

**Gemeinde Wulkenzin – Landkreis Mecklenburgische  
Seenplatte**

**Ergänzungssatzung Neuendorf**

(nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)**



**Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wulkenzin /  
Amt Neverin**



**A&S GmbH Neubrandenburg**  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. E. Maßmann  
Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. U.Schürmann  
Landschaftsarchitektin



Neubrandenburg, im Oktober 2012

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0 Vorbemerkungen / Rechtsgrundlagen**
  - 2.0 Lage / Beschaffenheit des Plangebietes und angrenzender Bereich**
  - 3.0 Ausgrenzung des Geltungsbereiches / Planfestsetzungen**
  - 4.0 Erschließung**
  - 5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**
  - 6.0 FFH-Verträglichkeitsprüfung**
  - 7.0 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
- Anlage: Untersuchungsbericht der Artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammmolches zu den Ergänzungsflächen (Verfasser: Landschaftsökologie Dr. Volker Meitzner)**

## 1.0 VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Die Gemeinde Wulkenzin hat am 07.04.2009 beschlossen, das Verfahren für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Neuendorf, im Bereich des alten Dorfes wieder aufzunehmen.

Ziel dieser Satzung ist es, den bisher unbeplanten Bereich der alten Ortslage Neuendorf zwischen dem B-Plan Nr. 1 und dem B-Plan Nr. 4, in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 34 Abs. 1 nach dem Einfügegebot zu gewährleisten sowie einzelne Außenbereichsflächen die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einhergehen und die Erschließung gesichert ist, in den im Zusammenhang bebauten Ort einzubeziehen. Am 23.11.2010 hat die Gemeinde auf Grund der zur Zeit nicht zu lösenden Einwendungen von Bürgern zum Klarstellungsbereich beschlossen, keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sondern nur eine Ergänzungssatzung für Neuendorf aufzustellen.

Dementsprechend werden nur die Ergänzungsflächen in der Satzung dargestellt.

Für die in die Satzung einbezogenen Ergänzungsflächen 1 und 2 sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Grundstücke geschaffen werden.

Rechtsgrundlage für die Erarbeitung der Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 ist durch Artikel 1 des EuroparechtsanpassungsGBau (EAGBau) vom 24.09.04 geändert worden. Satzungen nach § 34 BauGB sind danach von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen worden. Die Satzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB jedoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Nach Nr. 2 und Nr. 3 des selbigen Paragraphen ist weiterhin Voraussetzung, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nach § 1 a BauGB sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Aufgabe der zu planenden Gemeinde ist, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden. Im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind in der Ergänzungssatzung entsprechende Festsetzungen zu treffen.

## **2.0 LAGE / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE**

Die Gemeinde Wulkenzin ist der südlichst gelegene Teil des Amtes Neverin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg.

Sie grenzt westlich / südwestlich an das Stadtgebiet Neubrandenburg und den Tollenseesee.

Die Gemeinde Wulkenzin hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Die Gemeinde Wulkenzin umfasst eine Gesamtfläche von 2.154 ha und wird durch die Gemarkungen Wulkenzin, Neuendorf und Neu Rhäse gebildet.

In der Gemeinde leben heute 1494 EW (Stand 31.12.2007). Davon leben 810 in Neuendorf. Während die Einwohnerzahl in der Gemeinde Wulkenzin nach der Wende um mehr als das Doppelte angestiegen ist, hat sich die Einwohnerzahl von Neuendorf vervierfacht.

Die Ortslage Neuendorf grenzt direkt an die Stadtgrenze von Neubrandenburg und ist über die direkt an der Ortslage vorbeiführende B 192 erschlossen. Das Dorf erstreckt sich fast in Nord-Süd-Richtung von der B-Straße in Richtung Tollenseesee. Das alte Dorf hatte ursprünglich den Charakter eines Straßendorfes und war auf Grund der Nähe zur Stadt Neubrandenburg schon früher überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Im Flächennutzungsplan ist Neuendorf einheitlich als Wohnbaufläche und somit als Hauptentwicklungsstandort für das Wohnen in der Gemeinde dargestellt.

In den 1990-er Jahren entstand auf Grundlage des B-Planes Nr. 1 neben dem alten Dorf ein großes Wohnbaugebiet. Die Flächen des B-Plan-Gebietes sind zu großen Teilen bebaut. Im Jahr 2008 wurde der B-Plan Nr. 1 zur Aufhebung einer Teilfläche am nordwestlichen Rand des Gebietes geändert.

In der alten Ortslage sind ergänzende Bebauungen vorgenommen worden.

Die Abgrenzung erfolgt hier entsprechend den vorhandenen Flurstücken in einer Tiefe von 40 m. Einbezogen werden folgende Flurstücke 27 bis 34 der Flur 6. Das Flurstück 26 wird nicht einbezogen, da hier der notwendige Waldabstand von 30 m gemäß § 20 Landeswaldgesetz nicht eingehalten würde.

Für das FFH-Gebiet bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die einbezogene Fläche weist insgesamt eine Größe von 3.116 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Wiese genutzt. Die straßenbegleitenden und die dahinter liegenden Flurstücke sollten jeweils ein Wohngrundstück werden. Die Bebauung des Hauptgebäudes hat straßenbegleitend (einreihig) mit einem eingeschossigen Wohnhaus auf den vorderen Flurstücken in dem festgesetzten Baufeld zu erfolgen. Die Firstrichtung ist in Anpassung an die im Dorfbild umgebende Bebauung in Ost-West- Richtung festgesetzt. Die Gebäudestellung ermöglicht bei Bedarf die Anbringung von Solaranlagen auf der Südseite der Dächer.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO mit 0,4. festgelegt, wie sie in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig ist .

Die Erschließung der 4 Baustandorte ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert.

Die an der Straße vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten.

Für die neue Bebauung sind die nach § 9 Abs. 1 und 3 getroffenen Festsetzungen einzuhalten, ansonsten hat sich die Bebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen und die nach § 86 LBauO M-V getroffenen örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Dächer und Fassaden sind zu beachten.

### Ergänzungsbereich 2

Als 2. Ergänzungsfläche werden die unbebauten Flurstücke 76, 77, 78 und 80 am südwestlichen Ende der Dorfstraße nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den Innenbereich einbezogen. Diese Fläche liegt an dem Teil der Dorfstraße, der in südliche Richtung abzweigt. Die westliche Seite der Straße ist bis an die Waldgrenze mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Gegenüberliegend auf der östlichen Straßenseite befinden sich unbebaute erschlossene Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt sind. Die Bebauung nördlich davon zieht sich von der Dorfstraße aus in die Tiefe, wie die Ergänzungsfläche. Einbezogen wurden hier folgende Flurstücke: 76, 77, 80 und der Weg FS 78. Augenscheinlich wird durch eine vorhanden Buchenhecke und dahinter liegende Hausgärten mit Obstbaumbestand eine natürliche Grenze für eine Bebauung zu den vorhandenen privaten Frei- und Gartenflächen gebildet. Erschlossen ist die Ergänzungsfläche durch die Dorfstraße und das private Wegeflurstück 78, das mit Geh-,

Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche, festgesetzt wird. Da bei dieser Festsetzung die anliegenden Grundstücke als Begünstigte normiert sind, liegt demzufolge auch die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungsverpflichtung bei diesen.

Die derzeitige Nutzung der Fläche besteht in einem kleinräumigen Nutzungswechsel aus Grünland-, Acker- und Gartenfläche. Auf der Fläche sollten maximal 3 Wohnhäuser innerhalb der festgesetzten Baugrenze entstehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 in Punkt 5 ermittelt und beschrieben.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planzeichnung für die 2 Ergänzungsbereiche festgesetzt.

### Ergänzungsfläche 3

Ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet, wird die Fläche des ehemaligen Garagenstandortes am nordöstlichen Rand des Satzungsgebietes. Diese Fläche wird laut Beschluss der Gemeinde nicht wie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sondern als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde einbezogen. Wie schon ausgeführt hat sich die Gemeinde auf Grund der stark rückläufigen Nachfrage nach Baustandorten in der Gemeinde und dem allgemein geringer werdenden Bedarf an Wohnbauflächen auf Grund des Bevölkerungsrückgangs dazu entschieden.

Die Garagen, die eine Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> einnahmen, wurden im Jahr 2007 abgerissen. Auf einem Teilbereich der Fläche wurde ein Annahmehof und eine Kompostfläche der Gemeinde für Gartenabfälle eingerichtet. Der größte Teil der Fläche wurde mit unbelastetem Aushubboden modelliert. Auf dieser Fläche hat sich in der Zwischenzeit eine Ruderalflur mit Wildblumen und Sträuchern gebildet. Sie soll auch weiterhin der Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehalten werden und wird deshalb als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Ergänzungsflächen 1 und 2, Baulücken, die ausreichend Platz für eine Bebauung bieten und bisher auch schon nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar wären sind außer auf Flurstück 30 und Flurstück 15, 16 kaum vorhanden.

Zur Deckung des Eigenbedarfs von Neuendorf stehen mit den Ergänzungsflächen 1 und 2, die im F-Plan als Wohnbauflächen dargestellt sind, 7 zusätzliche Baustandorte zur Verfügung.

Mit den weiteren im Ort vorhandenen Bauflächen sind ausreichend Baustandorte vorhanden.

Für den künftigen Bauherrn wichtig zu wissen ist, dass der Satzungsbereich in der Nähe einer Haupteinflugschneise des Militärflugplatzes Trollenhagen liegt, und somit mit einer entsprechenden Lärmbelästigung zu rechnen ist.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 24.03.2011 sind im Satzungsbereich Bodendenkmale bekannt. Die Bereiche sind in der Karte zur Satzung gekennzeichnet. Für Vorhaben in diesen Bereichen ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich, die folgende Nebenbestimmungen enthalten muss:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine sachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 abs. 3 DSchG)

#### Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO)

Auf den Ergänzungsflächen und in den Baulücken wird eine offene dörfliche Bebauung in Anpassung an die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 vorausgesetzt.

Zur Gewährleistung der Erhaltung und Entwicklung eines harmonischen Dorfbildes erlässt die Gemeinde für die Gestaltung der Dächer und Fassaden der Ergänzungsstandort örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V.

1. Dächer der Hauptgebäude – zulässig sind Giebeldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° mit Harteindeckung. Nicht zulässig sind glasierte Dacheindeckungsmaterialien.
2. Fassaden der Hauptgebäude – zulässig sind Putzfassaden und Sichtmauerwerksfassaden mit Holzanteilen. Komplette Holzfassaden sind nicht zulässig.
3. Ordnungswidrigkeiten – Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.

## 4.0 ERSCHLIESSUNG

Die alte Dorflage ist verkehrlich durch die Dorfstraße erschlossen. Die Straße ist asphaltiert und hat einen einseitigen Gehweg sowie Straßenbeleuchtung. In der Ortlage sind mehrere Stellflächen für den Ruhenden Verkehr vorhanden. Der Bau von Grundstückszufahrten an die Gemeindestraße bedarf der Zustimmung des Baulastträgers, hier vom Tiefbauamt des Amtes Neverin.

In Neuendorf ist ein öffentliches Trinkwasser- und Abwassernetz vorhanden. Betreiber des Trinkwassernetzes ist die Stadtwerke Neubrandenburg GmbH.

Das Abwassernetz gehört der Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH (TAB).

Eine Wasserversorgung der Ergänzungsflächen 1 und 2 ist über Hausanschlüsse oder über eine Netzerweiterung von der wasserseitig erschlossenen Dorfstraße möglich.

Derzeit liegt im Ergänzungsbereich 1 nur eine SW-Druckrohrleitung DN 50 mit Anbindung an den Schacht 2790052020. Als Varianten der Entwässerung kommen die Schaffung von Einzellösungen (Hebestelle als Grundstücksentwässerung mit Anbindung an die vorhandene Druckrohrleitung) bzw. eine Gesamtlösung (SW-Kanal, Anschlüsse, zentrales Pumpwerk, Druckrohrleitung) mit Anbindung an den Schacht 2790052020 aufgrund der Höhenverhältnisse in Frage.

Für die Grundstücke im Ergänzungsgebiet 2 ist ebenfalls eine gesonderte Entwässerungsmöglichkeit zu schaffen mit Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Dorfstraße zwischen den Schächten 2790052135 und 2790052140. Bei den objektkonkreten Vorhaben ist die Variante in einer Detailplanung herauszuarbeiten. Die schmutzwassertechnische Erschließung ist mit den Stadtwerken Neubrandenburg GmbH abzustimmen.

Das anfallende Regenwasser in den Ergänzungsflächen ist zu versickern, zu verwerten bzw. in die in der Nähe befindlichen Teiche abzuleiten. Bei Nutzung der Teiche als Regenwasservorflut sind die entsprechenden Genehmigungen bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Möglichkeit der Versickerung ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

Neuendorf ist energieseitig von der E.ON edis AG erschlossen. Der Anlagenbestand ist bei der objektkonkreten Planung zu berücksichtigen. Die Lage der Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln. Die Hinweise und Richtlinien der Betreiber der Anlagen zu den Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen (wie z.B. von der E.ON edis AG u.a.). Eine Vororteinweisung vor Beginn der Arbeiten ist erforderlich.

Da das Verteilernetz der E.ON edis AG laufend erweitert bzw. ergänzt wird, ist wenn die Bauarbeiten nach dem 13.07.2010 begonnen werden eine erneute Einweisung erforderlich. Fernmeldetechnisch ist der Satzungsbereich von der Deutschen Telekom erschlossen.

Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls vorhanden, das Erdgasnetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH grenzt unmittelbar an die Ergänzungsbereiche. Eine Gasversorgung der Eigenheime ist über eine Erdgasnetzerweiterung möglich.

Zur Versorgung mit Multimediakabeln über die Neu-medianet GmbH sind rechtzeitige Abstimmungen erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung ist im Umkreis von 300 m zu den Ergänzungsflächen eine Entnahmestelle für Löschwasser notwendig und mit den vorhandenen Teichen auch vorhanden. Die Entnahmemöglichkeit sollte dem Stand der Technik entsprechen und mit Saugschacht bzw. Saugrohr erfolgen. Die Gemeinde ist für die Löschwasserversorgung verantwortlich.

Neuendorf wird über den öffentlichen Personennahverkehr der Verkehrsgesellschaft bedient und ist an das Wanderwegenetz angebunden.

Für die auf den Ergänzungsflächen ausgewiesenen Baustandorte ist die gemäß § 34 BauGB geforderte Erschließung ist gesichert.

Eventuell vorhandene Grenzmarken sind zu schützen. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

## **5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Die Ergänzungsbereiche umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 5.676 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche 1 wurde als Frischwiese erfasst. Die Teilflächen 2 gehört zu einem Bereich mit einem kleinräumigen Nutzungswechsel aus Grünland-, Acker- und Gartenflächen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 kann insgesamt eine Fläche von maximal 2.270 m<sup>2</sup> versiegelt werden (Totalverlust). Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ist nicht zu verzeichnen, da auf den unversiegelten Flächen Hausgärten mit Bäumen entstehen werden und sich ihr Biotopwert nicht verändert.

## Biotopbeseitigung mit Totalverlust

	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis+Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.1	Frischwiese	1.246	2	$(2+0,5) \times 0,75 = 1,875$	2.337
12.4.1	Fläche mit kleinräumigem Nutzungswechsel	1.024	0	$(0+0,5) \times 0,75 = 0,375$	384
<b>Kompensationsflächenbedarf gesamt</b>					<b>2.721</b>

Die Gemeinde Neuendorf hat bereits im Jahr 2007 die Beräumung des ehemaligen Garagenstandortes als vorgezogene Kompensationsmaßnahme realisiert. Insgesamt wurde eine Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> entsiegelt, auf der sich in der Zwischenzeit Ruderalfluren entwickelt haben. Davon wird eine Fläche von 900 m<sup>2</sup> den Ergänzungsflächen 1 und 2 zum Ausgleich zugeordnet.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass in den Ergänzungsbereichen auf jedem Baugrundstück ein mittelgroßer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen ist.

Aus folgenden Arten ist auszuwählen:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum 'Pyramidalis'	Roskastanie
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Erecta'	Winterlinde

Zulässig sind auch Obstbaum-Hochstämme.

Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

## Tabelle 2: Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1	Anpflanzen von 1 Baum/Grundstück 7 Stück x 25 m <sup>2</sup> /Baum	175	2	3	1	525
2	Entsiegelung und Entwicklung von Ruderalfluren	900	2	$2+0,5 = 2,5$	1	2.250
<b>Gesamtumfang der Kompensation</b>						<b>2.775</b>

### Bilanzierung

Die Gegenüberstellung vom Kompensationsflächenäquivalent Bedarf = 2.721 und dem Flächenäquivalent der Kompensation = 2.775 zeigt, dass der Biotopwert nach der Maßnahme größer ist als der Biotopwert vor der Maßnahme.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Maßnahmen somit ausgeglichen.

## **6.0 FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

### **6.1 Prüfungsablauf**

Das Brodaer Holz liegt wie die Wasserfläche des Tollensesees mit Ausnahme der Nordspitze, das Nemerower Holz und die Halbinsel Nonnenhof innerhalb des FFH-Gebietes DE 2545-303 "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern".

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass ein Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist er grundsätzlich unzulässig (§ 18 Abs. 1 LNatG M-V).

§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, d.h. für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Bei der Prüfung von Planungen nach § 35 BNatSchG lassen sich folgende Schritte unterscheiden:

- Vorprüfung: Prüfung, ob eine Handlung im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, die ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes verursachen können.
- Hauptprüfung: Verträglichkeitsprüfung bezogen auf die für die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das Natura 2000-Gebiet maßgeblichen Bestandteile
- Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen: Alternativenprüfung, zwingende Gründe des öffentlichen Interesses, Kohärenzausgleich.

Die Prüfung ist nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 "Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in MV", zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004 durchzuführen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für die Satzung. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 18 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit des Planes im Rahmen der Hauptprüfung einschließlich der Entscheidung über die Zulassung im Wege der Ausnahme und der Entscheidung über den erforderlichen Kohärenzausgleich trifft bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung die Gemeinde.

## 6.2 Geschützte Arten und Lebensraumtypen

Das FFH-Gebiet "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" umfasst folgende FFH-Lebensraumtypen:

EU-Code	Bezeichnung nach Richtlinie 97/62/EG vom 27.10.1997
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3160	Dystrophe Seen und Teiche
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
6210 prioritäre Lebensraumtypen	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae)
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7210 prioritäre Lebensraumtypen	Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae
7230	Kalkreiche Niedermoore
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli)
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur
91DO prioritäre Lebensraumtypen	Moorwälder
91E0 prioritäre Lebensraumtypen	Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Als FFH-Arten werden genannt:

- Bauchige Windelschnecke
- Eremit (prioritäre Art)
- Bachneunauge
- Schlammpeitzger
- Steinbeißer
- Kammmolch
- Rotbauchunke
- Großes Mausohr
- Biber
- Fischotter.

### **6.3 Schutzstatus**

Der überwiegende Teil des FFH-Gebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Tollensebecken.

Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von 1.510 ha sind als Naturschutzgebiete (NSG) festgesetzt.

Die Naturschutzgebiete sind im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. In diesen Gebieten haben Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber allen anderen Nutzungsanforderungen Vorrang. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.

Die sonstigen Flächen stellen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege dar.

In diesen Räumen sind raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen und abzustimmen.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan weist das FFH-Gebiet als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus.

### **6.4 Erhaltungsziele und Schutzerfordernis**

Die Erhaltungsziele des Gebietes werden wie folgt definiert:

Schutz und Erhalt der natürlichen Gewässermorphologie, der Wasserqualität und des Umlandes weit gehend ungestörter Quellmoor- und sommerkühler Quellbachkomplexe als Lebensraum für Bachzönosen mit natürlicher Artenzusammensetzung, darunter Vorkommen des Bachneunauges und eine der stabilsten Fischotterpopulationen Deutschlands. Die an die Fließgewässer angrenzenden Laubwaldgesellschaften (Waldmeister-Buchenwald, Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald, Moorwald) besitzen Pufferfunktion für die Quellbäche, werden durch hohe Natürlichkeit geprägt und sind ebenso wie der einbezogene Teil des Tollensesees auch als Lebensräume für eine artenreiche Tierwelt (zum Beispiel Sumpfschildkröte, Kammmolch, Rotbauchunke) zu erhalten. Kalkreiche Niedermoore und

Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden sind als Habitate u.a. für die Bauchige Windelschnecke zu schützen. Erhalt der eutrophen Seen des Gebietes, die durch unterschiedliche Nährstoffgradienten geprägt sind.

Das FFH-Gebiet "Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern" umfasst folgende Schutzerfordernisse:

- Erhalt der nährstoffarmen kalkhaltigen Gewässer mit typischer Armleuchteralgenvegetation und charakteristischem Gesamtarteninventar insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Hydrologie und Nährstoffarmut (Ausschluss bzw. Minimierung von Nährstoffeinträgen und Wasserstandsabsenkungen), Schutz der Uferbereiche vor Vertritt, Verbau, Befestigung u. a. Einflüssen (3140).
  - Erhalt der natürlichen Fließgewässer mit flutender Unterwasservegetation und ihrem charakteristischen Gesamtarteninventar insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung unverbauter, unbegradigter und durchgängiger Fließgewässer natürlicher Hydrologie und Trophie (Ausschluss bzw. Minimierung von Nährstoffeinträgen, Wasserstandsabsenkungen, Lauf- und Strukturveränderungen) (3260).
  - Erhalt und Wiederherstellung nutzungsabhängiger Halbtrockenrasen mit charakteristischem Arteninventar durch Vermeidung von Nährstoffeinträgen, Verbuschung und Vertritt insbesondere durch eine gezielte Pflege (Beweidung, Mahd) und Lenkung der Freizeitnutzung (6210).
  - Erhalt von Hochstaudenfluren frischer nährstoffreicher Standorte mit charakteristischem Gesamtarteninventar insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung eines hohen Grundwasserpegels und natürlicher Hydrodynamik, Verhinderung von Nährstoffeinträgen, Schonung der Vegetationskomplexe, ggf. sporadische, Pflegemahd und sukzessionshemmende Maßnahmen (6430).
  - Erhalt und Förderung des charakteristischen rotbuchendominierten Baumartenspektrums und der typischen Bodenvegetation auf kalkhaltig-neutralen, mittleren bis reichen Standorten insbesondere durch Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandesstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen und charakteristischem Arteninventar sowie von Naturverjüngung (9130).
  - Erhalt und Förderung (ggf. auch durch historische Nutzungsformen) des charakteristischen eichendominierten Baumartenspektrums und der typischen Bodenvegetation, insbesondere durch Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandesstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen und charakteristischem Arteninventar sowie von Naturverjüngung (9190).
- 
- Erhalt des charakteristischen Baumartenspektrums und Gesamtarteninventars durch Erhalt oder Wiederherstellung hoher Grundwasserstände, der natürlichen Quellfähigkeit und Überflutungsdynamik, Begünstigung und Förderung natürlicher Bestandesstrukturen mit hohen Altbaum- und Totholzanteilen sowie von Naturverjüngung, i.d.R. überwiegend keine forstliche Bewirtschaftung (91EO\*)
  - Erhalt bzw. Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für die Bauchige Windelschnecke insbesondere durch die Sicherung optimaler Wasserstände und vertikaler Strukturen (Riede, Röhrichte) in den Feuchtgebieten.
  - Erhalt bzw. Wiederherstellung für den Eremit geeigneter Lebensräume in Form alter, anbrüchiger und höhlenreicher Laubholzbestände; Sicherung eines kontinuierlichen

Angebots geeigneter Brutbäume mit Großhöhlen einschließlich nachwachsender Baumgenerationen; Schaffung eines Biotopverbunds durch Sicherung von Altholzanteilen; Sicherung einer auf die Lebensraumansprüche angepassten Baumpflege an besiedelten und potenziellen Exemplaren.

- Erhalt bzw. Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für den Steinbeißer insbesondere durch die Sicherung einer hohen Gewässergüte und Substratvielfalt sowie eines ursprünglichen Fischartenspektrums; Schutz der Vorkommen durch Umsetzung der Schonzeiten, Erhalt bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Gewässer.
- Schutz und Erhalt lichter Laub- und Mischwälder, Parks und Obstgärten als Jagdgebiet des Großen Mausohrs.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung optimaler Lebensbedingungen für den Fischotter, insbesondere durch die Sicherung nahrungsreicher, schadstoff- und störungsarmer, unverbauter, naturnaher Gewässer und Uferbereiche sowie störungs- und gefahrminimierter Wanderkorridore.

## **6.5 Vorbelastung des FFH-Gebietes**

Der Tollensesee und seine landschaftlich attraktiven Uferbereiche, insbesondere die naturnahen Laubmischwälder, sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. In diesen Räumen kommt der Tourismusentwicklung besondere wirtschaftliche Bedeutung zu.

Der Tollensesee und seine Uferbereiche sind das bedeutendste Naherholungsgebiet der Stadt Neubrandenburg. Diese Bereiche werden von Urlaubern und Erholungssuchenden stark frequentiert. Bevorzugte Nutzungen sind Baden, Wassersport, Wandern, Rad fahren und Reiten.

Das FFH-Gebiet gilt auf Grund der langjährigen Erholungsnutzung als vorbelastet.

## **6.6 Vorprüfung**

### **1. Feststellung, ob das Vorhaben die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG erfüllt**

#### **a) Feststellung, ob es sich um eine Handlung innerhalb des Natura 2000-Gebietes DE 2545-303 handelt**

Die geplanten Bauflächen und das FFH-Gebiet überlagern sich nicht. Es handelt sich somit nicht um eine Handlung innerhalb eines Natura 2000-Gebietes.

Die Erweiterungsflächen weisen folgenden Abstand zum FFH-Gebiet auf:

Nr. 1 ca. 40 m

Nr. 2 ca. 90 m

**b) Feststellung, ob es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Bebauung der Erweiterungsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 LNatG M-V dar.

**c) Feststellung, ob es sich um nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen bzw. nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung handelt**

Im Plangebiet sind nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen nicht vorgesehen.

Das Vorhaben stellt keine nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung dar.

Zusammenfassend wird festgestellt:

- a) Das Vorhaben ist keine Handlung innerhalb des Natura 2000-Gebietes.
- b) Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
- c) Das Vorhaben ist weder eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage noch eine nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässerbenutzung.

Das Vorhaben erfüllt das Kriterium b nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.02 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG.

**2. Feststellung, ob das Vorhaben geeignet ist, gegebenenfalls im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes herbeizuführen:**

In der Anlage 5 C sind Beispiele für Vorhaben aufgeführt, bei denen in der Regel nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG zu führen.

Die geplanten Bauflächen weisen einen Abstand von 40 – 90 m zum FFH-Gebiet auf.

Satzungen, bei denen die Grenze des Geltungsbereiches in einem Abstand von weniger als 300 m zu dem Natura 2000-Gebiet liegt, sind nicht im Regelbeispielkatalog (Anlage 5 C) aufgeführt.

Daher ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu klären, ob das Natura 2000-Gebiet DE 2543-303 im möglichen Einwirkbereich der Handlung liegt und ob die mögliche Einwirkung für das Natura 2000-Gebiet erheblich sein kann.

Im Ergebnis der Einzelfallprüfung wurde folgendes festgestellt:

1. Die Ortslage Neuendorf existiert seit mehreren Jahrhunderten.
2. Die Ergänzungsbereiche weisen folgende Abstände zum FFH-Gebiet auf:  
Nr. 1 ca. 40 m  
Nr. 2 ca. 90 m.
3. Die geplanten Bauflächen sind durch ihre Nutzung anthropogen vorbelastet.
4. Das Vorhaben verursacht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Wasser, Klima, Luft und Landschaft.
5. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung beschränken sich auf das Plangebiet und können durch Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
6. Das FFH-Gebiet umfasst vorwiegend Süßwasserlebensräume, naturnahes Grasland und Hochstaudenfluren, Moore und Wald-Lebensraumtypen. Die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sind auf diese Lebensräume angewiesen. Derartige Standorte kommen im Plangebiet nicht vor und werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.
7. Die bauliche Ergänzung der Ortslage Neuendorf auf Baulücken innerhalb des Ortes bzw. auf den festgesetzten Flächen am Ortsrand führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und der FFH-Arten.

Es wird festgestellt, dass mit der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neuendorf kein Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG vorliegt, der geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2543-303 herbeizuführen.

## **6.7 Entbehrlichkeit einer FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfung**

Gemäß § 35 BNatSchG i.V. mit den §§ 18 und 28 LNatG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 – 38 BNatSchG in M-V“ wurde seitens des Bürgermeisters der Gemeinde Wulkenzin geprüft, ob für die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neuendorf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt werden muss.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Gemeinde Wulkenzin festgestellt, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Einwirkungen für das FFH-Gebiet 2543-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ führen wird. Somit ist die Satzung kein Plan im Sinne

von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, so dass auf eine FFH-Verträglichkeits-Hauptprüfung verzichtet werden kann.

## 7.0 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

### 7.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Abschnitt 5 den Schutz und die Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der **Tierarten** nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der **Pflanzenarten** nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im

Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 42 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 43) oder eine Befreiung (§ 62) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG).

## **7.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Bauleitplanungen sind unwirksam, wenn ihrer Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 Abs. 1 und 62 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 8.3 folgende Auflistung enthält die 54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 62

BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde (LUNG) zu stellen.

### 7.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler

Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbledermaus
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>
<i>Landsäuger</i>	<i>Lutra lutra</i>	<i>Fischotter</i>
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus

kursiv = FFH-Arten

#### 7.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Wulkenzin hat sich im Rahmen der Aufstellung der Satzung mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinandergesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Plangebietes sowie den Auswirkungen der Planung gegenübergestellt.

- Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen. Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet. Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Weichtiere, die Libellen, die Falter, die Lurche, die Europäische Sumpfschildkröte, der Biber sowie der Fischotter leben in Gewässern, an ihren Ufern bzw. in sonstigen Feuchtlebensräumen wie Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore und Seggenriede. Käferarten wie der Breitrand und der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigen Stillgewässer als Lebensraum. Derartige Lebensräume kommen im Plangebiet nicht vor.
- Kriechtiere wie die Schlingnatter und die Zauneidechse bevorzugen warme, trockene Standorte wie sonnige Böschungen und Waldränder. Diese kommen im Plangebiet nicht vor.
- Käferarten wie der Eremit und der Heldbock besiedeln alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigen ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen.  
Das geplante Vorhaben verursacht keine Eingriffe in den Gehölzbestand.
- Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher. Diese sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.
- Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von dörflichen Siedlungen Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die Ackerflächen und Wiesen am Ortsrand zählen nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Die neu entstehenden Hausgärten können wie die vorhandenen Obstgärten in der Ortslage zur Nahrungssuche genutzt werden.

- Die in der obigen Liste (Punkt 8.3) gekennzeichneten Tier- und Pflanzenarten gehören zu den im FFH-Gebiet DE 2543-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ besonders geschützten Arten. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 7.0) wurde festgestellt, dass die bauliche Ergänzung der Ortslage Neuendorf auf Baulücken innerhalb des Ortes bzw. auf den festgesetzten Flächen am Ortsrand nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und der FFH-Arten führt.
- Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Die vom Vorhaben betroffenen Flächen gehören auf Grund ihrer Lage am Rand der Ortslage nicht zu den unzerschnittenen und störungsarmen Landflächen bzw. zu den strukturreichen Ackerlandschaften. Die betroffenen Acker- und Grünlandflächen werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungen (15. März bis 15. Juli) durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ergänzungsbereiche 1 und 2 nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten zählen. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesen Bereichen nicht vor.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die als Lebensraum streng geschützter Arten geeigneten Biotope im Umfeld der Ortslage Neuendorf durch die geplante Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

## **7.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Um sicherzustellen, dass die Ergänzung der Bebauung in der Ortslage Neuendorf nicht gegen die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Wulkenzin geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Ergänzungsbereiche 1-2 die Lebensraumansprüche dieser Arten nicht erfüllen, so dass die o.g. streng geschützten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Gebiet nicht vorkommen. Da keine Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, entfällt die Prüfung, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

*Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Wulkenzin festgestellt, dass die Ergänzung der Bebauung in der Ortslage Neuendorf Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.*

Die zusätzlich im Jahr 2011 durchgeführte Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammolches im Bereich der Ergänzungsfläche kommt zu keinem anderen Ergebnis. Der Bericht ist in der folgenden Anlage beigefügt.

Innerhalb dieser Grenze sind bauliche Ergänzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 möglich. Bauanträge für entsprechende Bauvorhaben werden hinsichtlich des Einfügungsgebotes geprüft und entschieden.

Die nördliche Satzungsgrenze ist identisch mit der Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 1, „Eigenheimgebiet Neuendorf“. Die südliche Grenze wird durch die Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 4 „Freizeit- und Erholungsfläche Neuendorf“, der sich in Aufstellung befindet, gebildet.

Anlage: Bericht der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammolches Ergänzungsfläche Neuendorf vom 01.07.2011 (Verfasser, Büro Grünspektrum Landschaftsökologie Dr. Volker Meitzner)



Amt Neverin  
Frau Brinckmann  
Dorfstraße 36  
17039 Neverin

Ihlenfelder Str. 5  
17034 Neubrandenburg  
Tel./Fax: (0395) 4 21 02 -68 / -69  
E-Mail: info@gruenspektrum.de

Datum: 01.07.2011

**Gemeinde Wulkenzin, Ergänzungssatzung Neuendorf**  
**Artenschutzrechtliche Untersuchung zum Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammolches Bauergänzungsfläche Neuendorf**

Sehr geehrte Frau Brinckmann,

im Zuge des Verdachtes auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf der Bauergänzungsfläche Neuendorf wurde die Baufläche und dessen Umfeld am 28. Mai 2011 sowie am 21. Juni 2011 auf das Vorkommen der streng geschützten Amphibienarten Rotbauchunke (*Bombina bombina*) und Kammolch (*Triturus cristatus*) untersucht. Dazu erfolgten Sicht- und Hörbeobachtungen am Tage (28.05.11 und 21.06.11) sowie der Einsatz von Amphibien-Reusenfallen in der Nacht vom 21. zum 22.06.2011.

Im Ergebnis konnten weder die Rotbauchunke noch der Kammolch festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass beide Arten gegenwärtig den Kleingewässerkomplex (vgl. Abb.) südlich von Neuendorf nicht besiedeln.

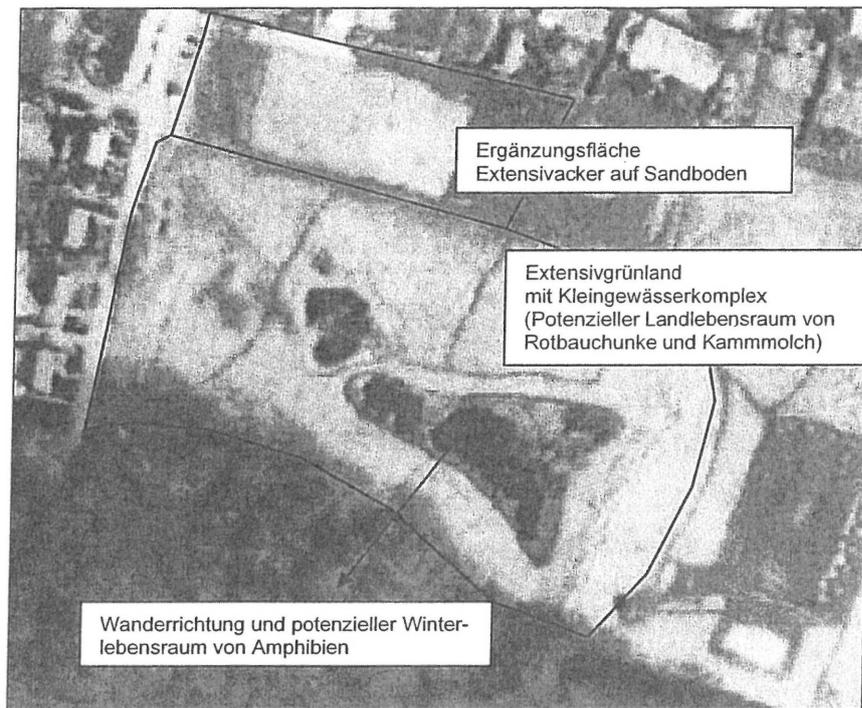
Gutachterlich wird eingeschätzt, dass der Gewässerkomplex zur Reproduktion dieser anspruchsvollen Arten zur Zeit nur suboptimal geeignet ist.

Begründung:

1. Das größere Gewässer wurde vor einigen Jahren saniert und verfügt derzeit nur über einen gering ausgeprägten makrophytenreichen Flachwasserbereich, der für die Reproduktion der Arten erforderlich ist.
2. Die kleineren Gewässer westlich und nördlich des Hauptgewässers sind durch Gebüsch zu stark beschattet oder stark verschilft, so dass auch diese keine optimale Habitatqualität aufweisen.
3. Im Wasserkörper konnte ein reges Treiben von Fischen beobachtet werden, was zumindest die Reproduktion erwähnter Amphibienarten stark beeinträchtigt.

Weiterhin kann festgestellt werden, dass die Baufläche der Ergänzungsplanung als Landlebensraum für Amphibien weitgehend ungeeignet ist. Bei der Baufläche handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Sandfläche, die von Rotbauchunken und Kammolchen selten genutzt werden.

Geeignetes Landhabitat ist das den Gewässerkomplex umgebende extensiv genutzte Grünland. Bei einer eventuellen Wiederbesiedlung der Gewässer durch Kammolch oder Rotbauchunke wird zur Überwinterung der nur wenige Meter entfernt liegende zum Tollensebecken gehörende Laubwald genutzt werden.



### Schlussfolgerung

Auch wenn ein gewisses Potenzial für das Vorkommen der Rotbauchunke und des Kammolches vorhanden ist, werden die beiden Arten vorwiegend das Grünland und den südlich gelegenen Wald als Landlebensraum bzw. zur Überwinterung nutzen.

Für den B-Plan ist im Falle des Baues unterkellerten Gebäuden festzusetzen, dass die Kellerschächte 10 cm über der Erdoberfläche ragen, um zu verhindern, dass eventuell wandernde Amphibien nicht in die Kellerschächte fallen und dort verenden.

Mit freundlichen Grüßen

*V. Meitzner*



Dr. Volker Meitzner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege  
Bestellungsbehörde: Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg