6.634	1	100m - 625 m	1	6.634
WA 5 (GRZ: 0,30), Fläche: 16.346 m ²					
RHU	56	3	0-100m	0,75	42
PER	67	1	0-100m	0,75	50
ACL	11.110	1	0-100m	0,75	8.333
ACL	5.171	1	100m - 625 m	1	5.171
Flächen für den Gemeinbedarf (GRZ: 0,40), Fläche: 9.965 m ²					
ACL	9.965	1	0-100m	0,75	7.473
Verkehrsflächen, Fläche: 30.296 m ²					
§BHS	377	6	0-100m	0,75	1.698
RHU	200	3	0-100m	0,75	450
RHK	498	3	0-100m	0,75	1.120
ACL	13.552	1	0-100m	0,75	10.164
PHX	191	1,5	0-100m	0,75	215
PHZ	41	1,5	0-100m	0,75	46
PER	1.479	1	0-100m	0,75	1.109
PSJ	127	1	0-100m	0,75	96
OVD	30	1	0-100m	0,75	32
OVF	125	0	0-100m	0,75	0
OVL	688	0	0-100m	0,75	0
ACL	12.988	1	100m - 625 m	1	12.988
Flächen für Ver-/Entsorgung, Fläche: 81 m ²					
ACL	81	1	100m - 625 m	1	81
Grünflächen Fläche: 42.195 m ² abzüglich der Flächen auf derzeitigem Privatgelände (PER 321m ² , PHZ 121m ²)					
§BHS	350	6	0-100m	0,75	1577

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototypes	Lage des Eingriffsvorhabens zu Störquellen	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
RHU	157	3	0-100m	0,75	354
RHK (RHU)	558	3	0-100m	0,75	1.256
ACL	14.654	1	0-100m	0,75	10.991
PER	2033	1	0-100m	0,75	1.525
PHW	63	1	0-100m	0,75	47
PWY	296	1	0-100m	0,75	222
OVL	88	0	0-100m	0,75	0
OSS	36	0	0-100m	0,75	0
ACL	23.516	1	100m - 625 m	1	23.516
Summe Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung/veränderung (m² EFÄ)					136.910

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurden jene Biotopflächen nicht aufgeführt, die als Restriktionsflächen erhalten bleiben, die im nördlichen Privatgelände liegen sowie sich auf den Ackerflächen im südlichen Plangebiet befinden, die für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind. In der nachfolgenden Tabelle sind diese Biotopflächen zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 11: Biotopflächen ohne Kompensationsbedarfs (Restriktionsfläche, Flächen für die naturschutzrechtliche Kompensation sowie Flächen auf Privatgelände)

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototypes
Restriktionsflächen		
§BHS	4.852	6
§BHF	890	6
PWX	173	2
WVB	7.137	1,5
Kompensationsmaßnahmefläche		
ACL	87.188	1
OSS	20	0
Flächen auf Privatgrundstück		
PER	321	1
PHZ	121	1,5

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden (siehe Tabelle 12). Die räumliche Ausdehnung der Wirkzonen ist abhängig vom Eingriffstyp.

Tabelle 12: Wirkfaktor für die Funktionsbeeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen oder Biotoptypen ab Wertstufe 3 im Wirkraum.

Wirkzone	Wirkfaktor	Räumliche Zuordnung fürs Plangebiet (Wohnbebauung)
I	0,5	50 m
II	0,15	200 m

Die Funktionsbeeinträchtigung wird, wie folgt, ermittelt:

Fläche (m ²) des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps (siehe Tabelle 2)	x	Wirkfaktor (0,5 bzw. 0,15)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)
--	---	--	---	----------------------------	---	---

In der Tabelle 13 ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung bestehender gesetzlicher Biotope (Mesophiles Laubgebüsch, Strauchhecke, Strauchhecke mit Überhältern im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebietes) dargestellt, die im Wirkraum der Wohnbebauung liegen und Funktionsbeeinträchtigungen durch das Vorhaben unterliegen. Das Eutrophe Stillgewässer (SE) nördlich des Bauvorhabens wird nicht in diese Bilanz aufgenommen, da es komplett von Bebauungen und Verkehrsflächen umgeben ist. Es ist daher davon auszugehen, dass es keiner zusätzlichen Funktionsbeeinträchtigung ausgehend vom Bauvorhaben unterliegt. Die Biotopwerte für die betrachteten Biotope wurden bereits in Tabelle 2 sowie Tabelle 4 (siehe Abschnitt 3.1.2) aufgeführt.

Tabelle 13: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Funktionsbeeinträchtigung bestehender gesetzlicher Biotope im Wirkraum der Bebauung.

Biotoptyp	Fläche (m ²) des beeinträchtigten Biotoptyps	Biotopwert	Räumliche Zuordnung Plangebiet (Wohnbebauung)	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)
§BHS	9379	6	0 – 50m	0,5	28.137
§BHS	865	6	50 – 200m	0,15	779
§BHF	6652	6	50 – 200m	0,15	5.987
§BLM	315	3	50 – 200m	0,15	142
Summe Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)					35.044

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Neben der Beseitigung von Biotopen ist das Bauvorhaben mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden, was zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter führt, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung)/ 0,5 (Vollversiegelung) zu berücksichtigen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

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

In der Planung wurde, wie folgt, die Grundflächenzahl (GRZ) für die Bebauungen festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet WA 1 GRZ=0,35,
- Allgemeines Wohngebiet WA 2 GRZ=0,35,
- Allgemeines Wohngebiet WA 3 GRZ=0,35,
- Allgemeines Wohngebiet WA 4 GRZ=0,45,
- Allgemeines Wohngebiet WA 5 GRZ=0,30,

- Flächen für den Gemeindarf mit Zweckbestimmung GRZ=0,40.

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Hier gilt die Regelung des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, die folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2) Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- 3) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen.“

Zum Zwecke einer gewünschten städtebaulichen Qualität und Wohnbaudichte dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in Satz 1 ausgewiesenen Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden (GFZ 0,175, 0,225, 0,2 bzw. 0,15). Somit gehen in die Berechnung der Versiegelungen und der damit verbundenen funktionalen Verluste von abiotischen Schutzgütern entsprechende Flächengrößen für die Grundstücksflächen im Wohnbaugebiet und für die Fläche des Gemeinbedarfs als versiegelbare Flächen in die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein.

In Tabelle 14 ist der Kompensationsbedarfs für die Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung untergliedert nach den zukünftigen Nutzungen dargestellt. Da die Detailplanung für die Grünflächen aktuell noch fehlen, wurde mit einer Teilversiegelung für Wege, Spielplätze, Retentionsflächen von 10% der Gesamtfläche kalkuliert.

Tabelle 14: Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung zukünftiger Nutzungen.

teilversiegelte Fläche (m ²)	vollversiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Wohnbebauung, Gesamtfläche: 70.760 m²			
WA 1: Fläche 38.433 m ² , GRZ: 0,35,			
	13.452	0,5	6.726
WA 1: Fläche 38.433 m ² , Überschreitung GRZ=0,175			
	6.726	0,5	3.363
WA 2: Fläche 1.413 m ² , GRZ: 0,35,			
	495	0,5	247
WA 2: Fläche 1.413 m ² , Überschreitung GRZ=0,175			
	247	0,5	124
WA 3: Fläche 7.932 m ² , GRZ: 0,35,			
	2.776	0,5	1.388
WA 3: Fläche 7.932 m ² , Überschreitung GRZ=0,175			
	1.388	0,5	694
WA 4: Fläche 6.634 m ² , GRZ: 0,45,			
	2.985	0,5	1.493
WA 4: Fläche 6634 m ² , Überschreitung GRZ=0,225			
	1.493	0,5	746
WA 5: Fläche 16.346 m ² , GRZ: 0,30,			
	4.904	0,5	2.452
WA 5: Fläche 16.346 m ² , Überschreitung GRZ=0,15			
	2.452	0,5	1.226

teilversiegelte Fläche (m ²)	vollversiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Flächen für den Gemeinbedarf, Umfang: 9.965 m², GRZ=0,4			
	3.986	0,5	1.993
Flächen für den Gemeinbedarf, Umfang: 9.965 m², Überschreitung GRZ=0,2			
	1.993	0,5	997
Verkehrsflächen, Fläche: 30.296 m² abzüglich bestehender Versiegelung (OVF 125 m², OVL 688 m²) sowie zukünftiges Straßenbegleitgrün 1.500 m²			
	26.300	0,5	13.150
1.683		0,2	337
Flächen für Ver-/Entsorgung, Fläche: 81 m²			
	81	0,5	41
Grünflächen Fläche: 42.195 m² abzüglich der Flächen auf derzeitigem Privatgelände (PER 321 m², PHZ 121m²), Teilversiegelung für Wege, Spielplätze, Retentionsfläche usw.			
4.175		0,2	835
Summe Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)			35.812

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus der Addition der oben berechneten Eingriffsflächenäquivalenten (Biotop- und Funktionsverlust, Versiegelung) ergibt ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 207.766 m².

Tabelle 15: Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Teilpositionen	Eingriffsflächenäquivalent in m ²
Summe Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung/-veränderung	136.910
Summe Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	35.044
Summe Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	35.812
Gesamtsumme m² EFÄ	207.766

4.1.2 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Neben dem multifunktionalen Kompensationsbedarf sind bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Eine additive Kompensation wird notwendig, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist. In Tabelle 16 sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sein können.

Tabelle 16: Funktionen, die von besonderer Bedeutung sein können, getrennt nach Schutzgütern.

Schutzgut	Funktionen von besonderer Bedeutung
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften, - Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.), - Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten), - Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen), - Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken),

Schutzgut	Funktionen von besonderer Bedeutung
	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten, - Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen, - Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z. B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen), - Vorkommen seltener Bodentypen, - Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, - Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung, - Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit, - Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet, - Heilquellen und Mineralbrunnen.
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung, - Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen, - Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich).

Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen. Die Funktionen von besonderer Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet werden nachfolgend analysiert.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird zu >90% durch Intensivacker bestimmt. Natürliche und naturnahen Lebensräume mit einer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften kommen daher großflächig nicht vor und sind daher nicht für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt bestimmend. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages wurden die Kartierungen sowie Potenzialabschätzungen hinsichtlich geschützter Arten durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Aufnahmen sind in Kap. 3.1.3 zusammenfassend dargestellt, die Ergebnisse der Biotopkartierung in Kap. 3.1.2. Im Zuge des Vorhabens werden Kompensations-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt, die den Erhalt geschützter Arten im Gebiet gewährleisten sowie den Biotopverlust kompensieren (siehe Kap. 5). Daher ist kein additiver Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu berücksichtigen.

Schutzgut Landschaftsbild

Neben den großräumigen Ackerflächen kommen nur sehr kleinflächig weitere Offenlandbiotop im Norden des Plangebietes vor. Im Plangebiet ist eine Feldhecke als linienhafte Landschaftsbildstruktur vorhanden, die eine Abgrenzung zur bestehenden Wohnbebauung bildet. Darüber hinaus ist eine Hecke südlich des Geltungsbereiches als Landschaftsbildstruktur kennzeichnend, die durch die Planung nicht berührt wird. Wertvolle Bildelemente und Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet ist die Ortschaft Weitin als Siedlungsgebiet für das Landschaftsbild prägend. Der Sekundärzerschneidungswert durch z. B. Verkehrswege und Bebauung ist sehr hoch (LUNG 2008). Die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume im Plangebiet ist nach dem GLRP MS (2011) mit gering bewertet. Die zukünftige Bebauung fügt sich an eine bestehende Wohnbebauung an. Auf Grund der Strukturarmut, des höheren Zerschneidungsgrades der Landschaft sowie der angrenzenden Wohnbebauung ist kein additiver Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird zu >90% durch Intensivacker bestimmt. Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen sind nur in Kleinstflächen vorhanden. Seltene

Bodentypen, Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sowie Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden sind im Plangebiet nicht vertreten. Daher ist kein additiver Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu berücksichtigen.

Schutzgut Wasser

Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete), Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit, Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit sowie Heilquellen und Mineralbrunnen kommen im Plangebiet nicht vor, so dass kein additiver Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu berücksichtigen ist.

Ein Teil der öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Multifunktionale Retentionsfläche" festgesetzt, die neben der Entfaltung des Grüncharakters auch der Unterbringung wassertechnischer Anlagen, die der Versickerung, Ableitung, Aufbereitung und Retention von Niederschlags- und Oberflächenwasser dienen. Die „Multifunktionalen Retentionsfläche“ zielen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Daher ist kein additiver Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu berücksichtigen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet grenzt an eine bestehende Wohnbebauung. Luftaustauschbahnen sowie Gebiete mit luftverbessernder Wirkung sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Daher ist kein additiver Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft zu berücksichtigen.

4.1.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs (KFÄ)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit dem Eintritt der Beeinträchtigungen zu kompensieren. Bei Betroffenheit von Rote-Liste-Arten sind die Kompensationsmaßnahmen i. d. R. vor Beginn des Eingriffs durchzuführen. Bei der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist zu beachten, dass durch eine Maßnahme Eingriffe in verschiedene Umweltbereiche gleichzeitig ausgeglichen werden können. Bei der Wahl des Standortes von Kompensationsmaßnahmen sind zur Gewährleistung der langfristigen Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen mögliche andere Nutzungsinteressen zu berücksichtigen.

Zur Kompensation des Eingriffs sind die im Maßnahmenkatalog aufgeführten Maßnahmen der HzE M-V, Anlage 6 (2018) heranzuziehen, die nach landschaftlichen Zielbereichen gegliedert sind. Die Beschreibung der Maßnahmen, die Anforderungen zur Anerkennung, zur Sicherung und Unterhaltung sowie der zu erreichende naturschutzfachliche Wert sind in der Anlage 6 HzE M-V (2018) aufgeführt. Die ökologische Aufwertung wird aus dem voraussichtlichen ökologischen Zustand einer Maßnahme 25 Jahre nach Ersteinrichtung bestimmt.

Der Kompensationswert setzt sich aus der Grundbewertung (1,0-5,0) und einer Zusatzbewertung (0,5-2,0) zusammen. Die Zusatzbewertung führt zu einer Erhöhung des Kompensationswertes, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung erfüllt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent in m^2 (m^2 KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Für die Entsiegelung von Flächen wird für den entsiegelten Bereich ein Aufschlag auf den betreffenden Kompensationswert der Maßnahme (0,5-3,0) gegeben. Bei der Bewertung werden auch Lagezuschläge berücksichtigt. Der Lagezuschlag beträgt 10% auf den Kompensationswert, wenn die Kompensationsmaßnahme vollständig in einem Nationalpark / Natura 2000-Gebiet / landschaftlichen Freiraum Stufe 4 liegt, 15 % bei vollständiger Lage in einem Naturschutzgebiet bzw. 25%, wenn die Kompensationsmaßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-Lebensraumtypes oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im

betreffenden Gewässerabschnitt dient. Wird die geplante Kompensationsmaßnahme durch die Nähe zu einer Störquelle beeinträchtigt, ist eine Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes zu berücksichtigen, weil die Maßnahme in diesem Fall nicht mehr ihre volle Funktionsfähigkeit entfalten kann. Die verminderte Funktionsfähigkeit einer Kompensationsmaßnahme wird durch einen Leistungsfaktor ausgedrückt. Jedem der beiden Wirkzonen wird ein konkreter Leistungsfaktor als Maß der Beeinträchtigung zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen werden im südlichen Plangebiet umgesetzt, so dass ein Teil der Kompensationsmaßnahmenflächen innerhalb der Wirkzonen der zukünftigen Wohnbebauung liegen und ein Leistungsfaktor von 0,85 genutzt wird (siehe Tabelle 17).

Tabelle 17: Leistungsfaktor für Kompensationsmaßnahmen in der Wirkzone.

Wirkzone	Wirkfaktor	Räumliche Zuordnung fürs Plangebiet (Wohnbebauung)
I	0,5	0 m - 50 m
II	0,85	50 m - 200 m

Das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ergibt sich dann aus folgender multiplikativer Verknüpfung:

Fläche (m²) der Kompensationsmaßnahme	x	Kompensationswert der Maßnahme (siehe Anlage 6 HzE M-V) (Grundbewertung + Zusatzbewertung + Lagezuschlag + Entsiegelungszuschlag)	x	ggf. Leistungsfaktor (0,5 bzw. 0,85)	=	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme (m² KFÄ)
---	----------	--	----------	---	----------	---

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt innerhalb des Plangebietes. Im Süden des Plangebietes sind hierfür Flächen vorgesehen. Nachfolgend werden die Maßnahmen kurz angeführt:

- Die CEF-Maßnahmen_{BV2} „Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche“ umfasst die Umwandlung von 4 ha intensiv genutzter Ackerfläche in eine Brache mit späterer Nutzung als Mähwiese (in >200 m Entfernung zur Wohnbebauung). Die CEF-Maßnahmen_{BV2} ist gemäß HzE M-V (2018) anrechenbar, da die Maßnahme den Anforderungen des Maßnahmenkatalogs entspricht.
- Zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft soll zudem eine Feldhecke entlang der westlichen und nördlichen Grenze der CEF-Maßnahmenfläche_{BV2} angelegt werden (Kompensationsmaßnahme KM₁). Auf Grund der Offenhaltung von bestehenden Versorgungsleitungen ist die Feldheckestruktur zweigeteilt (Länge der Feldhecken: 345 m und 60 m, Breite: jeweils 7 m, Abstand zwischen den Feldhecken im Bereich der Versorgungsleitungen 15 m),
- In einer Entfernung von 50 m bis 200 m südlich der zukünftigen Wohnbebauung ist auf einer Fläche von 4,3 ha die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in eine extensive Mähwiese (Kompensationsmaßnahme KM₂) und in Bracheflächen (Kompensationsmaßnahme KM₃) vorgesehen. Beide Maßnahmen zielen auch darauf die bestehenden Feldlerchenbruthabitate in der für naturschutzrechtlichen Maßnahmen vorgesehenen Fläche zu erhalten und zu verbessern.
- Südlich angrenzend an die Wohnbebauung soll eine parkartige Grünfläche mit Gehölzen auf einer Breite von 50 m entwickelt werden (Kompensationsmaßnahme KM₄).

Die benannten CEF- und Kompensationsmaßnahmen werden ausführlich in Kap. 5 beschrieben.

Tabelle 18: Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme (m² KFÄ).

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²) der Kompensationsmaßnahme	Kompensationswert der Maßnahme (siehe Anlage 6 HzE M-V) (Grundbewertung + Zusatzbewertung)	ggf. Leistungsfaktor (0,5 bzw. 0,85)	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme (m ² KFÄ)
CEF-Maßnahmen BV2: Umwandlung Acker in Brachfläche mit späterer Nutzung als Mähwiese	38.882	2	Kein	77.764
	1.861	2	0,85	3.164
KM ₁ : Anlage Feldhecke zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft – Feldhecke I	57	2,5	Kein	143
	351	2,5	0,85	746
KM ₁ : Anlage Feldhecke zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft – Feldhecke II	627	2,5	Kein	1.568
	1.764	2,5	0,85	3.749
KM ₂ : Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese	23.000	3	0,85	58.650
KM ₃ : Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese	20.665	2	0,85	35.131
KM ₄ : Anlage einer parkartigen Grünfläche mit Gehölzen südlich angrenzend an die Wohnbebauung	Wiesenflächen: 10.900	2	entfällt*	21.800
	Gehölzflächen: 5.102	1	entfällt*	5.102
Gesamtsumme m² KFÄ				207.817

* gemäß HzE (Anlage 6): Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 Siedlungen berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebietern ausgesetzt sind. Der Leistungsfaktor entfällt daher.

Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der anrechenbaren CEF-Maßnahme übertrifft den auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf um 51 m². Der Eingriff wäre mit den vorgesehenen Maßnahmen nach HzE M-V vollständig kompensiert.

Tabelle 19: Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ.

multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme (m ² KFÄ)
207.766	207.817

4.2 Kompensationserfordernis durch Baumverluste

Für Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m besteht ein gesetzlicher Schutz nach §18 NatSchAG M-V. Ausgenommen von diesem Schutz sind nach §18 NatSchAG M-V:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,

- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Neben des gesetzlichen Schutzes nach §18 NatSchAG M-V ist der Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten. Demnach ist der Verlust von Einzelbäumen, Alleen, einseitigen Baumreihen, Baumgruppen (auch Siedlungsgehölze) zu ersetzen. Ausschlaggeben für den Ersatz ist ein Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen müssen mindestens zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, aufweisen. Wenn der Kronenansatz unter einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden liegt, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgeblich. Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen richtet sich nach dem Stammumfang:

- Stammumfang 50 cm - 150 cm Kompensation im Verhältnis 1:1,
- Stammumfang >150 cm - 250 cm Kompensation im Verhältnis 1:2,
- Stammumfang > 250 cm Kompensation im Verhältnis 1:3.

Der gemeindliche Gehölzschutz ist bei den Planungen nicht zu berücksichtigen, da die Stadt Neubrandenburg über keine Baumschutzsatzung verfügt.

Im Plangebiet sind Einzelbäume sowie Bäume in Siedlungsgehölzen und in der Feldhecke von Eingriffen betroffen. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen durch die Eingriffe im Plangebiet.

Tabelle 20: Kompensationserfordernis durch Baumverluste.

Nr.	Baumart dt.	Mehrstämmig	Stamm-Umfang in cm	Nat-SchAG	Kompensations-verhältnis	Kompensation Anzahl Ersatzbäume
Strauchhecke mit Überschilderung BHS (Bäume im Bereich der Straßendurchführung)						
15	Silberweide		142	§20	1:1	1
14	Silberweide	zweistämmig, 158cm, 127cm	285		1:3	3
16	Silberweide	zweistämmig, 140cm, 247cm	387		1:3	3
17	Silberweide	zweistämmig, 145cm, 225cm	370		1:3	3
18	Silberweide		185		1:2	2
19	Silberweide	zweistämmig 150 und 60	210		1:2	2
20	Silberweide		111		1:1	1
21	Silberweide		78	-	1:1	1
22	Hängebirke		81	-	1:1	1
Ältere Einzelbäume BBA						
5	Kulturapfel		75	-	1:1	1
6	Kulturapfel	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1 m Höhe	107	-	1:1	1
7	Kulturapfel	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1 m Höhe	104	-	1:1	1
8	Pflaume	mit Efeu bewachsen	76	-	1:1	1

Nr.	Baumart dt.	Mehrstämmig	Stamm-Umfang in cm	Nat-SchAG	Kompensationsverhältnis	Kompensation Anzahl Ersatzbäume
Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten (PWX)						
1	Kulturapfel		85	-	1:1	1
2	Kulturapfel	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 0,5m Höhe	119	-	1:1	1
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)						
9	Pflaume	mit Efeu bewachsen	106	-	1:1	1
10	Pflaume	dreistämmig 68 cm, 74 cm, 37 cm	179	-	1:1	1
11	Pflaume		90	-	1:1	1
12	Pflaume	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1m Höhe	69	-	1:1	1
13	Pflaume	Messung unterhalb des Kronenansatzes in ca. 1m Höhe	106	-	1:1	1
Kompensationserfordernis durch Baumverluste						28 Stück

Der Kompensationsbedarf für den Verlust der Bäume durch die Eingriffe beträgt für das Bebauungsplangebiet 28 Stück Bäume (Ersatzpflanzungen), die gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ermittelt wurden.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Das Bebauungsplanvorhaben bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG und § 12 NatSchAG M-V planerisch vor. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 15 Abs.1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen (§ 15 Abs.2 BNatSchG).

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch folgende Maßnahmen lassen sich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden und minimieren:

Schutzgut Mensch

- Die Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Schallimmissionen sind zu beachten (siehe Kap. 3.3.1).

Schutzgut Pflanze und biologische Vielfalt

- Die langgestreckte Feldhecke im östlichen Plangebiet ist zu erhalten (Restriktionsfläche).
- An der naturnahen Feldhecke sind Pufferzonen einzubinden, um die Funktionalitätsbeeinträchtigungen möglichst gering zu halten (siehe CEF-Maßnahme_{BEV1} - Einrichten kräuterreicher Säume an der bestehenden Feldhecke für Gehölzbrüter, Halboffenlandbrüter und Bluthänfling),
- Die Ablagerung von Rasenschnitt, Grünschnitt usw. an der Feldhecke ist generell verboten.
- Die Anpflanzung von nicht einheimischen Arten und die Veränderung von Feldhecken und naturnahen Biotopen ist verboten.
- Die Eingriffe in die Feldhecke im Zuge der Errichtung der Straßendurchführungen ist auf ein Minimalmaß zu begrenzen.
- Während der Bauphase sind die Biotopflächen einzuzäunen bzw. abzusperren.
- Während der Bauphase sind für zu erhaltende Bäume die Baumschutzmaßnahmen nach ZTV Baum und der DIN 18920 einzuhalten. Dies betrifft insbesondere den Schutz vor Anfahrsschäden, vor Verdichtung des Wurzelbereiches im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m

durch Befahrung oder Lagern von Baustoffen. Es sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen, die die Baumwurzeln schützen.

Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt

Im Artenschutzfachbeitrag werden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um die Individuen und ihre Entwicklungsformen planungsrelevanter Tierarten/Tiergruppen sowie ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu schützen:

- Vermeidungsmaßnahme V_{FM1} – Beleuchtung an der östlichen Feldhecke: Im Bereich der Feldhecke ist ausschließlich keine oder eine angepasste Beleuchtung zu errichten (nur indirektes Licht, Ausschalten des Lichtes von 22.00 Uhr bis 05:00 Uhr).
- Vermeidungsmaßnahme V_{BV1} - Bauzeitenregelung Baufeldfreimachung:
Die Baufeldfreimachung (u. a. Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch, Eingriffe in die Bodenvegetation) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September, Bauzeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar möglich). Die Bauarbeiten sind ohne großen zeitlichen Verzug nach der Baufeldfreimachung zu beginnen, um eine Ansiedlung von Brutvogelarten mit hoher Sicherheit auszuschließen.
- Vermeidungsmaßnahme E_1 (ökologische Baubegleitung, Eremit, 1. Bauabschnitt): Werden Silberweiden in der östlichen Feldhecke gefällt, ist im Vorfeld der Baumfällungen eine fachlich versierte Person einzubinden, die die Bäume auf Besatz überprüft. Werden im Rahmen dieser ökologischen Baubegleitung Eremiten nachgewiesen, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren und notwendige Erhaltungsmaßnahmen abzustimmen, wie Erhalt von Baumhöhlenabschnitten und sichere Lagerung dieser Baumhöhlenabschnitte, damit sich möglichst viele Larven bis zum Endstadium weiterentwickeln können. Die Maßnahme ist zu dokumentieren.

Schutzgut Fläche

- Die Auswirkungen durch die Versiegelung der Fläche wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Schutzgut Boden

- Zum Schutz der Naturhaushaltfunktion des Bodens sind der Bauaushub und Erdverschiebungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit möglich zum Wiedereinbau an geeigneten Stellen zu verwenden.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind.
- Die Bodenverdichtung ist während der Bauzeit gering zu halten.
- Zur Minimierung der Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung während des Baustellenbetriebes sind Biotopflächen abzusperren.
- Wenn Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchVO einzuhalten.

Wasser

- Die Verbote des Trinkwasserschutzgebietes sind zu beachten, siehe Anlage 5 zur WSGVO Neubrandenburg „Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen“ vom 08.07.2002 (Schutzzone IIIB).
- Während der Bauphase sowie während der späteren Nutzung ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die das Grundwasser

- beeinträchtigen.
- Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen und die untere Wasserbehörde unverzüglich über die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
 - Flachdächer von Hauptgebäuden sind auf mindestens 2/3 der Dachflächen als Vegetationsflächen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind (ausgenommen Flachdächer mit Photovoltaikanlagen).
 - Auf den unversiegelten Grundstücksflächen sind Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.

Klima/Luft

- Eine Feldhecke und der Vorwald bleiben erhalten (Restriktionsflächen).
- Die Grundstücksbegrünung sowie die Begrünung im öffentlichen Straßenraum (inklusive der Gehölzpflanzungen) sorgen für eine Aufwertung des lokalen Klimas.
- Anlage von Vegetationsflächen auf Flachdächern von Hauptgebäuden dienen einer klimaausgleichenden Wirkung.
- Vorschriften der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind zu beachten.

Landschaft

- Das Wohngebiet ist durch Grünzüge und Gehölzpflanzungen in die umgebende Landschaft einzubinden.
- Eine maximal zulässige Gebäudehöhe wird festgesetzt, um ein harmonisches Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern.
- Die Parkanlage im Süden des Plangebietes bildet einen Übergang zur offenen Landschaft.

Kultur- und Sachgüter

- Generell gilt der § 11 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Demnach ist die Entdeckung von neuen oder auffälligen Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Fund/die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufälligen Zeugen.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.2.1 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen

Im Artenschutzfachbeitrag werden folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert, die die kontinuierliche ökologische Funktionalität betroffener Lebensstätten gewährleisten. Die CEF-Maßnahme_{BV2} - Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche wird als Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angerechnet. In der Abbildung 2 ist die Lage der CEF-Maßnahmen verortet.

- CEF-Maßnahme_{BV1} - Einrichten kräuterreicher Säume an der bestehenden Feldhecke für Gehölzbrüter, Halboffenlandbrüter und Bluthänfling:
An der zu erhaltenden Feldhecke ist im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ein Streifen von ca. 10 m mit kräuterreichen Säumen (als Nahrungsflächen im Brutrevier) zu etablieren. Die Ansaat erfolgt mit einer Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsraum 03, „Nordostdeutsches Tiefland“. Die Mahd erfolgt max. zweimal jährlich ab 1. September.

- CEF-Maßnahmen_{BV2} - Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche durch die Umwandlung von Intensivacker in Brachflächen im Süden des Plangebietes (Maßnahme 2.33 nach HzE M-V) inkl. Anlage einer Feldhecke zur Störungsminderung:
Zur Kompensation des vorhabenbedingten Verlustes von 4 Brutrevieren der Feldlerche ist die Umwandlung einer 4 ha großen, intensiv genutzten Ackerfläche im Süden des Plangebietes in eine Brachfläche mit der späteren Nutzung als Dauergrünland (einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigem Rhythmus) als Ersatzhabitatsfläche vorzusehen. Die Fläche wird zur Minderung von Störungen durch eine Feldhecke umrahmt (siehe KM₁). Von der Einrichtung der Fläche profitieren weitere ungefährdete Brutvogelarten. Zudem stellt sie ein Nahrungshabitat u.a. für den Rotmilan, den Turmfalke und den Waldkauz dar.
Lage: Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück 68 (südlicher Bereich)
Kurzbeschreibung: Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen durch spontane Begrünung in eine Brachfläche, spätere Nutzung: Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigem Rhythmus
Beschreibung: Eine langjährig als Intensivacker genutzte Fläche mit einer Ausdehnung von 4 ha wird durch spontane Begrünung in eine Brachfläche umgewandelt (Zielart: Feldlerche und weitere Brutvögel, Nahrungshabitat von Rotmilan, Turmfalke). Auf der Fläche besteht ausschließlich die Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben: Mahd nicht vor dem 1. September, Abfuhr des Mähgutes, Mahd höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre, Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken. Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind ausgeschlossen.
Zusatz: Damit die Fläche als Feldlerchenbruthabitat wirksam ist, sind in der Fläche keine Gehölze anzupflanzen. Es sind keine Straßen und Wanderwege in der Fläche anzulegen. Die Ersatzbruthabitate sind in einer Fläche (4,0 ha) auszubilden.
Die Fläche wird zur Minderung von Störungen durch eine Feldhecke umrahmt (siehe 5.2.2).

5.2.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Neben der oben benannten CEF-Maßnahmen_{BV2} - Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche sind weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig, um die vom Eingriff ausgehenden Beeinträchtigungen auszugleichen. Diese werden nachfolgend beschrieben. In der Abbildung 2 ist die Lage der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen verortet.

- Kompensationsmaßnahme KM₁: Anlage einer Feldhecke zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft (Maßnahme 2.21 nach HzE M-V)
Lage: Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück 68 (nördlich und östlich angrenzend an die CEF_{BV2}-Maßnahmenfläche)
Kurzbeschreibung: Lineare mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft; zur Wartung bestehender Versorgungsleitungen ist die Feldhecke zweigeteilt; Mindestmaße: 7 m breit, ca. 345 m und 60 m lang,
Beschreibung: Nördlich und östlich angrenzend an die CEF_{BV2}-Maßnahmenfläche ist eine mindestens 7 m breite Feldhecke zu entwickeln. Da für die Wartung der bestehenden Versorgungsleitungen eine Freihaltung vorzusehen ist, ist die Feldhecke zweigeteilt. Die Länge der Heckenabschnitte beträgt 345 m und 60 m. Im Bereich der Versorgungsleitungen beträgt der Abschnitt zwischen den Heckenabschnitten ca. 15 m.
Für die Anlage sind Arten naturnaher Feldhecken (insbesondere dornige Sträucher

wie Weißdorn und Schlehe), standortheimische Gehölzarten aus möglichst gebietseigener Herkunft zu verwenden (mind. 5 Straucharten und mind. 2 Baumarten). Auf eine hinreichende Pflanzqualität und –größe ist zu achten (Sträucher 60/100 cm, 3-triebig; großkronige Bäume als Überhälter in Abständen von ca. 15-20 m untereinander mit Stammumfang 12/14 cm und Zweibocksicherung). Pflanzabstände sind zu beachten (Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m). Die Mindestreihenzahl beträgt 3 im Abstand von 1,5 m inklusive beidseitigem Saum von 2 m Abstand vom Stammfuß. Die Pflanzung ist durch eine Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss zu sichern.

Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: sind die Gehölze durch 1-2malige Mahd vor Vergrasung über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen. Bei Ausfall der Bäume sowie 10% Ausfall der Sträucher sind diese nachzupflanzen. Bedarfweise ist die Schutzeinrichtung instandzusetzen und die Fläche zu bewässern. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Der Abbau der Schutzeinrichtungen erfolgt bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

Während der Unterhaltungspflege: beschränken sich die Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Ein Auf-den-Stock-Setzen ist zu unterlassen.

- Kompensationsmaßnahme KM₂: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese (Maßnahme 2.31 nach HzE M-V)

Lage: Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück 68 (nördlicher Teilbereich) sowie Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück 68 (südlicher Teilbereich)

Kurzbeschreibung: Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regional- typischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die Maßnahme dient auch dem Erhalt und der Verbesserung von bestehenden Feldlerchenbruthabitaten auf der Fläche.

Beschreibung: Auf einer langjährig, intensiv genutzten Ackerfläche wird eine extensive Mähwiese mit einer Fläche von 2,3 ha entwickelt. Es erfolgt dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat. Walzen und Schleppen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September nicht erlaubt. Es erfolgt dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung und durch die Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“, einer Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsraum 03, „Nordostdeutsches Tiefland“ Frischwiese/Grundmischung).

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Im Zuge der Entwicklungspflege erfolgt die Aushagerungsmahd im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes. Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen ist mit der uNB ein früherer Mahdtermin zu vereinbaren und durchzuführen.

Unterhaltungspflege: Die Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juli. Das Mähgut ist abzufahren. Die Mahd erfolgt einmal jährlich. Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken.

- Kompensationsmaßnahme KM₃: Umwandlung von Intensivacker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese (Maßnahme 2.33 nach HzE M-V)

Lage: Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück 68 (nördlicher Teilbereich) sowie Gemarkung Weitin, Flur 1, Flurstück 68 (südlicher Teilbereich)

Kurzbeschreibung: Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen durch spontane Begrünung in eine Brachfläche, mit Nutzungsoption: Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigem Rhythmus. Die Maßnahme dient auch dem Erhalt und der Verbesserung von bestehenden Feldlerchenbruthabitaten auf der Fläche.

Beschreibung: Eine langjährig als Intensivacker genutzte Fläche mit einer Ausdehnung von 2,06 ha wird durch spontane Begrünung in eine Brachfläche umgewandelt. Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben: Mahd nicht vor dem 1. September, Abfuhr des Mähgutes, Mahd höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre, Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken. Jegliche weitere Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

- Kompensationsmaßnahme KM₄: Anlage einer parkartigen Grünfläche mit Gehölzen (Maßnahme 6.11 nach HzE M-V)

Lage: südlich angrenzend an die Wohnbebauung

Kurzbeschreibung: Anlage parkartiger Grünflächen im Siedlungsbereich und Pflanzung von Gehölzen

Beschreibung: Südlich angrenzend an die Wohnbebauung ist eine parkartige Grünfläche mit Gehölzen auf einer Breite von 50 m zu entwickeln (Fläche: 1,6 ha).

Anforderungen: In der Grünfläche sind keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- oder Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungstrassen, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen zu errichten. Maximal 10% der Gesamtfläche als Verkehrsflächen (z. B. Wege- oder Platzflächen) sind in wassergebundener Bauart zulässig. Günstige Wachstumsbedingungen sind durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften zu schaffen. Der Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern beträgt mind. 30% (mit Bäumen überkronte bzw. mit Sträuchern bestandene Fläche). Standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften sind zu verwenden. Der Anteil von nichtheimischen Gehölzen beträgt max. 20%. Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 175/200 cm, Verankerung der Bäume, Sträucher mind. 125/150 cm. Pflanzdichte: auf 100 m² ein Baum, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m. Die Einsaat erfolgt mit einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut (Saatgutmischung aus dem Ursprungsraum 03, „Nordostdeutsches Tiefland“). Nicht erlaubt sind Düngung, der Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel auf den Grünflächen. Im Bedarfsfall sind Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu erstellen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Ersatzpflanzungen haben bei mehr als 10 % Ausfall von Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) ist in den ersten 5 Jahren durchzuführen. Das Auslichten der Junggehölzbestände, bedarfsweise Bewässerung hat zu erfolgen. Die Verankerung der Bäume sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Eine Aushagerungsmahd wird im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juni und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes durchgeführt.

Unterhaltungspflege: Die Baum- und Strauchpflege sind im Pflegeplan zu regeln. Die Mahd der Grünflächen erfolgt max. dreimal jährlich gemäß Pflegeplan mit Abfuhr des Mähgutes.

- **Kompensationsmaßnahme KM₅: Kompensation für Baumverluste**
Als Ersatz für die Baumfällung sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V 28 Bäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibock. Die Gehölze sind ggf. gegen Wildverbiss zu schützen. Zur Erreichung eines abnahme- und funktionsfähigen Zustandes der Pflanzungen sind Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Anpflanzung ist erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Bäume sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme umzusetzen. Die Baumpflanzungen werden im Bereich der Verkehrsflächen innerhalb der Wohnbebauung umgesetzt.

5.3 Erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes („Störfallverordnung“ - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Wohnbauvorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne dieser Verordnung ist nicht gegeben.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Wohnbebauung. Für den Menschen besteht ein Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko, z. B. im Brandfall und durch Verkehrsunfälle. Durch Einhaltung gängiger Bauvorschriften sowie durch Einhaltung von Verkehrsregeln usw. ist das Risiko für den Menschen minimiert. Darüber hinaus besteht ein gewisses Umweltrisiko in Havariefällen. Hier greifen jedoch Katastrophenschutzpläne, um erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu vermeiden.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planungsprozesses für den Bebauungsplan wurden verschiedene Erschließungs- und Entwicklungslösungen geprüft. Die im Ergebnis ausgewählte Lösung stellt die unter Kosten-Nutzen-Aspekten und unter Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung die optimierte Lösung dar.

7 Erheblich nachteilige Auswirkungen

Die Flächen des Plangebiets haben großflächig eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Kleinflächig schneidet eine geschützte Feldhecke das Plangebiet, die einen höheren Naturwert hat. Diese Feldhecke wird ausschließlich im Bereich der Straßendurchführungen durchbrochen. Um weitere Funktionalitätsbeeinträchtigungen möglichst gering zu halten, wird eine Pufferzonen zur Wohnbebauung angelegt. Das Schutzgut Boden wird die größte Veränderung erfahren, da vorwiegend intensiv genutzte Ackerflächen durch die Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen versiegelt werden, so dass die Funktionen als Pflanzenstandort, als Speicher, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen sowie als Lebensraum für Bodenorganismen nicht mehr erfüllt sind. Die Umgestaltung des Lebensraums sowie die Versiegelung von Flächen führt auch zum Habitatverlust insbesondere für Brutvogelarten. Der für die Beeinträchtigung von Biotopen, für die erforderliche Versiegelung, für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen und für den Verlust von Brutvogelhabitaten nötige Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

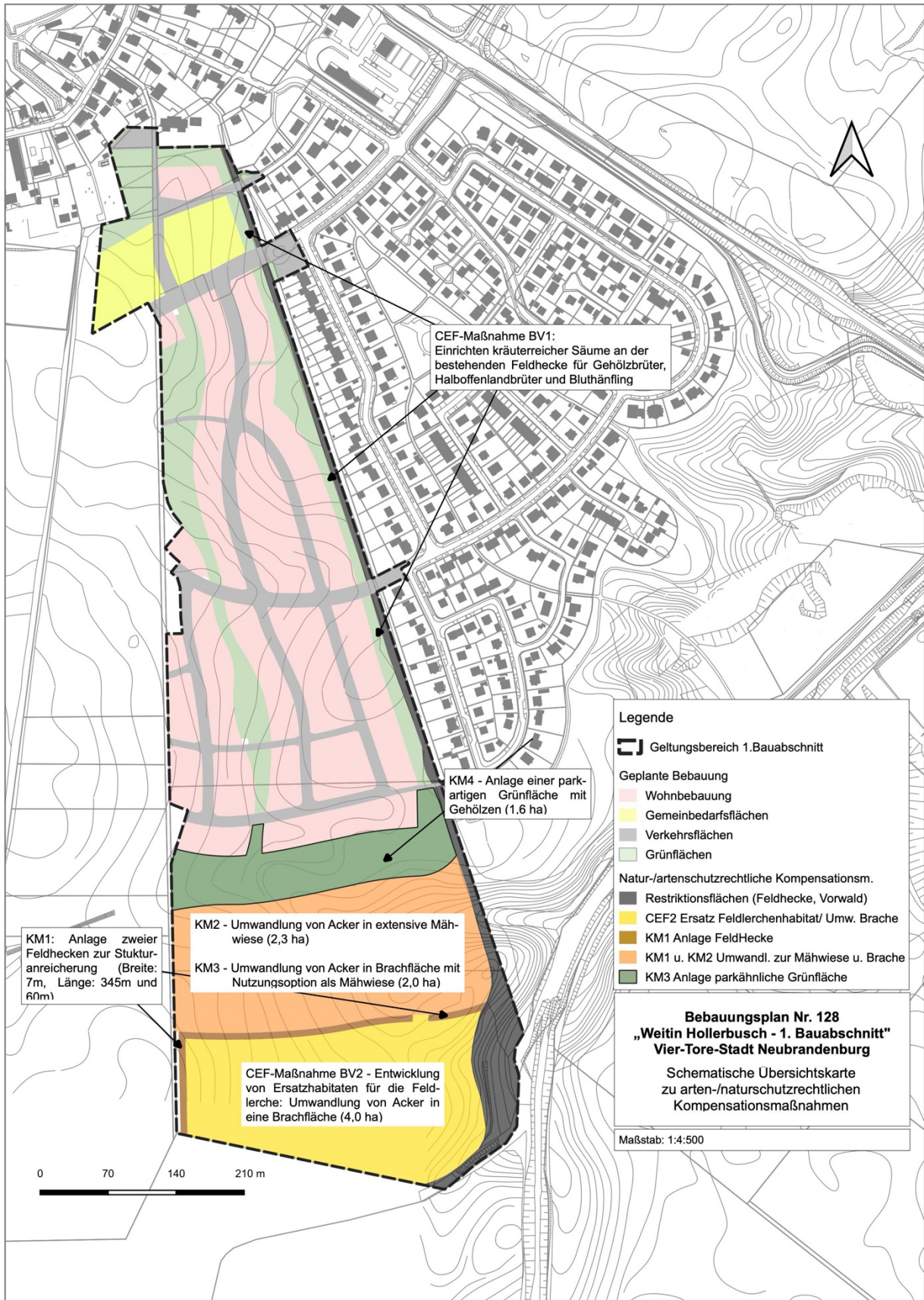


Abbildung 2: Lage der arten-/naturschutzrechtlichen Maßnahmen.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Wesentlichen die folgenden Unterlagen genutzt:

Planungen

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS, Stand 2011),
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS, Stand Juni 2011, erste Fortschreibung),
- Flächennutzungsplan Neubrandenburg (Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022),
- Landschaftsplan Neubrandenburg (in Überarbeitung),
- Anlage 5 zur WSGVO Neubrandenburg „Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen“ (vom 8. 7 .2002),

Fachgutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch – 1. Bauabschnitt der Stadt Neubrandenburg“ (Stand 06.10.2025),
- Biotopkartierung (Stand: 06.01.2022),
- Hydrogeologische Gutachten des Büros Geo Bock (GEOBOCK 2024),
- Schallimmissionsuntersuchung (LOBER 2025).

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages sowie der Biotopkartierung fanden folgende Kartierungen statt:

Kartierungen Flora und Fauna

- Brutvogelkartierung (zwischen Mai und Juni 2019),
- Zauneidechsenkartierung (zwischen Mai und August 2019),
- Baumhöhlenkartierung im Eingriffsbereich (Eremit, 2019, 2025),
- Vorortbegehung zur Einschätzung des Potenzials zum Vorkommen von Fledermäusen und Amphibien (zwischen Mai und August 2019),
- Biotopkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) (zwischen Mai und Juni 2019, ergänzende Kartierung Oktober 2021),

Die Bewertung der Biotope erfolgte auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommerns (HzE, Neufassung 01.06.2018, redaktionelle Überarbeitung: 01.10.2019 vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern).

Als Informationsgrundlagen für die einzelnen Schutzgüter dienten zudem:

- die Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Landesinformationssystem).

Die verschiedenen Grade der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden anhand der Funktionseignung des Schutzgutes (ökologische Empfindlichkeit) und der Intensität der geplanten Nutzung eingeschätzt. Durch das Verschneiden beider Parameter ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung durch das Vorhaben: sehr erheblich, erheblich, wenig erheblich, nicht erheblich.

8.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aktuell befindet sich das Planverfahren in der Entwurfsphase (Stand Oktober 2025).

8.3 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, mit dem Ziel unvorhergesehene,

nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung von festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- ökologische Baubegleitung im Rahmen der Umsetzung natur- und artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen,
- ökologische Baubegleitung im Rahmen der Umsetzung artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmen,
- Überprüfung der Einhaltung von Vorgaben zur Entwicklung und Pflege der geplanten Kompensationsmaßnahmen,
- Wuchskontrollen der angepflanzten Bäume und Gehölze,
- 3 Jahre nach Bauende ist durch den Bauherrn eine Dokumentation über die Funktionsfähigkeit der Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen der Stadt und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch“ aufzustellen. Im aktuellen Verfahren soll der 1. Bauabschnitt (BA) des Bebauungsplans die Planreife erlangen. Die vorliegenden Ausführungen betreffen ausschließlich den 1. BA.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Neubrandenburg in der Gemarkung Weit in. Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich mehrfach angepasst. Der aktuelle Geltungsbereich des 1. BA grenzt nach Norden an den Dorfkern Weit ins und an den Weit iner Friedhof, nach Osten an das Malerviertel und nach Südosten an einen Gehölzbestand inklusive Feldhecke. Nach Süden und Westen grenzen Ackerflächen.

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines durchgrüntes Wohnstandortes inklusive Gemeinbedarfsflächen. Im Norden sind kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen und ergänzende Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Im Süden soll eine Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einzelnen Reihenhäusern erfolgen. Ein grünes Band mäandriert von Norden nach Süden als zentraler Grünzug. Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Ernst-Barlach-Straße. Außerdem sind weitere Straßenanschlüsse vorgesehen.

Der Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes umfasst eine Fläche von 25,4 ha, wobei der südliche Teilbereich auf einer Fläche von 8,7 ha für naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist. Es sind Restriktionsflächen (eine Feldhecke sowie Gehölzflächen) mit einer Fläche von 1,3 ha ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Intensivackerflächen, kleinflächig Grünflächen und Gehölze. Eine Feldhecke grenzt an das Plangebiet.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens umfassen hauptsächlich die Überbauung und die Versiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen, die Fällung einzelner (von nach §18 NatSchAG gesetzlich geschützter) Bäume, den kleinflächigen Verlust von nach §20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotopflächen (Strauchhecke mit Überschildung im Bereich der Straßendurchführungen) und den kleinflächigen Verlust von Biotopen mit mittlerer Wertstufe. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser, Klima/Luft usw. werden im Umweltbericht dargestellt.

Vom Vorhaben sind artenschutzrechtliche Belange betroffen, z. B. durch den dauerhaften Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten geschützter Arten (insbesondere von Bluthänfling, Feldlerche, diverse weitere Brutvögel). Zudem liegen im Plangebiet Nahrungsflächen von Fledermäusen, Rauchschildweibchen, Rotmilan, Waldkauz und Turmfalke.

Während der Bauphase sind die Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Arten und die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten möglich.

Die Kompensation der Umweltauswirkungen (Fläche, Biotop, Tierarten, Boden, Wasser, Klima) erfolgt multifunktional auf der Grundlage der HzE M-V (2018). Die Kompensationsmaßnahmen werden im südlichen Teil des Plangebietes umgesetzt. Hierfür ist die Umwandlung von Intensivacker in Brachflächen und extensiven Wiesen (in Teilbereichen Ersatzbruthabitate für die Feldlerche, Sicherungen und Verbesserung von Feldlerchenbruthabitaten), die Schaffung von Feldhecken sowie die Schaffung von parkartigen Grünflächen (angrenzend an die zukünftige Wohnbebauung) vorgesehen. Die Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen im Änderungsgebiet kompensiert. Der Schutz der Brutvogelfauna erfolgt zudem über Bauzeitenbeschränkungen. Weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Sinne des §44 BNatSchG werden benannt.

Literatur

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), Geltung ab 01.08.2023.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 zuletzt berücksichtigte Änderung § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- 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).
- FFH-RL: 4. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) vom 21.05.1992 (ABl. EG L 206 S. 7, in der aktuell gültigen, kodifizierten Fassung).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (in der aktuell gültigen Fassung) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- Gesetz zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011, zuletzt geändert: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Veränderungen des Bodens und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wassers (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Natura 2000-LVO M-V: Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung –Natura 2000-LVO-MV) vom 12. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 462), zuletzt Änderung vom 5. Juli 2021. <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/natur-und-landschaft/schutzgebiete/schutzgebiete-europa-recht/natura-2000-lvo-mv/>
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch rtikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184).

Literatur/weitere Quellen

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS), Regionaler Planungsverband Mecklenburgische Seenplatte, Amtsblatt für Mecklenburg- Vorpommern Nr. 43 vom 21. Oktober 2011 (AmtsBl. M-V 2011 S. 637).
- Bundesamt für Naturschutz: Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz zur FFH-Verträglichkeitsprüfung (kurz: FFH-VP-Info), <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp> (Stand: 27.01.2025)
- Froehlich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung. Im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. 55 S. und Anhänge.
- Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung – rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C.F. Müller, Heidelberg, 5. Aufl., 480 S.
- Labes, R., Eichstädt, W., Labes, S., Grimmberger, E., Ruthenberg, H. & Labes, H. (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns, 1. Fassung. Hrsg. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern.
- 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– Hannover, Filderstadt.
- Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) (2004): Anforderungen an die Prüfung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen der NATURA 2000- Gebiete gemäß § 34 BNatSchG im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP). Stand: 4./5. März 2004.
- LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2017): Standard-Datenbogen GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, zuletzt geändert: 05/2020. https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ggb_sdb/DE_2545-303.pdf
- LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2016): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (Fassung 08.11.2016).
- LUNG MV – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) (2014): Fachbeitrag für Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie- Höhere Pflanzen als Beitrag zur FFH- Gebietsmanagementplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Überarbeitungsstand April 2014 – Güstrow: 349.
- LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommer, Materialien zur Umwelt 2013, Heft 3.
- LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2011): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), Erste Fortschreibung, Druckmedienzentrum Gotha GmbH, Juni 2011.
- LUNG - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie, <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/arten->

schutz/ffh_arten.htm

- MLU M-V - Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 01.06.2018, redaktionelle Überarbeitung: 01.10.2019.
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (4): 86 S
- Ryslavy, T., H.-G., Bauer, B., Gerlach, O., Hüppop, J., Stahmer, C., Sudfeldt, P., Südbeck [Nationales Gremium Rote Liste Vögel] (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. In: Berichte Vogelschutz 57, S. 13-112
- StALU Mecklenburgische Seenplatte (2017): Managementplan für FFH-Gebiet DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“, Abschluss: Schwerin, im Juni 2013, Überarbeitung: Neubrandenburg, im Dezember 2017 <http://www.stalu-mv.de/ms/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/DE-2545-303-Tollensesee-mit-Zufluessen-und-umliegenden-Waeldern>
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & C. Sudfeldt (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 792 S.
- Vökler, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Greifswald.
- Vökler, F.; Heinze, B., Sellin, D. & H. Zimmermann (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, 3. Fassung. Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Schwerin.

Anhang: Ergebnisse Biotopkartierung

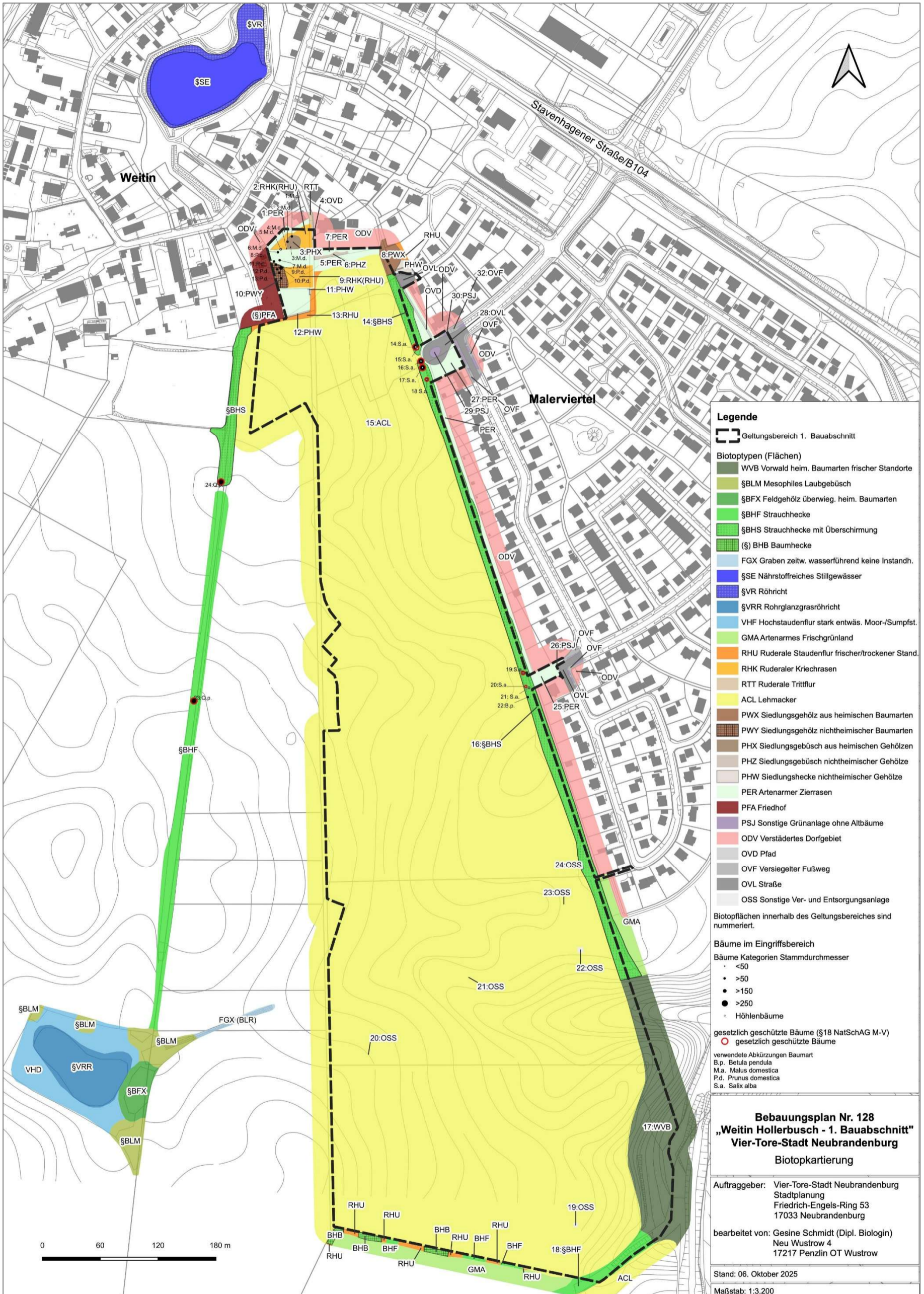


Abbildung 3: Ergebnisse der Biotopkartierung.