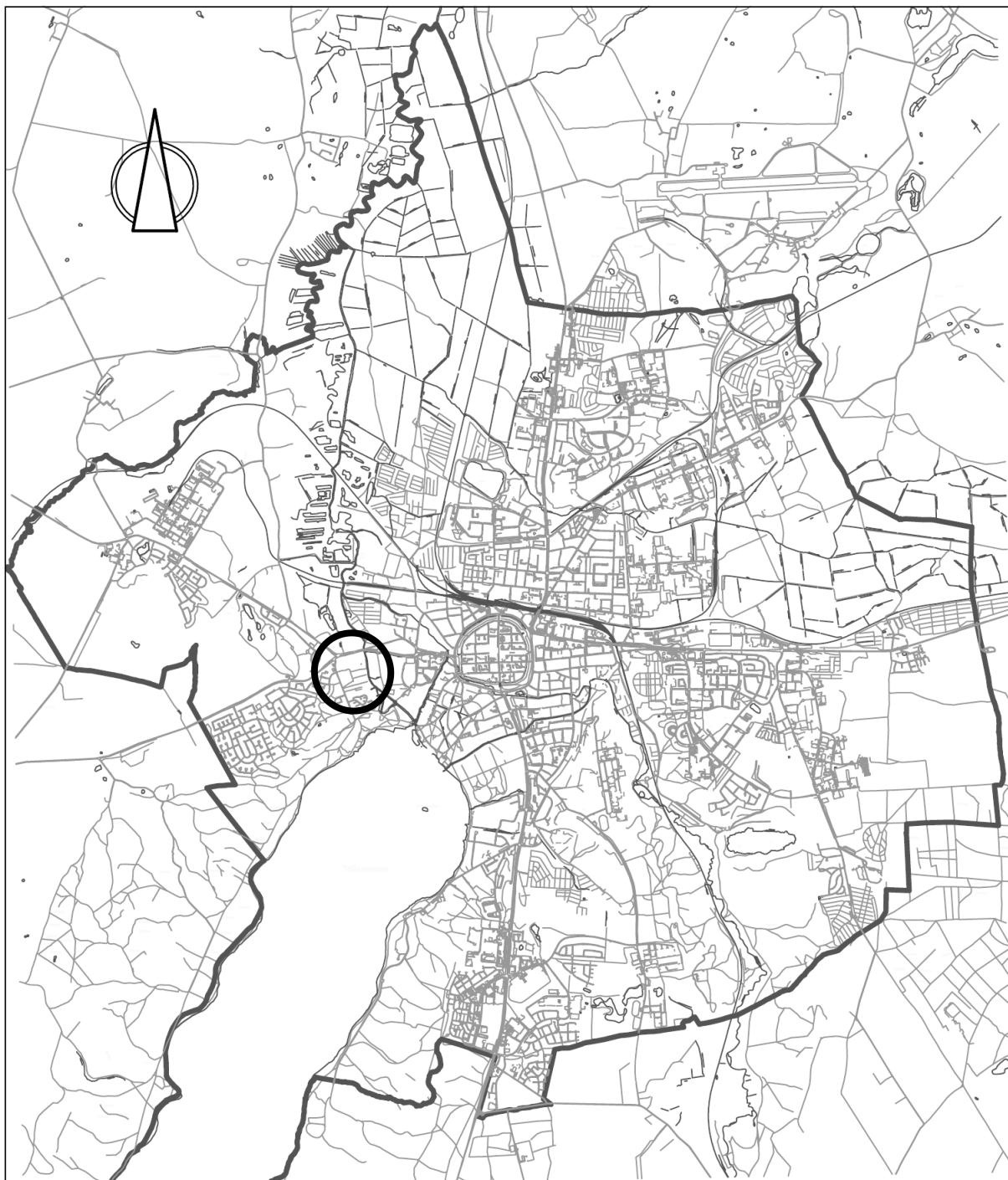




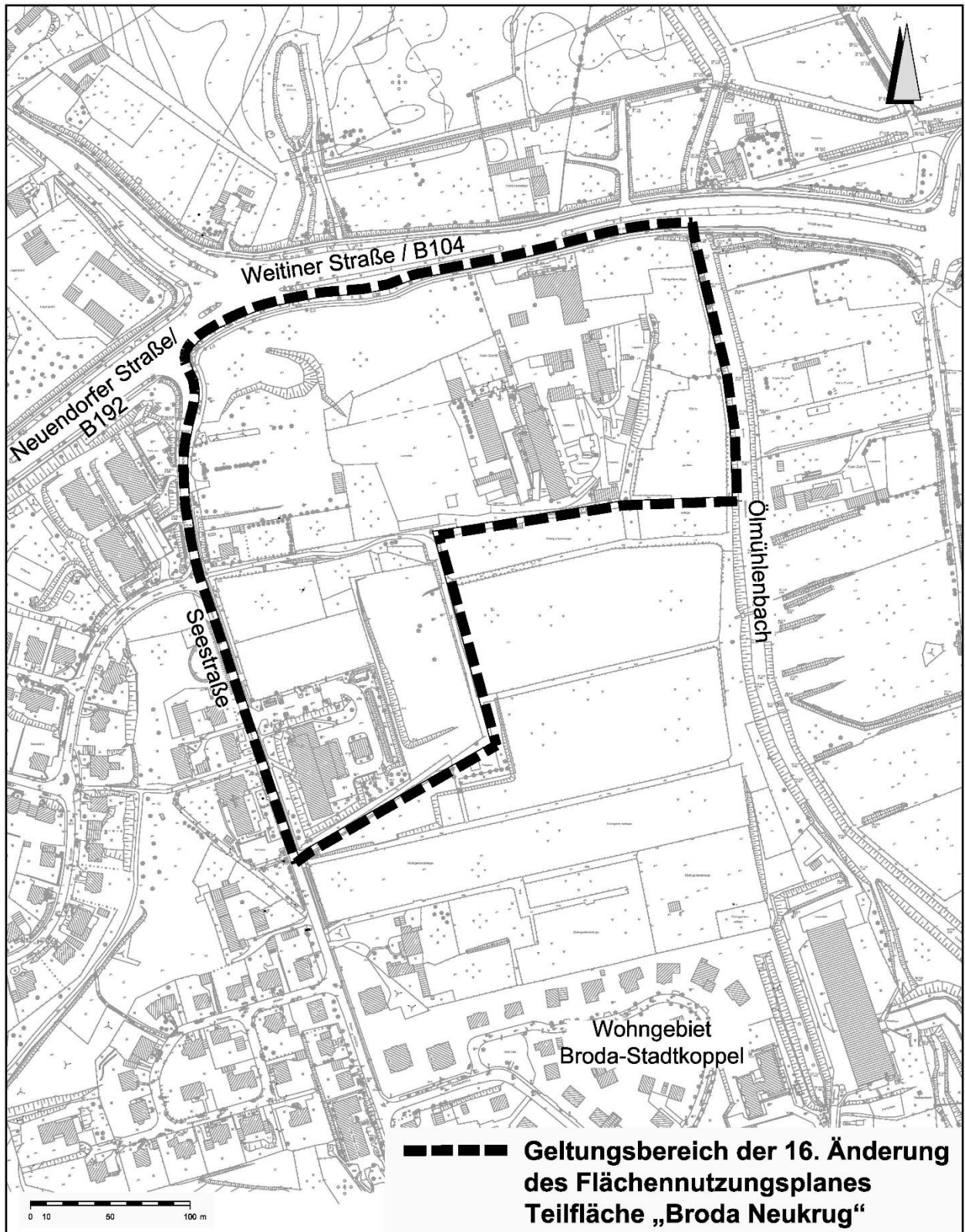
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teilfläche „Broda Neukrug“

Begründung Entwurf: Mai 2026

Übersichtsplan



Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Broda Neukrug“

Stand: Entwurf (Mai 2026)

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss und Verfahren.....	4
2.	Grundlagen der Planung.....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2.	Kartengrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangslage/Angrenzende Nutzungen	5
4.	Anpassung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung.....	6
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	6
5.	Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
6.	Flächengröße der Änderung von Darstellungen.....	7
7.	Planungsalternativen.....	7
8.	Wesentliche Auswirkungen.....	8
9.	Umweltbericht.....	8

als gesonderter Teil der Begründung (siehe Anlage),
Umweltbericht 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg, Gesine Schmidt (Dipl. Biologin), Stand: 16.04.2026

1. Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Planungsanlass ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf bisher nicht aktivierten bzw. teilweise zurückgebauten gewerbliche Bauflächen einschließlich der Überplanung von Flächen, die als Sondergebiet Forschung ausgewiesen sind.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Gewerbe, Forschung/Technologie und Wohnen. Durch weitgehende Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen, Brachflächen und Teilflächen der angrenzenden Kleingartenanlage Broda sowie durch Sicherung der Erschließung soll die Entwicklung eines attraktiven Baustandortes ermöglicht werden. Dies lässt sich planerisch aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entwickeln.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Broda Neukrug“ gefasst.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Broda Neukrug“ besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Die Bearbeitung dieser Planung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“. Der Umweltbericht für die Änderungsfläche wurde vom Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.2.1 abgeschichtet.

In Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan, der gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet Forschung ausweist, ist die Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen außerhalb der im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes zulässigen gewerblichen Nutzungen an diesem Standort aktuell nicht erforderlich.

Laut Integriertem Gewerbeflächenkonzept (2020) besitzt die Stadt ein ausreichendes Flächenpotenzial zur gewerblichen Nutzung, welches prioritär durch Revitalisierung von Industriebrachen, wie Ihlenfelder Straße, Warliner Straße und Monckeshof, sowie Nachverdichtung in gewachsenen Bestandsgebieten, wie Fritscheshof und Weitin/Neubra-pharm ausgeschöpft werden soll, mit dem Ziel, kommunale Ressourcen wie Grund und Boden sowie die anliegende Infrastruktur effektiv zu nutzen.

Dagegen besteht im Bereich Wohnen in der Stadt eine anhaltende Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen und attraktiven Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die nicht allein in Bestandsgebieten bedient werden kann.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs, auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, werden aktuell weitere Wohnungsbaustandorte überwiegend im Mehrfamilienhaussegment bauplanungsrechtlich vorbereitet, das heißt, dass entsprechende Planverfahren laufen. Hierfür sollen deshalb auch bisher un- bzw. untergenutzte Gewerbeflächen umgenutzt werden (z. B. B-Plan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug", Rahmenplan Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt, Quartier ehem. Bahnpostamt, 1. Änderung des B-Plans Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Neubrandenburger Wohnungsmarkt vor der Herausforderung steht, ein vielfältiges Wohnungsangebot in Bezug auf Größe, Ausstattung und Preisniveau anzubieten, um den Bedürfnissen der Einwohner gerecht zu werden und eine gewisse Anziehungskraft insbesondere auf Familien und junge Leute,

die eine Familie gründen wollen, ausüben zu können. Es wurden gemäß den Leitsätzen des Flächennutzungsplans überwiegend Flächen gewählt, die derzeit brachliegen bzw. un-/untergenutzt sind und einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung bedürfen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

2.2. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient digitale Stadtkarte der Abt. Geodatsenservice der Stadt Neubrandenburg, Lagebezug: ETRS 89, Stand Stadtkarte: 2003-2011

3. Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangslage/Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Neubrandenburg, westlich des Stadtzentrums und südlich der Weitiner Straße, B 104 im Bereich der Straßengabelung mit der Neuendorfer Straße B 192.

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan mit einer Größe von ca. 7,5 ha wird begrenzt durch:

im Norden:	die Weitiner Straße
im Osten:	den Ölmühlenbach
im Süden:	Kleingartenanlage Broda
im Westen:	die Seestraße

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022, ist im Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Teil als gewerbliche Baufläche und Sondergebietsfläche Forschung dargestellt.

Die Grünfläche am Ölmühlenbach wird geringfügig im südöstlichen Bereich verändert. Die Forschungseinrichtung mit dem derzeitigen Bestandsgrundstück (ca. 0,7 ha) bleibt Sondergebietsfläche. Die gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt davon unberührt.

Ausgangslage

Betroffen von der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sind überwiegend ungenutzte, vormals gewerbliche Bauflächen und aufgegebene Gartenflächen sowie die bestehende und in Nutzung befindliche Fläche des Forschungszentrums ZELT gGmbH südlich der Weitiner Straße. Eine bestehende Wohnnutzung an der Seestraße (Einzelhaus) wird zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten überplant. Gleiches betrifft das Grundstück des Verwaltungsgebäudes des Baugewerbebetriebes (ehem. Baurep). Der Bestandsschutz bleibt unangetastet. Zurzeit sind die überwiegenden Flächen unbewirtschaftetes Grünland und mit individuellem Baumbestand versehen. Teilweise sind bewaldete Zonen entstanden, für die eine Waldumwandlung vorgesehen ist.

Die innere Erschließung ist nicht vorhanden. Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest gleichmäßig ab und hat einen Höhenunterschied von ca. 13 m.

Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes an die Neuendorfer/ Weitiner Straße an. Daran schließen sich östlich Grünbereiche (Ölmühlenbachniederung) mit einzelnen unter Schutz stehenden Bäumen wie auch Totholzbestände an, die artenschutzrechtlich begutachtet werden (AFB). Im Süden schließt das Plangebiet mit dem Grundstück und der Bebauung und Nutzung des Forschungsunternehmens ZELT gGmbH ab. Südlich des gesamten Geltungsbereiches schließen sich Kleingärten an. Im Westen wird das Gebiet durch die Seestraße begrenzt, an die sich eine Wohnbebauung anschließt.

4. Anpassung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

Die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum der Region „Mecklenburgische Seenplatte“ ist das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Verflechtungsbereiches in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“.

Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor. Als Oberzentrum hat Neubrandenburg die Versorgungsfunktion für seine Bewohner und die des Umlandes wahrzunehmen.

Die Planungsziele zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg sind die Umnutzung der brachliegenden, unerschlossenen, ehemals gewerblichen Flächen und aufgegebenen Gärten, die südlich der Weitiner Straße liegen, sowie von Teilen der Erweiterungsfläche des Sondergebietes Forschung, in eine Wohnbaufläche. Die Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes und die Sicherung der Forschungseinrichtung entsprechen den landesplanerischen Zielen zur Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete und damit der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen.

5. Inhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planung soll die Fläche südlich der Weitiner Straße von bisher gewerblicher Baufläche gänzlich und den nördlichen Teil der Sondergebietsfläche SO Forschung in eine Wohnbaufläche entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 Broda Neukrug ändern. Planinhalt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit die Darstellung einer Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes. Grünbereiche am Ölmühlenbach einschließlich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die SO-Fläche der Forschungseinrichtung im Bestand bleiben davon unberührt.

Die bisherige Darstellung der angrenzenden Bauflächen (Wohnbauflächen) bleibt unverändert im Flächennutzungsplan bestehen.

6. Flächengröße der Änderung von Darstellungen

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist 7,5 ha groß.

bisherige Darstellung im FNP		geänderte Darstellung	
Grünfläche	ca. 0,9 ha	Grünfläche	ca. 0,7 ha
gewerbliche Baufläche	ca. 3,9 ha	gewerbliche Baufläche	ca. 0,0 ha
Sondergebiet	ca. 2,7 ha	Sondergebiet	ca. 0,7 ha
		Wohnbaufläche	ca. 6,1 ha

7. Planungsalternativen

Die Planung ist standortgebunden – es soll eine Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen (bisher planungsrechtlich gesicherter gewerblicher Bauflächen und Sondergebietsflächen) für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes erfolgen. Die Ortsgebundenheit ergibt sich aus der im Vorfeld durchgeführten gesamtstädtischen Potenzialanalyse für Wohnungsbau, den Eigentumsverhältnissen sowie der Lage in Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten.

Für die bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen und für Erweiterungsflächen im Bereich Forschung/Technologie, die über den Bestand hinausgehen, besteht aus gesamtstädtischer Sicht kein Bedarf mehr. Gleiches gilt für andere Sondernutzungen, Gemeinbedarf oder gemischte Nutzungen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teils räumliche strategische Entwicklungsziele, die bei der Erstellung eines Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind. Die geplante Entwicklung hochwertiger Wohnangebote auf einer baulich vorgeprägten Fläche stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Neubrandenburgs dar. Sie nutzt vorhandene Potenziale im Stadtgebiet, ohne zusätzliche Flächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen, und trägt damit zur Schonung des Landschaftsraums bei. Das Vorhaben schafft eine benötigte Ergänzung in Form von Mehrfamilienhäusern. Ältere Eigentümerinnen und Eigentümer finden barrierefreie, altersgerechte Alternativen im neuen Quartier. Der Standort Broda Neukrug ist infrastrukturell gut angebunden und liegt innenstadtnah. Ein vergleichbarer, vorgeprägter Standort dieser Größenordnung mit ähnlicher infrastruktureller Ausstattung bzw. Anbindung ist im Stadtgebiet nicht mehr vorhanden. Die Entwicklung des Planungsraumes der 16. Änderung des Flächennutzungsplans liegt somit im öffentlichen Interesse.

8. Wesentliche Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung werden planungsrechtlich gesicherte, aber brachgefallene Siedlungsflächen für den Wohnungsbau reaktiviert bzw. umgenutzt. Das Angebot des Oberzentrums Neubrandenburg an Wohnformen in verschiedenen Eigentumsformen wird erweitert und diversifiziert. Da es sich um bereits äußerlich erschlossene Flächen am Rand bestehender Wohngebiete handelt, wird die anliegende technische und verkehrliche Infrastruktur zukünftig besser ausgelastet. Für einzelne Medien (Elektrizität, Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser) werden Kapazitätserweiterungen erforderlich, die auf der Grundlage der in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung vorgenommen werden.

Städtebaulich werden Nutzungsbrachen besser in das Siedlungsgefüge integriert. Damit kann der Ortsrand Broda baulich angemessen verdichtet und die Ölmühlenbachniederung als Siedlungszäsur, Biotopverbundfläche und Kaltluftschneise erhalten werden.

Klimaschutzziele werden in Form der Förderung der Innenbereichspotenziale und Nutzung von bereits weitgehend erschlossenen, teilweise versiegelten Flächen umgesetzt.

Das im wirksamen FNP aufgeführte langfristige Potenzial an Grün- und Freiflächen wird erhalten, da (planerisch) keine neuen Bauflächen entstehen.

Für die zur Nutzungsartenänderung vorgesehene Waldfläche nach § 2 LWaldG M-V ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen und entsprechend der Planungsziele der Bauleitplanung zu begründen. Die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung werden durch den Grundstückseigentümer durch den Erwerb von Waldpunkten ausgeglichen.

9. Umweltbericht

16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg für die Teilfläche „Broda Neukrug“

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 16. April 2026

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	Beschreibung des Standortes	5
2.3	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens	5
2.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Schutzgebietsausweisungen	6
3	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich sowie die Umweltwirkungen des Vorhabens.....	9
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	9
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	11
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	12
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	13
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	13
5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
5.2.1	Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen	15
5.2.2	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen	16
5.3	Erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter	17
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
7	Erheblich nachteilige Auswirkungen.....	17
8	Zusätzliche Angaben	18
8.1	Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung	18
8.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	18
8.3	Maßnahmen zur Überwachung	18
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
10	Literatur.....	21
11	Anhang.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage Änderungsgebiet (Quelle: Stadt Neubrandenburg). Geltungsbereich (schwarz umrandet), Übersichtsplan Neubrandenburg (rot markiert Lage)	4
Abbildung 2:	Gesetzlich geschützte Biotope im Wirkraum (2026).	28
Abbildung 3:	Ergebnisse der Brutvogelkartierung (2025).	30
Abbildung 4:	Ergebnisse der Biotopkartierung (2026).	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festgesetzten Nutzungen des Änderungsgebietes.....	5
Tabelle 2:	Zusammenfassende Beschreibung der Schutzgüter und deren Bewertung im Änderungsgebiet.....	9
Tabelle 3:	Zusammenfassende Wirkungen auf die Schutzgüter und Grad der Beeinträchtigung im Änderungsgebiet.....	11
Tabelle 4:	Zusammenfassende Darstellung Biotoptypen im Änderungsgebiet, unter Angabe der Fläche, des gesetzlichen Schutzes nach NatSchAG M-V, der Bewertung nach HzE M-V (MLU M-V 2018, redakt. 2019).....	23
Tabelle 5:	Ältere Bäume, jüngere Bäume und Höhlenbäume im Plangebiet unter Angabe der Baumart, des Stammumfanges, des gesetzlichen Schutzes nach §18 NatSchAG M-V, des Vorkommens von Baumhöhlen sowie weiterer Bemerkungen.....	24
Tabelle 6:	Nachgewiesene Brutvogelarten mit Brutrevier im Geltungsbereich (im Jahr 2025 und 2019, Artennachweis nur 2019 in grauer Schriftfarbe) unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus, des Brutstandortes/-zeit sowie Anzahl der Brutpaare. Arten mit einem besonderen Schutz- und/oder Gefährdungsstatus sind fett hervorgehoben.	29

1. Planungsanlass, Planungsziel, Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Planungsanlass ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf bisher nicht aktivierten bzw. teilweise zurückgebauten gewerbliche Bauflächen einschließlich der Überplanung von Flächen, die als Sondergebiet Forschung ausgewiesen sind.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Gewerbe, Forschung/Technologie und Wohnen. Durch weitgehende Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen, Brachflächen und Teilflächen der angrenzenden Kleingartenanlage Broda sowie durch Sicherung der Erschließung soll die Entwicklung eines attraktiven Baustandortes ermöglicht werden. Dies lässt sich planerisch aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht entwickeln.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Broda Neukrug“ gefasst.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilfläche „Broda Neukrug“ besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Die Bearbeitung dieser Planung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“. Der Umweltbericht für die Änderungsfläche wurde vom Umweltbericht zum B-Plan Nr. 9.2.1 abgeschichtet.

In Abweichung zum wirksamen Flächennutzungsplan, der gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet Forschung ausweist, ist die Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen außerhalb der im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes zulässigen gewerblichen Nutzungen an diesem Standort aktuell nicht erforderlich.

Laut Integriertem Gewerbeflächenkonzept (2020) besitzt die Stadt ein ausreichendes Flächenpotenzial zur gewerblichen Nutzung, welches prioritär durch Revitalisierung von Industriebrachen, wie Ihlenfelder Straße, Warliner Straße und Monckeshof, sowie Nachverdichtung in gewachsenen Bestandsgebieten, wie Fritscheshof und Weitin/Neubropharm ausgeschöpft werden soll, mit dem Ziel, kommunale Ressourcen wie Grund und Boden sowie die anliegende Infrastruktur effektiv zu nutzen.

Dagegen besteht im Bereich Wohnen in der Stadt eine anhaltende Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen und attraktiven Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die nicht allein in Bestandsgebieten bedient werden kann.

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs, auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, werden aktuell weitere Wohnungsbaustandorte überwiegend im Mehrfamilienhaussegment bauplanungsrechtlich vorbereitet, das heißt, dass entsprechende Planverfahren laufen. Hierfür sollen deshalb auch bisher un- bzw. untergenutzte Gewerbeflächen umgenutzt werden (z. B. B-Plan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug", Rahmenplan Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt, Quartier ehem. Bahnpostamt, 1. Änderung des B-Plans Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Neubrandenburger Wohnungsmarkt vor der Herausforderung steht, ein vielfältiges Wohnungsangebot in Bezug auf Größe, Ausstattung und Preisniveau anzubieten, um den Bedürfnissen der Einwohner gerecht zu werden und eine gewisse Anziehungskraft insbesondere auf Familien und junge Leute,

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 „Broda-Neukrug“ zur Änderung bestimmt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“.

Das 7,5 ha große Änderungsgebiet liegt im westlichen Stadtbereich Neubrandenburgs und wird begrenzt durch die Weitiner Straße (B 104), den Ölmühlenbach, die Kleingartenanlage Broda sowie die Seestraße. Aktuell wird die Fläche zur Forschung (u. a. Zentrum für Lebensmitteltechnologie, forschungsorientiertes Gewerbe, keine Veränderungen vorgesehen), als gewerbliche Baufläche, zum Wohnzweck (ein Einfamilienhaus, keine Veränderungen vorgesehen) und als Grünfläche genutzt. Größere Teilflächen liegen brach. Auf kleineren Teilflächen haben sich Gehölzbestände entwickelt, die gemäß § 2 LWaldG Waldflächen sind.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des Gebietes für die Funktionen: Wohnen, dem Wohnen dienende Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen sowie die Sicherung des ansässigen Forschungs- und Technologieunternehmens. Das neue Wohngebiet ergänzt das bestehende Wohnungsangebot durch vielfältige, barrierefreie und zukunftsorientierte Wohnformen. Die Planung reagiert auf den steigenden Bedarf an qualitativem Wohnraum und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein nachhaltiges, sozial durchmischtes und städtebaulich integriertes Quartier.

Die betreffende Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Forschung, gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche (Dauerkleingärten) sowie am Ölmühlenbach als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die in den Planungszielen des aufzustellenden Bebauungsplanes enthaltenen Nutzungen entsprechen damit nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit der vorgesehenen Umnutzung zu Wohnungsbauzwecken auf einer Teilfläche ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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. 9.2.1 „Broda-Neukrug“ 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 Änderungsgebiet befindet sich im Westen der Stadt Neubrandenburg im Teilbereich Broda (siehe Abbildung 1). Es umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha und wird begrenzt durch: den Verkehrsknotenpunkt Weitiner/ Neuendorfer Straße (B 192) (im Nordwesten), die Weitiner Straße (B 104) (im Norden), den Ölmühlenbach (im Osten), Kleingartenanlage Broda (im Süden), im Westen: die Seestraße (im Westen). Es entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“.

Planungsinhalt ist die Entwicklung eines neuen Wohnungsbaustandortes, der durch Festsetzung von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen und Grünbereiche städtebaulich neu geordnet wird. Das Sondergebiet Forschung sowie ein bereits bestehendes Einfamilienhaus bleiben erhalten.

Es sollen bis zu 300 Wohnungen neu entstehen. Integriert sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe. Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,8 geplant. Es werden überwiegend 3-geschossige Gebäude entstehen. Am nordwestlichen wie nördlichen Rand des Baugebietes entsteht eine zusammenhängende höhere Bebauung (mit 4-5 Vollgeschossen). Die bestehenden Gewerbestandorte werden in das Quartier integriert und erhalten. Im Sondergebiet Forschung (SO) wird als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 angegeben.

In der Niederung des Ölmühlenbaches sind Grünflächen, die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und eines Spielplatzes vorgesehen.

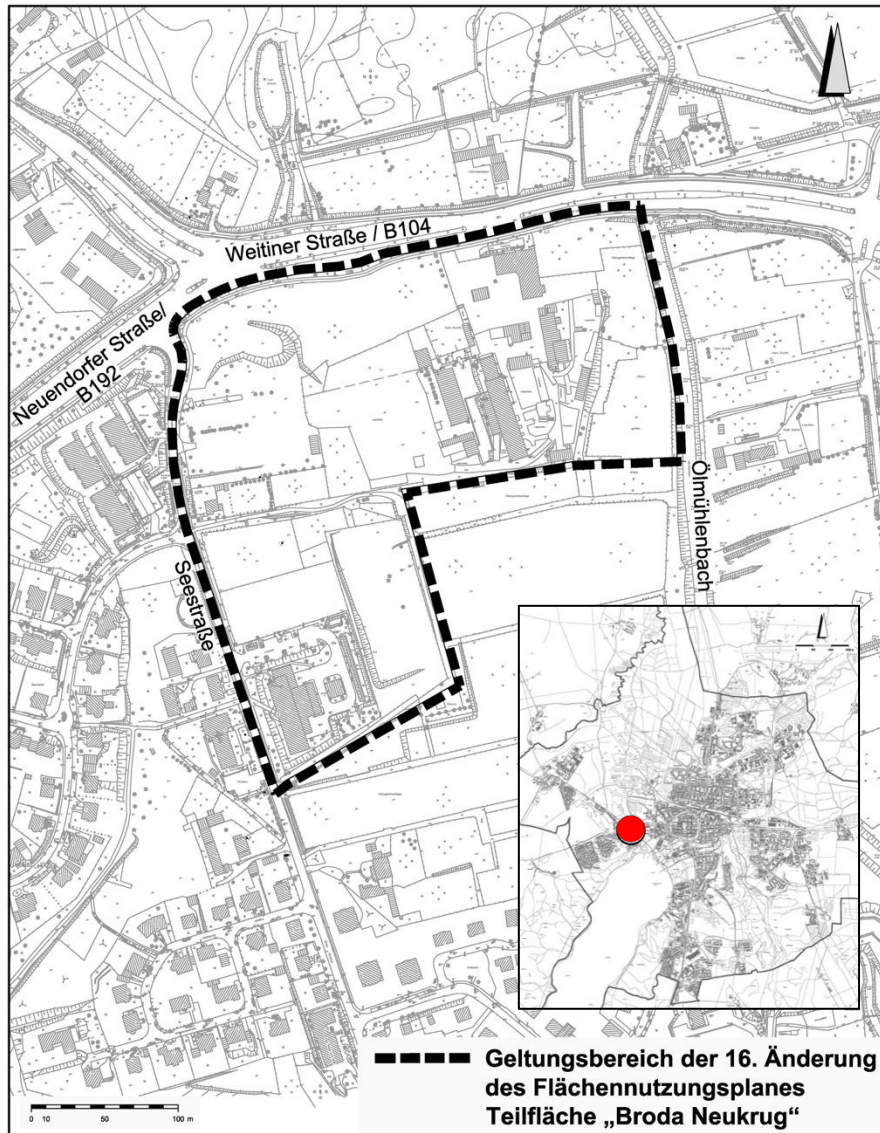


Abbildung 1: Lage Änderungsgebiet (Quelle: Stadt Neubrandenburg). Geltungsbereich (schwarz umrandet), Übersichtsplan Neubrandenburg (rot markiert Lage)

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes wird neu geschaffen und zum einen über die Seestraße und zum anderen über die Weitiner Straße geführt. Im Änderungsgebiet ist eine weitgehend autoreduzierte Erschließung mit randseitigen Stellplätzen vorgesehen.

Im geplanten Wohngebiet wird vollständig auf den Einsatz fossiler Energieträger verzichtet. Stattdessen kommen strombasierte Heizsysteme zum Einsatz. Ergänzend werden Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung vorgesehen.

Das Änderungsgebiet wird durch die folgenden, festgesetzten Nutzungen gegliedert (siehe Tabelle 1). Detaillierte Angaben sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9.2.1 hinterlegt.

Tabelle 1: Festgesetzten Nutzungen des Änderungsgebietes.

Flächenart	Fläche
Gesamtfläche: 74.914 m ²	
Wohnbauland	31.083 m ²
Sondergebiet Forschung	6.731 m ²
Verkehrsflächen	22.170 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	108 m ²
Grünflächen inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15.027 m ²

2.2 Beschreibung des Standortes

Das Änderungsgebiet ist anthropogen vorgeprägt und derzeit teils bebaut. Zu den derzeit bebauten Flächen zählt das Gelände des Sondergebietes Forschung in der Seestraße 7 a, Flächen in der Weitiner Straße 5 (gewerbliche Bauflächen, teils ungenutzt), ein Wohnhaus mit Nebengebäuden (in der Seestraße), Gartenlauben der (aufgelassenen) Kleingartenanlage sowie Barracken auf einer Brachfläche.

Naturnähere Flächen sind in Form von Siedlungsgehölzen, Siedlungsgebüsch, aufgelassenen Kleingärten und Brachflächen vorhanden. Die Brachflächen, Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsch sind großflächiger durch die Nutzungsauffassung entstanden und nehmen etwas weniger als die Hälfte der Planfläche ein. Auf kleineren Teilflächen haben sich Gehölzbestände entwickelt, die gemäß § 2 LWaldG Waldflächen sind. In der Ölmühlenbachniederung sind Kleingärten vorhanden, die großteils noch im Jahr 2025 genutzt wurden.

Im Sondergebiet Forschung sowie in den gewerblichen Bauflächen sind die unbebauten Flächen durch Zierrasen, Siedlungsgebüsch nichtheimischer Arten, Siedlungsgehölze aus vorwiegend Kiefer, Beete, ältere und jüngere Einzelbäume gestaltet.

Der im Osten angrenzende Ölmühlenbach ist ein weitgehend begradigtes Fließgewässer.

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. Durch die Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V 2018) ergeben sich bei einer Wohnbebauung Wirkbereiche in einem Umkreis von 50 m (Wirkzone I) und 200 m (Wirkzone II).

Auf der Änderungsfläche des FNP sollen die Strukturen für Forschung/Technologie, das Hauptgebäude der gewerblichen Baufläche sowie ein Grundstück mit Einfamilienhaus erhalten bleiben. Weitere Flächen werden durch eine Wohnhausbebauung einschließlich der Erschließung ergänzt. Im Zuge der Bebauung müssen Gehölze entfernt, Versiegelungen entnommen, Gebäude rückgebaut und das Baufeld freigemacht werden. Damit einhergehend wird in die Vegetationsstruktur sowie in den Oberboden eingegriffen. Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Mit der Überführung der Fläche in eine Wohnnutzung werden auf Dauer weitere Störungen durch Licht, Geräusche und Erholung/Freizeit entstehen.

Aus der vorgesehenen Planung lassen sich folgende umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens ableiten:

Baubedingte Wirkfaktoren (Dauer: zeitlich begrenzt):

- Baufeldfreimachung – Entfernung von Vegetation, Bäumen, Biotopen sowie Verlust von Lebensräumen/-stätten geschützter Arten,
- Baufeldfreimachung – Rückbau von Gebäuden mit Lebensstätten 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,
- dauerhafter Verlust von (gesetzlich geschützten/naturnahen) Biotopen,

Betriebsbedingte Wirkfaktoren (Dauer: zeitlich unbegrenzt):

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

Das Gebiet unterliegt bereits jetzt einer Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen im Bereich der gewerblichen Baufläche und des Sondergebietes Forschung. Zudem grenzt an den Geltungsbereich die Bundesstraße B104 mit hohem Verkehrsaufkommen. Die Wohnbebauung Broda-Nord/An der Seestraße sowie Weitiner Straße und Broda-Dorf liegen im direkten Umfeld des Geltungsbereiches. Daher wirken sich aktuell auf die Fläche verschiedene Faktoren aus, wie Licht-, Lärm-, Schadstoffemissionen, erhöhte Aktivität durch Menschen, Bewegungsreize durch Verkehr.

2.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Schutzgebietsausweisungen

Für die Umweltprüfung sind u.a. folgende Gesetze und Richtlinien zu berücksichtigen: Naturschutz / Eingriffsregelung, Artenschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserhaushalt, Landeswaldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG).

Die Umweltziele aus folgenden Fachplanungen wurden ausgewertet:

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011): Das Änderungsgebiet liegt im Bereich des Oberzentrums Neubrandenburg. Die Siedlungsentwicklung zielt darauf ab, die Wohnbauflächen in Anbindung an bereits bebaute Ortslagen auszuweisen und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Eine Siedlungszäsur liegt im Bereich der Niederung des Ölmühlenbaches. Dies wird beachtet.
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS 2011):

Die Niederung des Ölmühlenbaches zwischen Tollensesee bis zur B104 ist als Flächen des „Biotopverbunds im weiteren Sinne“ eingestuft. Die Lebensräume in der Niederung sind durch stark entwässerte, degradierte Moore gekennzeichnet. Als Maßnahme wird für die Niederung die Regeneration der entwässerten Moore bzw. die moorschonende Nutzung benannt. Als Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung wird die Niederung als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der ökologischen Funktionen ausgewiesen (besondere Bedeutung im Biotopverbundsystem). Auf Grund der ökologischen Funktion des Ölmühlenbaches inklusive der gestörten Moorstandorte im Änderungsgebiet sind diese von der vorgesehenen Bebauung auszuschließen. Die benannten Bereiche liegen im Gewässerschutzstreifen des Ölmühlenbaches.

- Flächennutzungsplan (Fassung der Neubekanntmachung vom 02.06.2021, berichtigt am 21.12.2022): Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist die betreffende Fläche als Sondergebiet Forschung, gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche (Dauerkleingärten) sowie am Ölmühlenbach als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.
- Landschaftsplan (in Überarbeitung): Die Hauptnutzungen im Geltungsbereich sind Industrie- und Gewerbeflächen, Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen, Freiflächen sowie Gehölzflächen des Siedlungsbereiches und (aufgelassene) Kleingartenanlagen. Darüber hinaus sind eine Fläche der Einzelbebauung, kleinere Flächen als Feldgehölze und ein Gebüsch frischer bis trockener Standorte dargestellt. Im 200 m Wirkraum des Vorhabens liegen vorwiegend im Bereich der Ölmühlenbach- und Tollenseniederung gesetzlich geschützte Biotope (gemäß NatSchAG M-V). Im südlichen und westlichen Umfeld sind großflächig Einzel- und Reihenbebauungen vorhanden. Die östlich angrenzende Niederung des Ölmühlenbaches dient der Verbesserung der Klimafunktionen. Sie ist ein geschützter Landschaftsbestandteil mit gesetzlich geschützten Biotopen, in dem Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaften liegen. Der Ölmühlenbach, als Gewässer 1. Ordnung, ist mit einem 50 m-Gewässerschutzstreifen dargestellt, der den Geltungsbereich schneidet. Die Ufer sowie die Niederung des Ölmühlenbaches und die Flächen nördlich der Weitiner Straße sind als Flächen für den örtlichen Biotopverbund zugewiesen. Nördlich der Weitiner Straße liegt ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgebiet Nr. L77b „Tollenseniederung“ im Bereich fast deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“). Ein Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 5 DSchG M-V kommt vor. Mit der vorgesehenen Umnutzung des Geltungsbereiches zu Wohnungsbauzwecken ist eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich.
- Das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg (Beschl.-Nr. 100/04/19, 2014 erarbeitet, im Mai 2019 aktualisiert) dient als Arbeitsgrundlage der Verwaltung für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt.

Die Umweltziele aus folgenden Schutzgebietsausweisungen wurden ausgewertet:

- Wasserschutzgebiet: Das Änderungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.
- Schutzgebiet Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes M-V (ÜSGTollenseVO M-V vom 24. Oktober 2018): Der Ölmühlenbach ist Teil des Überschwemmungsgebietes Tollense. Die Überschwemmungsfläche im Bereich des Änderungsgebietes entspricht in ihrer Ausdehnung dem Ölmühlenbach inklusive der Ufer sowie Böschungsoberkanten. Sie gilt für den gesamten Lauf des Ölmühlenbaches mit einer Breite von ca. 12 m. In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Verbote nach § 78 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG, jeweils in Verbindung mit Satz 2, und nach § 78c Absatz 1 Satz 1 WHG. Zudem gelten die Gebote nach § 78 Absatz 3 und 7 WHG, § 78a Absatz 3

und § 78c Absatz 3 WHG. Für Ausnahmen und Zulassungen im Einzelfall gelten § 78 Absatz 2 und 5 WHG, § 78a Absatz 2 und § 78c Absatz 1 Satz 2 WHG.

- Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten: Die Planfläche ist randlich vom Hochwasserrisikogebiet Tollense (Hochwasser HW mit 200 jährlicher Wiederkehr bei Versagen der HW-Schutzeinrichtungen) betroffen. Die Schutzbestimmungen für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind in Paragraph 78b Absatz 1 WHG geregelt.
- Gewässerschutzstreifen lt. NatSchAG MV: Der Ölmühlenbach ist ein Fließgewässer 1. Ordnung. Daher ist gemäß NatSchAG M-V ein Gewässerschutzstreifen am Ölmühlenbach frei von einer Bebauung zu halten. Derzeit befinden sich im Gewässerschutzstreifen Kleingärten bzw. aufgelassene Kleingärten. Im Zuge der Planung ist hier die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: Das GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ (6.849 ha) befindet sich weniger als 100 m Entfernung nördlich des Änderungsgebietes, dessen Schutzzweck die Erhaltung eines größeren Flusstalmoores in Mecklenburg-Vorpommern mit ausgedehnten Durchströmungs- und Auenüberflutungs-moorkomplexen sowie naturraumtypischen Fließgewässern einschließlich der angrenzenden Talhänge ist. Weniger als 400 m südlich des Änderungsgebietes liegt das GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (6.564 ha), dessen Schutzzweck der Erhalt einer wald- und wassergeprägten Landschaft mit meso- und eutrophen Seen, Bächen, naturnahen Kalk-Trockenrasen, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmooren, kalkreichen Sümpfen, Hainsimsen- und Waldmeister- Buchenwäldern, Moor- und Auenwäldern. Beide Gebiete sind durch zahlreiche Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL sowie Arten des Anhanges II der FFH-RL gekennzeichnet. Die Niederung des Ölmühlenbaches ist ein verbindendes Element zwischen diesen beiden GGB. Der Wirkraum der Planfläche schneidet das GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“. Daher wurde für das Vorhaben eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis der Vorprüfung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das GGB zu erwarten.
- Landschaftsschutzgebiete: Die Landschaftsschutzgebiete „Tollenseniederung“ (Nr. L77b) und „Tollensebecken“ (Nr. L45) liegen ca. 30 m nördlich bzw. weniger als 400 m südlich vom Änderungsgebiet entfernt. Sie sind im Bereich fast deckungsgleich mit den oben benannten FFH-Gebieten.
- Sonstige Gebiete mit hohem Naturwert: Das Änderungsgebiet liegt teilweise (im Bereich der Ölmühlenbachniederung) in den „Sonstigen Gebieten mit hohem Naturschutzwert“.
- Geschützte Biotop (§20 NatSchAG M-V): Im Geltungsbereich befand sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (0508-142B5115), dessen Schutzstatus durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises MSE aufgehoben wurde, da die charakteristischen Eigenschaften nicht mehr vorhanden sind (nachrichtliche Auskunft vom 06.11.2025). Im Umfeld von 200 m um den Geltungsbereich sind weitere geschützte Biotop vorhanden: NBG00190, NBG00207, NBG00217, NBG00251, NBG00248, NBG00222, NBG00226, NBG00208, NBG00128 und NBG00198 (Naturnahe Feldgehölze), NBG00206 und NBG00218 (Feuchtwiesen), NBG00225, NBG00250 und NBG00246 (Feuchtgrünlander, aufgelassen), NBG00216 und NBG00247 (Feuchtbiotop), NBG00151 (Naturnahe Feldhecke).
- Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile: sind weder im Änderungsgebiet noch in dessen unmittelbaren Umgebung vorhanden.
- Kompensationsflächen: Im 200m Wirkkreis liegen Kompensationsflächen des B-Plans 9.2.2.
- Waldflächen: gemäß § 2 LWaldG befinden sich zwei Waldflächen im Änderungsgebiet (Stellungnahme Landesforst von 11.07.2025).

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, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima, Schutzgut Landschaft und Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

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 (2026) sowie im Artenschutzfachbeitrag (2026) 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	– im Änderungsgebiet: Wohnbebauung (ein Einfamilienhaus), Arbeitsstätten im Sondergebiet Forschung sowie in der gewerblichen Baufläche, Kleingärten – angrenzend an das Änderungsgebiet: Kleingartenparzellen sowie Niederung des Ölmühlenbaches zur Freizeitgestaltung sowie der Erholung, – im Umfeld des Änderungsgebietes: großflächigere Wohnbebauungen.	...
	– Brachflächen im Änderungsgebiet auf Grund fehlender Wege, hoher Bodenvegetation sowie dichter Gebüsche nicht zur Erholung geeignet.	-
	– Emissionsquellen: stark befahrenen Bundesstraße B104.	-
Pflanzen und biologische Vielfalt	– Zwei Waldflächen wurden durch die Landesforstanstalt M-V ausgewiesen (ohne Erholungswert, ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz).	..
	– Vorkommen gesetzlich geschützter Bäume sowie älterer Bäume, – Vorkommen von Biotopen mit höherer (kleinflächig: VHD, AGS, Wertstufe 3) und mittlerer Wertstufe (großflächig: RHU teils in Kombination mit RHK, PWX, PKR, Wertstufe 2).	.. bis ...
	– Vorkommen von Biotopen niedriger Wertstufe (PHX, PHZ, PER, PEB, PEU, PKU, PSJ, Wertstufe 1) und jüngerer Bäume.	.
	– Teilflächen versiegelt durch u.a. Bebauung und versiegelte Freiflächen.	-
	– Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (fast ausschließlich Wertstufe 2) im Wirkungsbereich.	.

Schutzgut	Bestandsaufnahme	Bewertung
Tiere und biologische Vielfalt	– Ölmühlenbachniederung als Lebensraum und Wanderkorridor für Fischotter, Biber, diverse Fledermausarten (nachweislich 9 Arten), – Brutvögel: Nachweis von 33 Brutvogelarten mit Brutrevieren, – Vorkommen von Brutrevieren besonders schützenswerter Vogelarten (nach Roter Liste der BRD/ M-V, VS-RL bzw. BNatSchG), wie Bluthänfling, Feldsperling, Gimpel, Neuntöter, Rauchschwalbe; - Nahrungsgäste: Star, – Nachweis von Habitaten der Zauneidechse.	...
	– Vereinzelter Nachweis von Fledermausquartieren, – Potenzial Eremit.	..
Boden	– anthropogen vorgeprägte Böden (in Teilflächen ehemals bebaut), – teilweise bereits versiegelt, – großflächiger unversiegelt, – Flächen mit Geschiebelehm- und Geschiebemergel, – Ölmühlenbachniederung: tiefgründiges Niedermoor, durch Entwässerungsmaßnahmen degradiert.	• bis ...
Fläche	– anthropogen vorgeprägte Fläche (in Teilflächen ehemals bebaut), – teilweise bereits versiegelt, – großflächiger unversiegelt.	• bis ..
Wasser	– Grundwasser: kein Wasserschutzgebiet, potentiell nutzbares Dargebot mit chemischen Einschränkungen, geringe Geschützttheit des Grundwassers im Bereich des Niedermoores (Ölmühlenbachniederung), darüber hinaus hohe Geschützttheit des Grundwassers, – Ölmühlenbach (Gewässer 1. Ordnung) angrenzend: als funktionales Verbindungselement zwischen Tollensesee und Tollenseniederung (LSG, FFH-Gebiete) bedeutsam (Fläche des „Biotopverbunds im weiteren Sinne“), – Ölmühlenbach ist Teil des Überschwemmungsgebietes im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V, Festsetzung vom 24.10.2018), – Niederung des Ölmühlenbaches: Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.	.. bis ...
Klima/Luft	– ausgleichende Flächen für die Kaltluftentstehung vorhanden (Niederung Ölmühlenbach), wesentlich auch für den Siedlungsraum Neubrandenburg, – kleinflächig sind Gehölzbestände wirksam.	...
Landschaft	– Lage innerhalb des Landschaftsbildraumes „Tal des Tollenseflusses“, ist aber von bildstörenden Elementen umgeben (Bebauung der Stadt Neubrandenburg, Bundesstraßen B104 und B192), – Niederung des Ölmühlenbaches sowie größere naturnähere Flächen im Plangebiet (durch Nutzungsauffassung entstanden) ist hinsichtlich der Vielfalt und Naturnähe bedeutender.	• bis ...
Kultur- und Sachgüter	– ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 5 DSchG M-V nachrichtlich bekannt: Fundplatz Nr. 15 - Slawenzeitliche, spätmittelalterliche Fundstreuung.	..
Wechselwirkungen	– keine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	-
kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen	– keine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch kumulierende Wirkung mit anderen Planungen, – Vorbelastungen durch bereits umgesetzte Bebauungspläne vorhanden.	-

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

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste auf Grund des Bedarfs an Wohnfläche 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 erkennbar. Die gewerbliche Baufläche, das Sondergebiet Forschung, das Einfamilienhaus würden weiterhin genutzt werden. Die Sukzession der aufgelassenen Flächen würde bei fehlender Nutzung fortschreiten, so dass sich der Anteil an Gehölzflächen und Wald vermehrt. In den aufgelassenen Flächen mit vorwiegend offenem Boden können Niederschläge weiterhin versickern. Die ungefährdete Brutvogelfauna ist an die vorhandenen Gehölzstrukturen angepasst und wird diese weiterhin zur Brut und Nahrungsaufnahme aufsuchen. Vorhandene Kleingärten würden weiter genutzt. Die Störungen am Ölmühlenbach blieben unverändert.

Da aktuell ein Bedarf an Wohnbebauung besteht müsste auf eine andere Fläche ausgewichen werden, die ggf. weniger anthropogen vorbelastet ist.

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 (2026) sowie im Artenschutzfachbeitrag (2026) vor.

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

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	– 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	– Rodung zweier Waldflächen (Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern), – Fällung von nach §18 NatSchAG gesetzlich geschützten Bäumen, – Fällung von jüngeren und älteren Einzelbäumen, – Dauerhafter Verlust einer kleineren Streuobstwiese sowie Strukturreicher, älterer Kleingartenanlage (Wertstufe 3), – großflächiger, dauerhafter Verlust naturnaher Biotope mit mittlerer Wertstufe (Ruderaler Kriechrasen, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte, Siedlungsgehölz heimischer Baumarten, Wertstufe 2), – dauerhafter Verlust weiterer Biotope mit niedriger Wertstufe (kleinflächig: Siedlungsgebüsch heimischer Gehölze, Siedlungsgehölz heimischer Baumarten, Siedlungshecke heimischer Gehölze, Artenarmer Zierrasen, Beete/Rabate, nicht- oder teilversiegelte Fläche teilweise mit Spontanvegetation, Aufgelassene Kleingartenanlage, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume Wertstufe 1 bzw. 1,5), – Funktionsbeeinträchtigung von nach §20 NatSchAG gesetzlich geschützten Biotopen im Wirkraum des Geltungsbereiches auszugehen. – dauerhafter Verlust der Vegetationsdecke durch Vollversiegelung, Teilversiegelung und Überformung, – temporäre Beanspruchung von Flächen während der Bautätigkeit.	•• bis •••

Schutzgut	Zu erwartende Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere und biologische Vielfalt	– anlagenbedingter, dauerhafter Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten besonders schützenswerter Vogelarten (nach Roter Liste der BRD/ M-V, VS-RL bzw. BNatSchG): Bluthänfling, Neuntöter, Feldsperling, Gimpels, – anlagenbedingter, dauerhafter Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten diverser weiterer Brutvogelarten, von vereinzelt Fledermausquartiere, Zauneidechsenhabitaten, Eremitenpotenzialbäumen, – betriebsbedingte Funktionsverluste von Wanderkorridoren des Bibers und Fischotters sowie von einer Leitlinie von Fledermäusen (Niederung Ölmühlenbach), – Störung durch Lichtemission durch Beleuchtung und Fahrzeuge.	•• bis •••
Boden	– Überbauung und Versiegelung derzeit unbebauter, großteils anthropogen vorbelasteter Böden, – Erhalt des degradierten tiefgründigen Niedermoores in der Ölmühlenbachniederung, – Abtrag des belebten Oberbodens, – Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktion und des Bodengefüges durch Verdichtungen und Umlagerung.	•• bis •••
Fläche	– Überbauung und Versiegelung derzeit unbebauter, großteils anthropogen vorbelasteter Flächen, – Erhalt der Ölmühlenbachniederung in naturnäherer Ausprägung.	•• bis •••
Wasser	– Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung, – Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, – Einleiten von Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken in den Ölmühlenbach, – Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Gewässerschutzstreifen (NatSchAG M-V), – Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie einzelner Parkplätze im Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.	•• bis •••
Klima/Luft	– Erhalt der Ölmühlenbachniederung als ausgleichende Freiflächen mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung, – treibhausgasneutrale Energieversorgung des Änderungsgebietes, – keine wesentlichen Auswirkungen.	•
Landschaft	– Erhalt der Ölmühlenbachniederung in naturnäherer Ausprägung, – bau- und anlagenbedingter Verlust von Teilen eines mittelwertigen Landschaftsbildraumes, – Überformung/Überprägung eines mittelwertigen Landschaftsbildraumes.	• bis ••
Kultur- und Sachgüter	– Verlust eines Bodendenkmals nach § 2 Abs. 5 DSchG M-V.	••
Wechselwirkungen	– keine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen.	-
kumulierende Wirkungen mit anderen Planungen	– Bauung einer anthropogen vorbeeinflusster Flächen im Umfeld bereits bestehender Wohnbebauungen, – 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. 9.2.1 „Broda-Neukrug“, 2026) 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 entspricht (ermittelter multifunktionaler Kompensationsbedarf 139.055 m² EFÄ, ermitteltes Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahmen 139.055 m² KFÄ). Der Eingriff ist mit den vorgesehenen Maßnahmen nach HzE M-V (2018) vollständig kompensiert. Es erfolgt eine Kompensation von gefälltten Bäumen. Es sind 96 Bäume zu pflanzen.

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 Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Schallimmissionen sind zu beachten.

Schutzgut Pflanze und biologische Vielfalt

- Im Zuge der Umsetzung der Planung werden folgende Bäume in den Grünflächen erhalten: 7, 6, 10-13, 17-24, 31-33 (Nummerierung siehe Tabelle 5 sowie Biotopkarte im Anhang).

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_{Fledermäuse/Fischotter/Biber/Brutvögel} 1 – Einrichten eines naturnahen Puffers zum Ölmühlenbach,
- Vermeidungsmaßnahme V_{Fischotter/Biber} 1 – Ökologische Baubegleitung im Vorfeld sowie während der Bautätigkeit im Bereich der Ufer des Ölmühlenbaches,
- Vermeidungsmaßnahme V_{Brutvögel} 1 - Bauzeitenregelung Baufeldfreimachung,
- Vermeidungsmaßnahme V_{Fledermäuse} 1 – Ökologische Baubegleitung im Zuge der Baufeldfreimachung,
- Vermeidungsmaßnahme V_{Zauneidechse} 1 - Umsiedlung von Zauneidechsen,
- Vermeidungsmaßnahme E_{Eremit} 1- ökologische Baubegleitung bei Fällung von Höhlenbäumen.

Schutzgut Fläche

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

Schutzgut Boden

- Vor und während der Baumaßnahme ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 (09/2019) einzubinden.
- 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.
- 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.

Wasser

- Im randlichen Bereich zum Ölmühlenbach können grundwasserseitig teilweise artesische Verhältnisse vorherrschen (im Bereich des Regenrückhaltebeckens). Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann Auflagen hierzu abverlangen.
- Im Allgemeinen ist das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG einzuhalten, wonach bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden ist, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.
- Bei der Nutzung von Geothermie ist § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) zu berücksichtigen: Beim Einbau einer Wärmepumpe gemäß sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Erdaufschlüsse über 100 m bedürfen der Zustimmung des Bergamtes Stralsund und LUNG M-V.
- Das Gebiet wird durch das Gewässer 1. Ordnung Ölmühlenbach in der Unterhaltungslast des StALU MS begrenzt. Die Auflagen des StALU MS sind zu beachten, u.a. ein permanenter Zugang zum Ölmühlenbach für u.a. Unterhaltungs- bzw. Uferbefestigungsarbeiten.
- Für die Niederschlagswasserbeseitigung des Änderungsgebietes ist eine Genehmigungsplanung zu erarbeiten und auf dessen Grundlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des LK MSE zu beantragen, die nur im Einvernehmen mit den StALU MS (Unterhaltungspflichtiger für das Einleitgewässer 1. Ordnung) und der Neubrandenburger Wasserbetriebe erteilt werden kann.
- Eine Ableitung des Regenwassers in den Ölmühlenbach ist unter der Einhaltung der Auflagen des StALU MS möglich.
- Im Gewässerschutzstreifen des Ölmühlenbach (50m Puffer ab Mittelwasserlinie) ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant. Die Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Gewässerschutzstreifen bedarf der Zustimmung der UNB.
- Die Fläche ist randlich vom Hochwasserrisikogebiet Tollense (Hochwasser HW mit 200 jährlicher Wiederkehr) betroffen. Im Risikogebiet liegen das geplante Regenrückhaltebecken und einige Parkplätze, was in der Planung zu beachten ist.
- 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 Boden-

belägen hergestellt werden.

Klima/Luft

- Die Niederung des Ölmühlenbaches als ausgleichende Freiflächen mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung bleibt vollumfänglich erhalten,
- Für das Neubauquartier Broda Neukrug in Neubrandenburg soll eine treibhausgasneutrale Energieversorgung sichergestellt werden.
- Die Grundstücksbegrünung sowie die Begrünung im öffentlichen Straßenraum (inklusive der Gehölzpflanzungen) sorgen für eine Aufwertung des lokalen Klimas.

Landschaft

- Die Ölmühlenbachniederung wird als Grünfläche mit Gehölzen entwickelt.

Kultur- und Sachgüter

- Erdeingriffe in den Bereichen des Bodendenkmals sind entsprechend § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (UDB) beantragt werden. Die Auflagen der UDB sind zu beachten.
- Darüber hinaus können bei Bauarbeiten auch außerhalb der nachrichtlich bekannten Bodendenkmale auffällige Funde oder Bodenfärbungen entdeckt werden. Hier ist nach § 11 DSchG M-V die UDB zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.2.1 Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen

Im Artenschutzfachbeitrag werden vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert, die die kontinuierliche ökologische Funktionalität betroffener Lebensstätten gewährleisten. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. An dieser Stelle wird eine Kurzfassung der Maßnahmen dargestellt:

- CEF-Maßnahme_{Fledermäuse1} - Schaffung von künstlichen Ersatzlebensstätten für Fledermäuse (Gebäuderückbau) im bzw. angrenzend an das Änderungsgebiet: 4 Stück Fledermaus-Winterquartiere an Gebäude und 2 Stück Fledermausflachkasten an Bäume.
- CEF-Maßnahme_{Fledermäuse2} - Schaffung von künstlichen Ersatzlebensstätten für Fledermäuse (Fällung von Höhlenbäumen) im bzw. angrenzend an das Änderungsgebiet sind folgende Ersatzlebensstätten: 4 Stück Fledermausflachkasten an Bäume.
- CEF-Maßnahme_{Brutvögel1} - Einrichten kräuterreicher Säume innerhalb und angrenzend an Vermeidungsmaßnahme _{Fledermäuse/Fischotter/Biber/Brutvögel1} für Gehölzbrüter und Halboffenlandbrüter.
- CEF-Maßnahme_{Brutvögel2} – Schaffung von künstlichen Ersatzlebensstätten (Nistkästen) für Höhlen und Nischenbrüter im bzw. angrenzend an das Änderungsgebiet: 5 Stück Halbhöhle/Nischenbrüterkasten, 9 Stück Nistkasten mit 32 mm Rundloch, 1 Stück Sperlings-Kasten mit 3 Brutkammern, 5 Stück Nistkasten für Kleinmeisen mit zwei 27 mm Einfluglöchern.
- CEF-Maßnahme_{Brutvögel3} – Entwicklung eines Ersatzhabitates für den Neuntöter:
Zur Kompensation des vorhabenbedingten Verlustes von 1 Brutrevier des Neuntötters ist ein Ersatzhabitat im weiteren Umfeld des Eingriffsortes mit einer Mindestgröße von 1,0 ha herzurichten. Störquellen, wie Straßen und Bebauungen jeglicher Art, sollten möglichst weit entfernt liegen (mind. 200 m). Hierzu ist die Umwandlung von Intensivacker in eine Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese angrenzend an bestehende Hecken vorgesehen.
- CEF-Maßnahme_{Brutvögel4} – Schaffung von künstlichen Ersatzlebensstätten (Nistkästen) für

die Rauchschnalbe im oder angrenzend an das Änderungsgebiet: 4 künstliche Rauchschnalbenester mit Kotbrett.

- CEF-Maßnahme_{Zauneidechse1} - Einrichten einer Zauneidechsen-Umsiedlungsfläche:
Als Umsiedlungsfläche ist eine derzeit von Zauneidechsen unbesiedelte Fläche auszuwählen, die über geeignete Voraussetzungen für ein Zauneidechsenhabitat und eine Größe von mindestens 1,0 ha verfügt. Die Maßnahmenumsetzung erfolgt auf der Fläche der CEF-Maßnahme_{Brutvögel3} – Entwicklung eines Ersatzhabitates für den Neuntöter.

5.2.2 Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Im Plangebiet wird folgende kompensationsmindernde Maßnahme umgesetzt:

- kompensationsmindernde Maßnahme KM_{min1} : Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken (Maßnahme 8.20 nach HzE M-V)

Lage: Niederung des Ölmühlenbaches (im Plangebiet), *Fläche:* 1.495 m²

Folgende weitere naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden umgesetzt:

- Kompensationsmaßnahme KM_1 : Anlage von Wald durch Pflanzung (Maßnahme 1.11 nach HzE M-V)

Lage: Erstaufforstung des Waldkompensationspool Stadt Neubrandenburg

Fläche: 62.090 m²

- Kompensationsmaßnahme KM_2 : Anlage von Waldrändern (Maßnahme 1.21 nach HzE M-V)

Lage: Angrenzend an KM_1 (Erstaufforstung des Waldkompensationspool Stadt Neubrandenburg)

Fläche: 8.450 m²

- Kompensationsmaßnahme KM_3 : Anlage einer parkartigen Grünfläche mit Gehölzen in der Ölmühlenbachniederung angrenzend an die Wohnbebauung (Maßnahme 6.11 nach HzE M-V)

Lage: Ölmühlenbachniederung angrenzend an die Wohnbebauung

Fläche: 7.838 m² (Wiesenfläche: 3.919 m² und Gehölzfläche: 3.919 m²)

- KM_4 : Umwandlung von Intensivacker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese (Maßnahme 2.33 nach HzE M-V)

Lage: Gemarkung Broda, Flur 1, Flurstück 4/4 (Teilfläche Ackerland)

Fläche: 14.154 m²

- Kompensationsmaßnahme KM_5 : Kompensation für Baumverluste

Als Ersatz für die Baumpfällung sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V 96 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 teilweise im Bereich der Wohnbebauung umgesetzt. Zudem soll entlang des nördlich des Flurstücks Nr. 95 (Gemarkung Broda, Flur 1) verlaufenden Weges (Gemarkung Broda, Flur 1, Flurstück 87/1) die Anlage wegebegleitender Baumreihen realisiert werden

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan hinterlegt.

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 Änderungsgebietes 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. 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. Das Änderungsgebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Die Auflagen zum abwehrenden Brandschutz (u.a. Löschwasserversorgung, ausreichende und geeignete Zufahrten) sind zu beachten. Das Gebiet wird durch das Gewässer 1. Ordnung Ölmühlenbach in der Unterhaltungslast des StALU MS begrenzt. Für Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten sowie zur Vermeidung von Havarien ist § 100 WHG und § 36 WHG zu beachten. Der Ölmühlenbach ist Teil des Überschwemmungsgebietes Tollense. Daher ist die Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V vom 24. Oktober 2018) zu beachten. In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Verbote nach § 78 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 78a Absatz 1 Satz 1 WHG, jeweils in Verbindung mit Satz 2, und nach § 78c Absatz 1 Satz 1 WHG. Die Planfläche ist randlich vom Hochwasserrisikogebiet Tollense betroffen. Die Schutzbestimmungen für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind in § 78b Absatz 1 WHG geregelt.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen sind. Die geplante Entwicklung hochwertiger Wohnangebote auf einer baulich vorgeprägten Fläche stellt einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Neubrandenburgs dar. Sie nutzt vorhandene Potenziale im Stadtgebiet, ohne zusätzliche Flächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen, und trägt damit zur Schonung des Landschaftsraums bei. Das Vorhaben schafft eine benötigte Ergänzung in Form von kleineren Mehrfamilienhäusern. Ältere Eigentümerinnen und Eigentümer finden barrierefreie, altersgerechte Alternativen im neuen Quartier. Unter Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung stellt der vorliegende Bebauungsplan eine optimierte Lösung dar. Der Standort Broda Neukrug ist infrastrukturell gut angebunden und liegt innenstadtnah. Ein vergleichbarer, vorgeprägter Standort dieser Größenordnung mit ähnlicher infrastruktureller Ausstattung bzw. Anbindung ist im Stadtgebiet nicht mehr vorhanden. Die Entwicklung des Planungsraumes des Bebauungsplans Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“ und der 16. Änderung des Flächennutzungsplans liegt somit im öffentlichen Interesse.

7 Erheblich nachteilige Auswirkungen

Das Änderungsgebiet ist anthropogen vorgeprägt und hat bedingt durch die Flächen mit Nutzungsauffassung überwiegend eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die Niederung des Ölmühlenbaches hat auf Grund ihrer Funktion als Wanderkorridor einen höheren Naturwert, da sie ein verbindendes Element zwischen Tollenseniederung und Tollensesee für diverse Arten ist. Zudem fungiert die Niederung des Ölmühlenbaches als ausgleichende Freiflächen mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Frischluftleitbahn. Um die Funktionalitätsbeeinträchtigungen möglichst gering zu halten, wird eine Pufferzone naturnaher Ausprägung zum Ölmühlenbach angelegt.

Auch wenn das Schutzgut Boden anthropogen vorgeprägt ist, wird dieses Schutzgut größere Veränderungen durch die Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen erfahren. Durch die Versiegelung werden die Funktionen als Pflanzenstandort, als Speicher, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen sowie als Lebensraum für Bodenorganismen flächig nicht mehr erfüllt sein. Mit der Umgestaltung des Änderungsgebietes und Versiegelung von Flächen verändert sich der Lebensraum und führt zum Habitatverlust insbesondere für Brutvogelarten und Zauneidechsen.

Der für die Beeinträchtigung von Biotopen, für die erforderliche Versiegelung, für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen und für den Verlust von Habitaten 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),
- Fachgutachten: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 2026), Umweltbericht zum Bebauungsplan (Stand: 2026), Gutachten zum Energiekonzept (ELBING & VOLGMANN 2024), Schallimmissionsuntersuchung (LOBER 2026), Geotechnischer Bericht (INGENIEURBÜRO SEIDEL & BOCK, 2023), 2. Aktualisierung der Machbarkeitsuntersuchung Standort Broda-Neukrug (KLAESER & PARTNER, 2021).

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages sowie der Biotopkartierung fanden folgende Kartierungen statt: Fischotter (Potenzialabschätzung), Biber (Kartierung 2025), Brutvogelkartierung (zwischen März und Juni 2025), Zauneidechsenkartierung (zwischen Mai und September 2025), Baumhöhlenkartierung im Eingriffsbereich (Eremit, 2025), Biotopkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013) (2019, ergänzende Kartierung 2025),

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 April 2026). Daher fehlen derzeit konkrete Aussagen zum Immissionsschutz (Lärm), für die Niederschlagsentwässerung usw..

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 „Broda-Neukrug“ zur Änderung bestimmt mit dem Planungsziel der Entwicklung eines Wohnstandortes. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Teilfläche vorwiegend als Sondergebiet Forschung, gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche (Dauerkleingärten) sowie am Ölmühlenbach als Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sollen diese zukünftig als Wohnbaufläche, Sondergebiet Forschung, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“ erstellt.

Das ca. 7,5 ha große Änderungsgebiet liegt im westlichen Stadtbereich Neubrandenburgs angrenzend an die Weitiner Straße (B 104), den Ölmühlenbach, die Kleingartenanlage Broda sowie die Seestraße. Aktuell wird die Fläche als Sondergebiet Forschung, als gewerbliche Baufläche, zum Wohnzweck (ein Einfamilienhaus, keine Veränderungen vorgesehen) und als Grünfläche genutzt. Größere Teilflächen liegen brach (u.a. ehemalige Kleingartenanlagen).

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens umfassen hauptsächlich die Überbauung und die Versiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen mit einhergehender Veränderung hinsichtlich des Oberflächenabflusses, die Fällung von (nach §18 NatSchAG gesetzlich geschützter) Bäume, den Verlust von Biotopen mit niedriger bis mittlerer (kleinflächig höherer) Wertstufe sowie von Waldfläche. Zudem verursachen die betriebsbedingten Wirkfaktoren weitere Störgrößen, wie Licht-, Lärmemissionen durch Verkehr und Freizeitaktivitäten, optische und akustische Wirkung durch Aktivitäten. Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Fläche, Wasser, Klima/Luft usw. werden im Umweltbericht dargestellt. Die Funktion der Niederung des Ölmühlenbaches als Kaltluftschneise bleibt erhalten.

Vom Vorhaben sind artenschutzrechtliche Belange betroffen, z. B. durch den dauerhaften Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten geschützter Arten (insbesondere von Bluthänfling, Neuntöter, Gimpel, Feldsperling, diversen weiteren Brutvogelarten, Zauneidechse, Fledermäusen). 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 Niederung des Ölmühlenbaches fungiert als Wanderkorridor für Fischotter, Biber und diverse Fledermausarten. Eine erhöhte Störung kann zum Verlust dieses bedeutenden Verbindungselementes führen.

Zur Genehmigung der Waldumwandlung erfolgt die Kompensation durch den Erwerb der Waldpunkte aus einem anerkannten Waldkompensationspool, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Kompensation angerechnet wird. Die Kompensation der

Umweltauswirkungen (Fläche, Biotop, Tierarten, Boden, Wasser, Klima) erfolgt multifunktional auf der Grundlage der HzE M-V (2018). Es werden Kompensationsmaßnahmen benannt, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Dazu zählt auch die Einrichtung eines Ersatzbruthabitats für den Neuntöter (inklusive Habitatflächen für die Zauneidechse). Die Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen im Änderungsgebiet und auf weiteren Flächen kompensiert. Weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Sinne des §44 BNatSchG werden benannt.

10 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 (GVObI. 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 (GVObI. 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 (GVObI. 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 (GVObI. 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 (GVObI. 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 (GVObI. 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/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.

11 Anhang

Tabelle 4: Zusammenfassende Darstellung Biotoptypen im Änderungsgebiet, unter Angabe der Fläche, des gesetzlichen Schutzes nach NatSchAG M-V, der Bewertung nach HzE M-V (MLU M-V 2018, redakt. 2019).

Haupt-code	Kurzbeschreibung	Schutz nach NatSchAG M-V	Fläche in m ²	Naturschutzfachliche Wertstufe			Biotopwert
				Regeneration	Gefährdung	Gesamt	
BBG	Baumgruppe	(§18)*		Ermittlung nach Kompensationserlass (s. u.)			
BBA	Älterer Einzelbaum	(§18)*		Ermittlung nach Kompensationserlass (s. u.)			
BBJ	Jüngerer Einzelbaum			Ermittlung nach Kompensationserlass (s. u.)			
VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte		69	0	1	1 (gering)	1,5
RHK	Ruderaler Kriechrasen		639	2	1	2 (mittel)	3
RHU	Ruderales Staudenfluren frischer bis trockener Standorte		1.945	2	1	2 (mittel)	3
RHU (RHK)	Ruderales Staudenfluren frischer bis trockener Standorte (horstweise mit Ruderalem Kriechrasen)		16.982	2	1	2 (mittel)	3
AGS	Streuobstwiese		794	2	3	3 (hoch)	6
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		9.549	1-2	1	2 (mittel)	3
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		4.396	1	1	1 (gering)	1,5
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten		215	0	0	0 (nachrangig)	1
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten		1.350	1	1	1 (gering)	1,5
PER	Artenarmer Zierrasen		5.088	0	0	0 (nachrangig)	1
PEB	Beete/Rabatte		720	0	0	0 (nachrangig)	1
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche teilweise mit Spontanvegetation		2.635	0	1	1 (gering)	1,5
PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage		6.202	0	2	2 (mittel)	3
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage		7.800	0	1	1 (gering)	2**
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume		87	0	1	1 (gering)	1,5
OEL	Einzelhaus		1.265	0	0	0 (nachrangig)	0
OVD	Pfad, Rad- u. Fußweg		316	0	0	0 (nachrangig)	1
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		2.074	0	0	0 (nachrangig)	0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht-/teilversiegelt		1.659	0	0	0 (nachrangig)	0,5
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche		6.762	0	0	0 (nachrangig)	0

Haupt-code	Kurzbeschreibung	Schutz nach NatSchAG M-V	Fläche in m ²	Naturschutzfachliche Wertstufe			Biotopwert
				Regeneration	Gefährdung	Gesamt	
OIG	Gewerbegebiet		3.647	0	0	0 (nachrangig)	0
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage		19	0	0	0 (nachrangig)	0
OVB	Brache der Industrieflächen		732	0	1	1 (gering)	0***

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

** auf Grund des Struktureichtums durch eine Vielzahl von alten Obstbäumen (Biotopbäumen) wurde der obere Biotopwert nach HzE M-V angesetzt

*** im Zuge der Biotopkartierung wurden leerstehende Gebäude dem Biotoptyp OVB (vollversiegelt) zugeordnet, so dass der Biotopwert abweichend von den Vorgaben der HzE M-V ermittelt wurde.

Tabelle 5: Ältere Bäume, jüngere Bäume und Höhlenbäume im Plangebiet unter Angabe der Baumart, des Stammumfanges, des gesetzlichen Schutzes nach §18 NatSchAG M-V, des Vorkommens von Baumhöhlen sowie weiterer Bemerkungen.

Nr.	Baumart dt.	Baumart wiss.	Mehrstämmig	Umfang in cm	Nat-Sch AG	Bemerkungen
Ältere Einzelbäume BBA - Lage: in der Ölmühlenbachniederung						
10	Baumweide	<i>Salix spec.</i>	-	280	§18	BBA, Kopfweide abgestorben nur noch Torso mit einer Höhe von ca. 2,4m erhalten, diverse Höhlen, Totholz, lose Borke, Mulm
11	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	440	§18	BBA, geköpft, diverse Höhlen, Totholz, lose Borke, Mulm
12	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	-	430	§18	BBA, geköpft, diverse Höhlen, Totholz, lose Borke, Mulm
Höhlenbäume, Ältere Einzelbäume BBA, gesetzlich geschützte Bäume in und angrenzend an Biotopfläche Nr. 7 (aufgelassenen Kleingärten PKU)						
6	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	zweistämmig: 120cm + 100cm	220	-	Apfelbaum mit Stammhöhle in 1m Höhe, Höhle ist überwallt, wenig Mulm
7	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	zweistämmig: 120cm + 100cm	220	-	Stammhöhle in Starkast ca. 2,5m Höhe sowie Stammhöhle in 1m Höhe, wenig Mulm
8	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	Umfang unter Kronenansatz in 1m Höhe: 180	180	-	Stammhöhle in 1,2m Höhe, wenig Mulm, Brutplatz Kohlmeise
9	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	-	180	-	mit kleiner Stammhöhle in 1m Höhe, Höhle ist überwallt
17	Silberweide	<i>Salix alba</i>	mehrstämmig	180	§18	BBA
18	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	-	115	§18	-
19	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	-	110	§18	-
20	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	-	100	§18	-
Gesetzlich geschützte Bäume in Biotopfläche Nr. 10 (Siedlungsgehölz PWX)						
21	Salweide	<i>Salix caprea</i>	-	120	§18	-

Nr.	Baumart dt.	Baumart wiss.	Mehrstämmig	Um- fang in cm	Nat- Sch AG	Bemerkungen
22	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	170	§18	-
23	Salweide	<i>Salix caprea</i>	zweistämmig: 85cm+75cm	160	§18	-
24	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	104	§18	-
25	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	108	§18	-
26	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	190	§18	-
27	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	138	§18	-
28	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	122	§18	-
29	Silberweide	<i>Salix alba</i>	-	124	§18	-
30	Salweide	<i>Salix caprea</i>	dreistämmig 66cm+70cm+75cm	211	§18	-
31	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	zweistämmig: 61cm+75cm	130	§18	-
Ältere Einzelbäume BBA, gesetzlich geschützte Bäume auf bzw. angrenzend an die gewerbliche Baufläche (Biotopflächen Nr. 11, 20)						
13	Baumweide	<i>Salix spec.</i>		>150	§18	BBA, Kopfweide abgestorben, diverse Höhlen, Totholz, lose Borke
14	Silberweide	<i>Salix alba</i>		200	§18	BBA, Stammhöhlen, wenig Mulm
15	Silberweide	<i>Salix alba</i>		340	§18	BBG, diverse Stammhöhlen
15a	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>		110	§18	BBG mit Baum Nr. 15
16	Silberweide	<i>Salix alba</i>		400	§18	BBA, mit diversen Höhlen und Spalten, wenig Mulm
32	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		85	-	BBA
33	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		78	-	BBA
34	Trauerweide	<i>Salix babylonica</i>		154	§18	BBA
35	Salweide	<i>Salix caprea</i>	mehrstämmig: 59cm+ 40cm+40cm+39cm	178	§18	BBA
Ältere Einzelbäume BBA, gesetzlich geschützte Bäume auf der Brachfläche westlich gewerblicher Baufläche auf den Biotopflächen Nr. 48 und 52 (Ruderaler Staudenfluren mit Ruderalem Kriechrasen)						
5	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	130	§18	BBA, beginnende Höhlenbildung im Stamm
36	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	U gemessen unter Kronenansatz in 0,9m Höhe	77	-	BBA
37	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	88	-	BBA
38	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	U gemessen unter Kronenansatz in 1m Höhe	81	-	BBA
39	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	122	§18	BBA
40	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>	U gemessen unter Kronenansatz in 0,7m Höhe	110	-	BBA
41	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	-	145	§18	-
42	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	-	109	§18	-
43	Gemeine Fichte	<i>Picea abies</i>	-	104	§18	-
44	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	zweistämmig, 51cm+ 63cm	114	§18	BBA
45	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	mehrstämmig: 79cm+ 68cm+ 64cm+ 86cm+ 71cm	368	§18	BBA

Nr.	Baumart dt.	Baumart wiss.	Mehrstämmig	Um- fang in cm	Nat- Sch AG	Bemerkungen
46	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	mehrstämmig: 61cm+ 62cm+ 59cm +60cm+ 50cm	292	-	BBA
47	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	230	-	BBA
48	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	184	-	BBA
49	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	161	-	BBA
50	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	238	-	BBA
51	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	163	-	BBA
52	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	185	-	BBA
53	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	178	-	BBA
54	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	184	-	BBA
55	Pyramiden- pappel	<i>Populus spec.</i>	Misteln vorhanden	214	-	BBA
56	Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	-	148	§18	BBA
57	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	128	§18	BBA
58	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	-	115	§18	BBA
59	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	-	63	-	BBA
60	Salweide	<i>Salix caprea</i>	mehrstämmig: 52cm+ 48cm+ 50cm+ 42cm+ 38cm+ 39cm+ 41cm+ 40cm	350	§18	BBA
61	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	118	§18	BBA
62	Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>	-	62	-	BBA
63	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	-	59	-	BBA
64	Salweide	<i>Salix caprea</i>	zweistämmig: 61cm+ 83cm	134	§18	BBA
Höhlenbäume in der Biotopfläche Nr. 85 (Siedlungsgehölz PWX), von Forst als Waldfläche ausgewiesen (Wald im Sinne des Forstrechts)						
2	Silberweide	<i>Salix alba</i>		280	-	mit verschiedenen Höhlen und Totholz, Brutplatz Blaumeise
3	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig: 220cm+200cm	420	-	zwei Höhlen, Mulm, Brutplatz Kohlmeise
4	Silberweide	<i>Salix alba</i>	dreistämmig: 190cm+130cm+130cm	450	-	diverse Höhlen, Brutplatz Gartenrotschwanz
Ältere Einzelbäume (BBA), gesetzlich geschützte Bäume in den Biotopflächen Nr. 84 und 89 (Artenarmer Zierrasen, PER)						
65	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	dreistämmig: 90cm+ 90cm+ 85cm	260	§18	BBA
66	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	82	-	BBA
67	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	102	§18	BBA
68	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	161	§18	BBA
69	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	64	-	BBA
Gesetzlich geschützte Bäume in der Biotopfläche Nr. 90 (aufgelassene Kleingartenanlage PKU)						
70	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	U gemessen unter Kronenansatz in 0,9 m Höhe	125	§18	-
71	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	zweistämmig: 88cm+ 78 cm	164	§18	-

Nr.	Baumart dt.	Baumart wiss.	Mehrstämmig	Um- fang in cm	Nat- Sch AG	Bemerkungen
72	Edeltanne	<i>Abies nobilis</i>	-	136	§18	-
73	Edeltanne	<i>Abies nobilis</i>	-	122	§18	-
74	Edeltanne	<i>Abies nobilis</i>	-	130	§18	-
75	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	-	136	§18	-
76	Edeltanne	<i>Abies nobilis</i>	-	110	§18	-
Gesetzlich geschützte Bäume in den Biotopflächen Nr. 110, 112 (Siedlungsgehölze PWX)						
1	Salweide	<i>Salix caprea</i>	dreistämmig: 130cm+210cm+80cm	420	§18	BBA, Höhle mit wenig Mulm in 0,5m Höhe
77	Trauerweide	<i>Salix babylonica</i>	-	264	§18	-
78	Salweide	<i>Salix caprea</i>	dreistämmig: 93cm+ 70cm+ 54cm	217	§18	-
79	Salweide	<i>Salix caprea</i>	-	123	§18	-
Ältere Einzelbäume (BBA), gesetzlich geschützte Bäume in der Biotopfläche 150 und 98 (Ruderales Staudenfluren mit Ruderalem Kriechrasen RHU (RHK))						
80	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	145	§18	BBA
81	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	132	§18	BBA
82	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	118	§18	BBA
83	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	76	-	BBA
84	Salweide	<i>Salix caprea</i>	dreistämmig: 60cm+78cm+72cm	210	§18	BBA
Gesetzlich geschützte Bäume in den Biotopflächen Nr. 97 (Siedlungsgehölze PWX)						
85	Salweide	<i>Salix caprea</i>	dreistämmig: 59cm+ 58cm+ 56cm	173	§18	-
Ältere Einzelbäume (BBA), gesetzlich geschützte Bäume im Sondergebiet Forschung, keine baulichen Änderungen im Zuge des Bebauungsplans vorgesehen						
86	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	-	70	-	BBA
87	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	-	97	-	BBA
88	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	-	82	-	BBA
89	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	-	106	§18	BBA
90	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	-	151	§18	BBA
91	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	-	95	-	BBA
92	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	-	90	-	BBA
93	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	-	82	-	BBA
94	Silberweide	<i>Salix alba</i>	zweistämmig: 114 + 118	232	§18	BBA
95	Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	-	87	-	BBA
96	Kirsche	<i>Prunus avium</i>	-	68	-	BBA
97	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	-	67	-	BBA
98	Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	-	134	§18	-
99	Gewöhnliche Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	zweistämmig: 96cm+ 73cm	169	§18	-
100	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	zweistämmig: 58cm + 44cm	102	§18	-

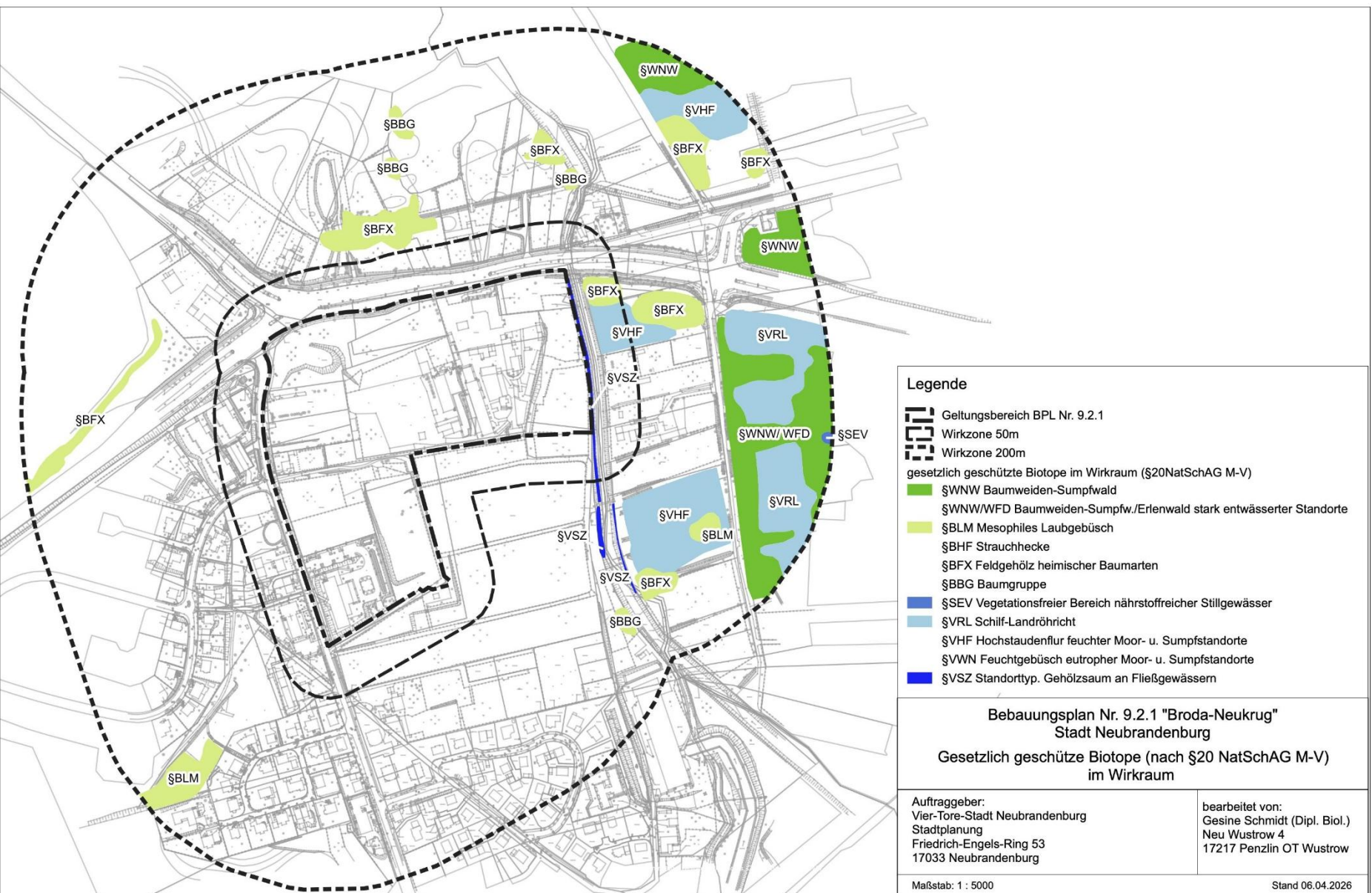


Abbildung 2: Gesetzlich geschützte Biotope im Wirkraum (2026).

Tabelle 6: Nachgewiesene Brutvogelarten mit Brutrevier (BR) im Geltungsbereich (im Jahr 2025 und 2019) 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 BR im Plan-gebiet 2025 (2019)	RL D	RL MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV/BNatSchG	Brut-standort	Brutzeit-raum
Amsel	<i>Turdus merula</i>	4 (6)				bg	Ba, Bu	A 02 – E 08
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1 (3)				bg	N, H, B	A 04 – M 08
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	5 (4)				bg	H	M 03 – A 08
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2 (1)	3	V		bg	Ba, Bu	A 04 – A 09
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	2 (4)				bg	Ba	A 04 – E 08
Dorngras-mücke	<i>Sylvia communis</i>	2 (1)				bg	Bu	E 04 – E 08
Elster	<i>Pica pica</i>	1 (2)				bg	Ba	A 01 – M 09
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	2 (0)	V	3		bg	H	A 03 – A 09
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	2 (1)				bg	Ba, Bu	A 04 – E 08
Gartengras-mücke	<i>Sylvia borin</i>	2(4)				bg	Ba, Bu	E 04 – E 08
Gartenrot-schwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3 (3)				bg	H, N	M 04 – E 08
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	2 (0)				bg	Ba, Bu	A 05 – E 08
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	1 (0)		3		bg	Ba	A 04 – A 08
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	2 (2)				bg	Ba, Bu	M 03 – E 08
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	1 (2)		V		bg	Bu	E 03 – E 08
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	3 (3)				bg	Ba	A 04 – M 09
Hausrot-schwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1 (1)				bg	Gb	M 03 – A 09
Hausesperling	<i>Passer domesticus</i>	15 (15)		V		bg	H	E 03 – A 09
Hecken-braunelle	<i>Prunella modularis</i>	2 (0)				bg	Bu	A 04 – A 09
Klapper-grasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	4 (3)				bg	Bu	M 04 – M 08
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	4 (3)				bg	H	A 03 – A 08
Mönchs-grasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	7 (5)				bg	B, Bu	E 03 – A 09
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1 (2)				bg	Ba, Bu	M 04 – M08
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	1 (1)		V	x	bg	Bu	E 04 – E 08
Rauch-schwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	2 (0)	V	V		bg	N	M 04 – A 10
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1 (4)				bg	Ba, N	E02- E11
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1 (3)				bg	Ba, Bu	E 03 – A 09
Schwanz-meise	<i>Aegithalos caudatus</i>	1 (0)				bg	Ba	A 03 – M 08
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	2 (3)				bg	Ba	M 03 – A 09
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1 (1)				bg	Ba	A 04 – A 09
Wintergold-hähnchen	<i>Regulus regulus</i>	1 (0)				bg	Ba	A 04 – A 08
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	3 (2)				bg	N	E 03 – A 08

Deutscher Name	Wiss. Name	Anzahl BR im Plan-gebiet 2025 (2019)	RL D	RL MV	VS-RL Anh. I	BArtSchV/BNatSchG	Brut-standort	Brutzeit-raum
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	6 (3)				bg	Ba	A 04 – M 08

Legende zu Tabelle 6:

RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands (RYSŁAVY 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, K=Koloniebrüter

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

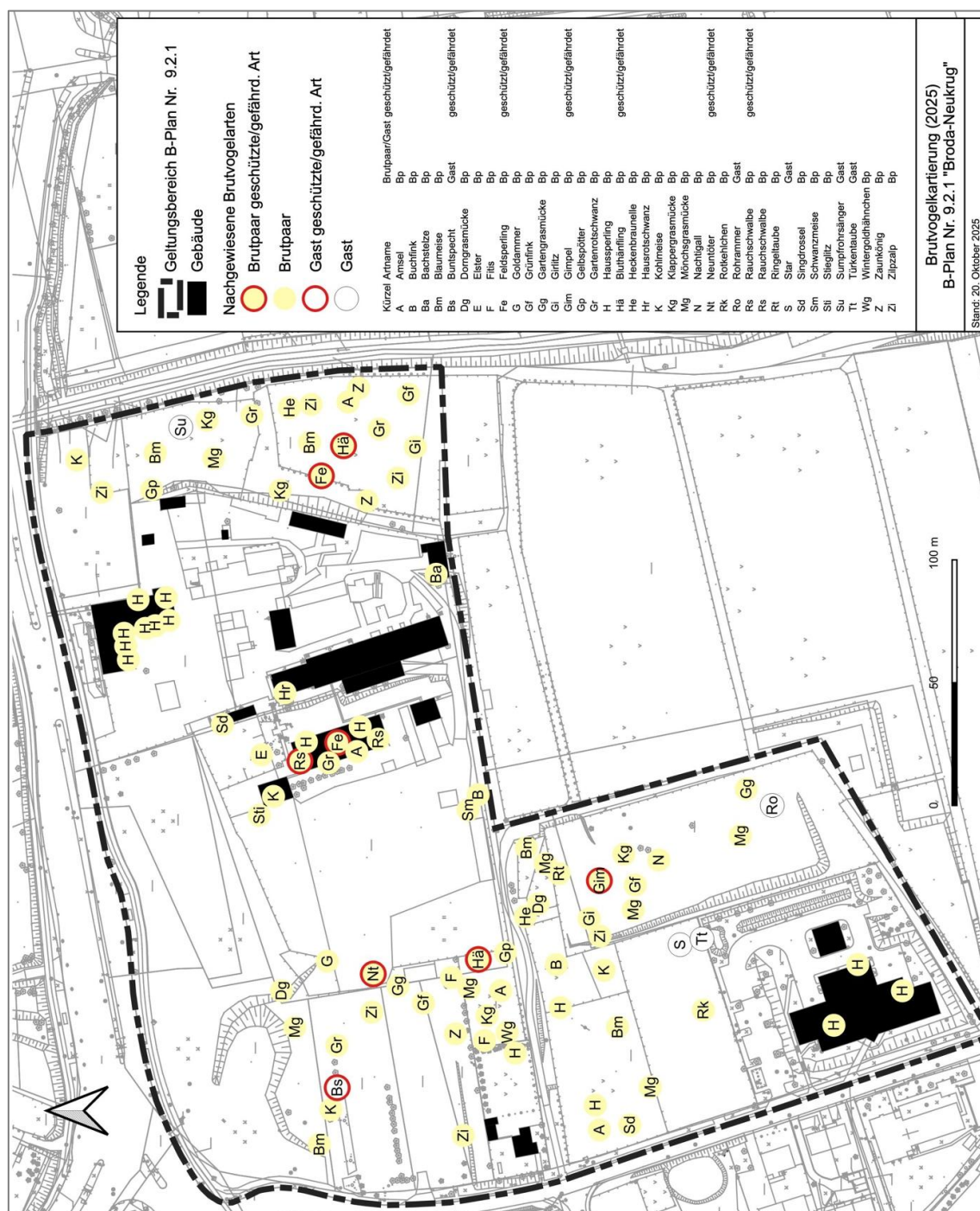


Abbildung 3: Ergebnisse der Brutvogelkartierung (2025).

Abbildung 4: Ergebnisse der Biotopkartierung (2026).

