

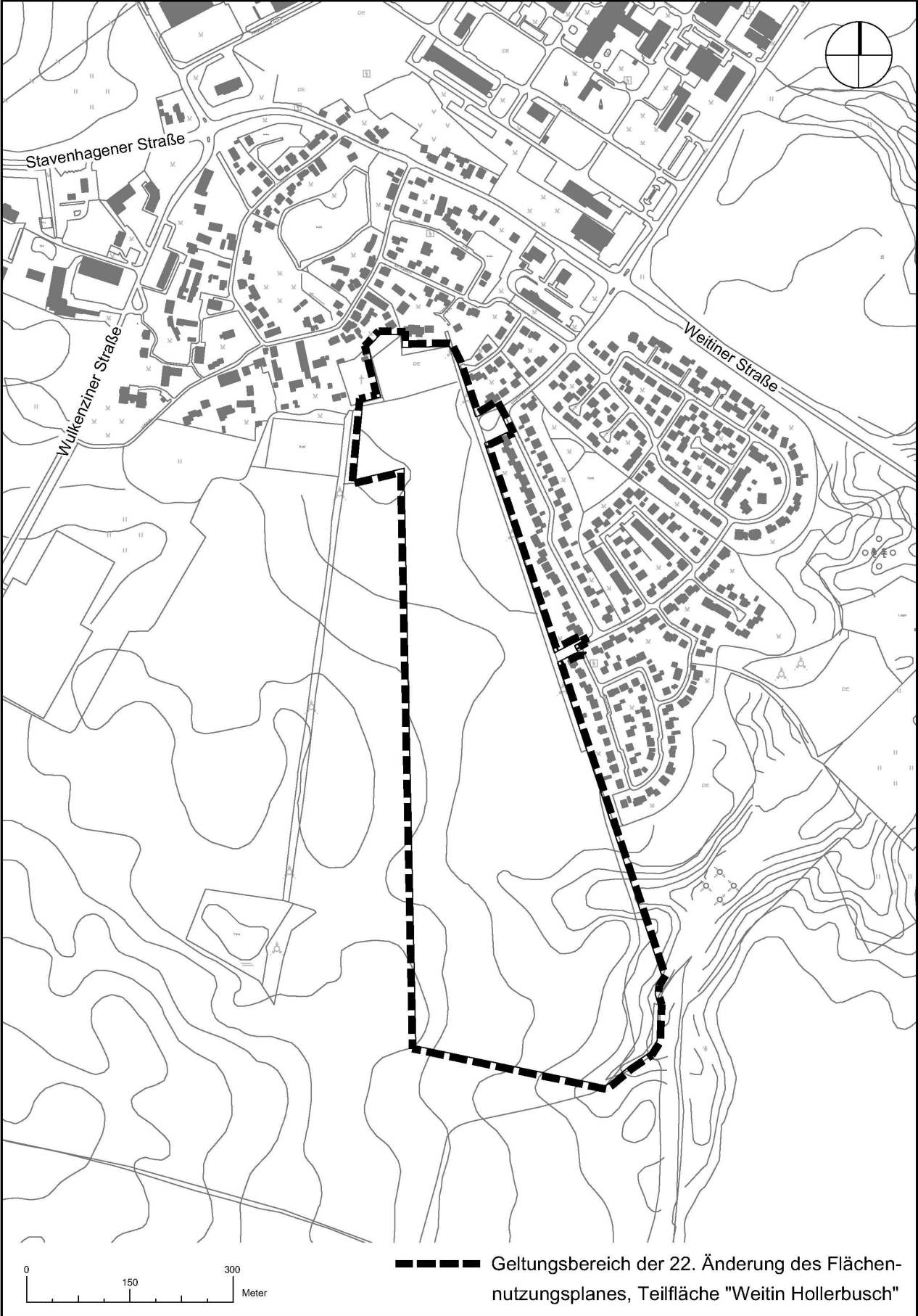
VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

22. Änderung des Flächennutzungsplans

Teilfläche „Weitin Hollerbusch“, Erster Bauabschnitt

Begründung (Entwurf, Oktober 2025)

Übersichtsplan: Änderungsbereich



Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Teilfläche „Weitin Hollerbusch“, Erster Bauabschnitt

Stand: Entwurf, Oktober 2025

Inhalt

1.	Aufstellung und Planungsziel	4
2.	Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Änderungsanlass	4
4.	Übergeordnete Planung	5
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
4.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	5
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	5
5.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	6
5.1.	Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets	6
5.2.	Planungsrechtliche Situation	6
5.3.	Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz	6
5.4.	Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	7
6.	Planinhalte.....	7
6.1.	Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	7
7.	Planungsalternativen.....	8
8.	Wesentliche Auswirkungen.....	9

Anlagen

- 1. Teil 2 der Begründung - Umweltbericht**

1. Aufstellung und Planungsziel

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beschloss in ihrer Sitzung am 19.05.2019 die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Weitin Hollerbusch“. Am 10.09.2020 wurde die Änderung dieses Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Damit wurde der räumliche Geltungsbereich der Planung geändert.

Das Ziel der 22. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Vorbereitung eines durchgrünten Wohnstandorts westlich des Malerviertels, inklusive Gemeinbedarfsflächen. Gleichzeitig soll eine städtebauliche und funktionale Neuordnung der Flächen am Ortsrand südlich und westlich des historischen Ortskerns Weitin erfolgen. Durch städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils soll vor allem die anhaltende Nachfrage nach Wohnungsbaustandorten für kleinteilige Wohnformen im Stadtgebiet bedient werden.

Im Nachgang der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde entschieden die 22. Änderung des Flächennutzungsplans zunächst nur für den Teilbereich des ersten Bauabschnitts fertigzustellen. Das Planungsziel für die beiden anderen Teilbereiche ist damit allerdings nicht aufgehoben.

2. Ausgangslage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich für den ersten Bauabschnitt umfasst eine ca. 25,4 ha große Fläche. Er erstreckt sich im Süden des Stadtgebietsteils Weitin innerhalb des Stadtgebiets West. Bisher wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Fläche wird durch Gehölze in Anspruch genommen.

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Weitin folgende Flurstücke:

- in der Flur 1 die Flurstücke 66/4, 66/5, 66/6, 68, 72/ 664 sowie Teilflächen der Flurstücke 63/1, 64, 67, 72/111 und 72/654,
- in der Flur 2 die Flurstücke 51, 52, 53, 54, 55 sowie Teilflächen des Flurstücks 56/2.

Er grenzt:

- nördlich an die historische Siedlungsstruktur des Dorfes Weitin,
- östlich an das Malerviertel,
- südlich an hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- westlich ebenso an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Änderungsanlass

Die Änderung wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“ aufgestellt, der ebenfalls zunächst nur für den Teilbereich des ersten Bauabschnitts fertiggestellt werden soll. Die Stadtvertretung hat am 19.05.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Mit der Planung wird die Entwicklung eines durchgrünten Wohnbaustandorts angestrebt. Am 10.09.2020 beschloss sie die Änderung dieses Aufstellungsbeschlusses. Der räumliche Geltungsbereich der Planung wurde damit geändert.

4. Übergeordnete Planung

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 ein Oberzentrum. Als Kernstadt bildet Neubrandenburg mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum.

Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

- 4.1 (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden.
- 4.1 (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.
- 4.2 (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 konkretisiert die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms:

- 4.1 (4) Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren (...).
- 4.1 (6) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
- 4.2 (3) Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in allen Teilen der Planungsregion städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben.
- 4.2 (4) Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden.

In seiner Stellungnahme vom 09.11.2020 bestätigte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, dass die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete verbindliche Bauleitplanung den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen entspricht. Dies betrifft sowohl die Programmsätze des LEP als auch die Programmsätze des RREP MS.

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die 5. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2035+) vom März 2025 beinhaltet im Abschnitt 4.2 gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele. Bei der vorbereitenden Bauleitplanung sind unter anderem diese strategischen Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

„Neubrandenburg steht für eine nachfrageorientierte Wohnformstruktur“ ... Dazu gehören:

- Anpassung der Wohnformstruktur an die geänderte Nachfragesituation/Diversifizierung des Angebotes,
- Beachtung von Klima- und Umweltschutz sowie der Ressourceneffizienz,
- Sicherung eines gesunden Stadtklimas im Rahmen der Stadtplanung/des Stadtumbaus.

Unter dem Handlungsziel „Wohnen“ ist explizit die Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnraumangebotes aufgeführt. Im dazugehörigen Umsetzungskonzept wird unter 5.1/HZ 2.1 die Entwicklung des Plangebiets als Maßnahme mit höchster Priorität (1) benannt:

- Aktivierung von Wohnungsbaustandorten durch Umsetzung von B-Plänen –
Wohnraumschaffung Hollerbusch

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1. Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um unbebaute Flächen, welche bisher fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden. Bei den restlichen Flächen handelt es um Gehölze und Wiesen. Das Gelände ist in Richtung Osten bzw. Nordosten und Südosten abschüssig, wobei im Südosten ein etwas steileres Gefälle besteht. Jenseits des Gefälles steigt das Gelände im Süden wieder an.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Osten von Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern sowie im Süden und im Westen überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Photovoltaikanlage. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan jedoch als Gewerbliche Baufläche dargestellt bzw. zum Teil als „Fläche für den Luftverkehr, Landeplatz für Ultraleichtflugzeuge“ vermerkt.

5.2. Planungsrechtliche Situation

Der Änderungsbereich ist im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 20.06.2021, berichtigt am 21.12.2022) überwiegend durch Flächen für die Landwirtschaft überlagert. Im Norden sind in Abgrenzung zum historischen Ortskern Weitin Grünflächen dargestellt. Außerdem ist am östlichen Rand des Änderungsbereichs in etwa die Fläche einer bestehenden Feldhecke als Grünfläche dargestellt.

Die angestrebte Entwicklung eines Wohnbaustandorts entspricht nicht diesen bisherigen Darstellungen, daher wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „Weitin Hollerbusch“ erforderlich.

5.3. Natur und Landschaft, Grünflächen, Artenschutz

Durch den angrenzenden Siedlungsbereich und die landwirtschaftliche Nutzung ist der Änderungsbereich stark anthropogen (durch die Tätigkeit der Menschen) geprägt. Für diese Vorprägung fallen insbesondere der unmittelbar angrenzende Sportplatz und die umliegenden Wohngebäude mit den ihnen zugeordneten Freizeit- und Erholungsgärten ins Gewicht. Einzelne Flächen im Nordwesten des Plangebiets werden zumindest zeitweise als Weideland genutzt. Hier finden sich auch einige Brachflächen mit Gehölzaufwuchs.

Innerhalb des Plangebiets und im unmittelbaren Umfeld befinden sich einige Flächen mit gesetzlich geschützten Biotopen. Südwestlich grenzt außerdem ein (temporär trockengefallenes) Gewässer an das Plangebiet an, hier befinden sich ebenfalls gesetzlich geschützte Biotope. Die Allee entlang der L 27 „Wulkenziner Straße“ ist ebenso wie mehrere Einzelbäume gesetzlich geschützt. Ca. 250 m östlich des Plangebiets, etwa auf Höhe der Lyonel-Feiniger-Straße, befindet sich das Flächennaturdenkmal Nr. NB 002 „Graslilienstandort“. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Weiterführende Ausführungen, u. a. zum Artenschutz, sind in Teil 2 der Begründung - Umweltbericht - und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten bzw. erfolgen auf

Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 128 „Weit in Hollerbusch“.

5.4. Immissionen, Betriebe und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen durch die westlich gelegene L 27 „Wulkenziner Straße“ ein. Außerdem ist mit Schallimmissionen seitens des sich nördlich befindlichen Sportplatzes zu rechnen. Auf den südwestlich gelegenen Gewerbebauflächen sowie auf der „Fläche für den Luftverkehr, Landeplatz für Ultraleichtflugzeuge“ befindet sich eine Photovoltaikanlage. Mit dieser Nutzung sind keine maßgeblichen Immissionen verbunden.

Ein früher geplanter Flugbetrieb mit Ultraleichtflugzeugen ist nicht mehr vorgesehen. Die Realisierung einer anderen gewerblichen Nutzung wäre allerdings gemäß der im Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ getroffenen Festsetzungen zulässig. Dieser setzt eingeschränkte Gewerbeflächen (GEE) mit Lärmkontingenten fest (es gelten maximale flächenbezogene Schalleistungspegel). Gemäß Begründung dieses Bebauungsplans würden die Immissionsrichtwerte an den bestehenden maßgeblichen Immissionsorten auch bei einer möglichen gewerblichen Nutzung und bei Flugbetrieb mit Ultraleichtflugzeugen eingehalten. Demnach würde der Immissionsrichtwert selbst am sensibelsten Immissionsort, dem Wohn- und Pflegeheim Weit in, um bis zu 18 dB (A) unterschritten werden. Angesichts dessen kann davon ausgegangen werden, dass eventuellen Immissionskonflikten durch eine „heranrückende“ Wohnbebauung, wie sie durch diese Planung vorbereitet wird, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung beizukommen ist.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird zu prüfen sein, welche Nutzungen für den Immissionsschutz der vorgesehenen Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu gewährleisten, die anzulegenden immissionsschutzrechtlichen Richtwerte zu berücksichtigen.

Ein Abrücken der immissionsempfindlichen Wohnnutzungen von (potenziellen) Lärmquellen ist grundsätzlich zweckmäßig. Außerdem können ggf. aktive oder passive Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden.

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.

6. Planinhalte

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (...).“. Der Flächennutzungsplan ist Basis für Bebauungspläne, die als verbindliche Bauleitpläne Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung treffen.

6.1. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich wird eine Neuordnung der Flächendarstellungen vorgenommen. Ein Großteil der Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten des Plangebiets bleiben zwei bisher als Wohnbaufläche dargestellte Flächen weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Wohnbauflächen sind durch die Darstellung von Grünflächen umgeben, um das Prinzip der angestrebten Einbettung des Wohnstandorts in die großräumige Grünstruktur zu verdeutlichen. Dabei bleibt auch die Darstellung der am östlichen Rand des

Änderungsbereichs befindlichen Grünfläche erhalten. Innerhalb der neu dargestellten Wohnbaufläche ist die Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Diese bezieht sich auf eine Grünfläche, die aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans an dieser Stelle nicht dargestellt wird.

Im Norden des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ dargestellt. Im südlichen Drittel des Plangebiets ist eine größere Grünfläche dargestellt. Hier sind Flächen für naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, wie sie die Entwicklung eines Wohnbaustandorts üblicherweise erfordert. Dementsprechend sind diese Flächen auch als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die bisherigen Darstellungen von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die in das Plangebiet hineinreichen, bleiben unberührt. Der Anschluss an bereits umgesetzte bzw. anderweitig verbindlich festgesetzte Maßnahmen und Flächen wird ebenso wie die nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzone 3 nicht geändert.

Änderung der Darstellungen für den ersten Bauabschnitt (Übersicht):

	bisherige Darstellung	geänderte Darstellung	Veränderung
Fläche für die Landwirtschaft	22,7 ha	0,0 ha	- 22,7 ha
Wohnbaufläche	0,4 ha	12,2 ha	+ 11,8 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,0 ha	1,3 ha	+ 1,3 ha
Grünfläche	2,5 ha	12,2 ha	+ 9,7 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,3 ha	10,4 ha	+ 10,1 ha

Die angegebenen Flächenmaße wurden graphisch ermittelt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bleiben von der 22. Änderung des Flächennutzungsplans unberührt.

Durch die Änderung wird der Wandel von Freiflächen in Bauflächen vorbereitet. Insgesamt werden ca.12,2 ha Baufläche im ersten Bauabschnitt zusätzlich dargestellt. Mit der vorbereitenden Bauleitplanung werden jedoch noch keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, dies geschieht erst durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Erst hier werden konkretere Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Flächen getroffen (siehe hierfür die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 128 „Weit in Hollerbusch“).

7. Planungsalternativen

Angesichts der weiterhin sinkenden Haushaltsgrößen (Einwohner pro Wohnung) sowie der anhaltenden Nachfrage nach mehr Wohnfläche geht die Stadt Neubrandenburg von einem zusätzlichen Bauflächenbedarf aus. Dies betrifft nicht ausschließlich, aber insbesondere die vergleichsweise flächenintensiven Wohnformen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Angesichts der siedlungsstrukturellen Lage und der Nähe zu bestehenden Infrastrukturen wurde das Plangebiet im Ergebnis eines im Vorfeld durchgeführten gesamtstädtischen Standortvergleichs von drei potenziellen Großstandorten als am besten geeigneter Wohnungsbaustandort identifiziert. Zur Ermöglichung des angestrebten Wohnungsbaustandorts sind jedoch zunächst die städtebaurechtlichen Voraussetzungen durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. Bedarfe für andere

Flächennutzungen wie z.B. Gewerbe, Sondernutzungen oder weiterer Gemeinbedarf sind aus gesamtstädtischer Sicht für den Standort nicht vorhanden.

8. Wesentliche Auswirkungen

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans dient der angestrebten Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben. Sie bereitet die Veränderungen der Bodennutzung und des Erscheinungsbildes der Landschaft sowie ein erhöhtes Straßenverkehrsaufkommen vor. In Verbindung mit parallelen bzw. nachfolgenden städtebaulichen Planungen sind auch Eingriffe in die Umwelt (wie durch die Versiegelung des Bodens) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Bebauung) verbunden. Diese sollen grundsätzlich minimiert werden, sind aber nicht vollends zu vermeiden. Nicht zu vermeidende Eingriffe in Natur und Landschaft sind in Verbindung mit parallelen bzw. nachfolgenden städtebaulichen Planungen auszugleichen.

Bis auf die abzusehende Wertsteigerung bestimmter Grundstücke sind keine wesentlichen Auswirkungen auf private Belange zu verzeichnen. Sich aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen für persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich sind nicht zu erkennen.

22. Änderung des Flächennutzungsplans der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

für die Teilfläche „Weitin Hollerbusch - 1. Bauabschnitt“

Umweltbericht (Stand: Entwurf)

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 10. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Veranlassung und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Vorhabens	3
2.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden.....	3
2.2	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	6
2.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Schutzgebiets-ausweisungen.....	6
3	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich sowie die Umweltwirkungen des Vorhabens.....	8
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	8
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	11
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	11
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	11
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
5.2.1	Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen	13
5.2.2	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.....	14
5.3	Erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter.....	15
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
7	Erheblich nachteilige Auswirkungen	16
8	Zusätzliche Angaben.....	16
8.1	Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung.....	16
8.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	16
8.3	Maßnahmen zur Überwachung	17
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	17
	Literatur.....	19
	Anhang.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebietes, Geltungsbereich BPL 128 1. BA (Quelle: Stadt Neubrandenburg). Geltungsbereich (schwarz umrandet), Übersichtsplan Neubrandenburg (rot markiert Lage).....	4
Abbildung 2: Ergebnisse der Biotopkartierung.....	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 128 1. BA.....	5
Tabelle 2: Zusammenfassende Beschreibung der Schutzgüter und deren Bewertung im Änderungsgebiet.....	8
Tabelle 3: Zusammenfassende Wirkungen auf die Schutzgüter und Grad der Beeinträchtigung im Änderungsgebiet.....	10
Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung zu den 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).....	21
Tabelle 5: 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.....	21
Tabelle 6: 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).....	22
Tabelle 7: 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.....	23
Tabelle 8: Nahrungsgäste im Plangebiet unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus, des Brutstandortes, der Brutzeit und des Bestandes in Mecklenburg-Vorpommern.....	24

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. Fassung vom 02.06.2021 (berichtigt am 21.12.2022) wird bezüglich der Teilfläche „Weitin Hollerbusch“ zur Änderung bestimmt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Weitin Hollerbusch – 1. Bauabschnitt“.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Neubrandenburg in der Gemarkung Weitin. Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Geltungsbereich mehrfach angepasst. Der aktuelle Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes (1. BA) 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 durchgrünten Wohnstandortes inklusive Gemeinbedarfsflächen. Die äußere Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Ernst-Barlach-Straße. Außerdem sind weitere Straßenanschlüsse geplant. Der Geltungsbereich des 1. BA umfasst eine Fläche von 25,4 ha, wobei Teilbereiche auf einer Fläche von 10,4 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Umnutzung zu Wohnungsbauzwecken inklusive Gemeinbedarfsflächen 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 in diesem Zusammenhang 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. Im Rahmen der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Weitin Hollerbusch - 1. BA“ erfolgt ebenfalls eine Umweltprüfung. Die für den Flächennutzungsplan relevanten Inhalte zu den Schutzgütern werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens detailliert ausgeführt.

2 Beschreibung des Vorhabens

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

Das Vorhabengebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Neubrandenburg in der Gemarkung Weitin. Es liegt südlich des Dorfkerns Weitin und 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))

Der 1. BA umfasst eine Fläche von 25,4 ha, wobei Teilbereiche auf einer Fläche von 10,4 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind (siehe Abbildung 1). In die Darstellung der Maßnahmenflächen sind Restriktionsflächen (eine Feldhecke sowie Gehölzflächen) mit einer Fläche von 1,3 ha integriert.

Über 90% der Planfläche des 1. BA wird als Intensivacker genutzt. Im Osten liegt eine lange, dichte, naturnahe Feldhecke mit Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten, die nach Süden in einen Vorwald übergeht. Im Norden (im Übergang zum Dorfkern Weitin) sind kleinflächig offene, halboffene Biotope ausgebildet, die durch Brachflächen mit Gehölzbeständen Ruderalfluren, Zierrasen sowie einheimische Gehölze bestimmt sind. Im Plangebiet sind keine Gebäude vorhanden.

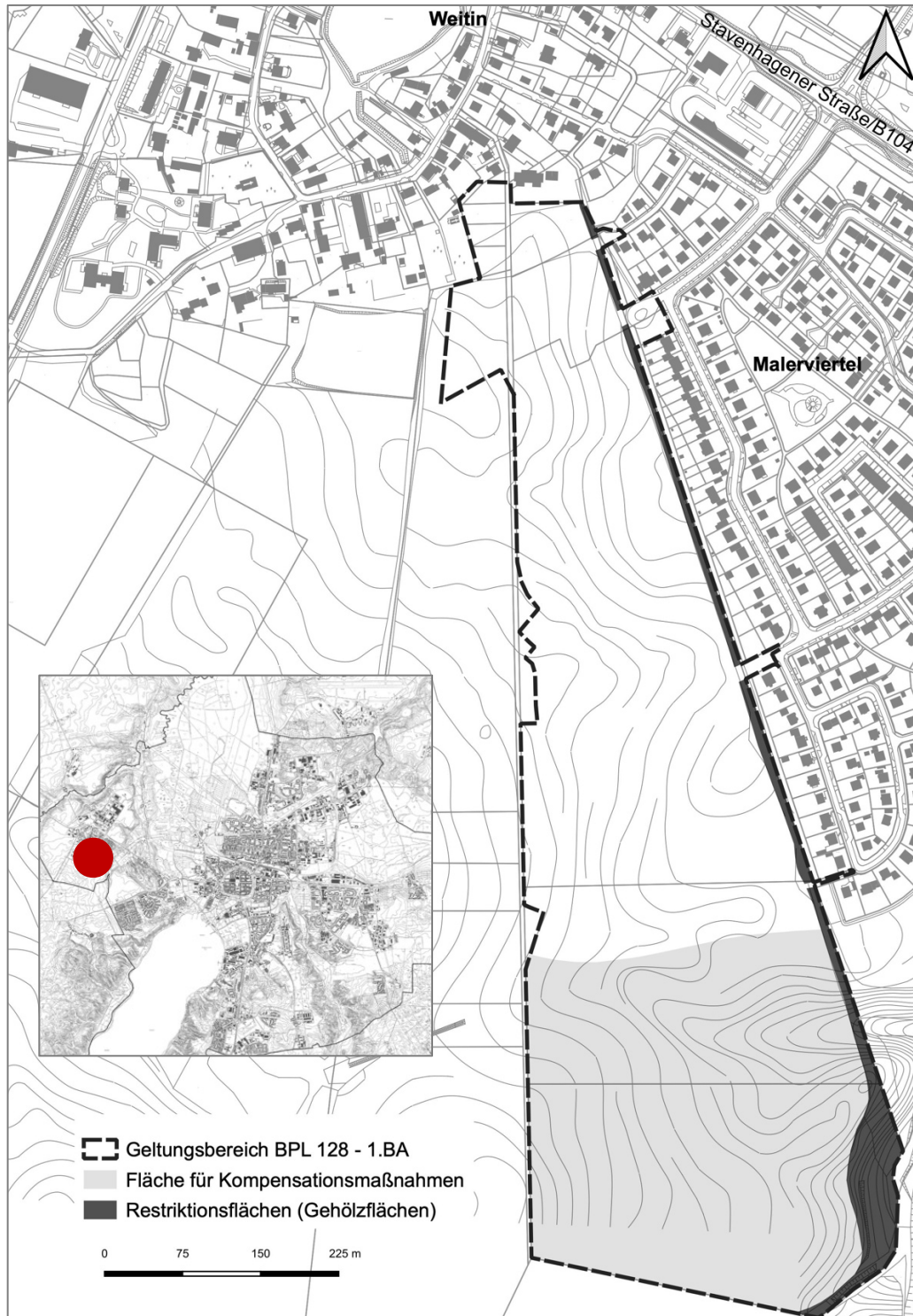


Abbildung 1: Lage des Änderungsgebietes, Geltungsbereich BPL 128 1. BA (Quelle: Stadt Neubrandenburg). Geltungsbereich (schwarz umrandet), Übersichtsplan Neubrandenburg (rot markiert Lage)

Die Planfläche soll für Wohnnutzung (allgemeine Wohngebiete) durch überwiegend Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser inklusive Gemeinbedarfsflächen im nördlichen Teil des

Geltungsbereichs qualifiziert werden. Dabei sollen die baulichen wie auch naturräumlichen Strukturen des Malerviertels aufgegriffen und weitergeführt werden. 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. Zudem soll eine städtebauliche und funktionale Neuordnung der Flächen am Ortsrand südlich und westlich des historischen Ortskerns Weitin 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
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 Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist mit 0,3, 0,35 bzw. 0,4

und für Gemeinbedarfsflächen mit 0,4 festgesetzt.

Das Ziel der Planung ist die Umwidmung von Flächen (Ackerflächen, Grünflächen). Im zukünftigen Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung von Wohnbauflächen (ca. 12,2 ha), Gemeinbedarfsflächen (1,3 ha) und Grünflächen (12,2 ha, davon 10,4 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

2.2 Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens sind Ausgangspunkt für die Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die Folgewirkungen untersucht. Durch die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) ergeben sich bei einer Wohnbebauung Wirkungsbereiche 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. Die Feldhecke zum Malerviertel bleibt bis auf kleinflächige Durchführungen für Erschließungsstraßen erhalten. Im südlichen Geltungsbereich werden naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsflächen 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-/Pflegemaßnahmen (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.

2.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Schutzgebietsausweisungen

Für die Umweltprüfung sind u.a. folgende Gesetze und Richtlinien zu berücksichtigen:

- Naturschutz / Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des BNatSchG, § 12 NatSchAG MV, §14 und § 15 BNatSchG, § 18, §19 und § 20 des NatSchAG M-V),
- Artenschutz (§ 44 BNatSchG, § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG, Anhang IV a der FFH-Richtlinie, Artikel 1 VS-Richtlinie),
- Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, § 1 BBodSchG, § 1 BodSchG, BBodSchV),
- Immissionsschutz (BImSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Umweltziele aus folgenden Fachplanungen wurden ausgewertet:

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011): Der Geltungsbereich liegt im Stadt-Umland. In das südliche Plangebiet ragt kleinflächig eine festgesetzte Restriktionsfläche (Siedlungsäsur), die im Bereich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen liegt. Es liegen keine weiteren planungsrelevanten Aussagen vor.
- 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“. Es liegen keine Flächen für den Biotopverbund im Änderungsgebiet oder im Wirkraum. Südwestlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein Kleingewässer (geschütztes Biotop) mit der Funktion als naturnaher Feuchtlebensraum und mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen wird die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft benannt. Für das Kleingewässer ist als Maßnahme eine ungestörte Naturentwicklung vorzusehen.
- Der Flächennutzungsplan (Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022) stellt den größten Teil des Änderungsgebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Mit der Änderung des FNP werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Nutzung als Wohnbauland geschaffen.
- Landschaftsplan (in Überarbeitung) stellt den Hauptteil des Geltungsbereiches als Ackerland mit einer gesetzlich geschützten Feldhecke (Biotopverbund) dar. Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone IIIB. Überflutungsgebiete sind nicht vorhanden. Flächenhafte Denkmalsbereiche sind nicht bekannt. Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Landschaftsplan für die Teilfläche „Weit in Hollerbusch“ parallel fortgeschrieben.
- Das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg (2019) zeigt die Möglichkeiten und Ziele des Klimaschutzes in Neubrandenburg auf und bietet einen Überblick zu Maßnahmen und Handlungsempfehlungen auch für die Bauleitplanung und den dazugehörigen naturschutzfachlichen Planungen.

Die Umweltziele aus folgenden Schutzgebietsausweisungen wurden ausgewertet:

- 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.
- 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. 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 Biotope (§20 NatSchAG M-V) im Plangebiet und Wirkraum (200m Puffer) (Abfrage Umweltkarten M-V) sind: Naturnahe Feldhecken (Gis-Code 0508-142B5058 teils im Plangebiet gelegen, 0508-142B5051 teils im Plangebiet gelegen, 0508-142B5037 im südlichen Plangebiet gelegen, 0508-142B5033, 0508-142B5046, 0508-142B5055 im Wirkungsbereich) sowie Kleingewässer (Gis-Code: 0508-142B5040 und 0508-142B5074 im Wirkungsbereich).
- Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile: Das Flächennaturdenkmal fnd nb 2 „Graslilienstandort“ (ca. 1 ha) befindet sich 220 m östlich des Plangebietes. Geschützte Landschaftsbestandteile sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebiets vorhanden.
- Kompensationsflächen: Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung gibt es laut 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. Die Bewertung erfolgt nach den Maßstäben, die auf die Bedeutung (Qualität des einzelnen Schutzgutes) und Empfindlichkeit der Schutzgüter für den Naturhaushalt eingehen. Zur Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltwirkungen werden folgende Inhalte berücksichtigt: Schutzgut Mensch (Aussagen zur Erholungsnutzung und menschlichen Gesundheit), Schutzgut Tiere und Pflanzen (Erfassung der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Bestand und Einfluss durch die Planung, Ergebnisse der Kartierung geschützter Arten und 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) und Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Aussagen zum Vorkommen von Bau- und Bodendenkmalen).

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird der derzeitige Zustand der Schutzgüter zusammenfassend dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung liegt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch – 1. Bauabschnitt“ (2025) sowie im Artenschutzfachbeitrag (2025) vor. Die Ergebnisse der Biotopkartierung und der Brutvogelkartierung sind im Anhang hinterlegt.

Tabelle 2: Zusammenfassende Beschreibung der Schutzgüter und deren Bewertung im Änderungsgebiet.

Schutzgut	Bestandsaufnahme	Bewertung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – angrenzende Wohnbebauung, – Geländes des Heilpädagogischen Wohn- und Pflegeheime Weitins (Diakoniewerk Stargard GmbH) und der Kirche in einer Entfernung von >300 m, – Sportplatz des örtlichen Fußballvereins. 	...
	<ul style="list-style-type: none"> – weite Ackerflächen nicht durch Wege erschlossen, – Emissionsquellen durch die angrenzende Wohnbebauung, – Photovoltaik-Freiflächenanlage im Umfeld ohne emissionsrelevante Belastung 	.
Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – großflächige Nutzung als Intensivacker, – kleinflächiges Vorkommen von Biotopen niedriger Wertstufe (Siedlungsgehölze, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Artenreicher Zierrasen, Wertstufe 1) und jüngerer Bäume. 	. (großflächig)

Schutzgut	Bestandsaufnahme	Bewertung
	<ul style="list-style-type: none"> – Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (§20 NatSchG) und von Biotopverbundbiotopen (Strauchhecke mit Überschirmung BHS), – Vorkommen gesetzlich geschützter Bäume (§18 NatSchG: Ältere Einzelbäume BBA), – Vorkommen naturnaher Biotope mit mittlerer Wertstufe (Ruderaler Kriechrasen RHK, Ruderale Staudenfluren RHU), – Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (§20 NatSchG) im Wirkraum (Strauchhecke mit Überschirmung BHS, Mesophiles Laubgebüsch BLM, Strauchhecke BHF, Kleingewässer SE). 	<p>••• (kleinflächig)</p>
Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Fledermäuse: Feldhecke fungiert als Leitlinie, – Brutvögel: Nachweis von 31 Brutvogelarten mit Brutrevieren, Feldhecke ist bedeutsam für das Vorkommen diverser Brutvogelarten; Vorkommen von Brutrevieren besonders schützenswerte Vogelarten (nach Roter Liste der BRD/ M-V, VS-RL bzw. BNatSchG), wie Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Gimpel, Star; ggf. Brutrevier des Kranichs südwestlich in ca. 250m Entfernung; Nahrungsgäste: Mehlschwalbe, Rotmilan, Turmfalke u. Waldkauz, 	<p>•• bis •••</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – großflächige, intensive, ackerbauliche Nutzung, – Geschiebelehm- und Geschiebemergel mit reicher bis kräftiger Nährkraftstufe. – großflächig unversiegelt. 	<p>•• bis •••</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> – großflächige, intensive, ackerbauliche Nutzung, – hoher Zerschneidungsgrad durch angrenzende Wohngebiete und Straßen, – großflächig unversiegelt. 	<p>••</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasser: sehr hohes Grundwasserdargebot, geschützte Grundwasserbedingungen, Wasserschutzgebiet Neubrandenburg Trinkwasserschutzzone IIIB, – südlich der zukünftigen Wohnbebauung temporär wasserführender Graben auf der Ackerfläche sowie ein Kleingewässer. 	<p>•••</p>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> – windoffene Hochflächen, – keine bedeutsamen Freiflächen für die Kaltluftentstehung, – keine Frischluftleitbahnen, – wichtigsten Emittenten von Luftschadstoffen im Änderungsgebiet sowie im Umfeld sind die Landwirtschaft (temporäre Emissionen durch die Düngung und Bodenbearbeitung) sowie angrenzende Wohnbebauung. 	<p>••</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – kaum gegliederte Landschaft mit wenigen Elementen, – großflächig offenen Äcker mit angrenzender Hecke (mittlerer Naturnähegrad nach GLRP MS 2011), – Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume gering (GLRP MS (2011)). 	<p>• bis ••</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Es existieren keine Angaben zu Bodendenkmalen. 	<p>•</p>
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – keine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 	<p>-</p>
kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen	<ul style="list-style-type: none"> – keine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch kumulierende Wirkung mit anderen Planungen 	<p>-</p>

Legende zu Tabelle 2: ••• hoch, •• mittel, • gering, - keine

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 Habitatslemente, 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

In der nachfolgenden Tabelle 3 werden die Wirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung liegt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weit in Hollerbusch – 1. Bauabschnitt“ (2025) sowie im Artenschutzfachbeitrag (2025) vor.

Tabelle 3: Zusammenfassende Wirkungen auf die Schutzgüter und Grad der Beeinträchtigung im Änderungsgebiet.

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer Wohnbebauung an einem attraktiven Standort mit Gemeinbedarfsfläche und Grünzügen zur Erholung und Freizeitgestaltung, - Erhöhung des Verkehrslärms / Emission durch den Verkehr im Umfeld, - Erhöhung der Schadstoff- und Lichtemission, - gesteigerter Nutzungsdruck auf die Umgebung, - temporär die Lärmbeeinträchtigung während der Bauphase. 	•
Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - anlagenbedingter, dauerhafter, kleinflächiger Verlust von nach §20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotopflächen (Strauchhecke mit Überschirmung im Bereich der Straßendurchführungen, Wertstufe 3), - anlagenbedingter, dauerhafter, kleinflächiger Verlust naturnaher Biotope mit mittlerer Wertstufen (Ruderaler Kriechrasen, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte, Siedlungsgehölz heimischer Baumarten, Wertstufe 2), - dauerhafter Verlust weiterer Biotope mit niedriger Wertstufe (großflächig: Lehmacker, kleinflächig: Siedlungsgebüsch heimischer Gehölze, Siedlungsgehölz heimischer Baumarten, Siedlungshecke heimischer Gehölze, Artenarmer Zierrasen, Wertstufe 1), - Funktionsbeeinträchtigung von nach §20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotopen im Wirkraum des Geltungsbereiches (Strauchhecke, Strauchhecke mit Überschirmung, Wertstufe 3), - dauerhafter Verlust der Vegetationsdecke durch Vollversiegelung, Teilversiegelung und Überformung, - temporäre Beanspruchung von Flächen während der Bautätigkeit. 	•• bis •••
Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - anlagenbedingter, dauerhafter Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten des Bluthänflings (1 Brutreviere), Feldlerche (4 Brutreviere), Feldsperling (2 Brutreviere), den Gimpel (1 Brutrevier im Umfeld) und den Star (1 Brutreviere); Kranichs (1 potentielles Brutrevier angrenzend an das Änderungsgebiet), - anlagenbedingter, dauerhafter Verlust von Nahrungsflächen des Rotmilans, des Turmfalken und des Waldkauzes, - betriebsbedingte Funktionsverluste von Jagdhabitaten und insbesondere Leitlinien von Fledermäusen, - Störung durch Lichtemission durch Beleuchtung und Fahrzeuge. 	•• bis •••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Überbauung und Versiegelung von biotisch wirksamen Böden, - Abtrag des belebten Oberbodens, - Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktion und des Bodengefüges durch Verdichtungen und Umlagerung. 	•• bis •••
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung unversiegelter Flächen, - Nutzungsaufgabe von intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen. 	•• bis •••

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung, - Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung. 	•• bis •••
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - keine wesentlichen Auswirkungen 	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - bau- und anlagenbedingter Verlust von Teilen eines mittelwertigen Landschaftsbildraumes - Überformung/Überprägung eines mittelwertigen Landschaftsbildraumes. 	• bis ••
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Es existieren keine Angaben zum Vorkommen von Bodendenkmalen. 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen 	-
kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch kumulierende Wirkung mit anderen Planungen 	-

Legende zu Tabelle 3: ••• sehr erheblich, •• erheblich, • weniger erheblich, - nicht erheblich, + positiver Einfluss

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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). Daher ist für das Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten. Das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hat im Jahre 2018 zu diesem Zwecke landesspezifische „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ (MLU, Neufassung 01.06.2018, redaktionelle Überarbeitung: 01.10.2019) erlassen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch - 1. Bauabschnitt“, 2025) wurde der Ausgleichsbedarf auf Grundlage der HzE M-V (2018) nach Schutzgütern unterteilt ermittelt und dargelegt sowie der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Im erstellten Umweltbericht sind diese Inhalte detailliert erläutert. Daher wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, in welchem aufgezeigt wird, dass der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen einschließlich der anrechenbaren CEF-Maßnahmen den auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf um 51 m² übertrifft (ermittelter multifunktionaler Kompensationsbedarf 207.766 m² EFÄ, ermitteltes Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahmen 207.817 m² KFÄ). Der Eingriff ist mit den vorgesehenen Maßnahmen nach HzE M-V (2018) vollständig kompensiert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Änderung des FNP 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. Sie sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (B-Plan, Objektplanung/ Bauantrag) zu beachten und umzusetzen.

Schutzgut Mensch

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Schallimmissionen sind zu beachten.

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.
- 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.

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

- Im B-Plan Nr. 128 bleiben eine Feldhecke und der Vorwald 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).

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_{EV2} - Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche wird als Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angerechnet. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt

im Umweltbericht zum Bebauungsplan. An dieser Stelle wird eine Kurzfassung der Maßnahmen dargestellt:

- 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 Ersatzhabitatfläche 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 Turmfalken und den Waldkauz dar.

Lage: Gemarkung Weitín, 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

5.2.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Neben der oben benannten CEF-Maßnahme_{BV2} - Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche sind weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig, um die vom Eingriff ausgehenden Beeinträchtigungen auszugleichen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. An dieser Stelle wird eine Kurzfassung der Maßnahmen dargestellt:

- Kompensationsmaßnahme KM₁: Anlage einer Feldhecke zur Strukturanreicherung der Agrarlandschaft (Maßnahme 2.21 nach HzE M-V)

Lage: Gemarkung Weitín, 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,

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

Lage: Gemarkung Weitín, Flur 1, Flurstück 68 (nördlicher Teilbereich) sowie Gemarkung Weitín, 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. (Fläche: 2,3 ha)

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

Lage: Gemarkung Weitín, 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. (Fläche: 2,06 ha)

- 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 (Fläche: 1,6 ha).

- 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.

Den unter 5.2.1 und 5.2.2 vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wird in der Planzeichnung zur 22. Änderung des FNP mit der Darstellung von Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen.

5.3 Erhebliche nachteilige 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. 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

Angesichts der siedlungsstrukturellen Lage und der Nähe zu bestehenden Infrastrukturen wurde das Plangebiet im Ergebnis eines im Vorfeld durchgeführten gesamtstädtischen Standortvergleichs von drei potenziellen Großstandorten als am besten geeigneter Wohnbaustandort identifiziert. Im Rahmen des Planungsprozesses für den Bebauungsplan wurden außerdem 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 Pufferzone 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.

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 „Weit in Hollerbusch – 1. Bauabschnitt der Stadt Neubrandenburg“ (Stand 12.02.2025), Biotopkartierung (Stand: 06.01.2022), Hydrogeologisches Gutachten (GEOBOCK 2024), Schallimmissionsuntersuchung (LOBER 2025).

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages sowie der Biotopkartierung fanden folgende Kartierungen statt: Brutvogelkartierung (zwischen Mai und Juni 2019), Zauneidechsenkartierung (zwischen Mai und August 2019), Baumhöhlenkartierung im Eingriffsbereich (Eremit, 2019 und 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 2018).

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg wird bezüglich der Teilfläche „Weitin Hollerbusch – 1. Bauabschnitt“ zur Änderung bestimmt mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Wohnstandortes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Teilfläche vorwiegend als Flächen der Landwirtschaft und des Grünlandes dar. Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans sollen diese zukünftig als Wohnbauland, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch– 1. Bauabschnitt“ erstellt.

Das Änderungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Neubrandenburg in der Gemarkung Weitin und nimmt eine Gesamtfläche von 25,4 ha ein, wobei Teilbereiche auf einer Fläche von 10,4 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind.

Das Änderungsgebiet 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 durchgrünten Wohnstandortes inklusive Gemeinbedarfsflächen (im nördlichen Teil des Geltungsbereichs).

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

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 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, Rauchschnalbe, 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 rikel 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-Vorpommern, 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/ artenschutz/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
- Ryslavý, 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

Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung zu den 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).

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
§BHF	Strauchhecke	0,0889	§ 20	2	3	3 (hoch)	6
§BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	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

Tabelle 5: 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	Umfang in cm	NatSchAG	Bemerkungen
Strauchhecke mit Überschirmung BHS (Bäume im Bereich der Straßendurchführung)						
15	Silberweide	<i>Salix alba</i>		142	§20	Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase
14	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig, 158cm, 127cm	285		Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase
16	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig, 140cm, 247cm	387		Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase

Nr.	Baumart dt.	Baumart wiss.	Mehrstämmig	Umfang in cm	NatSch AG	Bemerkungen
17	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig, 145cm, 225cm	370	§20	Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase
18	Silberweide	<i>Salix alba</i>		185		Höhlen, ohne Lebensstätten, Zerfallsphase
19	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig 150 und 60	210		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	-	

Tabelle 6: 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).

Hauptcode	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

Hauptcode	Kurzbeschreibung	Schutz nach NatSchAG	Naturschutzfachliche Wertstufe			Biotopwert
			Regeneration	Gefährdung	Gesamt	
§BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	§ 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.

Tabelle 7: 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			BArtSchV/BNatSchG	Brutstandort	Brutzeitraum
			D	MV	Anh. I			
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
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 – M 08
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1				bg	Ba, N	E 02- E 11
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1				bg	Ba, Bu	E 03 – A 09

Deutscher Name	Wiss. Name	Anzahl Brutreviere im Plangebiet (Umfeld Plangebiet)	RL D	RL MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV/BNatSchG	Brutstandort	Brutzeitraum
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 7:

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, 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:

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

Tabelle 8: 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
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 8:

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

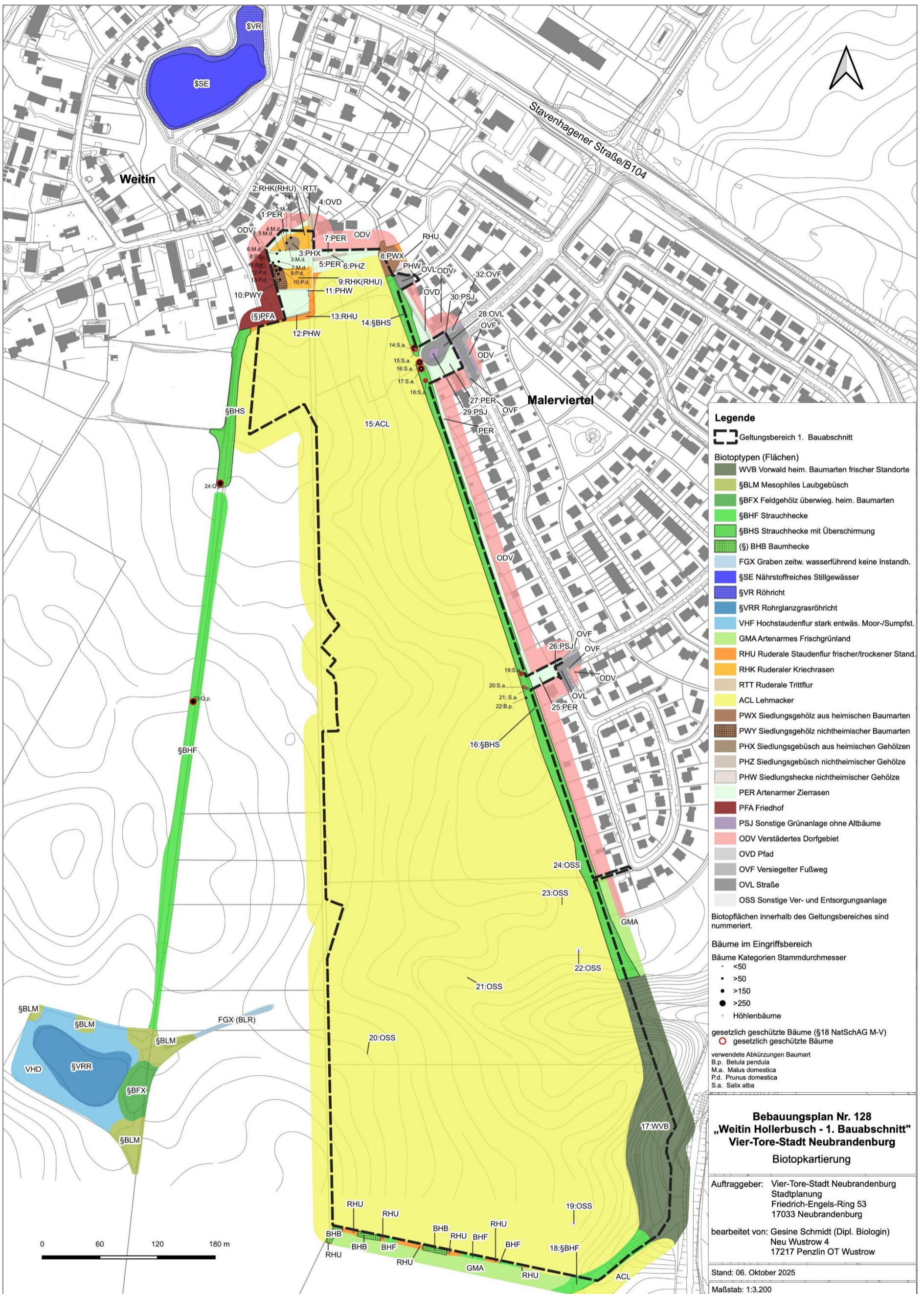


Abbildung 2: Ergebnisse der Biotopkartierung.