

# Gemeinde Kuhlen-Wendorf

Vorlage - Nr.: BV-943/2020  
Datum: 06.05.2020  
Vorlageart: Beschlussvorlage

## **Betr.: Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" der Gemeinde Kuhlen-Wendorf als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 A BauGB**

Beteiligte Gremien:  
Sitzungsdatum Gremium  
28.05.2020 Gemeindevertretung Kuhlen-Wendorf

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf hat am 29.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Nach dem die Gemeindevertretung am 25.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 gebilligt hatte, wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger u. der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt.

Die Planzeichnung u. die Begründung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ mit dem Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss werden gebilligt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

**Anlagen:**

# Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf, „Ortslage Ort Wendorf“

Auftraggeber:

Gemeinde Kuhlen-Wendorf  
Amt Sternberger Seenlandschaft  
Bauamt  
Am Markt 1  
19406 Sternberg  
Tel.: 03847/444583  
Fax.: 03847/444582

Auftragnehmer:

Architekten und Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385/7610665  
Fax.: 0385/7610735

# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen - Wendorf „Ortslage Ort Wendorf“

- 1.0 Vorbemerkungen**
- 2.0 Planungsgrundlagen**
- 3.0 Rechtsgrundlagen**
- 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 5.0 Planungsanlass**
  - 5.1 Raumordnerische Grundsätze
  - 5.2 Stellungnahme der Raumordnungsbehörde
- 6.0 Der Flächennutzungsplan**
- 7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes**
- 8.0 Das Plangebiet**
  - 8.1 Die räumliche Lage
  - 8.2 Eigentumsverhältnisse
  - 8.3 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
  - 8.4 Bisherige Nutzungen des Plangebietes
  - 8.5 Topografische Verhältnisse/Baugrund
  - 8.6 Erschließungsanlagen - Bestand
  - 8.7 Altlasten
  - 8.8 Baudenkmäler/Bodendenkmalschutz
  - 8.9 Naturräumliche Ausstattung
- 9.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des B-Planes**
  - 9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des B-Planes
  - 9.2 Landesplanerische Beurteilung
  - 9.3 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung
  - 9.4 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung
  - 9.5 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 9.6 Leitungsrechte
  - 9.7 Erschließung
  - 9.8 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen
  - 9.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 10. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**
- 11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
- 12. Flächenbilanz**
- 13. Immissionsschutz**
- 14. Verfahrensstand**
- 15. Umweltunterlagen**
  - A1 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung
  - A2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - A3 FFH-Vorprüfung für die Natura 2000-Gebiete
  - A4 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

## 1.0 Vorbemerkungen

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf für das betreffende Plangebiet „Ortslage Ort Wendorf“ wurde auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB am **29.09.2016** eingeleitet. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Gemeinde die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt. Diese Beteiligungen werden im laufenden Planungsprozess beachtet.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs.1 BauGB und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden.

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf ist verwaltungstechnisch im Amt Sternberger Seenlandschaft organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Im Amt Sternberger Seenlandschaft sind 12 Gemeinden verwaltungstechnisch zusammengeschlossen. Hierzu zählen folgende Gemeinden:

Blankenberg, Borkow, Stadt Brüel, Dabel, Hohen Pritz, Kloster Tempzin, Kobrow, Mustin, Stadt Sternberg, Weitendorf, Witzin und Kuhlen-Wendorf.

In der Gemeinde Kuhlen - Wendorf befinden sich folgende Orte: Gustävel, Holdorf, Holzendorf, Kuhlen, Müssemow, Nutteln, Tessin, Weberin, Wendorf und Zschendorf.

Das Gebiet der Gemeinde Kuhlen-Wendorf hat eine flächenmäßige Ausdehnung von ca. 50 km<sup>2</sup>. 791 Einwohner, Stand 31.12.2018, leben im Gemeindegebiet, dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 16 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

## 2.0 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Kuhlen-Wendorf vom 29.09.2016
- Planungsanzeige der Gemeinde Kuhlen-Wendorf an den Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsunterlage vom Plangebiet  
Vermessungsbüro Prestin  
Zeppelinstraße 3  
19061 Schwerin
- Umweltbetrachtungen, Büro Umwelt & Planung, Heiligenhagen / Godern
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan „Region Westmecklenburg“, Stand 1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz –LNatG M-V) vom 22. 10 2002, in Verbindung mit dem Erlass „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 bis 28 des Landesnatorschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“.
- Städtebaulicher Entwurf, Architekturbüro Stutz & Winter, Schwerin

### 3.0 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I.S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl.,I S. 1057).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

### 4.0 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 8 besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A –Planzeichnung im M 1 : 1000, Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken;
- Planbegründung  
Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt;
- Ausführungen zu Belangen von Natur, Landschaft, Umwelt (vereinfachter Umweltbericht)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH-Vorprüfung für die Natura 2000 Gebiete
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c UVPG

### 5.0 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ in Wendorf ist die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und bauliche Entwicklung der innerörtlich großräumig vorhandenen Freiflächen im Siedlungsraum von Wendorf.

Die innerörtlich vorhandenen Freiflächen zwischen den Siedlungsstrukturen verlangen nach einer städtebaulichen Ordnung, um eine weitere ungeordnete bauliche Entwicklung abzufedern. Der Ort Wendorf soll durch die Überplanung, auch von Teilen des Bestandes, weiter wohnungsbau-technisch entwickelt werden, aber auch die touristische Entwicklung soll vorangetrieben werden. So gibt es konkrete Anfragen nach Ferienhausstandorten, die momentan im Ort in Wendorf nicht bedient werden können.

Da sich Wendorf durch das Schlosshotel Wendorf und durch nachgeordnete Einrichtungen, wie dem Restaurant, in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt hat, ist es das Ansinnen der Gemeinde hier weitere Anreize für Investoren zu schaffen, den Ort durch weitere touristische Angebote attraktiv zu halten.

Aufgrund der exponierten Lage von Wendorf in einem sehr reizvollen Landschaftsraum wird das Siedlungsgebiet für eine hochwertige standortgerechte Einfamilienhausbebauung im Einklang mit einer innerörtlichen Ferienhausbebauung entwickelt.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Gemeinde Kühlen-Wendorf wurde auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern mit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes am **29.09.2016** eingeleitet. Der Beschluss wurde am **10.02.2018** im Amtsblatt 02/2018 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

## **5.1 Raumordnerische Grundsätze**

Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP WM) zu entsprechen.

Aus raumordnerischer Sicht befindet sich die Gemeinde Kühlen-Wendorf in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum, so dass die raumplanerischen Grundvoraussetzungen für die Etablierung einer Ferienhaussiedlung mit Anbindung z.B. an die Reitsportangebote im Ort gegeben sind.

Innerhalb der Ordnungsräume sollen die erforderlichen Flächen für Wohnungsbau, Arbeitsstätten, **Freizeit- und Erholungseinrichtungen**, Kultur- und Bildungsbauten in ausgewogenem Maße zur Verfügung gestellt werden. Alle damit verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt, den Nachbargemeinden und mit dem jeweiligen Zentralort abzustimmen. Dabei sind konkurrierende Flächennutzungen zu vermeiden, vorhandene Einrichtungen rationeller auszulasten und künftige Anforderungen an Flächen und Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Die Region um Wendorf ist lt. Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg als **Fremdenverkehrsentwicklungsraum** definiert.

Das Planvorhaben steht diesem Ziel nicht entgegen. Mit der städtebaulichen Regelung des Planbereiches kann die touristische Entwicklung im Gebiet um Wendorf verbessert und geordnet werden.

Gleichzeitig gilt es im Rahmen der Daseinsfürsorge und unter der Maßgabe der Ausnutzung innerörtlicher Baulandreserven Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhausbebauung) für die Zukunft zu sichern. Diesem Ziel ist die Gemeinde Kühlen-Wendorf verpflichtet und beabsichtigt über den B-Plan diese Baulandreserven städtebaulich zu ordnen und festzuschreiben.

## **5.2 Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**

Im Rahmen der durch die Gemeinde Kühlen-Wendorf erarbeiteten Planungsanzeige an den Landkreis Ludwigslust - Parchim wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung beteiligt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes vom **03.04.2018** liegt der Gemeinde vor.

## **6.0 Der Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Kühlen-Wendorf verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung aufgrund der Dringlichkeit und städtebaulichen Gewichtung innerhalb der Gemeinde und des Landkreises Ludwigslust-Parchim auch ohne rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 (4) BauGB genehmigungsfähig wird.

Die vorliegende städtebauliche Planung wird zukünftig in Übereinstimmung mit den Inhalten eines aufzustellenden Flächennutzungsplanes stehen.

## **7.0 Grundsätze des Immissionsschutzes**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die von außen auf das Plangebiet wirken, sind nicht vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben selber am Standort unter den bekannten Gegebenheiten keine negativen immissionsrechtlichen Auswirkungen auf das Umfeld erzeugen wird.

## **8.0 Das Plangebiet**

### **8.1 Die räumliche Lage**

Der Ort Wendorf befindet sich ca. 10 km nördlich von Crivitz, ca. 10 km südwestlich von Sternberg bzw. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Das Plangebiet befindet sich direkt im Ort Wendorf in der Nähe der Schlosshotelanlage in der Gemeinde Kühlen-Wendorf.

Die Gemeinde Kühlen-Wendorf ist verwaltungstechnisch im Amt Sternberger Seenlandschaft organisiert und befindet sich im Territorium des Landkreises Parchim. Die Gemeinde hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 50 km<sup>2</sup>.

Der Plangeltungsbereich wird nördlich durch den Sydowweg Richtung Schönlage, östlich durch den Landschaftsraum am Rothsee und durch den Schlosspark, südlich durch die Reitsportarena und westlich und südlich durch die Wohnbebauung an der „Hauptstraße“ begrenzt.

### **8.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum der Gemeinde Kühlen-Wendorf. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke für die bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen müssen. Insofern ist die Voraussetzung für jegliche bauliche Entwicklung im Ort Wendorf die grundsätzliche Verfügbarkeit von Grund und Boden.

### **8.3 Der Geltungsbereich/angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet wird aus einer Vielzahl von Flurstücken gebildet.

#### **Gemeinde Kuhlen-Wendorf**

#### **Gemarkung Wendorf**

#### **Flur 1**

**Flurstücke: Vielzahl** (auf die Auflistung wird verzichtet)

Folgende Nutzungen grenzen an das Plangebiet:

- im Norden: Landwirtschaftliche Flächen;
- im Osten: Wohngrundstücke, Weideflächen und Wald- und Parkflächen;
- im Süden: Reitsportarena und Schlosspark;
- im Westen: Reitsportarena, Wohngrundstücke;

Die unmittelbar angrenzenden Nutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen überwiegend wohnungstechnisch, forstlich, landwirtschaftlich oder hausgärtnerisch geprägt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet durch ein Vermessungsbüro vermessungstechnisch aufgenommen. Die Vermessung dient der möglichst genauen städtebaulichen Planung innerhalb des baulichen Bestandes und der klaren Definition der Grundstücksgrenzen der zukünftigen Baufelder und der Randstrukturen. Die Vermessung wird den konkreten Grenzverlauf der Liegenschaft bestimmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt in Teilen die rechtskräftige Abrundungssatzung für den Ortsteil Wendorf und ersetzt zukünftig deren Festsetzungen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8 ha.

### **8.4 Bisherige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wurde bisher größtenteils als Siedlungsraum bzw. die innerörtlichen Freiflächen als Brachland, Wiese, Grünland bzw. als Pferdeweiden genutzt.

### **8.5 Topografische Verhältnisse/Baugrund**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf weist im Mittel eine Höhe von ca. 27 m - 33 m ü. HN auf.

Das Gelände ist relativ eben.

Für den Bebauungsplan liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht vor. Es ist mit normalen Aufwendungen für Gründungsmaßnahmen im Hoch- und Tiefbau zu rechnen. Der Standort ist zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Hinweis:

Es wird allen Bauherren unbedingt empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäude/Erschließung bezogenes Baugrundgutachten zur Sicherheit der Gebäudegründung/Sicherstellung der Erschließungsanlagen anfertigen zu lassen. Das Baugrundrisiko liegt und verbleibt bei den Bauherren.

## **8.6 Erschließungsanlagen - Bestand**

### **A) Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet, die Ortslage Wendorf, ist über vorhandene gemeindliche Straßen an das Wegesystem des Ortes Wendorf angeschlossen. Der Ort Wendorf selber ist an die Landesstraße L 09 angeschlossen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV**

Der Ort Wendorf ist an das Erschließungsnetz des ÖPNV über ein ausgebautes Bushaltstellennetz angeschlossen und abgesichert.

### **B) Technische Erschließung / Versorgungsanlagen**

Im direkten Planbereich sind Anlagen der technischen Mediierschließung und Entsorgung vorhanden. Es sind zukünftig die vorhandenen Anlagen im direkten Umfeld zu nutzen.

## **8.7 Altlasten**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Altlastenverdachtsflächen im Planbereich bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Fachämter werden weitere Informationen im Planverfahren eingeholt.

## **8.8 Baudenkmäler und Bodendenkmalschutz**

Der betreffende Planbereich, der für die zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet werden soll, ist teils bebaut und teils unbebaut. Im direkten Plangebiet sind Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht angezeigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Baudenkmäler.

Im Ort Wendorf sind folgende weitere Baudenkmale bekannt und in der Denkmalliste des Landkreises Parchim geführt:

Wendorf	Hauptstraße* 9	Gutsanlage mit Gutshaus, Park und Nebengebäude;
Wendorf	Hauptstraße 11	ehemaliges Kutscherhaus;
Wendorf	Hauptstraße 12	ehemalige Orangerie;
Wendorf	Hauptstraße 14/14a	Schmiede/Stellmacherei;
Wendorf	Hauptstraße 15	ehemaliges Inspektorenhaus;
Wendorf	Hauptstr.	Rest Turbinenanlage;
Wendorf	Dorfstraße 22	Wohnhaus;
Wendorf	Sydowweg 2/2a	ehemaliger Stall mit Walmdach

\* Hauptstraße jetzt neu Schlossallee

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

## 8.9 Naturräumliche Ausstattung

Wendorf liegt in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes. Charakteristisch sind:

- hügelige Endmoränenflächen und Endmoränenkuppen mit starkem Relief;  
(mit Stauwasser und Grundwassereinfluss, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig)
- Niedermoorbereiche;
- Fließgewässer Göwe (Verbindung zur Warnow)

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Sternberger Seengebiet der Westmecklenburgischen Seenlandschaft. Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht aus subatlantischen Stieleichen-Buchenwäldern. Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt mit besonderer Bedeutung für den nördlich und östlich angrenzenden Naturraum (Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg). Die westlich fließende Göwe und seine angrenzenden Landschaftsbereiche werden sogar mit herausragender Bedeutung bezeichnet und durch die Ausweisung als FFH-Gebiet hervorgehoben. Der Boden hat im Bereich Wendorf eine hohe Schutzwürdigkeit und die Grund- und Oberflächengewässer eine sehr hohe Schutzwürdigkeit.

Die Strukturmerkmale der Landschaft haben für die Schutzwürdigkeit der Arten und deren Lebensraum eine hohe Bedeutung, im Bereich der Göwe eine sehr hohe Bedeutung.

### **Bestehende Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes:**

Hauptziel der FFH-Richtlinie ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern, wobei jedoch die wirtschaftlichen, sozialen und regionalen Anforderungen berücksichtigt werden sollen. Die FFH-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten für die ausgewiesenen geschützten Tiere und Pflanzen spezielle Schutzgebiete einzurichten und deren Lebensraum zu sichern.

An den Ort Wendorf grenzen zweiseitig **FFH-Schutzgebietsflächen**.

Süd-östlich: FFH-Gebiet „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“  
Gebietsnummer: DE 2336-301

Westlich: FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“  
(Göwe als Zufluss)  
Gebietsnummer: DE 2138-302

Aufgrund des geringen Abstandes sind für die beiden Gebiete eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu erstellen, in der abzuschätzen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Biotope im Plangebiet:**

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind lt. Kataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zahlreiche Gehölze vorhanden. Entlang des Sydowweges im Norden und der Hauptstraße erstreckt sich eine Allee, die nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Eine weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe aus alten Linden stockt im nordöstlichen Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches stocken auf den Grundstücken weitere Einzelgehölze und Baumgruppen, die entsprechend der Art und des Stammumfanges nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

### **Grün- und Freiraumstrukturen:**

Die Fläche des Bebauungsplanes erstreckt sich neben Siedlungsflächen über Grünland und innerörtliche Brach- und Wiesenflächen. Zu den wertvollen Grünstrukturen gehören die Baumreihen und Alleen. Der Geltungsbereich weist bereits eine Nutzung als Wohngebiet mit typischen, zumeist Einfamilienhäusern, auf. Große Gärten, die teilweise zur Kleintierhaltung genutzt werden, schließen sich an die Bebauung an. Aber auch Weidefläche liegen innerhalb des Plangebietes. Im Norden bildet der Sydowweg in Richtung Schönlage die Begrenzung und im

Westen die Hauptstraße in Richtung Schlosshotel. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch das denkmalgeschützte Hotel mit anschließendem Park und historische Gebäude der Gutsanlage begrenzt. Der Osten ist gekennzeichnet durch den Park mit dem Rothsee und als Weide genutzte Flächen.

#### **Baumbestandsaufnahme:**

Relevante Einzelgehölze im Geltungsbereich wurden durch den Vermesser mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen. Die Gemeinde Kühlen-Wendorf besitzt keine Gehölzschutzsatzung. Gehölze sind demnach ab einem Stammumfang von mindestens 1,00 m nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sowie nach § 19 NatSchAG M-V gültig für Alleen und Baumreihen.

#### **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG**

Bei B-Plänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch sind die abwägungsrelevanten Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sachgerecht dazustellen und zu prüfen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) ist gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung anzuwenden. Es ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG durchzuführen. **Die Vorprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, das keine Umweltprüfung durchzuführen ist.**

#### **Zusammenfassung Natur und Umwelt:**

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“, der eine Fläche von ca. 54.000 ha umfasst. Mit einer geringsten Entfernung von etwa 115 m erstreckt sich in westliche Richtung das FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302). Einen Abstand von ca. 200 m weist das FFH-Gebiet „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ (DE 2336-301) im Osten auf. Aufgrund des geringen Abstandes sind für beide Gebiete eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu erstellen, in der abzuschätzen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Andere Schutzgebiete internationaler oder nationaler Schutzkategorien sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

**„Für das FFH-Gebiet DE 2336-301 „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.“**

Im Untersuchungsraum des Bebauungsplanes befinden sich Gebiete mit internationalem Schutzstatus (FFH-Gebiete). Natur- und Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im Untersuchungsraum. Biotope, die laut § 20 des Landesnaturschutzgesetzes M/V geschützt sind, liegen außerhalb des Plangebietes. Sie haben teilweise einen hohen Schutzwert und es sind Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Das Plangebiet selbst wird vorwiegend durch siedlungstechnische bzw. gärtnerische Nutzung gekennzeichnet. Durch die zentrale Lage des Siedlungsraumes von Wendorf inmitten von Waldflächen bzw. Feldgehölzflächen wirkt das Plangebiet nicht in den Landschaftsraum und hat somit keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Plangebiet stellt für Brutvogelarten aufgrund seiner intensiv genutzten Freiflächen und der direkten dörflichen Siedlungsstruktur keinen bedeutenden Lebensraum dar.

## **9.0 Städtebauliche Planung - Inhalt des Bebauungsplanes**

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung des Plangebietes ist der qualifizierte Bebauungsplan Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Maßnahmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes setzt stets ein städtebauliches Erfordernis voraus.

Mit der gewollten inneren Verdichtung des Ortes Wendorf besteht für die Gemeinde Kuhlen-Wendorf das wirtschaftliche und städtebauliche Erfordernis, das Plangebiet einer sinnvollen und ortsverträglichen Nutzung zuzuführen. Eine innerörtliche Aufsiedlung der brachliegenden und zum Teil bereits verkehrlich angebotenen Grundstücke für eine Wohnnutzung drängt sich auf.

Weiterhin wird von vielen Bewohnern des Ortes vermehrt nach der Möglichkeit der Ausweisung von Ferienwohnungen im baulichen Bestand der Wohngebäude wie auch für Neuwohnbauten nachgefragt. Auch diesem Planungsziel ist die Gemeinde Kuhlen-Wendorf positiv gegenüber eingestellt, dient dieses doch der Daseinsfürsorge des Ortes Wendorf.

Gleichzeitig liegt seit 01/2016 eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Häusergruppe mit 5 Häusern zur Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes vor. Hier besteht seitens des Investors der Wunsch diese Wohnanlage in eine Ferienhaussiedlung umzuwandeln bzw. weitere Ferienhäuser im Ort zu entwickeln. Somit hat der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Kuhlen - Wendorf diesen Zielstellungen Rechnung zu tragen.

## **9.1 Entwicklungsziel / Maßnahmen des Bebauungsplanes**

Ziel der Gemeinde ist die planungsrechtliche Regelung der geplanten Investitionen und der hierzu notwendigen Nebenanlagen. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf die umgebenden Nutzungen zu untersuchen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die für den Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführende Eingriff – und Ausgleichsbilanzierung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der zu erwartenden Genehmigung und dessen erfolgreicher Umsetzung hat die Gemeinde Kuhlen - Wendorf einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Tourismus und letztendlich auch vieler Arbeitsplätzen in der Region geleistet.

Folgende Hauptparameter sind in der Planung zu berücksichtigen:

- Festsetzungen im baulichen Bestand zur späteren städtebaulichen Ordnung;
- Erarbeitung einer Siedlungsstruktur für die im Ort befindlichen Freiflächen und deren sparsame Erschließung;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten für den Neubau von Familieneigenheimen mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen
- Ausweisung von urbanen Gebieten, die in der Entwicklung eine Nutzungsmischung von Wohnen und Ferienwohnen sicherstellen sollen;
- Ausweisung von Ferienhausstrukturen in den Bereichen, die zukünftig von Investoren touristisch genutzt werden sollen;
- Ausweisung von Baugebieten für die Fremdenbeherbergung als Sonstiges Sondergebiet Hotel

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ der Gemeinde Kuhlen-Wendorf werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen.

Die städtebauliche Zielstellung besteht zum einen darin, zentral gelegene Flächen im Ort Wendorf mit Einfamilienhausstandorten als Lückenbauten bzw. auf vorhandenen größeren Grundstücksflächen innerhalb von Wendorf mit den dazugehörigen Nebenanlagen so zu entwickeln, dass eine relativ schonende Eingliederung in den Landschaftsraum gewährleistet wird. In Teilen sind hierfür Erschließungsanlagen neu zu errichten.

Zum anderen ist es Ansinnen der Gemeinde einzelne Ferienhausgebiete im Ort festzulegen. Hierfür sind ggf. technischen Erschließungsanlagen neu zu konzipieren, da die Erschließung in diesen Bereichen nicht vorhanden ist. Zentral im Mittelpunkt des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer größeren Häusergruppe als Feriendomizil geplant. Hierfür liegt bereits eine Baugenehmigung für 5 Wohnhäuser vor. Eine Nutzungsänderung wird durch den Investor angestrebt. Weiterhin befinden sich im südlichen Bereich der Schlosshotelanlage bereits Baulichkeiten, die konzeptionell touristisch als Ferienhäuser mit Ferienwohnungen bzw. als Erweiterung der Hotelanlage genutzt werden sollen. Hier werden Ferienhausgebiete bzw. Sonstige Sondergebiete für die Fremdenbeherbergung (SO Hotel) festgesetzt.

Die bestehende Schlosshotelanlage mit den nachgeordneten Einrichtungen wird als Sonstiges Sondergebiet Hotel im Bestand festgesetzt. Weitere Regelungen werden hier nicht getroffen.

Die Gemeinde Kühlen-Wendorf möchte im Rahmen der touristischen Entwicklung des Ortes auch die bestehenden Wohnnutzungen im Ort soweit planungsrechtlich regeln, das auch hier, nicht gleichgewichtig zur Hauptnutzung Wohnen, auch Ferienwohnungen betrieben werden können. Dafür bietet sich das urbane Gebiet an.

### **9.3 Entwicklungskonzept Siedlungsplanung**

Mit dem Bebauungsplan wird die Gemeinde Kühlen-Wendorf die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Wahrung der vorhandenen Umfeldstrukturen im Ort Wendorf sichern. Ein weites wichtiges Planungsziel besteht in der sinnvollen Verknüpfung der im Plangebiet vorhandenen Freiräume mit dem Natur- und Landschaftsraum.

Als positiv ist der Umstand zu bewerten, das sich die geplante gemeindliche Entwicklung im ortszentralen Bereich von Wendorf vollzieht und somit eine weitere Zersiedlung der Ortsstruktur vermieden wird. Damit wird die Gemeinde Kühlen-Wendorf dem § 1a BauGB zielorientiert gerecht:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

### **9.4 Entwicklungskonzept Landschaftsplanung**

Die Gestaltung und Entwicklung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten zu erfolgen, dabei ist eine Einheit mit der zukünftigen baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde herzustellen.

Der „Gutachterliche Landschaftsrahmenplan“ der Region Westmecklenburg des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern weist für die Gemeinde Wendorf im westlichen Gebiet (FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ - Göwe) einen Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt und im südöstlichen Gebiet (FFH-Gebiet „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“) einen Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Dem ist im Rahmen der zukünftigen Landschaftsplanung Rechnung zu tragen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die künftigen Planungen den Eigenheiten des Umfeldes und dessen gewollter landschaftlichen Entwicklung entsprechen und die Be-

bauung sich dem Landschaftsumfeld anpasst. Die künftig zu planenden Bebauungen im Gebiet sind ihrem Zweck und ihrer Umgebung in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in der Gestaltung angemessen zu planen.

Kompensationsmaßnahmen und besonders Minimierungsmaßnahmen, die den Eingriff durch weitere Versiegelungen in Natur und Landschaft ausgleichen sollen, sind vorrangig im Plangebiet und seiner Umgebung auszuweisen.

## **9.5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung** ( § 9(1) 1 BauGB, §§ 4, 6a,10, 11, §§12,16-20,22-23 BauNVO)

### **Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO**

Einige Baugebiete werden entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandorte als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Einige nach § 4(2) BauNVO zulässige Nutzungen passen nach der durch die vorgegebenen Grundstücksgröße bzw. der geringen zulässigen Geschossigkeit nicht zu der kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Einfamilienhäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf einige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO zu.

Um der kombinierten Nutzung von Wohngebäuden als Wohnhaus, aber auch der Zulässigkeit von Ferienwohnungen Rechnung zu tragen, wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgelegt, das **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** und **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** gem. § 4 (3) 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Es wird im Bebauungsplan gemäß §1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO festgesetzt, dass innerhalb dieser zulässigen Nutzungen ausnahmsweise und ausschließlich **Ferienwohnungen** zulässig sind.

Die Bauflächen des Wohngebietes werden außerhalb von Gebäuden und Nebenanlagen als Hausgärten bzw. private Grünflächen genutzt.

Es wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. Trauf- und Firsthöhe der Gebäude und die max. Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann.

Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich.

### **Urbane Gebiete (MU), § 6a BauNVO**

Einige Bestandsbereiche in der Ortslage von Wendorf, für die die Gemeinde auch die touristische Entwicklung mit öffnen möchte, werden als **urbane Gebiete (MU)** festgesetzt. Hier sind nur Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für die sonstigen Gewerbebetriebe werden gemäß § 1(9) BauNVO in Verbindung mit § 13 a BauNVO ausschließlich Ferienwohnungen als zulässig erklärt. Alle anderen Nutzungen gem. §6a (2) und (3) BauNVO werden ausgeschlossen, da diese aus städtebaulichen Gründen nicht in die Ortsstruktur passen.

Da urbane Gebiete auch der Nachverdichtung von innerörtlichen Ortslagen dienen, dies in Wendorf aber ausdrücklich nicht gewünscht ist, wurde die nach §17 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach unten korrigiert und den Werten der Allgemeinen Wohngebiete bzw. Ferienhausgebiete angepasst. (GRZ)

Weiterhin ist das urbane Gebiet dadurch gekennzeichnet, das Wohnen und Ferienwohnen in nicht gleichgewichtigem Umfang nebeneinander bestehen kann. Dies ermöglicht den Nutzern in diesen Gebieten, im Gegensatz zu den Allgemeinen Wohngebieten, wo Ferienwohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, eine allgemein zulässige Nutzung von Ferienwohnungen. Damit ist das urbane Gebiet für die touristische Entwicklung in den Bestandsbereichen der Ortslage von Wendorf aufgrund der beschriebenen Nutzungsflexibilität prädestiniert.

Aufgrund der Nähe zu den Allgemeinen Wohngebieten wird darauf hingewiesen, das darauf hinzuwirken ist, das die bei der Nutzung der Ferienwohnungen ausgehenden Schallemissionen die in Wohngebieten zulässigen Grenzwerte einhalten müssen.

### **Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiete- (SO<sub>FH</sub>), § 10 BauNVO**

Für die durch die Gemeinde festgelegten Planbereiche innerhalb des Bebauungsplanes, die touristisch entwickelt werden sollen, werden **Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO<sub>FH</sub>)** mit der Zweckbestimmung „**Ferienhausgebiete**“ gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete sind ausschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig.

Es wird auch hier zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

### **Sonstige Sondergebiete -Hotel- (SO<sub>HOTEL</sub>), § 11 BauNVO**

Für das bestehende Schlosshotel wurde ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Hotel**“ (**SO<sub>HOTEL</sub>**) festgesetzt. Zur Klarstellung wurden um die baulichen Bestandsbereiche Baugrenzen gezogen. Weitere Regelungen im Bestand erfolgen nicht.

Zur Arrondierung der Schloßhotelanlage werden weitere Sondergebietsflächen, die der Fremdenbeherbergung dienen als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Hotel**“ (**SO<sub>HOTEL 1</sub>** und **SO<sub>HOTEL 2</sub>**) mit planungsrechtlichen Regelungen festgesetzt.

### **Sonstige Sondergebiete -Reitanlage – (SO<sub>REITANLAGE</sub>), § 11 BauNVO**

Für einen kleinen untergeordneten Bereich, welcher sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wurde aufgrund der praktizierten Nutzung ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Reitanlage**“ (**SO<sub>REITANLAGE</sub>**) festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes für die bestehende Reitanlage zulässig. Zur besseren Grundstücksausnutzung wurde hier eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

### **Mindestgrundstücksgrößen (F min) (§9(1) 3 BauGB)**

Um eine durch die Gemeinde nicht gewünschte Nachverdichtung von Wohn- und Ferienhausgrundstücken zu verhindern sowie zur Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung wurden in Übereinstimmung mit dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf Mindestgrundstücksgrößen nach §9(1) 3 BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung steht auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Anzahl von Wohngebäuden pro Baugrundstück und Wohnungen für Dauerwohnen in Wohngebäuden.

Zum Ausschluss einer ungewollten Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten pro Baugrundstück nur 1 Wohngebäude mit max. 1 Wohnung für Dauerwohnen als Hauptnutzung zulässig ist.

### **Garagen und Carports (§9(1) 4 BauGB, § 12 BauNVO**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist außerhalb der Baufenster zulässig und sichert die individuelle Gestaltung der Grundstücke.

### **Anzahl von Stellplätzen (§9(1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**

Zur Sicherstellung des geregelten ruhenden Verkehrs innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Reduzierung der Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Raum wird festgesetzt, dass für die Wohn- und Ferienhäuser je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Baugrundstück nachzuweisen sind.

### **Nebenanlagen (§9(1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und Ferienhäuser stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investition und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben.

### **Bauweise (§9(1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

### **Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohn- und Ferienhausgebäude und Gebäude der Fremdenbeherbergung werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der Baufenster gestattet die Realisierung vielfältiger individueller Bauherrenwünsche.

## **9.6 Leitungsrechte**

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzer / Eigentümer der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter, wie z.B. der Hansegas AG, TELEKOM, WEMAG, des Zweckverbandes etc. .

## **9.7 Erschließung**

### **9.7.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die, die Ortslage Wendorf erschließende Verbindungsstraße, die von der Hauptachse der Landesstraße L09 Chrivitz - Brüel/Sternberg abzweigt. Der Straßenbelag dieser Verkehrsachse besteht aus Asphalt. Somit ist das Gebiet verkehrstechnisch voll an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zukünftig zu einer Zunahme des Individualverkehrs im Ort Wendorf während der Nutzungszeiten der Ferienhaus- und Hotelanlagen führen.

### **9.7.2 Innere Verkehrs- und Medienserschließung**

#### **Verkehr**

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes wird zum einen durch vorhandene innerörtliche Straßen und Wege, zum anderen durch neu anzulegende Verkehrsachsen abzusichern sein.

Die Haupterschließungswege wurden im Bebauungsplan zeichnerisch eingearbeitet. Die Bestandsstraßen haben in der Regel nicht die Querschnitte, wie sie heute nach den technischen Richtlinien anzuwenden wären. Da eine Verbreiterung aus grundstückstechnischen Gründen nicht möglich ist, müssen hier individuelle Regelungen gefunden werden.

Die Bestandsquerschnitte A - E wurden anhand der Grundstücksvermessung im Bebauungsplan dargestellt.

Als Planstraßenquerschnitt F (**Planstraße F**) wird eine Mischverkehrsfläche in einer Breite von 5,0 m mit einseitigem 2 m breiten Grünstreifen festgesetzt. Ein Begegnungsverkehr LKW/PKW ist somit möglich.

Ein separater Gehweg wird für nicht notwendig erachtet. Beidseitig des Erschließungsweges wird der Verkehrsraum von einem 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen eingefasst. In diesem Bereich ist auch die Verlegung von Kabeln für die Straßenbeleuchtung möglich.

Bei dem Planstraßenquerschnitt G (**Planstraße G**) wird aufgrund der beengten Verhältnisse auf den einseitigen Grünstreifen verzichtet. Hier verbleibt nur der 5,0 m breite Straßenraum als Mischverkehrsfläche mit beidseitigem 0,5 m breitem Seitenstreifen.

### **Regenwasser**

Das anfallende und nicht genutzte Oberflächenwasser von den Grundstücken und den Gebäuden sollte vollständig versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über entsprechende technische Anlagen (Sandfang) einem Vorfluter zuzuführen. Durch die Wege und Wohngebäude wird das Niederschlagswasser nicht negativ beeinflusst, so dass der Versickerung der Niederschlagsmengen keine Belange entgegenstehen. Der Baugrund ist hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswasser lt. geotechnischem Bericht vom 30.04.2019 geeignet. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu beantragen.

Hinweis:

Die Grundstücke sind höhenmäßig so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei einem Sickerweg größer 1m nach DWA-A 138 möglich ist.

### **Schmutzwasser**

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und schadlose Ableitung von Schmutzwasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Abwassers. Der Abwasserbeseitigungspflichtige hat gem. § 40(1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine den Anforderungen des § 7 a WHG und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen. Gemäß § 41 LBauO dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung der Abwässer und des Niederschlagswassers dauernd gesichert ist. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Aufgrund der Auslastung der vorhandenen Kläranlage in Wendorf ist für den betreffenden Planbereich des Bebauungsplanes die dezentrale Abwasserentsorgung über biologische Kleinkläranlagen vorgesehen. Gemäß Forderung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde für den Planungsraum ein Baugrundgutachten angefertigt, um den vorhandenen Grundwasserhorizont und die Baugrundverhältnisse beurteilen zu können. Lt. geotechnischem Bericht vom 30.04.2019 ist die Errichtung und der Betrieb von biologischen Kleinkläranlagen möglich. Es kann die Schmutzwasserentsorgung auch ausnahmsweise mittels abflussloser Gruben erfolgen. Hierzu bedarf es aber eines Dichtigkeitsnachweises der Abwasseranlagen. Entsprechende Entleerungsnachweise sind zu führen. Hierbei handelt es sich aber um eine auf Dauer unwirtschaftliche Lösung.

## **Wasser-/ Löschwasserversorgung**

Das Umfeld des Plangebietes ist vollständig trinkwasserseitig versorgt. Es wird davon ausgegangen, dass der Versorgungsträger das Plangebiet problemlos an die Trinkwasserversorgung anbinden kann.

Lt. Aussage des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg kann über das vorhandenen Trinkwassernetz kein Löschwasser bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung sichert die Gemeinde über eine Löschwasserentnahmestelle am Rothsee ab.

Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden in Wohngebieten ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Zufahrt zu Löschwasserentnahmestellen, sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu zehn Tonnen und einem Gesamtgewicht bis zu sechzehn Tonnen befahren werden kann.

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich im Ort Wendorf ca. 800 m vom Plangebiet entfernt.

Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützenden Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen.

## **Drainageanlagen**

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, § 12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I. S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören und die bei Planungen und Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen.

## **Elektroenergie**

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten den Bedarf des Betriebes abdecken können. Hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der WEMAG, aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der Komplex komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Hierzu ist seitens der WEMAG im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung eine Aussage zu tätigen.

Für ggf. notwendige Netzerweiterungen sind der WEMAG ggf. Standorte für Trafostationen und Leitungstrassen gem. DIN 1998 und DIN VDE 0100 Teil 520 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

## **Telekommunikation**

Das gesamte Gebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des Bereiches medientechnisch abgesichert sein wird.

## **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust - Parchim. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den zuständigen Träger.

Im Gebiet des baulichen Umfeldes sind Wertstoffbehältersysteme vorhanden, die zu nutzen sind.

## 9.8 Grünordnerische Betrachtungen und Festsetzungen

Für den B-Plan ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt. Dennoch sind im Rahmen des B-Planverfahrens die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sachgerecht darzustellen und zu prüfen. Die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird überschritten, wodurch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und vorhergehende Vorprüfung des Einzelfalls für den B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zwingend erforderlich sind.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in einem **vereinfachten Umweltbericht** und in einer **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung** zur Vorbereitung und Realisierung des Bebauungsplanes erfasst. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Prüfung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten liegt vor.

### 9.8.1 Ausführungen zum Umweltbericht

Der Umweltbericht nennt die:

- Ziele und Maßnahmen des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)
- Verfahren der Umweltprüfung und Überwachungsmaßnahmen der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
- Angaben zum Gehölzschutz

Der gesonderte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) prüft für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### 9.8.2 Bestandsanalyse

#### Ausführungen zum Thema Wald

Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Ausführungen zum Thema Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Beansprucht werden typische Biotope des Siedlungsbereiches. Dazu gehören gärtnerisch genutzte Freiflächen mit Rasen, Obstbäumen und Kleintierhaltung. Wertvolle Gehölze wie Baumreihen und Alleen entlang von Straßen sowie Baumgruppen prägen das Ortsbild. Das Grünland innerhalb der Siedlung werden beweidet.

#### Ausführungen zum Thema Grünflächen

Durch die Bestandsaufnahme der Grünflächen auf dem Plangebiet kann die ökologische Wertigkeit des vorhandenen Bestandes bestimmt werden. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Jahr 2017 nach gültiger Biotopkartieranleitung des Landes M-V. Im Ergebnis wurden den einzelnen Biotoptypen Wertigkeiten entsprechend ihrer Ausprägung zugeordnet.

### 9.8.3 Entwicklungsanalyse

Veränderungen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, werden überwiegend auf bereits in wohnbaulicher Nutzung befindlichen Flächen innerhalb des Plangebietes entstehen.

## **Ausführungen zur Kompensation und zum Ausgleich**

Für die Fällung von geschützten Bäumen innerhalb der Plangebietsfläche sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Pro 25 m<sup>2</sup> angefangene Versiegelung ist mindestens 1 Hochstamm auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers zu pflanzen. Weitere Pflanzstandorte stehen im B-Plan an den neuen Erschließungsstraßen sowie im Gemeindegebiet zur Verfügung. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Maßnahmen dienen der Minimierung, Vermeidung und Verminderung des Eingriffs:

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Baumpflanzungen im Plangebiet

Die außerhalb des Plangebietes gelegene Maßnahme bestehen in der Sicherung und Entwicklung von landschaftlichen Strukturen und in der Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“. Sie bestehen aus:

- Entwicklung von linearen Gehölzstrukturen durch straßenbegleitende Hochstamm-pflanzungen

### **9.8.4 Grünordnerische Festsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen**

#### **Kompensationsmaßnahmen**

##### Maßnahmen innerhalb des B-Plans

#### **A 1: Pflanzung von Hochstämmen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken**

Lage: Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke

Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Mindestens ein Hochstamm ist auf dem betreffenden Grundstück selbst zu pflanzen.

Für über die Pflanzung von einem Hochstamm hinausgehende notwendige Pflanzmaßnahmen, die nicht auf dem Eingriffsgrundstück realisiert werden können, stellt die Gemeinde Kühlen-Wendorf weitere Pflanzflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung (sh. IV. Hinweise/Pkt. 1.7 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes).

##### Pflanzliste Baugrundstücke

Pflanzqualität: Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
regionale Obstsorten

#### **A 2: Pflanzung von Hochstämmen entlang der Planstraßen F**

Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung von Erschließungsflächen (Planstraßen F und G) ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

23 Hochstämmen sind gemäß Planzeichnung entlang der neu anzulegenden Planstraßen F zu pflanzen. Für über die Pflanzung von 23 Hochstämmen entlang der Planstraßen F hinausgehende notwendige Pflanzmaßnahmen stellt die Gemeinde Kühlen-Wendorf weitere Pflanzflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung (sh. IV. Hinweise/Pkt. 1.7 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes).

### Pflanzliste Planstraßen F

Anzahl/Pflanzqualität: Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

### Maßnahme außerhalb des Plangebietes

#### **A 3: Pflanzung von Hochstämmen im Gemeindegebiet**

(Ergänzung zu Kompensationsmaßnahmen A1 und A2)

Für über die innerhalb des Plangebietes realisierbaren Pflanzmaßnahmen der Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 hinausgehende notwendige Baumpflanzungen stellt die Gemeinde Kühlen - Wendorf nachfolgende Pflanzflächen zur Verfügung.

Lage: Gemarkung Gustävel, Flur 1, Flurstücke 19/2 und 21

Im Gemeindegebiet sind entlang von Straßen zwischen den Orten Gustävel und Wendorf standortgerechte Laubgehölze als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen

Pflanzart: Pflanzabstand in der Reihe 8 m, Pflanzabstand zu den Wegen 2 m

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
regionale Obstsorten

### **Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten (S 1).
- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).
- Abrissarbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (V<sub>AFB1</sub>).

(Gebäude sind vor Rückbau/ Erneuerung durch einen Fachgutachter auf Fledermäuse und Brutvögel zu kontrollieren. Die Protokolle sind unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu überreichen. Werden Fledermäuse oder Brutvögel vorgefunden, sind die weiteren Maßnahmen sowie eventuell erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen vor Baubeginn mit der UNB abzustimmen. Ein Gebäuderückbau/Abriss oder die Erneuerung sind im Zeitraum von 1.10. bis Ende Februar zulässig.)

- Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (V<sub>AFB2</sub>).

(Baumbewohnende Fledermäuse/Brutvögel: Potenzielle Höhlenbäume sind vor Fällung durch einen Fachgutachter auf Besatz zu kontrollieren. Die Protokolle sind unaufgefordert der UNB zu überreichen. Werden Fledermäuse vorgefunden, sind die weiteren Maßnahmen sowie eventuell erforderlich werdende Ersatzmaßnahmen vor Fällung mit der UNB abzustimmen. Baumfällungen sind, zum Schutz der Fledermäuse und der Brutvögel, nur im Zeitraum vom 1.10. bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn der UNB der gutachterliche, schriftliche Nachweis erbracht wird, dass in den Bäumen kein Brutgeschäft von Vögeln stattfindet und sich keine Fledermausquartiere/Bruthöhlen in den Bäumen befinden. Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz der Bodenbrüter ebenfalls zwischen 1.10. und Ende Februar durchzuführen.)

- Vor Überbauung der potentiellen Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. Wird die Art während der Kartierungen nachgewiesen, ist diese abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln (V<sub>AFB3</sub>).

(Die Flächen sind vor der Überbauung/Baufeldfreimachung durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu überprüfen. Die Protokolle sind unaufgefordert der UNB zu überreichen. Werden Zauneidechsen vorgefunden, sind die weiteren Maßnahmen im Vorfeld der Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.)

### **Realisierung / Erhaltungspflege:**

Ersatzmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen sind mit Beginn des Eingriffs, im darauffolgenden Herbst, zu realisieren und der Gemeinde anzuzeigen. Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 5 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege). Dabei sind bei den Feldhecken immer Gruppen aus 5 Stück einer Strauchart zu pflanzen. Die Einzelbäume und Obstbäume sind mit einem Dreiboock und Drahtgeflecht oder Kunststoffklappmanschette gegen Wildverbiss zu versehen.

Bei allen Gehölzpflanzungen ist auf leichten Böden eine Bodenverbesserung mit „Stockosorb“ (2 Kg/m<sup>3</sup>) vorzunehmen, um die Wasserhaltefähigkeit zu erhöhen. Alle Pflanzungen sind 5 Jahre zu pflegen, bei Bedarf zu wässern, bei Abgang artgerecht zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

## **9.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Fassadengestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden getroffen. In der Fassadengestaltung sollen überwiegend die in der Örtlichkeit verwendeten Baumaterialien aufgenommen werden. Hier sind Mauerwerk, Putz oder Holz zu nennen.

### **Dachgestaltung**

Als Dachform sind Dachformen zu wählen, die ein zu starkes Überschreiten der ortstypischen Höhenentwicklung des Siedlungsraumes verhindern. Der bauliche Bestand in Wendorf wird durch verschiedene Dachformen bestimmt. Die geplanten Dachformen und Dachneigungen berücksichtigen den baulichen Bestand und die höhenmäßige Gestaltung der Gebäude. Durch diese Regelung wird eine gestalterische Ruhe und Gleichmäßigkeit innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Als moderne Dachform wird zusätzlich das Flachdach in Verbindung mit einem Scheindach (offene Satteldachkonstruktion) in einigen Gebieten festgesetzt.

### **Gestaltung der Einfriedungen/Sichtschutzanlagen**

Zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen im Straßenraum wurden die Höhen der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt. Die Festsetzungen der Sichtschutzanlagen dienen einer einheitlichen Grundstücksgestaltung.

## Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Regelungen der Verkehrsflächengestaltung dienen dem Einfügen des Straßenbildes in die bestehende Infrastruktur. In Wendorf sind sowohl Asphalt-, als auch Pflasterbefestigungen vorhanden.

## 10. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Keine Angaben.

## 11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wendorf oder im privaten Eigentum. Die Grundstücke müssen grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung von Wendorf zur Verfügung stehen. Hierfür verantwortlich sind die jeweiligen Bauherren.

## 12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ umfasst eine Fläche von ca. 8 ha einschließlich der inneren Erschließungsanlagen und der Grün- und Wiesenflächen.

### Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches:

Urbane Gebiete:	ca. 13.600 m <sup>2</sup>
Sondergebiete Ferienhaus:	ca. 9.900 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Hotel:	ca. 13.750 m <sup>2</sup>
Allg. Wohngebiete:	ca. 25.750 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 11.650 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	ca. 3.850 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Reitanlage:	ca. 950 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>ca. 79.450 m<sup>2</sup></b>

## 12. Immissionsschutz

Die Bauflächen des B-Planes Nr. 8 umfassen die bestehenden Nutzungen und erweitern diese auf derzeit ungenutzte Flächen. Der Charakter der Nutzungen wird sich durch die Ausweisung der Gebietskategorien „Allgemeines Wohngebiet“, „Sondergebiet Hotel“ und „urbanes Gebiet“ (mit den Nutzungseinschränkungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2) im Vergleich zum Bestand nicht ändern.

Für die urbanen Gebiete (MU) sind aufgrund der Charakteristik durch § 6a der BauNVO in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.2 keine weiteren Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche erforderlich.

### Hinweis

Durch Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaft können im unmittelbaren Einwirkungsbereich Geräuschemissionen verursacht werden, welche im Nachtzeitraum (ab 22.00 Uhr) eine Immissionsrelevanz erlangen können. Dies betrifft insbesondere die Durchführung von Feiern mit der Nutzung von Beschallungsanlagen und der Einbeziehung von Aufenthaltsbereichen im Freien.

Bei der Errichtung von Wärmepumpen für Gebäude sollten immissionsschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt werden. Die Beurteilung für Luftwärmepumpen erfolgt nach der TA Lärm. Sie sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen der §§ 22 bis 24 des BImSchG unterliegen.

Hauptschallquellen von Luftwärmepumpen sind der Ventilator, der Verdichter, die Rohrleitungen und Luftkanäle sowie u.U. schwingende Verkleidungsbleche. Für im Freien aufgestellte Wärmepumpen ist nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung. Zu beachten sind mögliche tonhaltige und / oder tieffrequente Geräusche. Maßgebend für die Beurteilung ist die Nachtzeit, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Wärmepumpen nachts durchgehend über eine volle Stunde in Betrieb sein können.

Im Rahmen der Genehmigung sollte der Hinweis gegeben werden, dass die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten sind. Dies betrifft

- die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1,
- die Einhaltung der Bestimmungen für seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 und
- die Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche nach Nr. 7.3 (Beschallungsanlagen, Wärmepumpen).

### **13. Verfahrensstand**

Am **29.09.2016** wurde durch die Gemeindevertretung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Beschluss wurde am **10.02.2018** im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 02/2018 bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise beteiligt. Die Stellungnahme vom **03.04.2018** liegt vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB erfolgte am **16.01.2018** im Rahmen einer Einwohnerversammlung. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 12/2017 am **16.12.2017**.

Die von Bürger gestellten Fragen zur Erschließung, zur Verkehrsbelastung, zur Lage der Baugrundstücke und zum Siedlungsbild wurden durch die Gemeinde erörtert und beantwortet. Hinweise wurden zu Kenntnis genommen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, wurde ab dem **06.03.2018** durchgeführt.

Aufgrund des großen Bürgerinteresses an der Planung wurde am **29.07.2019** der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes auf einer Bürgerversammlung nochmals vorgestellt und diskutiert. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 07/2019 am **13.07.2019**.

Auf der Gemeindevertreterversammlung am **25.07.2019** haben die Gemeindevertreter den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung gem. § 4(2) BauGB und den vorliegenden Umweltunterlagen erfolgt ab dem **23.08.2019**.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB des Bebauungsplanes Nr.8 „Ortslage Ort Wendorf“ der Gemeinde Kuhlen-Wendorf fand in der Zeit vom **30.09.2019** bis zum **06.11.2019** statt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Sternberger Seenlandschaft Nr. 09/2019 am **14.09.2019**.

Im Rahmen der Offenlage wurde keine Bedenken geäußert und vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürgerinnen/Bürger der Gemeinde Kuhlen-Wendorf im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Gemeindevertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am ..... die Abwägung zu den Stellungnahmen zum Bebauungsplan. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung und die Umweltunterlagen gebilligt.

Aufstellungsbeschluss:	29.09.2016
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	16.01.2018
Frühzeitige Behördeninformation:	ab 06.03.2018
Erneute Bürgerinformation:	29.07.2019
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	25.07.2019
Offenlage:	30.09.2019 - 06.11.2019
Abwägungsbeschluss:	.....
Satzungsbeschluss:	.....

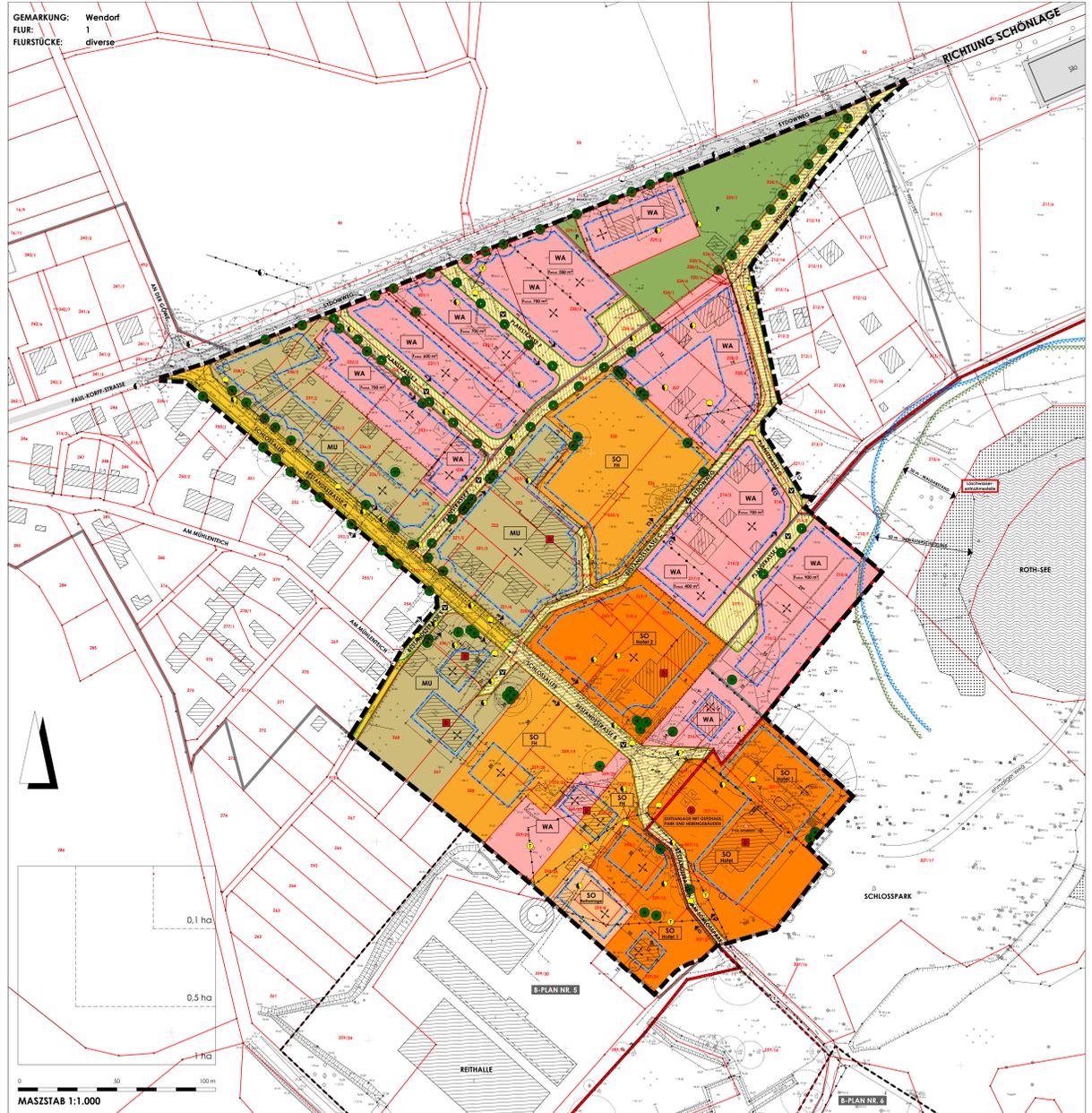
aufgestellt:	22. Januar 2018
fortgeschrieben:	12. Februar 2018
	27. Februar 2018
	05. März 2018
	17. September 2018
	28. Mai 2019
	24. Juni 2019
	25. Juli 2019
	14. August 2019
	05. Mai 2020

Wendorf,.....	Toparkus	.....
(Ort, Datum)	(Bürgermeister)	(Siegel)

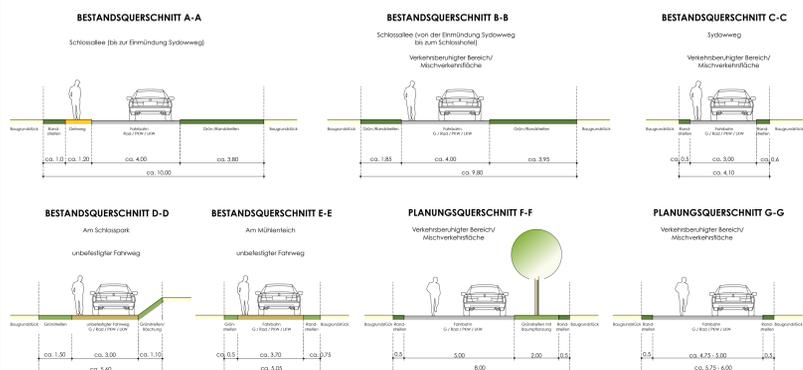
# SATZUNG DER GEMEINDE KUHLEN-WENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 8 FÜR DEN ORT WENDORF "ORTSLAGE ORT WENDORF"

WESTLICH DES ROTH-SEES, SÜDLICH DES SYDOWWEGES, NÖRDLICH DER REITSPORTARENA, ÖSTLICH DER SCHLOSSALLEE

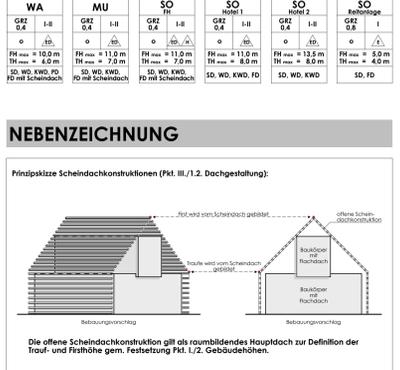
## TEIL A - PLANZEICHNUNG - SATZUNG



## BESTANDS- UND PLANUNGSQUERSCHNITTE M 1:100



## NUTZUNGSSCHABLONEN



## TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

**FLÄCHEN** (ERLÄUTERUNG) RECHTSGRUNDLAGE

**I. FESTSETZUNGEN (ANDERNUNGEN NORMATIV INHALTS)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MU** Urbane Gebiete
- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Hotel** Sonstige Sondergebiete - Hotel
- SO Reitanlage** Sonstige Sondergebiete - Reitanlagen

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GRZ** maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I.H** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH max** troughhöhe (..., m über Bezugspunkt) als Höchstmaß
- TH min** troughhöhe (..., m über Bezugspunkt) als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGESTALTUNG, BAUELEMENTE**

- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- H** nur Hausgruppen zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Bauweise

**VERKEHRSLÄCHEN**

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Strossenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberechtigter Bereich

**FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- Trifflastzone, vorhanden

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

- vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
- vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung - außer Betrieb (nachrichtliche Übernahme)
- vorhandene unterirdische Elektroleitung (nachrichtliche Übernahme)
- vorhandene oberirdische Elektroleitung (nachrichtliche Übernahme)
- vorhandene oberirdische Telekommunikationslinien der TELEKOM (nachrichtliche Übernahme)

**GRÜNFLÄCHEN**

- private Grünflächen

**REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**

- Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen mit Gärten, Park und Nebengebäuden
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**WASSERFLÄCHEN**

- Wasserflächen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)

**FLÄCHEN FÜR WALD**

- Flächen für Wald (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abwässerung für den Ort Wendorf
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

## TEIL B - TEXT - SATZUNG

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4.60, 10, 11, 13a BauNVO)

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenck- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise werden - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) 1 2 BauNVO zugelassen. Für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden gem. § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 13 a BauNVO ausschließlich Betriebsanforderungen im Zusammenhang mit der Zulassung zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

**1.2 Urbane Gebiete (MU)**  
In den urbanen Gebieten (MU) sind nur Wohngebäude, Schenck- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für die sonstigen Gewerbebetriebe werden gem. § 1 (9) BauNVO ausschließlich Betriebsanforderungen im Zusammenhang mit der Zulassung zulässig. Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

**1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausbaugebiete (SO FH)**  
Die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Ferienhausbaugebiete" (SO FH) dienen zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten Ferienort Wendorf in Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit Terrassen, Wintergärten, Stellplätzen, Carports und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie Einrichtungen und Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes.

**1.4 Sonstige Sondergebiete - Hotel (SO Hotel)**  
Die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Hotel" (SO Hotel) dienen der Fremdenbeherbergung und sind dem Schloßpark Wendorf zugeordnet. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (SO Hotel) ist der Restaurantbetrieb zulässig.

**1.5 Sonstige Sondergebiete - Reitanlagen (SO Reitanlage)**  
Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitanlagen" (SO Reitanlage) dient der Reitanlage Schloß Wendorf, innerhalb der Sonstigen Sondergebiete (SO Reitanlage) ist die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zulässig.

**1.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 2, 4 BauGB; § 12, 14 BauNVO)  
Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufläche zulässig.

**1.7 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten (WA)** (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Je Baugrundstück wird nur 1 Wohngebäude mit 1 Wohnung für das Dauerwohnen als Hauptnutzung zugelassen. Die Anzahl von Ferienwohnungen ist von dieser Regelung ausgenommen.

**1.8 Anzahl von Stellplätzen** (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)  
Für die Wohnhäuser und Ferienhäuser sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4.60, 10, 11 BauNVO)

**2.1 Gebäudehöhen** (§ 9 (1) 1 BauGB; § 14 (2) 4 u. 5 (1) BauNVO)  
Als unterer Bezugspunkt der festgelegten Truf- und Fithöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbauartigen Verkehrsfläche im Anschlußbereich Grundstücksflur.  
- Trufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
- Fithöhe: Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.  
Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

**3. Bauweise**

**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO)  
Die strassenförmigen Bauzonen dürfen durch Vorbauten überbaut werden, pro Haus auf einer Länge von max. der halben Hausbreite, längstens jedoch 4,0 m, und einer Tiefe von höchstens 1,0 m und einer Höhe von einem Geschos zulässig der Dachkonstruktion.

**4. Geh-, Fahr- und Leihungsrechte** (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Für die innerhalb des Planungsbereichs vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen (z.B. Erdgas, Fernwärme, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Ortsleitf. Geh-, Fahr- und Leihungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe eingeräumt.

**II. Grünordnerische u. naturschutzrechtliche Festsetzungen**

**1. Meldungs- und Schutzmaßnahmen**

**1.1 Meldungsmaßnahme Va1: Gebäudebewohnende Fledermäuse/Gebäudebräuter**  
Die Gebäude sind vor Rückbau/Erneuerung durch einen Fachgutachter auf Fledermäuse und Brutplätze zu untersuchen.  
Die Gebäude sind vor Rückbau/Erneuerung durch einen Fachgutachter auf Fledermäuse und Brutplätze zu untersuchen.  
Die Gebäude sind vor Rückbau/Erneuerung durch einen Fachgutachter auf Fledermäuse und Brutplätze zu untersuchen.

**1.2 Meldungsmaßnahme Va2: Baumbewohnende Fledermäuse/Brutvögel**  
Potenzielle Höhlenbäume sind vor Fällung durch einen Fachgutachter auf Besatz zu kontrollieren. Baumfällungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis Ende Februar zulässig. Die Baufelderrichtung ist zum Schutz der Bodenbrüter ebenfalls zwischen dem 01.10. und Ende Februar durchzuführen.

**1.3 Meldungsmaßnahme Va3: Zoonenrisiko**  
Potenzielle Risikofaktoren (SO) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor Überbauung/Baufelderrichtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Fachgutachter auf Zoonenrisiken zu überprüfen. Wird die Art nachgewiesen, ist diese abzubauen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusetzen.

**1.4 Meldungsmaßnahme V1: Gehölzschutz**  
Während der Erdarbeiten ist eine Beschädigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachmaßnahmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumstümpfen befallen werden. Bodenpflege und Bodenstreu im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

**1.5 Schutzmaßnahme S1: Einzelnachtschutz an Gehölzen während der Bauphase**  
Zum Schutz von Einzelbäumen während der Bauphase ist an den Bäumen im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs ein Einzelnachtschutz aus mind. 2 m hohen Bäumen anzubringen.

**2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planungsbereichs**

**2.1 A1 - Pflanzung von Hochstämmen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken**  
Lage: Gemarkung Gutstavel, Flur 1, diverse Flurstücke  
Je angelegene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken ist ein standortgerechter Laubbauhochstamm zu pflanzen.  
Mindestens ein Hochstamm ist auf dem betreffenden Grundstück selbst zu pflanzen. Für die Pflanzung von einem Hochstamm hinausgehende notwendige Pflanzmaßnahmen, die nicht auf dem Eingangsgrundstück realisiert werden können, stellt die Gemeinde Kühlen-Wendorf weitere Pflanzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung (s. IV. Hinweise/Pkt. 1.7 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planungsbereichs).

**Pflanzliste Baugrundstücke:**  
Hochstamm: 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen  
Arten: Felsdorn (Acer campestris), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), regionale Obstsorten

**2.2 A2 - Pflanzung von Hochstämmen entlang der Planflächen F**  
Je angelegene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung auf den zur Bebauung vorgesehenen Planflächen (Planflächen F und G) ist ein standortgerechter Laubbauhochstamm zu pflanzen.  
23 Hochstämme sind gemäß Planflächen entlang der neu anzulegenden Planflächen F zu pflanzen. Für die Pflanzung von 23 Hochstämmen entlang der Planflächen F hinausgehende notwendige Pflanzmaßnahmen, die nicht auf dem Eingangsgrundstück realisiert werden können, stellt die Gemeinde Kühlen-Wendorf weitere Pflanzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung (s. IV. Hinweise/Pkt. 1.7 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planungsbereichs).

**Pflanzliste Planflächen:**  
Hochstamm: 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen  
Arten: Felsdorn (Acer campestris), Spitzahorn (Acer platanoides), Hartriebe (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), regionale Obstsorten

**2.3 Realisierung/Erhaltungspflege**  
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu sichern. Die Ständericherung hat mittels Dreieck zu erfolgen.  
Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigkeitungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Fachgerechte Pflegeschritte sind nachfolgend zu gewährleisten.

**3. Zuordnung festgesetzter**  
Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme A3 - Pflanzung von Hochstämmen im Gemeindegebiet (Gemarkung Gutstavel, Flur 1, Flurstücke 192 und 21) - s. IV. Hinweise Pkt. 1.7 - sind den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsbereichs zugeordnet.

## TEIL B - TEXT - SATZUNG

**III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO M-V)

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

**1.1 Fassadengestaltung** (§ 86 (1) 1 BauO M-V)  
Als Wandmaterial der Außenfassaden ist nur Verblenderputz, Putz oder Holz (Holz auch als Lamellenkonstruktion) zulässig. Die Außenwandgestaltung von Garagen ist im Material des Hauptgebäudes vorzunehmen.

**1.2 Dachgestaltung** (§ 86 (1) 1 BauO M-V)  
Als Neigung der Dachaufkanten von Gebäuden mit Sattel-, Warm- und Kippelwalmdach sind nur 25 - 52° zulässig. Als Neigung der Dachnebenflächen sind nur 25 - 70° zulässig (Frisenbereich ist erlaubt). Für Hauptgebäude mit Flachdach sind nur Dachneigungen bis 5° zulässig. Pultdächer sind nur bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig. Für Nebenbauten, Garagen und Carports sind neben Sattel-, Warm- und Kippelwalmdach mit einer Dachneigung von 25 - 52° auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° und Flachdächer bis 5° Dachneigung zulässig. Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 25 - 70° sind nur rote, braunrotbraune, anthrazitbraune und schwarze Dachziegel und Dachplatten, Metallblechdeckungen aus Naturmaterial sowie Schieferdachziegel (H-Nebenrichtung) zulässig. Für Gebäude mit Flachdachern und Pultdächern, für Dachböden, Vordächer und untergeordnete Gebäude sowie Nebenbauten, Carports und Garagen sind zusätzlich zu den vorgenannten Dachdeckungen auch blumige oder einfarbige Metallblechdeckungen und Dachziegel zulässig. Solarmodule sind mit einer Antireflexionsbeschichtung zu versehen.

**2. Erdarbeiten** (§ 86 (1) 1 BauO M-V)  
Erdarbeiten entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen max. 1,2 m hoch sein. Dies gilt auch auf einer Länge von 2 m für die von der Straßenbegrenzungslinie abgehenden Grundstückseinfriedungen. Im Schrägbereich von Strassenkreuzungen und Einmündungen wird eine max. Höhe von 80 cm festgesetzt.

**3. Sichtschutzanlagen** (§ 86 (1) 1 BauO M-V)  
Freistehende Mägelböden bzw. Mägelböden sind mit einer Bepflanzung oder Bepflanzung zu umgeben.

**4. Einfrieden/Verkehrsgrenze** (§ 86 (1) 4 BauO M-V)  
Die Grundstücks- und -aufbauten sind in einer Breite von max. 4,00 m zulässig. Die Verschärfbarkeit der Grundstücks- und -aufbauten, der öffentlichen Parkstände, der Planflächen der Strassenböden sowie die Unterbrechung des Verkehrs für Grundstücks- und -aufbauten sind zulässig.

**5. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen** (§ 86 (1) 4 BauO M-V)  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Pflastermaterialien oder Asphalt herzustellen.

**IV. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 (8) BauGB)

**1. Hinweise**

**1.1 Bauökologie**  
Zur Beachtung der Wohngebiete, der Ferienhausbaugebiete und der sonstigen Sondergebiete sind aus Gründen der Arbeitsschutz nur Leuchtmittel mit gelbem Licht zu verwenden. Im Baugrundstück dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden, da sie die Zoonenrisiko erhöhen oder bestmögliche oder überlegene Baustoffe sein können: asbesthaltige Baustoffe, FCKW-, HFCKW-, CFC-, und FCK-haltige Baustoffe und formaldehydhaltige Baustoffe.

**1.2 Altlasten**  
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen festgestellt werden, ist das für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Amt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.

**1.3 Abwasser**  
Das anfallende häusliche Abwasser ist über biologische Kleinkläranlagen entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik zu entsorgen. Wo dies nicht möglich ist sind abtastlose Abwassergruben zulässig (Düchtigkeit- und Entsorgungsnachweise notwendig).

**1.4 Leihungsrechte und Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Vorhandene unterirdische Leitungen sind im B-Plan nur unvollständig und nachrichtlich vermerkt. Mit dem Antrien eines Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gemeldet werden.

**1.5 Baugrunderforschung**  
Es wird allen Bauherren empfohlen, für die Planung ein auf das konkrete Baugrundstück und Gebäudefeld bezogenes Baugrunderforschung zur Sicherheit bei der Gebäudegründung anfertigen lassen.

**1.6 Darstellungen ohne Normcharakter**  
Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

**1.7 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planungsbereichs**

**1.7.1 A3 - Pflanzung von Hochstämmen im Gemeindegebiet** (Ergänzung zu Kompensationsmaßnahmen A1 und A2, s. II. Grünordnerische Festsetzungen/Pkt. 2.1 und 2.2)  
Für über die innerhalb des Planungsbereichs realisierten Pflanzmaßnahmen der Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 (s. II. Grünordnerische Festsetzungen/Pkt. 2.1 und 2.2) hinausgehende notwendige Pflanzmaßnahmen stellt die Gemeinde Kühlen-Wendorf nachfolgende Pflanzflächen zur Verfügung.  
Lage: Gemarkung Gutstavel, Flur 1, Flurstücke 192 und 21 (s. oben).  
Im Gemeindegebiet sind entlang von Straßen zwischen den Orten Gutstavel und Wendorf standortgerechte Laubbauhochstämme zu pflanzen.  
Pflanzqualität: Hochstamm: 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen  
Pflanzart: Pflanzbestand in der Reihe 8 m, Pflanzabstand zu den Wegen 2 m  
Arten: Felsdorn (Acer campestris), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), regionale Obstsorten

**1.7.2 Realisierung/Erhaltungspflege**  
Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu sichern. Die Ständericherung hat mittels Dreieck zu erfolgen.  
Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigkeitungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Fachgerechte Pflegeschritte sind nachfolgend zu gewährleisten.

**2. Nachrichtliche Übernahmen**

**2.1 Bodenkundliche Übernahmen** (§ 11 DtschB M-V i.V.m. § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung geogischer Bodenkundlicher)  
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodenkundliche oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1) DtschB M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Flurkarte mit dem Flurstück zu dem Entdecken eines Mineralbores oder Bodenkundlichen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht über den Entdecken, den Leiter der Arbeiten, den Bodenkundlichen, die Bodenkundliche sowie die Bodenkundliche, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Flurkarte im Rahmen des Zutrittsverlängerung, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals des Erdarbeiten (§ 11 (2) DtschB M-V).

**2.2 Verbleibe gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
Baugrunderforschung im Sinne von § 84 BauO M-V handelt, wer vorläufig oder teilweise gegen bauordnungsrechtliche Gestaltungsbestimmungen unter Pkt. II, dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellung** aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2016. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.02.2018 erfolgt.

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 16.01.2018 durchgeführt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**4. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltaufklärung nach § 2 (4) BauGB wurde am 06.03.2018 durchgeführt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**5. Die Gemeindevertretung hat am 25.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**6. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 29.07.2019 durchgeführt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**7. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 23.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.09.2019 bis zum 06.11.2019 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegung mit jedem schriftlich oder mündlich vorgetragenen Vorschlag, am 14.09.2019 öffentlich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgt der Hinweis, dass die Bekanntmachung der Offenlage auf der Internetseite https://amr-st.de/download/2019\_08\_12\_B-Plan\_8\_Wendorf\_Entwurf.zip gemäß § 4 (4) BauGB erfolgt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**9. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.**

..... Kataster- und Vermessungsamt

**10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Bebauungsplan beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**12. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ..... AZ: ..... bestätigt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgeteilt.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

**15. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den kritisch Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... öffentlich bekanntgemacht worden, in der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Vertiefung der Planung- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Folgebild und Folgen der Entscheidung (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

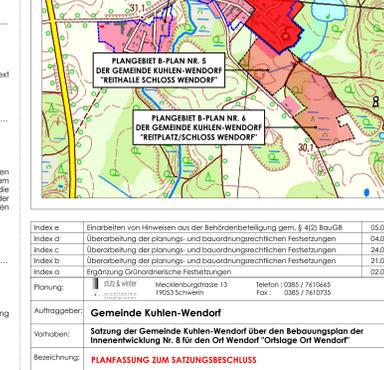
**16. Die rechtlich förmliche Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 5 (4) KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunaldirektion) angelegt worden.**

Kühlen-Wendorf, ..... Der Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3434), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 482) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 der Gemeinde Kühlen-Wendorf für den Ort Wendorf "Ortslage Ort Wendorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## KOMPENSATIONSMASSNAHME A3 AUSSERHALB DES PLANGEBIETES PKT. IV. HINWEISE 1.7



## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

Index e	Erarbeiten von Hinweisen aus der Behördenvereinbarung gem. § 402 BauGB	05.05.2020
Index d	Überarbeitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	04.07.2019
Index c	Überarbeitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	24.05.2019
Index b	Überarbeitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	21.03.2019
Index a	Ergänzung Grünordnerische Festsetzungen	02.03.2018

Planung: **AUT WITTE** Mecklenburgstrasse 13 19033 Schwentin Telefon: 0385 / 761045 Fax: 0385 / 741035

Auftraggeber: **Gemeinde Kühlen-Wendorf**

Vorbereitet: **Satzung der Gemeinde Kühlen-Wendorf über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 für den Ort Wendorf "Ortslage Ort Wendorf"**

Bearbeitet: Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter Maßstab

Zeichner: Frau Rosenquiel

Bl.-Gr.: 84 x 150 Datum: 16.01.2018 1 : 1.000

# Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## Bebauungsplan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" der Gemeinde Kuhlen-Wendorf *Landkreis Ludwigslust-Parchim*



### Auftraggeber

Gemeinde Kuhlen-Wendorf  
über Amt Sternberger Seenlandschaft  
Am Markt 1  
19406 Sternberg

über

Architekten und Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstrasse 13  
19053 Schwerin

### Fachplaner



Umwelt  
& Planung  
Bürogemeinschaft  
Brit Schoppmeyer  
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer  
Wokreter Weg 3 a  
18239 Heiligenhagen

06.05.2020

Handwritten signature of Brit Schoppmeyer in blue ink, positioned over a dotted line.

## Inhalt

1	Einleitung .....	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	3
2	Methodik .....	3
3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen.....	6
3.1	Untersuchungsgebiet .....	6
3.2	Beschreibung des Vorhabens .....	7
3.3	Relevante Projektwirkungen .....	8
3.3.1	Baubedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen.....	8
3.3.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen.....	8
3.3.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen .....	8
4	Bestandsdarstellung sowie Abprüfen der Verbotstatbestände.....	8
4.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	8
4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	8
4.1.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	9
4.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie.....	19
5	Maßnahmen .....	23
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	23
6	Zusammenfassung.....	26

### Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Prüfschritte der Verbotstatbestände nach Froelich & Sporbeck 2010. ....	5
Abbildung 2:	Schematische Darstellung des Plangebietes B-Plan Nr. 8, .....	6
Abbildung 3:	Weideflächen im nördlichen Plangebietsteil, 23.05.2016. ....	7
Abbildung 4:	Kastanienallee am Sydowweg mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse, 13.11.2018.....	10
Abbildung 5:	Weideflächen mit Magerkeitsanzeigern als potenziell geeignete Habitatstrukturen der Zauneidechse, 23.05.2016. ....	15
Abbildung 6:	Weideflächen östlich des Schlosshotels, 13.11.2017. ....	16

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kühlen-Wendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ um Baulücken innerhalb der Ortschaft zu schließen. Vorgesehen ist neben der Errichtung von Ferienhäusern zur touristischen Entwicklung um das Schlosshotel auch die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage. Der 7,9 ha große Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke entlang der Schlossallee und des Sydowweges der Flur 1 der Gemarkung Wendorf.

Das gesamte UG wurde im Mai 2016 und November 2017 einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013<sup>1</sup>) unterzogen (s. Anlage 1 - Umweltbericht zum B-Plan Nr. 8). Für alle planungsrelevanten Arten erfolgte aufgrund der Lage im Siedlungsbereich eine Potenzialabschätzung.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V<sup>2</sup>) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) dient dazu, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen abzuarbeiten, die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG<sup>3</sup>) ergeben, mit dem EU-rechtliche Vorschriften in nationales Recht umgesetzt werden.

Der AFB behandelt dabei im Wesentlichen die so genannten europarechtlich geschützten Arten. Hierbei handelt es sich um:

- europäische Vogelarten, d. h. alle wildlebenden europäischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie;
- alle Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie.

## 2 Methodik

Zunächst wird geprüft, ob für planungsrelevante Arten ein Vorkommen im Wirkungsbereich des Vorhabens bekannt oder zu erwarten ist (Relevanzprüfung).

Ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt oder wird von einem potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgegangen, sind weitere Prüfschritte vorzusehen (s. Abb. 1).

---

<sup>1</sup> ANLEITUNG FÜR DIE KARTIERUNG VON BIOTOPTYPEN UND FFH-LEBENSRAUMTYPEN IN MECKLENBURG-VORPOMMERN, STAND 2013.

<sup>2</sup> GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ – NATSCHAG M-V) VOM 23. FEBRUAR 2010, GVOBL. M-V 2010, S. 66.

<sup>3</sup> GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), GÜLTIG AB 01.03.2010.

Der AFB prüft Art für Art, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist (s. Formblätter). Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt in Form der so genannten CEF (continued ecological functionality) - Maßnahmen (s. Maßnahmenblätter).

Kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auch durch CEF-Maßnahmen nicht vermieden werden, kann das Vorhaben nur nach einer vorherigen Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG stattfinden. Hierzu gehört zunächst die Ermittlung des aktuellen Erhaltungszustandes der betroffenen Arten. Es ist darzulegen, wie eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene vermieden werden kann. Hierzu müssen falls erforderlich FCS (favourable conservation status) - Maßnahmen festgelegt werden. Diese sind kompensatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation in Bezug auf die Populationen in der biogeografischen Region (FROELICH & SPORBECK 2010<sup>4</sup>).

---

<sup>4</sup> FROELICH & SPORBECK (2010): LEITFADEN ARTENSCHUTZ IN MECKLENBURG-VORPOMMERN.

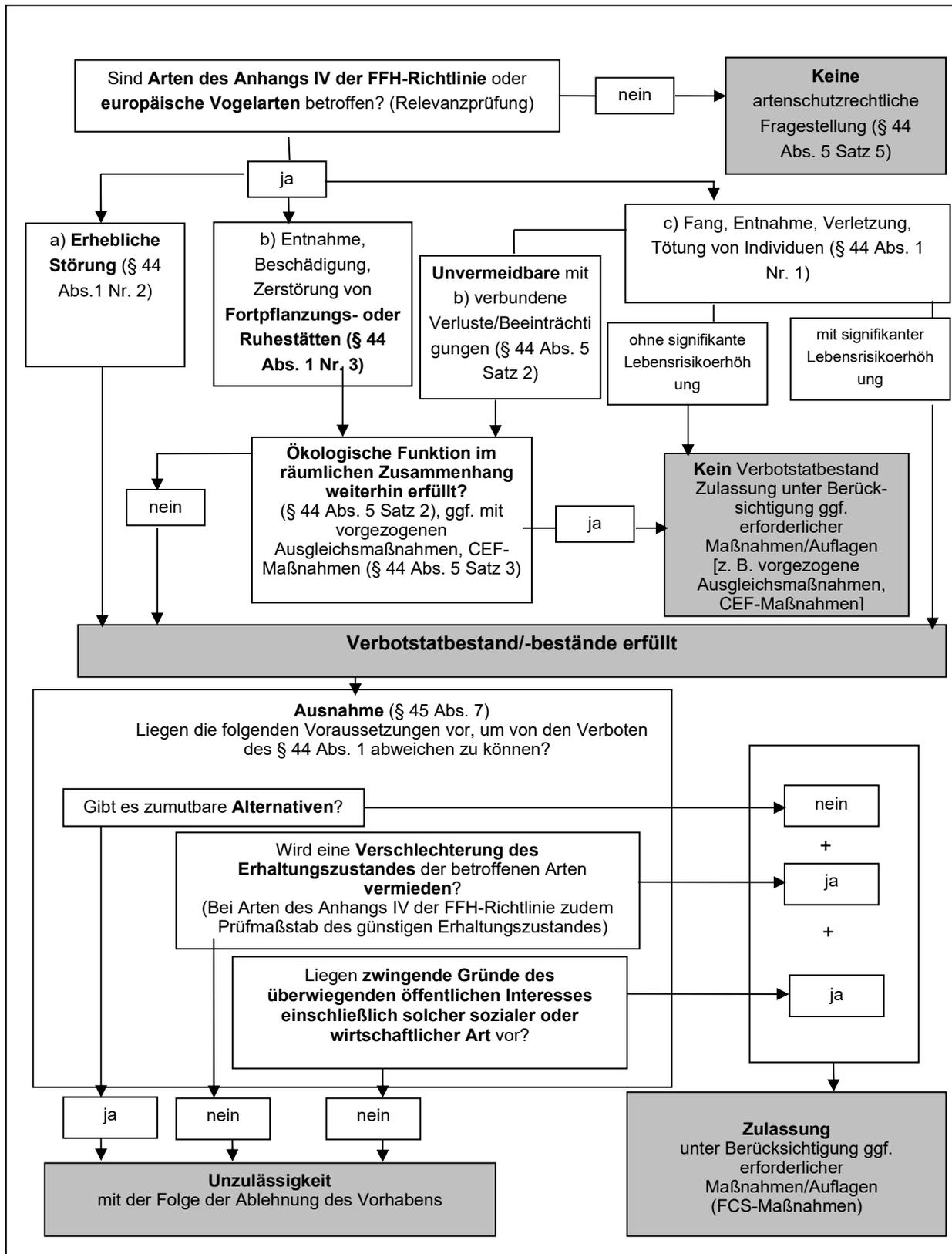
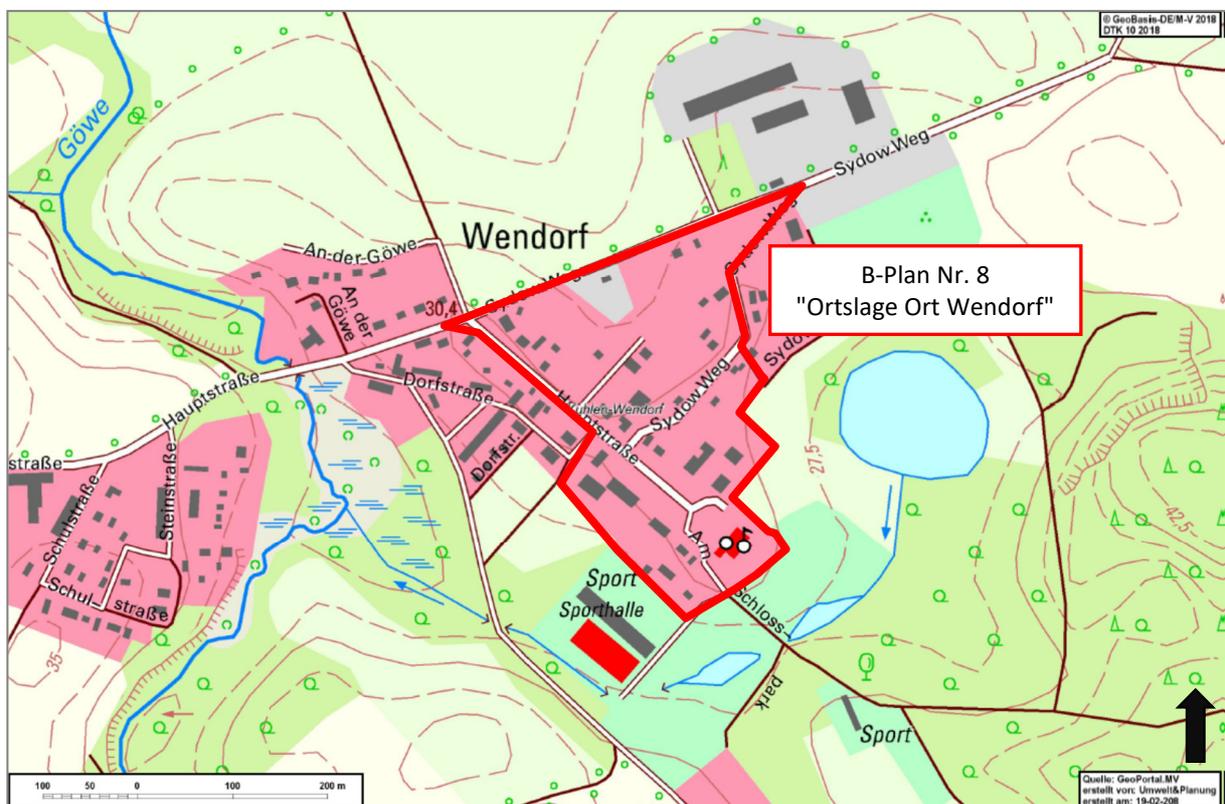


Abbildung 1: Prüfschritte der Verbotstatbestände nach Froelich & Sporbeck 2010.

### 3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

#### 3.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) für den AFB umfasst die Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes (s. Abb. 2). Der B-Plan Nr. 8 umfasst den Ortskern von Wendorf um das Schlosshotel. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7,9 ha und umfasst diverse Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Wendorf. Der Geltungsbereich weist bereits eine Nutzung als Wohngebiet mit typischen zumeist Einfamilienwohnhäusern auf. Große Gärten, die teilweise zur Kleintierhaltung genutzt werden, schließen sich an die Bebauung an. Aber auch Weideflächen liegen innerhalb des Plangebietes (s. Abb. 3). Im Norden bildet der Sydowweg in Richtung Schönlage die Begrenzung und im Westen die Schlossallee in Richtung Schlosshotel. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch das denkmalgeschützte Hotel mit anschließendem Park und historische Gebäude der Gutsanlage geprägt. Der Osten ist gekennzeichnet durch den Park mit dem Rothsee und als Weide genutzte Flächen.



**Abbildung 2:** Schematische Darstellung des Plangebietes B-Plan Nr. 8,  
 Quelle TK: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/pages/drucken/druckmap.php>,  
 besucht am 19-02-2018.

### 3.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Lücken innerhalb des Bestandes sind Bereiche mit möglicher Entwicklung als Wohnbaufläche. Das Ziel des B-Plans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und die eines Ferienhausgebietes.

Vorgesehen ist die vorhandene Bebauung und angrenzende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Das Schlosshotel und das Restaurant an der Schlossallee werden als Sonstiges Sondergebiet Hotel (SO<sub>Hotel</sub>) ausgewiesen. Hier sind jedoch keine baulichen Entwicklungen vorgesehen. Mit der zukünftigen Darstellung als der Erholung dienendes Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO<sub>FH</sub>) können sich Bereiche innerhalb der Ortslage touristisch entwickeln.

Mit dem Vorhaben ist die zusätzliche Überbauung von bisher offenen Bodenbereichen (Weide- und Gartenland) verbunden. Mit einer Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 plus 50% Überschreitung können erhebliche Beeinträchtigungen des bereits zu Wohnzwecken genutzten Geländes vermieden werden.

Ein nur geringer Teil wird als sonstiges Sondergebiet – Reitanlage (SO<sub>Reitanlage</sub>) ausgewiesen. Aufgrund der Nutzung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 5 werden keine weiteren Regelungen getroffen.



**Abbildung 3: Weideflächen im nördlichen Plangebietsteil, 23.05.2016.**

### **3.3 Relevante Projektwirkungen**

Potenzielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen. Dabei wird zwischen bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkfaktoren unterschieden. Die Relevanz der jeweiligen Wirkfaktoren ist im Rahmen des AFB für die einzelnen Arten zu ermitteln (s. Formblätter). Die durch das Vorhaben potenziell auftretenden Wirkfaktoren werden nachfolgend kurz dargestellt:

#### **3.3.1 Baubedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen**

- Anlage von Baustraßen, Baustraßeneinrichtungen und Baufeldern führt potenziell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten
- Zerstörung von Habitaten durch Abriss der Gebäude, Rodung von Sträuchern, Entfernen der Vegetationsdecke
- Lärmimmissionen (akustische Reize)
- Lichtimmissionen und andere visuelle Reize
- Erschütterungen und Bodenverdichtungen durch Baumaschinen
- Schadstoff- und Geruchsmissionen durch Baumaschinen

#### **3.3.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen**

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen führt potenziell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten
- Veränderung der Vegetationsdecke durch Geländeplanierung

#### **3.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen**

- mögliche Tötung von Individuen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- akustische Störungen durch erhöhte Nutzungsintensität als Wohn- und Ferienausgebiet
- visuelle Störwirkungen durch Lichtimmissionen (Straßen- bzw. Gebäudebeleuchtung)

## **4 Bestandsdarstellung sowie Abprüfen der Verbotstatbestände**

### **4.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### **4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Im Mai 2016 sowie im November 2017 wurde im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen eine Biototypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFHLebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt.

Beansprucht werden typische Biotope des Siedlungsbereiches. Dazu gehören gärtnerisch genutzte Freiflächen mit Rasen, Obstbäumen und Kleintierhaltung. Wertvolle Gehölze wie Baumreihen und Alleen entlang von Straßen sowie Baumgruppen prägen das Ortsbild. Das Grünland innerhalb der Siedlung werden beweidet. Relevante Einzelgehölze im Geltungsbereich wurden durch den Vermesser mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen. Da es sich hauptsächlich um Privatgrundstücke handelt, wurden die Gehölze nicht nochmals geprüft.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biototypenkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV

aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

#### 4.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

##### **Säugetiere**

Der Wolf (*Canis lupus*) besiedelt große, zusammenhängende Waldgebiete. Die Wanderung von Einzeltieren durch dünn besiedelte Gebiete wird im Raum Westmecklenburg zunehmend beobachtet. Das Vorkommen der Art kann jedoch mit der Nähe zum Siedlungsbereich ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) bewohnt Laub- und Mischwälder mit artenreichem Unterwuchs, strukturreiche Waldsäume und breite artenreiche Hecken. Die genannten Habitatrequisiten fehlen im UG, das Vorkommen der Art wird daher ausgeschlossen.

Fischotter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber albicus*) besiedeln strukturreiche Fließ- und Standgewässer. Nachgewiesene Aktionsräume des Bibers lt. Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen"<sup>5</sup> orientieren sich im Bereich der Göwe, etwa 200 m östlich des UG. Die Habitatbedingungen der Göwe weisen im Bereich der Ortschaft Wendorf schlechte Erhaltungszustände für Biber und Fischotter auf.

Eine Beeinträchtigung durch den B-Plan ist nicht erkennbar, da potenzielle Habitate entlang der Göwe außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

##### **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Das Vorkommen der Artengruppe im UG wurde anhand einer Potenzialabschätzung geprüft.

##### Quartiere und Jagdlebensräume

Die Raumnutzung der meisten Arten lässt sich anhand der Biotopstrukturen ableiten. Nach SKIBA 2003 werden linienförmige Habitate, Gewässer oder Brachen in der Regel zum Ausflug der meisten Arten (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus u. a.) sowie als Jagdhabitate genutzt.

Eine Ausnahme bildet der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), welcher anders als die meisten Arten auch in der freien Feldflur in größeren Höhen jagt (BEHR & HELVERSEN 2006<sup>6</sup>).

Potenzielle Jagdlinien verlaufen entlang linearer Gehölzstrukturen wie der alten Allee am Sydowweg (s. Abb. 4) bzw. der Schlossallee und Siedlungsgehölzen im Bereich der Einzelgehöfte. Zudem wird auch der Siedlungsraum mit Gebäudebestand auf der Suche nach Insekten angefliegen. Diese Lebensräume bieten aufgrund der ausgeprägten Durchgrünung des Plangebietes optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten.

---

<sup>5</sup> UMWELTPLAN GmbH Stralsund 2011: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen". Teilgebiet: Südlicher Teilbereich. Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).

<sup>6</sup> BEHR, O. & O. VON HELVERSEN (2006): GUTACHTEN ZUR BEEINTRÄCHTIGUNG IM FREIEN LUFTRAUM JAGENDER UND ZIEHENDER FLEDERMÄUSE DURCH BESTEHENDE WINDKRAFTANLAGEN. WIRKUNGSKONTROLLE ZUM WINDPARK „ROßKOPF“ (FREIBURG I. BR.) IM JAHRE 2005. - UNVERÖFF. GUTACHTEN.



**Abbildung 4: Kastanienallee am Sydowweg mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse, 13.11.2018.**

Wochenstuben und Winterquartiere sind die zentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse. Eine Beschädigung oder Zerstörung von regelmäßig besetzten Wochenstuben und Winterquartieren löst im Regelfall einen Verbotstatbestand aus. Bleibt jedoch die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten, löst der Verlust einzelner Teilhabitate keinen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen aus (vgl. Sonderregelungen des § 44 (5) BNatSchG für Eingriffsvorhaben).

Einschränkend ist zu berücksichtigen, dass einige Fledermausarten Quartiere temporär oder diskontinuierlich besiedeln oder sie häufig wechseln können. Zudem können kleinste Spalten und Nischen, die trotz sorgfältigen Kontrollen nicht zu erkennen sind, Quartiermöglichkeiten bieten. Der Aussagekraft einer Quartierkontrolle sind damit methodisch Grenzen gesetzt. Sie sind jedoch die einzige adäquate Möglichkeit, Aussagen über die Betroffenheit potenzieller Reproduktionsquartiere zu machen.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren im vorhandenen Gebäude- und älteren Gehölzbestand ist nicht auszuschließen. In unterkellerten Gebäuden sind Vorkommen von Fledermausquartieren nicht auszuschließen. Möglich ist zur Bebauung offener Bereiche zwischen dem Bestand, der Rückbau von Nebenanlagen wie Schuppen o. Ä. Diese bieten Fledermäusen temporäre Quartiermöglichkeiten. In den folgenden Formblättern<sup>7</sup> werden die relevanten gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermausarten in Gruppen zusammengefasst und auf die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG geprüft.

<sup>7</sup> FROELICH & SPORBECK (2010): LEITFADEN ARTENSCHUTZ IN MECKLENBURG-VORPOMMERN, FORMBLATT FÜR TIERART DES ANHANG IV FFH-RICHTLINIE.

<b>Artengruppe: Gebäudebewohnende Fledermäuse</b> <b>Breitflügelfledermaus</b> ( <i>Eptesicus serotinus</i> ), <b>Braunes Langohr</b> ( <i>Plecotus auritus</i> ), <b>Mückenfledermaus</b> ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> ), <b>Zwergfledermaus</b> ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) u. A.
<b>Schutzstatus:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie <input type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>
<b>Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V</b> Bei den Arten handelt es sich um typische Gebäudefledermäuse oder Waldfledermäuse, die teilweise auch Gebäude nutzen. Diese Arten haben in Deutschland ihre Quartiere häufig an und in Gebäuden. Die Tiere leben meist sehr gut versteckt hinter Wandverkleidungen unterschiedlichster Art, im Zwischendach oder in Dehnungsfugen. Als Jagdgebiete dienen der Breitflügelfledermaus vor allem Offenlandbereiche, oft mit Gehölzanteilen (baumbestandene Weiden, Parklandschaften, Waldränder u. ä.). Die Mückenfledermaus jagt bevorzugt an Hecken, Waldrändern und in Gewässernähe, oft zusammen mit der nah verwandten Zwergfledermaus. Beide Arten sind auch oft in Quartieren vergesellschaftet. Weitere Arten, wie z. B. das Braune Langohr, jagen auch tiefer in der Vegetationsstruktur und nutzen eine Vielzahl unterschiedlichster Biotope (Hecken, Siedlungen, Wälder, Streuobstwiesen etc.) als Jagdhabitat. Die Arten kommen in M-V häufig vor.
<b>Vorkommen im UG</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Potenzielle Jagdlinien innerhalb des UG liegen im Siedlungsraum und entlang von linearen Gehölzstrukturen. Eine temporäre Quartiernutzung (Sommer-, Zwischenquartiere) der Nebenanlagen (Schuppen im Bereich der Weideflächen) ist potenziell möglich.
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG</b>
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b> <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln <b>V<sub>AFB</sub> 1 Bauzeitenregelung: Gebäuderückbau/ -erneuerung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle des Gebäudebestandes durch Fachpersonal.</b> <b>Mit der Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB</sub>1 können Verbotstatbestände vermieden werden. Rückzubauende Gebäude mit Quartierstrukturen sind nach der Kontrolle ggf. nach zu kompensieren, sollten Indizien einer Fledermausbesiedlung vorliegen.</b>
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Das Vorkommen der Artengruppe ist vor geplantem Gebäuderückbau/-erneuerung durch Fachpersonal zu überprüfen. Der Gebäuderückbau/-erneuerung erfolgt nach Ausschluss der Artengruppe im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar., außerhalb der Zwischen- und Sommerquartiernutzung.
<b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG</b> Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Der Gebäuderückbau/-erneuerung erfolgt im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar, außerhalb der Zwischen- /Sommerquartiernutzung mit vorheriger Besatzkontrolle des Gebäudebestandes durch Fachpersonal.
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Baubedingte Beeinträchtigungen der Artengruppe sind durch eine Bauzeitenregelung (V<sub>AFB1</sub> - Gebäuderückbau/-erneuerung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle des Gebäudebestandes durch Fachpersonal) ausgeschlossen. Nachhaltige Beeinträchtigungen können durch die Anbringung von Fledermauskästen am geplanten Gebäudebestand vermieden werden.

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

**Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG**

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)  
 treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Zwischen- und Sommerquartiere werden mit einem Gebäuderückbau/-erneuerung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar und nach vorheriger Kontrolle des Gebäudes vermieden (V<sub>AFB1</sub>). Für den Verlust von nachgewiesenen Fledermausquartieren sind am zu erhaltenden bzw. geplanten Gebäudebestand Fledermauskästen anzubringen. Der genaue Umfang bzw. der Kastentyp ist nach Kontrolle des rückzubauenden Gebäudebestandes festzulegen.

<b>Artengruppe: Baumbewohnende Fledermäuse</b> <b>Braunes Langohr</b> ( <i>Plecotus auritus</i> ), <b>Großer Abendsegler</b> ( <i>Nyctalus noctula</i> ), <b>Rauhautfledermäuse</b> ( <i>Pipistrellus nathusii</i> ), <b>Wasserfledermaus</b> ( <i>Myotis daubentonii</i> ), <b>Fransenfledermaus</b> ( <i>Myotis natterii</i> ) u. a.
<b>Schutzstatus:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Richtlinie Anhang IV <input type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>
<b>Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V</b> Die Arten besiedeln hauptsächlich baumhöhlen- und altholzreiche Waldgebiete im Flachland sowie altholzreiche Parkanlagen oder Einzelbäume in Siedlungen. Die Arten sind in ganz Deutschland heimisch und in M-V weit verbreitet. Beim Großen Abendsegler ist ein Abwärtstrend der Populationen zu beobachten. Als Jagdgebiete werden vorzugsweise Waldränder, Gewässerufer, Wasserflächen von Fließ- und Stillgewässer und Hecken genutzt.
<b>Vorkommen im PG</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Potenzielle Jagdlinien innerhalb des UG liegen im Siedlungsraum und entlang von linearen Gehölzstrukturen. Geeignete Quartierbäume innerhalb des UG bilden die Allee entlang der Schlossallee und Sydowweges. Vereinzelt können geeignete Höhlen in Einzelbäumen der Hausgärten zu finden sein.
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG</b>
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b> <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln <b>V<sub>AFB2</sub>: Bauzeitenregelung: Baumfällungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle potenzieller Höhlenbäume durch Fachpersonal.</b> <b>Mit der Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB1</sub> können Verbotstatbestände vermieden werden. Höhlenbäume sind nach der Kontrolle ggf. nach zu kompensieren, sollten Indizien einer Fledermausbesiedlung vorliegen.</b>
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt  Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, sind die Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Reproduktionsphase) durchzuführen.
<b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG</b> Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population  Unter Einhaltung einer Fällzeitenregelung können baubedingte Störungen vermieden werden. Die Rodungsarbeiten erfolgen nach Ausschluss der Artengruppe im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar., außerhalb der Zwischen- und Sommerquartiernutzung.
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt  Um potenzielle Störungen oder gar die Tötung von Individuen zu vermeiden, sind die Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Reproduktionsphase) durchzuführen.

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände****Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG**

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)  
 treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

**Durch eine Fällzeitenregelung (Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionsphase im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) können baubedingte Störungen unvermeidbarer Fällungen vermieden werden. Mit der Fällung nachweislicher Höhlenbäume müssen weitere Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden.**

**Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die geplante Bebauung innerhalb der Lücken des Bestandes wird der Jagdlebensraum der Fledermäuse unwesentlich verändert. Wertvolle lineare Gehölzstrukturen im Umfeld bleiben als Jagdlebensraum, potenzielle Höhlenbäume insbesondere die Alleebäume als Quartiermöglichkeiten erhalten.

Baubedingte Störungen können bei dieser nachtaktiven Artengruppe ausgeschlossen werden und wirken sich nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus.

Eine Quartiernutzung des vorhandenen Gebäudebestandes als Sommer- oder Zwischenquartier ist anzunehmen. Das Vorkommen von Winterquartieren in geeigneten Gebäuden mit Kellern ist potenziell möglich.

Um Beeinträchtigungen potenziell vorkommender, gebäudebewohnender Fledermäuse auszuschließen, muss im Bauantragsverfahren vor Gebäudeabriss oder –erneuerung eine visuelle Kontrolle der Gebäude durch geeignetes Fachpersonal vorgenommen werden. Die Bauarbeiten an Gebäuden sind erst nach Kontrolle und Ausschluss der Artengruppe zu beginnen. Zudem ist die Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung (Gebäuderückbau im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Sommer- und Zwischenquartiersnutzung) zu sichern (V<sub>AFB1</sub>).

Für Verluste von nachgewiesenen Fledermausquartieren sind am zu erhaltenden bzw. geplanten Gebäudebestand Fledermauskästen anzubringen. Der genaue Umfang bzw. der Kastentyp ist nach der Kontrolle des rückzubauenden Gebäudebestandes festzulegen.

Durch eine Fällzeitenregelung (Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionsphase im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) können baubedingte Störungen unvermeidbarer Fällungen vermieden werden. Mit der Fällung nachweislicher Höhlenbäume müssen weitere Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden.

**Reptilien**

Das Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Reptilien ist im Untersuchungsgebiet potenziell möglich. Eine Kartierung der Artengruppe wurde nicht vorgenommen. Die Abschätzung potenzieller Vorkommen basiert auf den vorhandenen Biotopstrukturen.

***Glattnatter (Coronella austriaca)***

Vorzugsweise findet man Glattnattern im Bereich von Waldrändern, Gebüschsäumen, Trocken- bzw. Magerrasen, Steinbrüchen oder sonstigen Abbaugebieten sowie an Flussufern, unverfugten Trockensteinmauern und Bahndämmen. Die Art ist hinsichtlich ihrer Lebensraumwahl sehr flexibel, entscheidend für ihr Vorkommen ist eine hohe Dichte an "Grenzlinienstrukturen", d. h. ein kleinräumiges Mosaik an stark bewachsenen und offenen Stellen, die idealerweise auch Strukturen wie Totholz, Steinansammlungen (z. B. Lesesteinhaufen) und Altgrasbestände aufweisen.

In Mecklenburg-Vorpommern erreicht die Art in einem Bereich zwischen Rostock und der östlichen Landesgrenze in isolierten Populationen die Ostseeküste. Bedeutende Vorkommen gibt es in der Rostocker Heide, auf dem Darß, auf Rügen und in den Sanddünen gebieten der Ueckermünder Heide. Historische Angaben für das Binnenland und küstenfernere Gebiete Mecklenburg-Vorpommerns konnten bisher nicht bestätigt werden. Somit beschränkt sich das aktuelle Vorkommen der Schlingnatter in Mecklenburg-Vorpommern auf den küstennahen Raum (Steckbrief *Coronella austriaca*<sup>8</sup>).

Eine Gefährdung der lokalen Population dieser Art wird durch die Baumaßnahme nicht eintreten, da potenzielle Habitate im UG fehlen.

### ***Zauneidechse (Lacerta agilis)***

Die Lebensräume dieser Art sind recht anspruchslos. Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Totholz und Steine aber auch lückig bewachsene versiegelte Flächen dienen der Art als Sonnenplatz. Zur Eiablage werden lockere Böden in wärmeren Südhängen bevorzugt. In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Art zwar flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor.

Die teilweise mageren Weideflächen (s. Abb. 5) und ruderalisierten Hausgärten innerhalb des Plangebietes bieten aufgrund besonnter, vegetationsfreier Areale potenzielle Habitatrequisiten für Zauneidechsen.



**Abbildung 5: Weideflächen mit Magerkeitsanzeigern als potenziell geeignete Habitatstrukturen der Zauneidechse, 23.05.2016.**

---

<sup>8</sup> STECKBRIEF *CORONELLA AUSTRIACA*, THOMAS SCHAARSCHMIDT & VOLKER WACHLIN, 2010.

Die Weideflächen im Nord- und Südosten unterliegen einer intensiven Nutzung durch Beweidung und regelmäßige Mahd. Diese Bereiche stellen keine geeigneten Habitate der Zauneidechse dar (s. Abb. 6).



**Abbildung 6: Weideflächen östlich des Schlosshotels, 13.11.2017.**

<b>Artengruppe: Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)</b>
<b>Schutzstatus:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie <input type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>
<b>Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V</b> Die Zauneidechse besiedelt eine Vielzahl von trockenwarmen Biotopen (z. B. Dünen, Heideflächen, Brachflächen, aufgelassene Kiesgruben und Waldränder), die reich strukturiert mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren ausgestattet sind. Nach Beendigung der Winterruhe verlassen die tagaktiven Tiere ab März bis Anfang April ihre Winterquartiere. Die Paarungszeit beginnt meist gegen Ende April/Anfang Mai. Die Eiablage erfolgt vorwiegend im Verlauf des Juni oder Anfang Juli, seltener bereits Ende Mai oder noch bis Ende Juli. Die jungen Eidechsen schlüpfen von August bis September. Während ein Großteil der Jungtiere noch bis Mitte Oktober (zum Teil bis Mitte November) aktiv ist, suchen die Alttiere bereits von Anfang September bis Anfang Oktober ihre Winterquartiere auf. <sup>9</sup> In M-V kommt die Art zwar flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Während im östlichen Landesteil die Unterart ( <i>L. a. argus</i> ) dominiert, beginnt in Westmecklenburg das Vorkommensgebiet der Nominatform ( <i>L. a. agilis</i> ). In M-V hat die Zauneidechse langfristig erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen.
<b>Vorkommen im UG</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Potenzielle Habitate bieten die in Teilen schütterten und dichten Weideflächen als auch ruderalisierte Hausgärten innerhalb des Plangebietes.
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG</b>
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b> <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln <b>V<sub>AFB</sub> 3</b> Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Art im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. Somit können baubedingte Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Zauneidechsen vermieden werden.
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt) Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen. Vor Inanspruchnahme potenziell geeigneter Habitate der Zauneidechse ist das Vorhandensein der Art durch Fachpersonal zu prüfen.
<b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG</b> Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen. Vor Inanspruchnahme potenziell geeigneter Habitate ist das Vorhandensein der Zauneidechse durch Fachpersonal zu prüfen.
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b> Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen. Vor Inanspruchnahme potenziell geeigneter Habitate ist das Vorhandensein der Zauneidechse durch Fachpersonal zu prüfen.

<sup>9</sup> Steckbrief *Lacerta agilis* BAST & WACHLIN NACH ELLWANGER, 2004.

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände****Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG**

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

**treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)**

Durch Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (V<sub>AFB3</sub>) können Beeinträchtigungen der Art ausgeschlossen werden.

**Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Vor Inanspruchnahme potenziell geeigneter Habitate ist das Vorhandensein der Zauneidechse durch Fachpersonal zu prüfen. Wird die Art während der Kartierungen nachgewiesen ist diese abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln (V<sub>AFB3</sub>).

**Amphibien**

Die Beurteilung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum bzw. Wanderkorridor erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen.

Im Ergebnis zeigte sich, dass potenzielle Land- und Winterlebensräume von Amphibien innerhalb des Plangebietes liegen. Die regelmäßig gemähten/beweideten Grünflächen innerhalb des UG bieten Amphibien nur suboptimale Habitatbedingungen.

Primär ist das Vorkommen des Laubfrosches (Anhang IV der FFH-RL) und der Erdkröte in ländlichen Siedlungsräumen anzunehmen. Hier bieten dichtere Siedlungshecken und -gebüsche den Arten geeignete Habitatrequisiten. Als Winterquartiere werden auch Kellerschächte und Gebäudenischen angenommen.

Eine intensive Wanderbewegung ist im Bereich potenzieller Laichgewässer wie dem Rothsee östlich des Schlosshotels und angrenzenden Gehölzstrukturen anzunehmen. Teilbereiche des Plangebietes dienen den Arten als potenzieller Land- bzw. Sommerlebensraum.

Das Vorkommen der Wechselkröte (*Bufo viridis*) beschränkt sich auf ephemere Kleingewässer aber auch Regenrückhaltebecken an Autobahntrassen, Schönungs-, Klär- und Sickerteiche, Absetzbecken und Spülfelder, werden von der Art genutzt. Im UG und dem direkten Umfeld fehlen solche Standgewässer, daher kann das Vorkommen der Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Eingriffe in Laichgewässer von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Amphibienarten werden ausgeschlossen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Populationen werden durch die Bebauung im Siedlungsbereich vermieden.

**Libellen**

Von den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten fünf Libellenarten sind im UG aufgrund fehlender Habitate keine zu erwarten. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

**Käfer**

Altholzbestände mit hohem Totholzanteil sind Lebensraum von Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*). Der ältere Alleebaumbestand (Linden, Kastanien) entlang des Sydowweges und der Schlossallee bietet den Arten potenzielle Habitatrequisiten. Baumfällungen von Altbäumen entlang der Schlossallee und des Sydowweges sind nicht vorgesehen. Beeinträchtigungen können somit vermieden werden.

Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) besiedeln Standgewässer. Diese im Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Käferarten finden im UG keine geeigneten Habitate.

#### **Tag- und Nachtfalter**

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind in Mecklenburg drei Schmetterlingsarten zu berücksichtigen. Das Vorkommen der Arten kann aufgrund fehlender Habitatrequisiten innerhalb des UG ausgeschlossen werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG tritt nicht ein.

#### **4.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie**

In den nachfolgenden Formblättern werden die im UG potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten beschrieben und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen dem § 45 Abs. 2 BNatSchG geprüft.

<b>Artengruppe: Brutvogelgemeinschaft der Dörfer - Baum- und Gebüschbrüter, Brutvögel der Ruderalfluren</b> <b>Amsel (<i>Turdus merula</i>), Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>), Kohlmeise (<i>Parus major</i>), Fitis (<i>Phylloscopus trochilus</i>),</b> <b>Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>), Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>) u. A.</b> <b>Schutzstatus:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	FFH-Richtlinie Anhang II und IV	<input type="checkbox"/>	europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
<b>Bestandsdarstellung</b>			
<b>Kurzbeschreibung Biologie/Verbreitung in M-V</b>			
Die im UG potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind mehr oder weniger typische Brutvögel für siedlungsnahen Ruderalflächen mit Baum- und Gehölzbeständen und in M-V weit verbreitet. Die Nester werden jährlich neu angelegt.			
<b>Vorkommen im UG</b>			
<input type="checkbox"/>	nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/>	potenziell möglich
Die Potenzialanalyse basiert auf einer Überblickskartierung im Mai 2016 und November 2017 mit Erfassung vorhandener Habitatstrukturen nach Flade 1994 <sup>10</sup> . In den vorhandenen Strukturen sind Brutvorkommen anzunehmen.			
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG</b>			
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages zu entwickeln		
<b>V<sub>AFB2</sub> Bauzeitenregelung: Rodungsarbeiten bzw. Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.</b>			
Somit können baubedingte Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Brutvogelarten vermieden werden.			
<b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>			
Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)			
Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen			
<input type="checkbox"/>	Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt		
<input checked="" type="checkbox"/>	Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase ( <b>baubedingt</b> ), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt		
Durch Realisierung der Bauzeitenregelung kann die Zerstörung von potenziellen Niststandorten und die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vermieden werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, die Arten finden nach Bauabschluss weiterhin geeignete Nistmöglichkeiten innerhalb des UG.			
<b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG</b>			
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten			
<input type="checkbox"/>	Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population		
<input checked="" type="checkbox"/>	Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population		
Baubedingte Störungen sind nicht auszuschließen, wirken sich aber nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population aus. Anlagebedingt sind keine Störungen zu erwarten, da mit keiner signifikanten Erhöhung der bestehenden Nutzung zu rechnen ist.			
<b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>			
Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten			
<input type="checkbox"/>	Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt		
Durch eine Bauzeitenregelung kann eine baubedingte Zerstörung potenziell vorkommender Niststandorte vermieden werden. Die Arten legen Ihre Nester jährlich neu an.			
<b>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b>			
<b>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG</b>			
<input type="checkbox"/>	treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)		
<input checked="" type="checkbox"/>	treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)		
<b>Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (V<sub>AFB2</sub>) können Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Arten vermieden werden.</b>			

<sup>10</sup> FLADE, M. (1994): DIE BRUTVOGELGEMEINSCHAFTEN MITTEL- UND NORDDEUTSCHLANDS.

<p><b>Artengruppe: Brutvogelgemeinschaft der Dörfer - Gebäude- und Nischenbewohner</b>  <b>Bachstelze</b> (<i>Motacilla alba</i>), <b>Hausrotschwanz</b> (<i>Phoenicurus ochruros</i>), <b>Haussperling</b> (<i>Passer domesticus</i>), <b>Rauchschwalbe</b> (<i>Hirundo rustica</i>) u. A.</p>
<p><b>Schutzstatus:</b>  <input type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie    <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie</p>
<p><b>Bestandsdarstellung</b></p> <p><b>Kurzbeschreibung Autökologie/Verbreitung in Mecklenburg-Vorpommern</b>                  Die genannten Arten sind typische Brutvögel für den ländlichen Siedlungsraum in und an Gebäuden. Die Nester werden jährlich neu angelegt. Der Haussperling als auch die Rauchschwalbe werden in M-V auf der Vorwarnliste geführt.<sup>11</sup></p>
<p><b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>  <input type="checkbox"/> nachgewiesen    <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich                  Im und am vorhandenen Gebäudebestand ist das Vorkommen der vorab genannten Arten und anderer Gebäude- und Nischenbrütern potenziell möglich.</p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG</b></p> <p><b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>  <input type="checkbox"/> gem. LBP vorgesehen  <input type="checkbox"/> gem. FFH-VP vorgesehen  <input checked="" type="checkbox"/> im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entwickeln</p> <p><b>V<sub>AFB1</sub> Bauzeitenregelung: Gebäuderückbau/-erneuerung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle des Gebäudebestandes durch Fachpersonal.</b>                  Bei Nachweis von Gebäudebrütern erfolgt ein artbezogener Ersatz durch die Anbringung von Nistkästen oder Nisthilfen am geplanten bzw. zu erneuernden Gebäudebestand.                  Somit können bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Brutvogelarten vermieden werden.</p>
<p><b>Prognose und Bewertung des Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>                  Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahmen, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (baubedingt)                  Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen durch anlagebedingte Beeinträchtigungen  <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt  <input checked="" type="checkbox"/> Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase (<b>baubedingt</b>), ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt                  Durch Realisierung der Bauzeitenregelung kann die Zerstörung von potenziellen Niststandorten und die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) vermieden werden. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, die Arten finden nach Bauabschluss weiterhin geeignete Nistmöglichkeiten innerhalb des UG.</p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG</b>                  Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten  <input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population  <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population                  Durch eine zeitliche Beschränkung der Rückbau- bzw. Sanierungsarbeiten außerhalb des nach § 39 BNatSchG festgesetzten Zeitraumes sind baubedingte Störungen der Brutvögel auszuschließen. Betriebsbedingt sind keine Störungen zu erwarten.</p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG</b>                  Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten  <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt  <input checked="" type="checkbox"/> Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt                  Durch eine zeitliche Beschränkung der Rückbau- bzw. Sanierungsarbeiten außerhalb des nach § 39 BNatSchG festgesetzten Zeitraumes sind baubedingte Schädigungen der Brutvögel/Lebensstätten auszuschließen. Durch die eingriffsnahen Anbringung von Nistkästen bzw. -hilfen bei Vorkommen von Gebäudebrütern kann einem Wertverlust des Gebietes entgegengewirkt werden. Betriebsbedingt sind keine Störungen zu erwarten.</p>

<sup>11</sup> Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (Vökler et al. 2014).

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

**Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. mit Abs. 5 BNatSchG**

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

**Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (V<sub>AFB1</sub>) können Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Arten vermieden werden. Bei Nachweis von Gebäudebrütern erfolgt ein artbezogener Ersatz durch die Anbringung von Nistkästen oder Nisthilfen am geplanten bzw. zu erneuernden Gebäudebestand.**

**Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Bedingt durch den kleinräumigen Nutzungswechsel von Einzelgehöften über Hausgärten und Weideflächen kann vom Vorkommen einer Vielzahl typischer Siedlungsarten ausgegangen werden. Mit Einhaltung einer Bau-/Fällzeitenregelung (V<sub>AFB1</sub> und V<sub>AFB2</sub>) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Verluste von Niststätten der Gebäude- und Nischenbrüter können durch die Anbringung von Nistkästen zielgerichtet gemindert werden.

Das Plangebiet bietet Brutvogelarten ländlicher Siedlungsräume nach geplanter Bebauung mit entsprechender Grundstücksbegrünung weiterhin geeignete Brutmöglichkeiten.

## 5 Maßnahmen

Nachfolgend wird die Vermeidungsmaßnahme (V<sub>AFB</sub>) aufgeführt, die notwendig ist, um verbotstatbeständige Beeinträchtigungen von geschützten Arten zu vermeiden.

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

#### V<sub>AFB</sub>1 Bauzeitenregelung: Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V <sub>AFB</sub> 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>	Gefährdung von potenziell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten durch den Abriss von Nebengebäuden/Schuppen.		
<b>Umfang:</b>	Erschließungsarbeiten des Plangebietes		
<b>Maßnahme</b>	<b>Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal.</b>		
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage der Maßnahme:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke		
<b>Landschaftszone:</b>	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
<b>Ausgangszustand:</b>	Locker bebautes Plangebiet mit Einzelhäusern, Nebengebäuden, Scheunen. Weideflächen, Siedlungsgebüsche/-hecken und Einzel-/Alleebäume.		
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b>			
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der Brutvögel und die Zerstörung potenziell vorkommender Zwischen- und Sommerquartiere in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Rückbauarbeiten außerhalb diesen Zeitraumes durchzuführen. Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden. Rückzubauende Gebäude mit Quartierstrukturen, Brutplätzen sind nach der Kontrolle ggf. durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren.			
Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Private Grundstückseigentümer	

**V<sub>AFB2</sub> Bauzeitenregelung: Rodungsarbeiten und Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. V<sub>AFB2</sub></b> V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>	Gefährdung von potenziell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten durch die Rodung von Gehölzen und bodenbrütenden Brutvögeln durch das Entfernen der Vegetationsdecke.		
<b>Umfang:</b>	Erschließungsarbeiten des Plangebietes		
<b>Maßnahme</b>	<b>Rodungsarbeiten und Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.</b>		
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage der Maßnahme:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke		
<b>Landschaftszone:</b>	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
<b>Ausgangszustand:</b>	Locker bebautes Plangebiet mit Einzelhäusern, Nebengebäuden, Scheunen. Weideflächen, Siedlungsgebüsche/-hecken und Einzel-/Alleebäume.		
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b>			
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) als auch Zwischen- oder Sommerquartiere von Fledermäusen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb diesen Zeitraumes durchzuführen. Höhlenbäume sind nach der Kontrolle ggf. nach zu kompensieren, sollten Indizien einer Fledermaus-/Brutvogelbesiedlung vorliegen. Eine Tötung von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Private Grundstückseigentümer	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

**V<sub>AFB3</sub> Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen.**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. V<sub>AFB3</sub></b> V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>	Gefährdung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen		
<b>Umfang:</b>	Erschließungsarbeiten in Teilbereichen des Plangebietes		
<b>Maßnahme</b>	<b>Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen.</b>		
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage der Maßnahme:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke (SO <sub>FH</sub> mittig gelegen, WA südlich des Sydowweges)		
<b>Landschaftszone:</b>	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
<b>Ausgangszustand:</b>	Ruderalisierte Hausgärten, Weideflächen mit Magerkeitsanzeigern innerhalb des Plangebietes		
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b>			
Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. Wird die Art während der Kartierungen nachgewiesen ist diese abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln. Eine Tötung von Tieren kann dadurch vermieden werden.			
Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Private Grundstückseigentümer
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

## 6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Entwicklung von Ferienhäusern. Das Vorhaben beinhaltet bereits bebaute Privatgrundstücke sowie unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage Wendorf. Ziel des B-Plans Nr.8 ist die innere Verdichtung des Ortskerns auf Freiflächen und bereits erschlossenen wohnbaulich genutzten Grundstücken.

Das gesamte UG wurde im Mai 2016/November 2017 einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013<sup>12</sup>) unterzogen (s. Anlage 1 - Umweltbericht zum B-Plan Nr. 8). Für alle planungsrelevanten Arten erfolgte aufgrund der Lage im privaten Siedlungsraum eine Potenzialabschätzung.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7,9 ha und umfasst diverse Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Wendorf. Der Geltungsbereich weist bereits eine Nutzung als Wohngebiet mit typischen zumeist Einfamilienwohnhäusern auf. Große Gärten, die teilweise zur Kleintierhaltung genutzt werden, schließen sich an die Bebauung an. Aber auch Weidefläche liegen innerhalb des Plangebietes.

Mit der geplanten Überbauung von teilweise unbebauten Grundflächen entstehen gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 12 Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die vorliegende Biotoptypenkartierung.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass Abriss-, Erneuerungs- bzw. Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. Zwischen- und Sommerquartiersnutzung durchzuführen sind (V<sub>AFB1</sub> und V<sub>AFB2</sub>). Rückzubauende Gebäude mit Quartierstrukturen und Brutplätzen als auch besetzte Höhlenbäume sind nach vorheriger Kontrolle ggf. durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren.

Ruderalisierte Hausgärten und Weideflächen mit Magerkeitsanzeigern sind potenzielle Habitate der Zauneidechse. Vor Überbauung potenzieller Habitate (s. Anlage 1 - Umweltbericht zum B-Plan Nr. 8) ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. Wird die Art während der Kartierungen nachgewiesen ist diese abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln (V<sub>AFB3</sub>).

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der unter Kap. 5 genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

---

<sup>12</sup> ANLEITUNG FÜR DIE KARTIERUNG VON BIOTOPTYPEN UND FFH-LEBENSRAUMTYPEN IN MECKLENBURG-VORPOMMERN, STAND 2013.

**FFH-Vorprüfung für die Natura 2000-Gebiete  
DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" &  
DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und  
Wendorfer Buchen"**

**Bebauungsplan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf"  
der Gemeinde Kuhlen-Wendorf  
LK Ludwigslust-Parchim**



Auftraggeber  
Gemeinde Kuhlen-Wendorf  
über Amt Sternberger Seenlandschaft  
Am Markt 1  
19406 Sternberg

über

Architekten und Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin



Umwelt  
& Planung  
Bürogemeinschaft  
Brit Schoppmeyer  
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer  
Wokreter Weg 3 a  
18239 Heiligenhagen

06.05.2020

*Schoppmeyer*

## Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2	Rechtliche Grundlagen und Methodik .....	4
2	Beschreibung des FFH-Gebietes DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" und seiner Erhaltungsziele .....	5
2.1	Kurzbeschreibung und Lage zum Projekt .....	5
2.2	Erhaltungsziele, Schutzzweck und maßgebliche Bestandteile..... des FFH-Gebietes DE 2138-302.....	6 6
3	Beschreibung des FFH-Gebietes DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen" und seiner Erhaltungsziele.....	9
3.1	Kurzbeschreibung und Lage zum Projekt .....	9
3.2	Erhaltungsziele, Schutzzweck und maßgebliche Bestandteile..... des FFH-Gebietes DE 2336-301.....	9 9
4	Projektbeschreibung sowie dessen relevante Wirkfaktoren .....	11
4.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens .....	11
4.2	Wirkfaktoren.....	13
	Baubedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen .....	13
	Anlagebedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen .....	13
	Betriebsbedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen.....	13
5	Prognose potenziell möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele .....	13
5.1	FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen".....	13
5.1.1	Beeinträchtigungen auf Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL .....	13
5.1.2	Beeinträchtigungen auf Arten des Anhangs II der FFH-RL.....	13
5.2	FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen".....	14
5.2.1	Beeinträchtigungen auf Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL .....	14
5.2.2	Beeinträchtigungen auf Arten des Anhangs II der FFH-RL.....	14
6	Pläne und Projekte mit kumulativer Wirkung.....	14
7	Zusammenfassung und Fazit .....	15
7.1	FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen".....	15
7.2	FFH-Gebiet DE 2336-301 „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“.....	15

Abbildungsverzeichnis:

- Abbildung 1: Lage des B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" zu den Natura 2000-Gebieten, Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, besucht am 31.01.2018..... 6
- Abbildung 2: Weideflächen, größere Gärten und Gehölze im Ortskern Wendorf, 23.05.2016..... 12
- Anlagen:
- Anlage 1 SDB FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen"
- Anlage 2 SDB FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen"
- Anlage 3 DE 2138-302 Kartenausschnitt Karte 2a - LRT im Bereich der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011) und schematische Darstellung des Geltungsbereiches.
- Anlage 4: DE 2138-302 Kartenausschnitt Karte 2b - Blatt 8- Habitats der Arten des Anhangs II im Umfeld der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011) und schematische Darstellung des Geltungsbereiches.
- Anlage 5: DE 2336-301 Kartenausschnitt Karte 2a - Blatt 1- LRT im Umfeld der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011a) und schematische Darstellung des Geltungsbereiches.
- Anlage 6: DE 2336-301 Kartenausschnitt Karte 2b - Blatt 1- Habitats der Arten des Anhangs II im Umfeld der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011a) und schematische Darstellung des Geltungsbereiches.

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ um Baulücken innerhalb der Ortschaft zu schließen. Vorgesehen ist neben der Errichtung von Ferienhäusern zur touristischen Entwicklung um das Schlosshotel auch die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage. Der 7,9 ha große Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke entlang der Schlossallee und des Sydowweges der Flur 1 der Gemarkung Wendorf.

Mit einer geringsten Entfernung von etwa 115 m erstreckt sich in westliche Richtung das FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302). Einen Abstand von etwa 200 m weist das FFH-Gebiet „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ (DE 2336-301) im Osten auf. Aufgrund des geringen Abstandes sind für beide Gebiete eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu erstellen, in der abzuschätzen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen und Methodik

Mit der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vom 21.05.1992 (FFH-RL - FFH-Richtlinie) im Zusammenhang mit der Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 (VSchRL-Vogelschutz-Richtlinie) wurde die Grundlage für ein europaweites Schutzgebietsnetz (Natura 2000) geschaffen.

Das Natura 2000 Netzwerk hat zur Aufgabe den Erhalt oder ggf. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes natürlicher Lebensraumtypen (FFH-LRT) und Habitate der Arten zu gewährleisten.

Nach §§ 34 und 36 BNatSchG erfordern Pläne und Projekte, die ein solches Gebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, eine Verträglichkeitsprüfung mit denen für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen.

Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung ist abzuschätzen, ob ein Vorhaben prinzipiell geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können. Die erhebliche Beeinträchtigung nur eines Erhaltungszieles ist dabei ausreichend. Ist diese nicht auszuschließen, sind im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung die tatsächlich erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen. Dabei ist das Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten innerhalb des Schutzgebietes als auch mit solchen Vorhaben, deren kumulative Auswirkungen von außen in das Schutzgebiet hineinwirken, zu prüfen.

Im Rahmen der vorliegenden FFH-Vorprüfung wird im Sinne einer Vorabschätzung geklärt, ob die FFH-Gebiete DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" und DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen" durch den B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" erheblich beeinträchtigt werden können.

Die FFH-Vorprüfung baut ausschließlich auf der vorhandenen Datenlage zum Vorkommen von FFH-LRT und prioritärer Arten (Maßgebliche Bestandteile eines FFH-Gebietes) auf.

Methodische Vorgehensweise zur Durchführung der FFH-Vorprüfung bildet der "Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau" (2004)<sup>1</sup> und LAMBRECHT et al. (2004)<sup>2</sup>.

Im Einzelnen werden folgende Punkte abgehandelt:

- Beschreibung Natura 2000-Gebiet: Entfernung bzw. Lage des Projektes zur Natura 2000-Gebietskulisse;
- Beschreibung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzweck, v. a. die empfindlichsten und gegenüber den Wirkfaktoren anfälligsten maßgeblichen Gebietsbestandteile;
- Beschreibung des Projektes und dessen Merkmale und Wirkfaktoren, v. a. die weitreichendsten und intensivsten Wirkfaktoren;
- Andere Pläne und Projekte, die ggf. im Zusammenwirken mit dem Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können;
- Prognose potenziell möglicher Beeinträchtigungen und Fazit.

## **2 Beschreibung des FFH-Gebietes DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" und seiner Erhaltungsziele**

### **2.1 Kurzbeschreibung und Lage zum Projekt**

Das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" umfasst eine Gesamtfläche von 6.479 ha und wird wesentlich durch den Flusslauf der Warnow, den mit ihr verbundenen und nahegelegenen Seen, den kleinen Warnow-Zuflüssen sowie angrenzenden Mooren und Waldgebieten geprägt. Beginnend vom Auslauf der Warnow am Barniner See erstreckt sich das Schutzgebiet bis zur Hansestadt Rostock<sup>3</sup>.

In westlicher Entfernung von etwa 115 m zum B-Plan Nr. 8 verlaufen Schutzgebietsflächen des FFH-Gebietes entlang des Bachlaufes der Göwe, einem Zufluss vom Glambecker See in Richtung Warnow (s. Abb. 1).

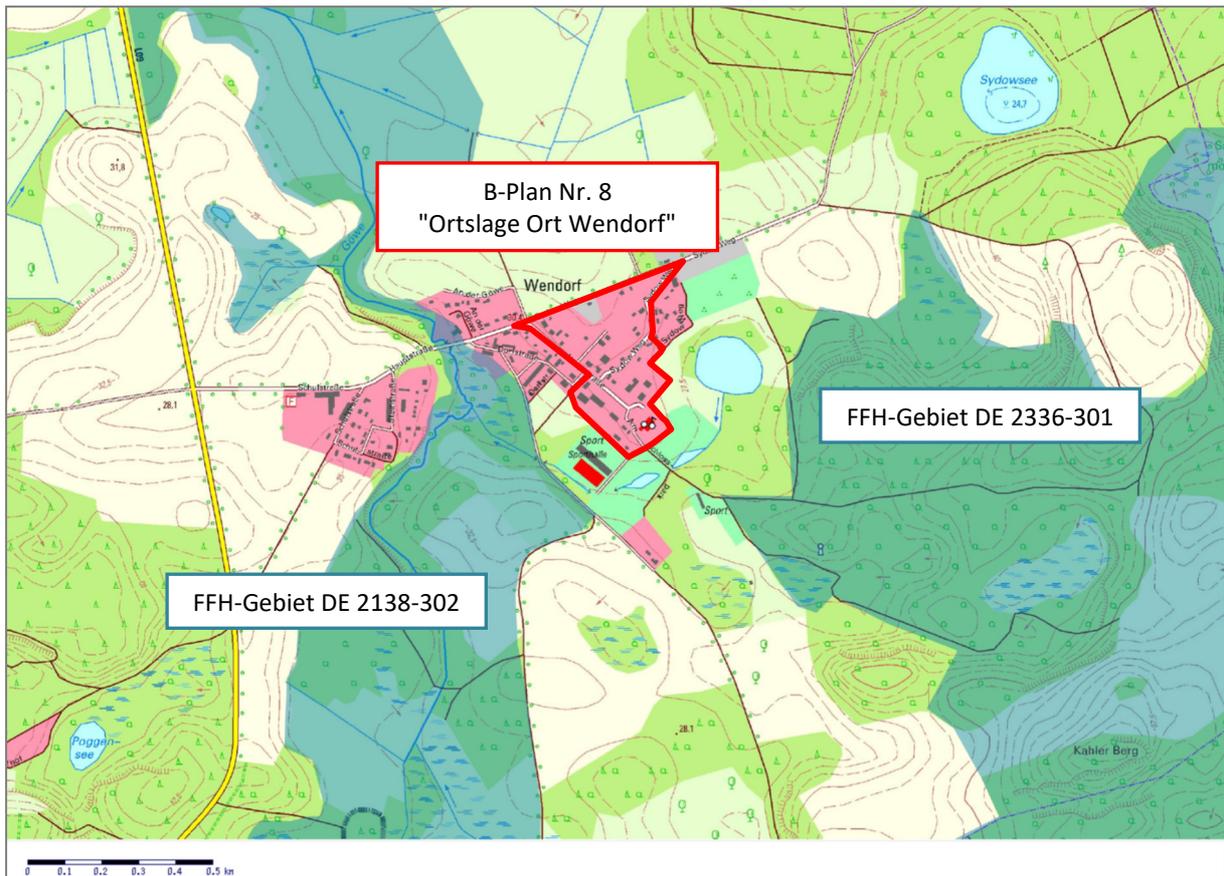
---

<sup>1</sup> Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen (2004):

Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (Leitfaden FFH-VP).

<sup>2</sup> LAMBRECHT, H., TRAUTNER, J., KAULE, G. & GASSNER, E: (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Endbericht, 316 S., Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn.

<sup>3</sup> UMWELTPLAN (2011a): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“. Teilgebiet: Südlicher Teilbereich. Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).



**Abbildung 1:** Lage des B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" zu den Natura 2000-Gebieten, Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, besucht am 31.01.2018.

## 2.2 Erhaltungsziele, Schutzzweck und maßgebliche Bestandteile des FFH-Gebietes DE 2138-302

Für das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" liegt ein Managementplan<sup>4</sup> von 2011 vor. Laut Standarddatenbogen (SDB) wurden im FFH-Gebiet 16 LRT des Anhangs I, darunter 6 Wald-LRT (davon 3 prioritäre) und 10 Offenland-LRT (s. Tab 1), sowie 14 Arten des Anhangs II der FFH-RL erfasst (s. Tab. 2).

Im Zuge der Managementplanung konnten 8 der 10 Offenland-LRT bestätigt werden. Weitere LRT kamen nicht hinzu, jedoch eine Anhang II-Art, der Eremit (*Osmoderma eremita*). Für Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kammmolch (*Triturus cristatus*) und Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*) konnten im Zuge der Kartierungen zum Managementplan keine Nachweise erbracht werden. Insgesamt wurden im Rahmen der Managementplanung 12 Arten des Anhang II ermittelt.

Mit über 619 ha Flächengröße, im südlichen Teilbereich des FFH-Gebietes, findet der Wald-LRT 91E0 (Auwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) besondere Beachtung als prioritären Lebensraumtypen.

<sup>4</sup> UMWELTPLAN GmbH Stralsund 2011: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen". Teilgebiet: Südlicher Teilbereich. Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).

Laut Managementplan besteht der Schutzzweck des FFH-Gebietes DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" im Erhalt und der Entwicklung des Flusssystemes der Warnow mit kleinen Zuflüssen wie Göwe und Motel und ihren Durchbruch- und Erosionstälern sowie den verbundenen Seen. Weitere Schutzziele sind der Erhalt mesotropher, eutropher und dystropher Seen, Flüsse, Kalk-Trockenrasen Hochstaudenfluren, Mähwiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Hainsimsen und Waldsmeister-Buchenwälder sowie Moor- und Auwälder. Mesotrophe Seen, Flüsse und Hainsimsen-Buchenwälder sind lt. Managementplan in einem ungünstigen Erhaltungszustand, ein günstiger Erhaltungszustand ist anzustreben. Für alle übrigen LRT gilt die Bewahrung des günstigen Zustandes.

Bedeutsame Lebensräume, wie naturnahe Seen, Fließ- und Kleingewässer sowie Moorniederungen des Warnowtals sind insbesondere für den Schutz der Anhang II Arten von hoher Bedeutung. Einige Habitate wie die von Biber, Steinbeißer, Bitterling und Schlammpeitzger, Großer Moosjungfer sowie Bauchiger Windelschnecke befinden sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Der günstige Erhaltungszustand ist wiederherzustellen bzw. vorrangig in diese Richtung zu entwickeln. Günstige Zustände der Habitate übriger Arten gilt es zu erhalten.<sup>5</sup>

**Tab. 1: Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I der FFH-RL im FFH-Gebiet DE 2138-302, Kennzeichnung der prioritären Arten mit \* (UMWELTPLAN GmbH 2011).**

EU-Code	LRT	Flächengröße (ha) lt. Managementplan (2011) im Teilgebiet	Erhaltungszustand lt. SDB	Erhaltungszustand lt. Managementplan (2011)
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	58,25	B	C
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	72,18	C	B
3160	Dystrophe Seen und Teiche	6,16	B	B
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitricho-Batrachion</i>	48,58	B	C
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco-Brometalia</i> )	0,58	B	B
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden ( <i>Molinion caeruleae</i> )	0	C	-
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	1,09	B	A
6510	Magere Flachland-Mähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	6,35	B	A

<sup>5</sup> UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen". Teilgebiet: Südlicher Teilbereich. Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).

<b>EU-Code</b>	<b>LRT</b>	<b>Flächengröße (ha) lt. Managementplan (2011) im Teilgebiet</b>	<b>Erhaltungszustand lt. SDB</b>	<b>Erhaltungszustand lt. Managementplan (2011)</b>
<b>7140</b>	Übergangs- und Schwingrasenmoore	7,18	B	B
<b>7230</b>	Kalkreiche Niedermoore	0	B	-
	<b>Summe Gewässer- und Offenland-LRT</b>	<b>200,37</b>		
<b>9110</b>	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo-Fagetum</i> )	26,23	B	C
<b>9130</b>	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	106,73	B	B
<b>9160</b>	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald ( <i>Carpinion betulii</i> )	0	B	-
<b>9180*</b>	Schlucht- und Hangmischwälder ( <i>Tilio-Acerion</i> )	0	B	-
<b>91D0*</b>	Moorwälder	28,20	B	B
<b>91E0*</b>	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	619,64	B	B
	<b>Summe Wald-LRT</b>	<b>780,8</b>		
	<b>Summe Flächengröße gesamt (Gewässer-, Offenland-, Wald-LRT)</b>	<b>981,17</b>		

**Tab. 2: Arten des Anhangs II der FFH-RL im FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (Kennzeichnung der prioritären Arten mit \*) (UMWELTPLAN GmbH 2011).**

<b>EU-Code</b>	<b>Art</b>	<b>Populationsgröße lt. SDB</b>	<b>Erhaltungszustand lt. SDB</b>	<b>Erhaltungszustand lt. Managementplan (2011)</b>
<b>1014</b>	Schmale Windelschnecke	Einzeltiere häufig (i C)	A	B
<b>1016</b>	Bauchige Windelschnecke	Einzeltiere häufig (i C)	A	C
<b>1032</b>	Gemeine Flussmuschel	Einzeltiere i < 50.000	B	Zuarbeit LUNG M-V fehlt
<b>1042</b>	Große Moosjungfer	Einzeltiere selten (i R)	A	C
<b>1084*</b>	Eremit <sup>6</sup>	-	-	neuer Nachweis, bisher ohne Bewertung
<b>1096</b>	Bachneunauge	Einzeltiere selten (i R)	B	Zuarbeit LUNG M-V fehlt
<b>1099</b>	Flußneunauge	Einzeltiere häufig (i C)	B	Zuarbeit LUNG M-V fehlt
<b>1134</b>	Bitterling	Einzeltiere selten (i R)	B	C

<sup>6</sup> Die Art ist für das Gebiet nicht im SDB gemeldet; nach Auswertung vorhandener Daten gibt es Nachweise südöstlich Wendorf, Paradieskoppel (NATURPARK STERNBERGER SEENLAND 2009).

<i>EU-Code</i>	<i>Art</i>	<i>Populationsgröße lt. SDB</i>	<i>Erhaltungszustand lt. SDB</i>	<i>Erhaltungszustand lt. Managementplan (2011)</i>
1145	Schlammpeitzger	Einzeltiere häufig (i C)	B	C
1149	Steinbeißer	Einzeltiere häufig (i C)	A	C
1166	Kammolch	Einzeltiere i 101 – 250	B	kein Nachweis im Teilgebiet
1188	Rotbauchunke	Einzeltiere i 101 – 250	B	Kein Nachweis im Teilgebiet
1318	Teichfledermaus	Einzeltiere vorhanden (i P)	B	Zuarbeit LUNG M-V fehlt
1337	Biber	Einzeltiere i 51 – 100	A	C
1355	Fischotter	Einzeltiere häufig (i C)	A	A

### **3 Beschreibung des FFH-Gebietes DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen" und seiner Erhaltungsziele**

#### **3.1 Kurzbeschreibung und Lage zum Projekt**

Das FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen" umfasst eine Fläche von 548 ha und wird wesentlich geprägt durch die großflächigen Offenbereiche mit dem Schönlager See und die weitgehend zusammenhängenden Waldgebiete im Süden und Nordwesten. Das Schutzgebiet erstreckt sich im Dreieck zwischen den Ortschaften Schönlage, Wendorf und Venzkow (UmweltPlan GmbH 2011a)<sup>7</sup>.

Das FFH-Gebiet beinhaltet zudem das Naturschutzgebiet (NSG) "Trockenhänge bei Jülchendorf und Schönlager See".

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 liegt in einer Entfernung von etwa 200 m zum FFH-Gebiet DE 2336-301 (s. Abb. 1).

#### **3.2 Erhaltungsziele, Schutzzweck und maßgebliche Bestandteile des FFH-Gebietes DE 2336-301**

Für das FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen" liegt ein Managementplan<sup>7</sup> von 2011 vor. Die für das FFH-Gebiet gemäß Standarddatenbogen (Stand Mai 2004, Fortschreibung Mai 2011) gemeldeten und kartierten FFH-Lebensraumtypen sind in Tabelle 3 aufgeführt. Zusammengefasst handelt es sich bei den erfassten LRT um sechs LRT der Gewässer, sechs des Offenlandes und drei Wald-LRT. Mit etwa 48 % (261 ha) nimmt dabei der Waldmeister-Buchenwald (LRT 9130) den größten Flächenanteil ein.

Die im FFH-Gebiet nachgewiesenen vier Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind in Tabelle 4 aufgeführt.

<sup>7</sup> UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011a: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen". Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).

Laut Managementplan besteht der Schutzzweck des FFH-Gebietes DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen" im Erhalt eines vielgestaltigen Komplexes aus mesotrophen und eutrophen Seen, naturnahen Fließgewässern, Mähwiesen, Übergangs- und Schwingrasenmooren, Waldmeister-Buchenwäldern sowie prioritären Auen- und Moorwäldern. Der günstige Erhaltungszustand der Fließgewässer, Mähwiesen und Moore sowie der Habitate von Fischotter, Bauchiger und Schmäler Windelschnecke soll erhalten werden. Für den Biber werden Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Der ungünstige Erhaltungszustand der mesotrophen und eutrophen Seen soll in Richtung eines günstigen Zustands entwickelt werden. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und Verbesserung der Gewässergüte, ungestörte Grundwasserverhältnisse und eine angepasste Pflege und Nutzung der Niederungsbereiche.

Das NSG „Trockenhänge bei Jülchendorf und Schönlager See“ mit einer Größe von 104 ha befindet sich zwischen den Orten Schönlage und Jülchendorf und ist vollständiger Bestandteil des FFH-Gebietes. Die Unterschutzstellung erfolgte am 14.08.2000 mit dem Zweck, ein stark oberflächenbewegtes Gebiet mit einem Mosaik aus Magerrasen, lichten Gehölzinseln sowie Feuchtgebieten mit typischen Tier- und Pflanzenarten zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Das langfristige Offenhalten der extensiv genutzten Bereiche und die ungestörte Entwicklung der Gehölzbereiche sind hauptsächliche Entwicklungsziele.<sup>8</sup>

**Tab. 3: Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I der FFH-RL im FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen", Kennzeichnung der prioritären Arten mit \* (UMWELTPLAN GmbH 2011a).**

<i>EU-Code</i>	<i>LRT</i>	<i>Flächengröße (ha) lt. Managementplan (2011) im Teilgebiet</i>	<i>Erhaltungszustand lt. SDB</i>	<i>Erhaltungszustand lt. Managementplan (2011)</i>
<b>3140</b>	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	18,47	C	C
<b>3150</b>	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	2,23	C	C
<b>3160</b>	Dystrophe Seen und Teiche	0	C	-
<b>3260</b>	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitricho-Batrachion</i>	0,15	B	A
<b>6510</b>	Magere Flachland-Mähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	25,02	B	B
<b>7140</b>	Übergangs- und Schwingrasenmoore	3,88	B	B
	<b>Summe Gewässer- und Offenland-LRT</b>	<b>49,75</b>		
<b>9110</b>	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo-Fagetum</i> )	11,68	-	B

<sup>8</sup> UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011a: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen". Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).

EU-Code	LRT	Flächengröße (ha) lt. Managementplan (2011) im Teilgebiet	Erhaltungszustand lt. SDB	Erhaltungszustand lt. Managementplan (2011)
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	136,96	B	B
91D0*	Moorwälder	0,64	B	A
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	1,94	B	A
	<b>Summe Wald-LRT</b>	<b>151,22</b>		
	<b>Summe Flächengröße gesamt (Gewässer-, Offenland-, Wald-LRT)</b>	<b>200,97</b>		

**Tab. 4: Arten des Anhangs II der FFH-RL im FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen" (Kennzeichnung der prioritären Arten mit \*) (UMWELTPLAN GmbH 2011a).**

EU-Code	Art	Populationsgröße lt. SDB	Erhaltungszustand lt. SDB	Erhaltungszustand lt. Managementplan (2011)
1014	Schmale Windelschnecke	Einzeltiere häufig (i C)	B	B
1016	Bauchige Windelschnecke	Einzeltiere häufig (i P)	B	B
1337	Biber	Einzeltiere (i V)	C	C
1355	Fischotter	Einzeltiere vorhanden (i P)	C	B

## 4 Projektbeschreibung sowie dessen relevante Wirkfaktoren

### 4.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der B-Plan Nr. 8 umfasst den Ortskern von Wendorf um das Schlosshotel. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 7,9 ha. Der Geltungsbereich weist bereits eine Nutzung als Wohngebiet mit typischen zumeist Einfamilienwohnhäusern auf. Große Gärten, die teilweise zur Kleintierhaltung genutzt werden, schließen sich an die Bebauung an. Aber auch Weideflächen liegen innerhalb des Plangebietes (s. Abb. 2).

Im Norden bildet der Sydowweg in Richtung Schönlage die Begrenzung und im Westen die Schlossallee in Richtung Schlosshotel. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch das denkmalgeschützte Hotel mit anschließendem Park und historische Gebäude der Gutsanlage geprägt. Der Osten ist gekennzeichnet durch den Park mit dem Rothsee und als Weide genutzte Flächen (s. Abb. 3).

Die Lücken innerhalb des Bestandes sind Bereiche mit möglicher Entwicklung als Wohnbaufläche. Das Ziel des B-Plans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und die eines Ferienhausgebietes.

Vorgesehen ist die vorhandene Bebauung und angrenzende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Das Schlosshotel und das Restaurant an der Schlossallee werden als Sonstiges Sondergebiet Hotel (SO<sub>Hotel</sub>) ausgewiesen. Hier sind jedoch keine baulichen Entwicklungen vorgesehen. Mit der zukünftigen Darstellung als der Erholung dienendes Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO<sub>FH</sub>) können sich unbebaute Bereiche entwickeln und es lassen sich Umnutzungen von bestehenden Gebäuden entlang der Schlossallee realisieren.

Mit dem Vorhaben ist die zusätzliche Überbauung von bisher offenen Bodenbereichen (Weide- und Gartenland) verbunden. Mit einer Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 plus 50% Überschreitung können erhebliche Beeinträchtigungen des bereits zu Wohnzwecken genutzten Geländes vermieden werden.



**Abbildung 2: Weideflächen, größere Gärten und Gehölze im Ortskern Wendorf, 23.05.2016.**

## 4.2 Wirkfaktoren

### Baubedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen

- Flächenbedarf für temporäre Baustelleneinrichtung außerhalb der Natura 2000-Gebiete,
- Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Baufahrzeuge und -geräte,
- Bodenverdichtungen durch Baumaschinen außerhalb der Natura 2000-Gebiete.

### Anlagebedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen

- Überbauung von Gartenland oder Weideflächen außerhalb der Natura 2000-Gebiete

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren / potentielle Beeinträchtigungen

- Scheuchwirkung durch akustische und optische Reize störungsempfindlicher Arten werden nicht signifikant zur vorherigen Nutzung ansteigen

## 5 Prognose potenziell möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

### 5.1 FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen"

#### 5.1.1 Beeinträchtigungen auf Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" liegt außerhalb des FFH-Gebietes DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen". Somit entfällt eine projektbedingte Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen. Entlang der Göwe in einer Entfernung von > 115 m stocken Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (91E0\*) mit einem guten Erhaltungszustand (s. Anlage 3). Direkte und indirekte Auswirkungen auf die in Tab. 1 beschriebenen LRT können aufgrund des Abstandes und der somit fehlenden Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden.

#### 5.1.2 Beeinträchtigungen auf Arten des Anhangs II der FFH-RL

Vorkommen von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie wurden lt. Managementplan<sup>9</sup> für das FFH-Gebiet im Bereich der Göwe nachgewiesen (s. Anlage 4). Die Bauchige Windelschnecke mit einem guten Erhaltungszustand. Der Eremit wurde südöstlich des B-Plangebietes im Bereich der Paradieskoppel kartiert. Es liegt noch keine Bewertung dieser prioritären Art vor. Geeignete Habitate von Bitterling, Fischotter und Biber als Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind ebenfalls an der Göwe dargestellt. Der Erhaltungszustand ist für diese Arten jeweils mit C (durchschnittlich bis beschränkt) bewertet. Zudem ist der Bachabschnitt zwischen Weberin und Wendorf als Habitat der Gemeinen Flußmuschel (Erhaltungszustand B) erfasst worden.

Mit der Realisierung des B-Plans werden sich keine Verschlechterungen der Habitatstrukturen der FFH-Arten ergeben. Sowohl die bau- als auch die betriebsbedingten Störungen führen zu keinen negativen Auswirkungen auf das Vorkommen der nach Anhang II der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

---

<sup>9</sup> UMWELTPLAN GmbH Stralsund 2011: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen". Teilgebiet: Südlicher Teilbereich. Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).

## **5.2 FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen"**

### **5.2.1 Beeinträchtigungen auf Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" liegt außerhalb des FFH-Gebietes DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen". Somit entfällt eine projektbedingte Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen.

In einer südöstlichen Entfernung von etwa 200 m zum Plangebiet befinden sich im FFH-Gebiet Wald-LRT mit guten Erhaltungszuständen (s. Anlage 5). Der Abstand zum B-Plangebiet beträgt mindestens 400 m.

Direkte und indirekte Auswirkungen auf die in Tab. 3 beschriebenen LRT können aufgrund des Abstandes und der somit fehlenden Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden.

### **5.2.2 Beeinträchtigungen auf Arten des Anhangs II der FFH-RL**

Lt. Managementplan werden die Kleingewässer und –moore zwischen Ravensberg und Kahlem Berg als Habitate des Fischotters mit hervorragenden Erhaltungszuständen beschrieben (Anlage 6). Vorkommen von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie (s. Tab. 4) im Nahbereich bzw. innerhalb des Plangebietes können nach Einsichtnahme der vorliegenden Unterlagen zum FFH Gebiet DE 2336-301<sup>10</sup> und aufgrund fehlender Habitate innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung des B-Plans werden sich keine Verschlechterungen der Habitatstrukturen der FFH-Arten ergeben. Sowohl die bau- als auch die betriebsbedingten Störungen führen zu keinen negativen Auswirkungen auf das Vorkommen der nach Anhang II der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

## **6 Pläne und Projekte mit kumulativer Wirkung**

Die Natura 2000-Gebiete sind nach den Vorgaben des Gemeinschaftsrechts auch gegenüber Plänen und Projekten zu schützen, welche einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können (MIERWALD et al., 2004)<sup>11</sup>. Führt das Vorhaben selbst zu keinen Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" und DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen", ist die Betrachtung anderer Pläne und Projekte, wie im vorliegenden Fall, nicht relevant.

---

<sup>10</sup> UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011a: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen". Gutachten im Auftrag des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM).

<sup>11</sup> MIERWALD et al. 2004: Gutachten zum Leitfaden für Bundesfernstraßen zum Ablauf der Verträglichkeits- und Ausnahmeprüfung nach §§ 34,35 BNatSchG.

## **7 Zusammenfassung und Fazit**

Mit einer geringsten Entfernung von etwa 115 m erstreckt sich in westliche Richtung das FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302). Einen Abstand von ca. 200 m weist das FFH-Gebiet „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ (DE 2336-301) im Osten auf.

Das Vorhaben beinhaltet bereits bebaute Privatgrundstücke sowie unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage Wendorf. Ziel des B-Plans Nr.8 "Ortslage Ort Wendorf" ist die innere Verdichtung des Ortskerns auf Freiflächen und bereits erschlossenen wohnbaulich genutzten Grundstücken.

### **7.1 FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen"**

Das FFH-Gebiet DE 2138-302 umfasst das vermoorte Urstromtal der Warnow mit kleinen Zuflüssen, beginnend am Auslauf der Warnow am Barniner See bis zur Hansestadt Rostock auf einer Gesamtfläche von 6.479 ha.

Durch das Vorhaben erfolgt keine Flächeninanspruchnahme von LRT des Anhang I der FFH-Richtlinie oder Habitaten von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie. Auch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen durch den B-Plan in das FFH-Gebiet hinein, z. B. Beeinträchtigungen von LRT und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

**Für das FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu erwarten.**

**Aus gutachterlicher Sicht ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.**

### **7.2 FFH-Gebiet DE 2336-301 „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“**

Das FFH-Gebiet DE 2336-301 erstreckt sich östlich von Wendorf und südlich Schönlage und beinhaltet das NSG „Trockenhänge bei Jülchendorf und Schönlager See“.

Durch das Vorhaben erfolgt keine Flächeninanspruchnahme von LRT des Anhang I der FFH-Richtlinie oder Habitaten von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie. Auch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen durch den B-Plan in das FFH-Gebiet hinein, z. B. Beeinträchtigungen von LRT und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten.

**Für das FFH-Gebiet DE 2336-301 „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu erwarten.**

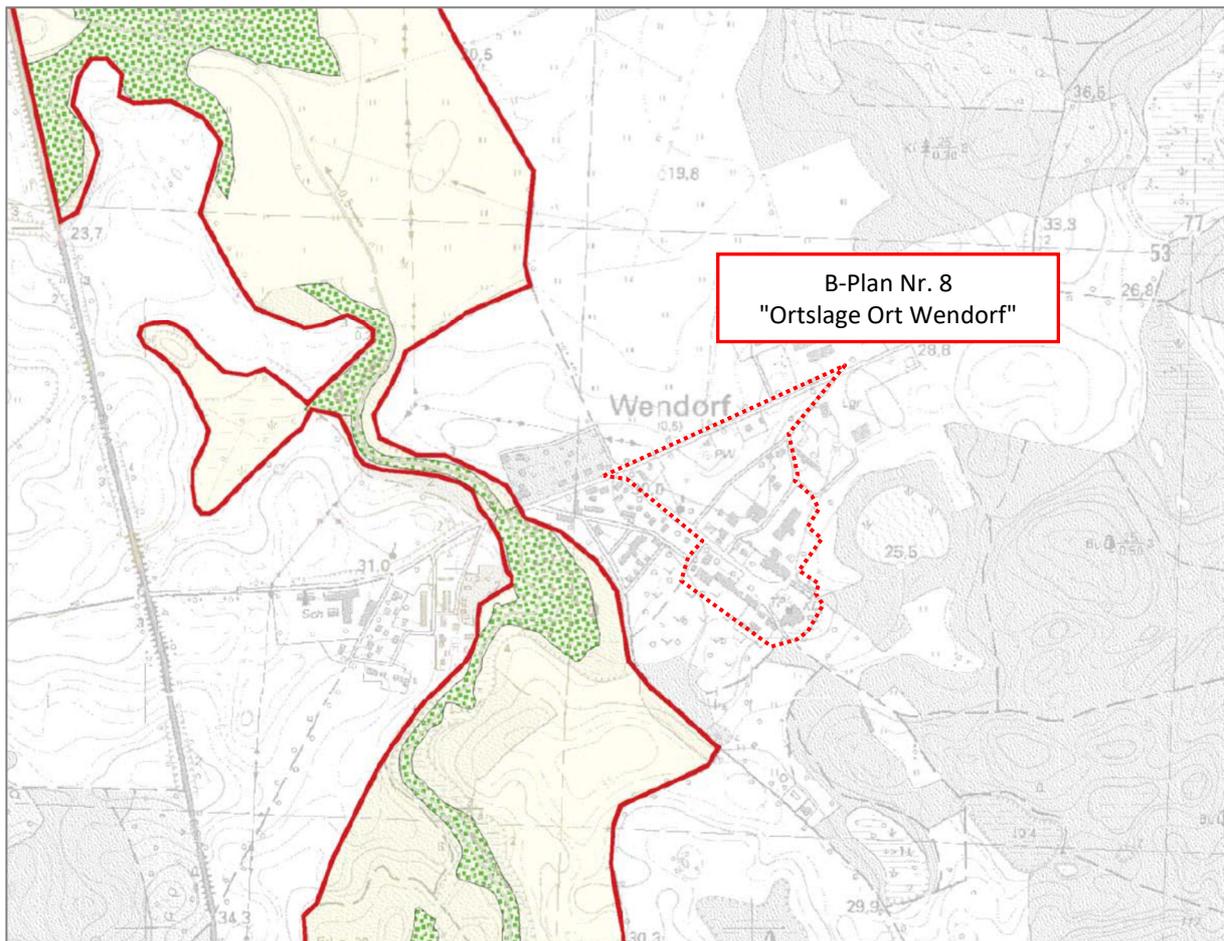
**Aus gutachterlicher Sicht ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.**

**Anlage 1: SDB FFH-Gebiet DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen".**

**Anlage 2: SDB FFH-Gebiet DE 2336-301 "Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen"**

**Anlage 3:**

**DE 2138-302 - Kartenausschnitt Karte 2a/Blatt 8- LRT im Umfeld der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011) und schematische Darstellung des Geltungsbereichs.**

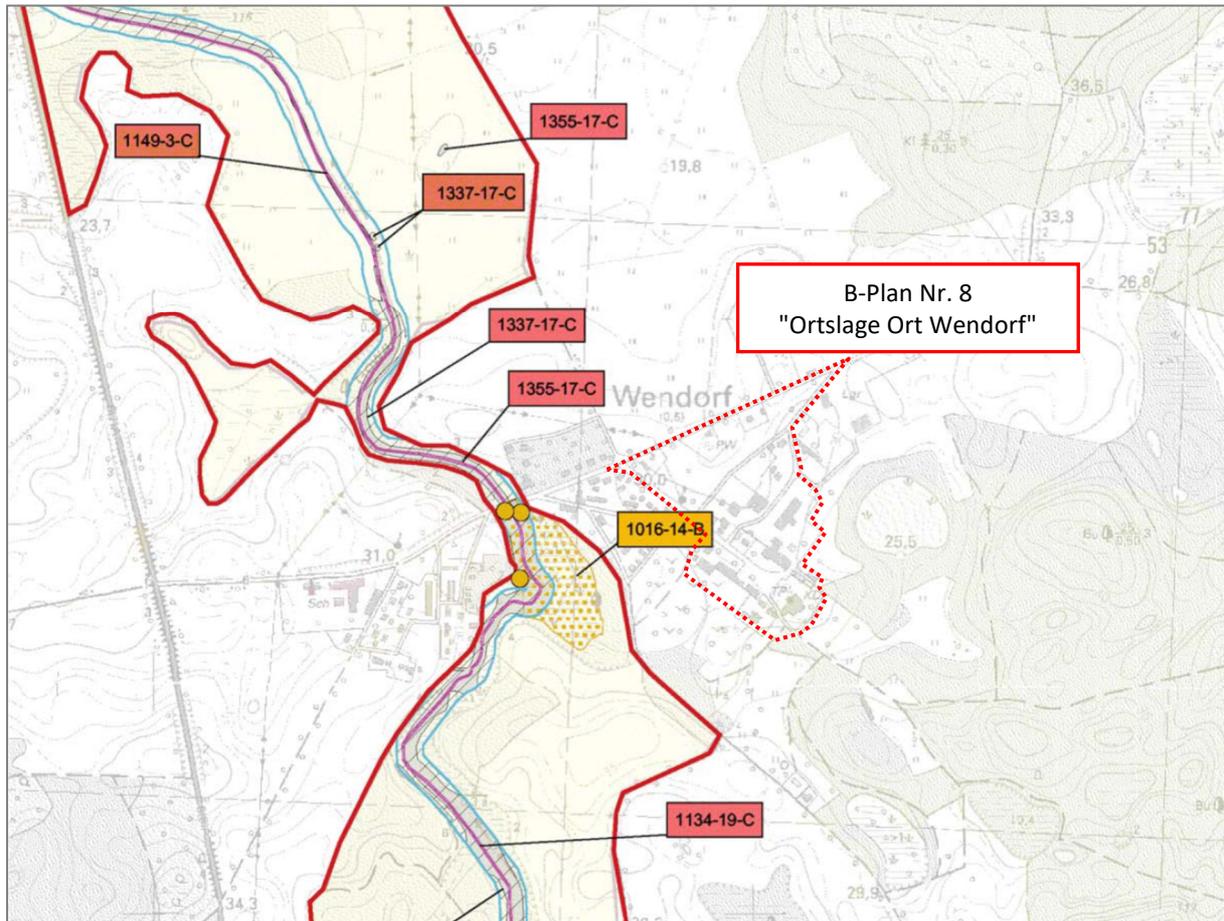


**Bestand der Waldlebensraumtypen (LUNG 2004)**

- |   |      |   |
|---|------|---|
|  | 9130 | Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)   |
|  | 9180 | Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)   |
|  | 91D0 | Moorwälder  |
|  | 91E0 | Auenwälder mit <i>Ainus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) |

**Anlage 4:**

**DE 2138-302 - Kartenausschnitt Karte 2b/Blatt 8- Habitate der Arten des Anhangs II im Umfeld der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011) und schematische Darstellung des Geltungsbereichs.**



**Bestand der Habitate der Anhang II - Arten**

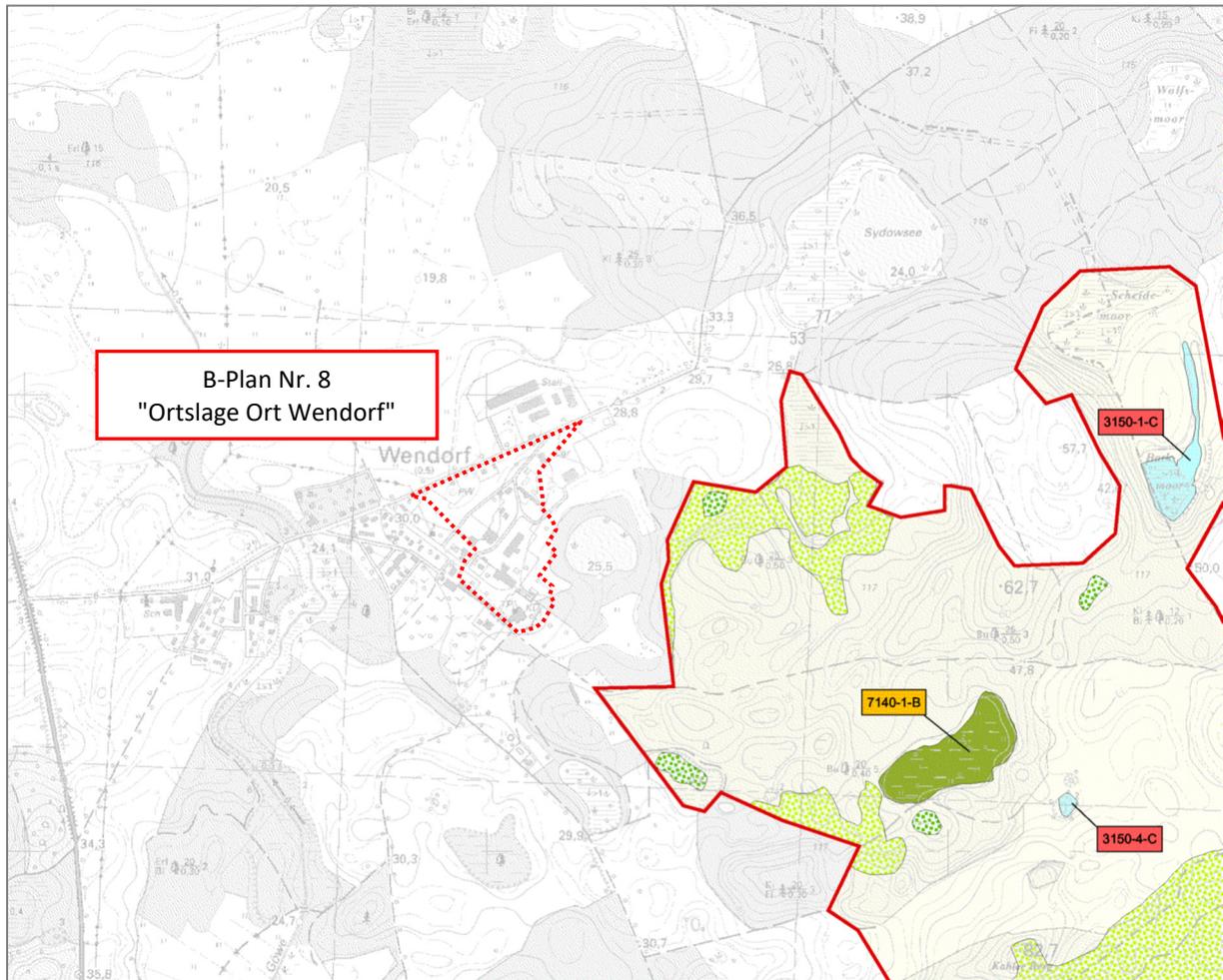
	1014	Schmale Windelschnecke
	1016	Bauchige Windelschnecke
	1042	Große Moosjungfer
	1134	Bitterling
	1145	Schlammpeitzger
	1149	Steinbeißer
	1337	Biber
	1355	Fischotter

**Fundpunkte von Anhang II - Arten**

-  1134 Bitterling
-  1149 Steinbeißer
-  1014 Schmale Windelschnecke
-  1016 Bauchige Windelschnecke
-  1084 Eremit

**Anlage 5:**

**DE 2336-301 - Kartenausschnitt Karte 2a/Blatt 1- LRT im Umfeld der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011a) und schematische Darstellung des Geltungsbereichs.**



**Bestand der Waldlebensraumtypen (LUNG 2004)**

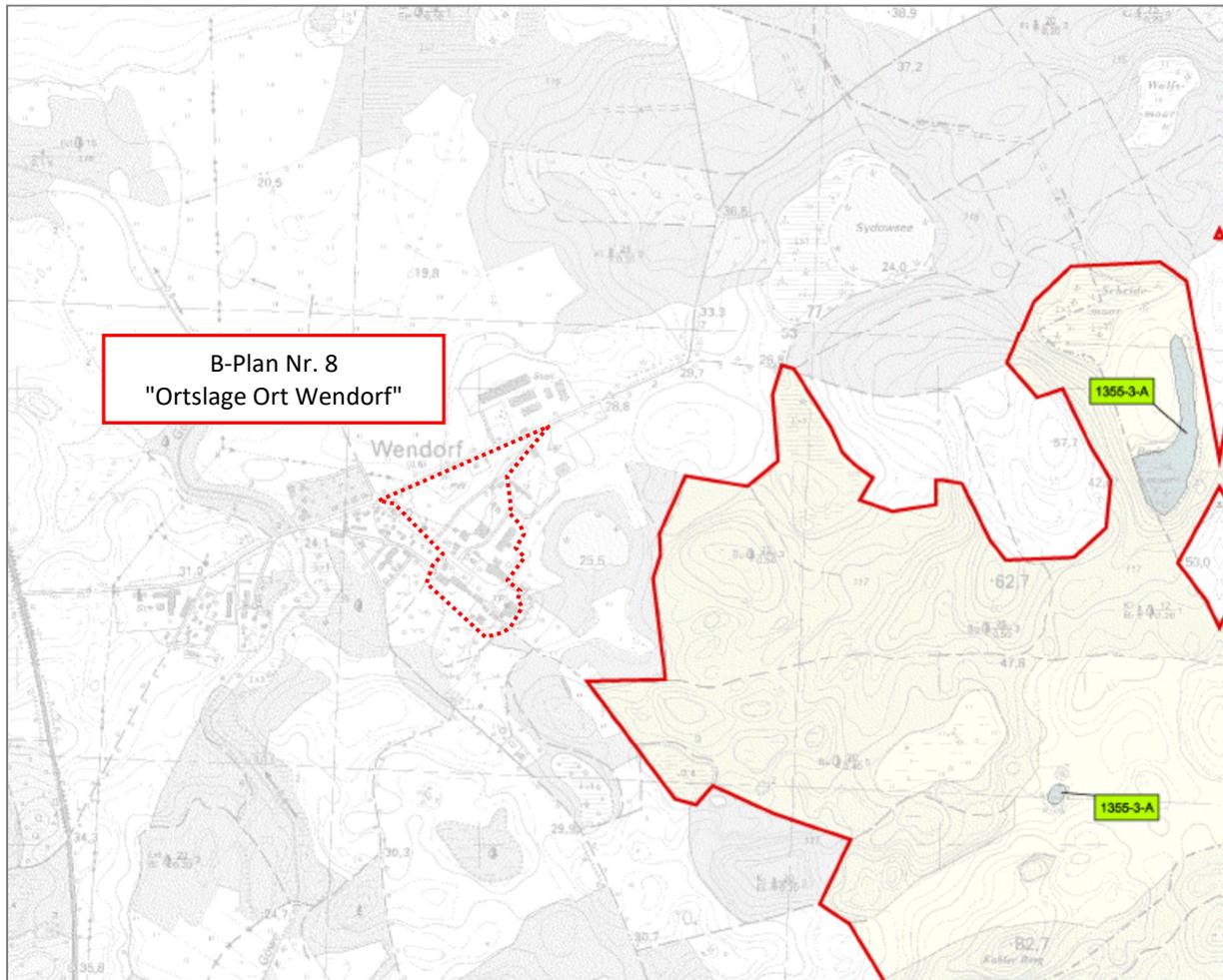
-  9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
-  91D0 Moorwälder
-  91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

**Bestand der Lebensraumtypen**

-  3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
-  3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons
-  3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitriche- Batrachion*
-  6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
-  7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore

**Anlage 6:**

**DE 2336-301 - Kartenausschnitt Karte 2b/Blatt 1- Habitats der Arten des Anhangs II im Umfeld der Ortschaft Wendorf (Quelle: UMWELTPLAN GMBH Stralsund 2011a) und schematische Darstellung des Geltungsbereichs.**



**Bestand der Habitats der Anhang II - Arten**

- |   |      |   |
|---|------|---|
|  | 1337 | Biber                                   |
|  | 1355 | Fischotter                              |
|  | 1014 | Schmale Windelschnecke                  |
|  | 1016 | Bauchige Windelschnecke                 |
|  | 1014 | Fundpunkte der Schmalen Windelschnecke  |
|  | 1016 | Fundpunkte der Bauchigen Windelschnecke |



Sydow Weg als nördliche Plangebietsgrenze mit altem Baumbestand aus Linden



Beweidung von Grünland



Grünland und Gehölzstrukturen im Ortskern



Schlossallee mit typischer Bebauung aus Wohnhäusern mit großen Nutzgärten



Siedlungsgehölze und Gärten im Ortskern



Flächen für Beweidung mit Obstbaumbestand



Beweidung im östlichen Plangebiet am Rothsee



**NUTZUNGSSCHABLONEN**

WA	MU	SO	SO	SO	SO
l-I-R	l-I-R	l-I-R	l-I-R	l-I-R	l-I-R
Grünfl. 10.0 m					
Grünfl. 10.0 m					
Grünfl. 10.0 m					

**Art der Baubestimmung**

Art der Baubestimmung	Art der Baubestimmung
Grünfl.	Grünfl.
Grünfl.	Grünfl.
Grünfl.	Grünfl.



Lizenz: Umwelt & Planung  
© GeoBasis-DE/M-V 2020

# Legende

Geltungsbereich B-Plan Nr. 8 "Ortsslage Ort Wendorf" (ca. 7,9 ha)

## Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- Ländlich geprägtes Dorfgebiet
- Straße
- Historisches Repräsentationsgebäude
- Pfad, Rad- und Fußweg
- Strukturreiche, ältere Parkanlage
- Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Frischweide
- Wirtschaftsweg, versiegelt
- Allee
- Baumreihe
- Baumgruppe
- Älterer Einzelbaum (Durchmesser > 50 cm)
- Jüngerer Einzelbaum (Durchmesser < 50 cm)
- nach § 18 / § 19 NatSchAG M-V geschützter Baum
- Denkmalgeschützter Bereich/Gebäude

## PLANUNG

- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- Urbanes Gebiet
- Sonstiges Sondergebiet Ferienhausgebiet
- Sonstiges Sondergebiet Hotel
- Sonstiges Sondergebiet Reitanlage
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- 50 m Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V
- 30 m Waldabstandslinie

## Kompensationsmaßnahmen

- Hochstammplanzung A 2 (s. Text)  
(A 1 auf Grundstücken nicht dargestellt)

Bäume ab einem Stammumfang von mind. 100 cm sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platänen, Linden und Buchen. Obstbäume sind ausgenommen mit Ausnahme von Walnuss und Eskastanie. Alleien und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

## Maßnahmen Vermeidung/Minimierung

- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölze im Wurzelraum, Stamm und Krone
- Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal
- Rodungsarbeiten und Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar
- Vor Überbauung potenzieller Habitats ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen

## Schutzmaßnahmen

- Einzelstammsschutz (S 1) im Rahmen der Ausführung festzulegen

**B-Plan Nr. 8**  
**"Ortsslage Ort Wendorf"**  
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

**- UMWELTBERICHT -**

**Bestand und Planung**

<b>Fachplaner:</b>  Umwelt & Planung Bürgerversammlung		<b>Verfahrensträger:</b> Gemeinde Kühlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19408 Sternberg <b>Auftraggeber:</b> Architekten und Stadtplaner Stute & Winter Mecklenburgerstraße 13 19053 Schwerin	
Datum:	02/2018-07/2019	Name:	B. Lebahn
Bearbeitung:	02/2018-07/2019	Name:	B. Lebahn
Zeichnung:	02/2018-07/2019	Name:	B. Lebahn
Prüfung:	05/2020	Name:	B. Lebahn
Prüfung:	05/2020	Name:	B. Schoppmeyer
Maßstab:	1: 1.000	Anzahl der Karten:	2
		Karte:	

**GUSTÄVEL**



Ergänzung der vorhandenen Baumreihe.



Allee aus Obstbäumen südöstlich von Gustävel. Ergänzung von Gehölzen in die Lücken des Bestandes.



Ländlicher Weg mit möglichen Pflanzstandorten.

**A 3**

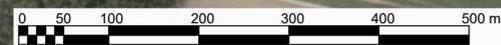
Obstbäume in die Lücken des Bestandes

Gemarkung Gustävel  
Flur 1  
Flurstück 19/2

© GeoBasis-DE/M-V

Ergänzung des Bestandes

Gemarkung Gustävel  
Flur 1  
Flurstück 21



Quelle: Umwelt & Planung  
© GeoBasis-DE/M-V 2020

Maßnahme A 3: Pflanzung von Hochstämmen im Gemeindegebiet	
Lage:	Gemeinde Kuhlen-Wendorf, Gemarkung Gustävel, Flur 1, Flurstücke 19/2 und 21
Gehölze:	Hochstämmen, 16 - 18 cm StU., 3 x v., m. B. Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ), Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ), Regionale Obstsorten
Pflanzabstand:	innerhalb der Reihe 8 m, zur Wegekante 2 m
Standssicherung:	Dreibock mit Bindung
Verbisschutz:	Kunststoffklapmanschette/Drahthose
Pflege:	Fertigstellungspflege 1 Jahr, Entwicklungspflege 2 Jahre

----- Pflanzstrecken

Auf Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen achten!!

**B-Plan Nr. 8**  
**"Ortslage Ort Wendorf"**  
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

**- UMWELTBERICHT -**

**Kompensationsmaßnahme A 3**

<b>Fachplaner:</b>  Dipl.-Ing. Babette Lebahn Am Mühlensee 9 19065 Pinnow OT Godern		<b>Verfahrensträger:</b> Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft Am Markt 1 19406 Sternberg <b>Auftraggeber:</b> Architekten und Stadtplaner Stutz & Winter Mecklenburgstraße 13 19053 Schwerin	
<b>Datum:</b>	02/2018-07/2019	<b>Name:</b>	B. Lebahn
<b>Bearbeitung</b>	02/2018-07/2019	<b>Name:</b>	
<b>Zeichnung</b>	02/2018-07/2019	<b>Name:</b>	B. Lebahn
<b>Prüfung</b>	05/2020	<b>Name:</b>	B. Schoppmeyer
<b>Maßstab</b>	1: 5.000		

Anzahl der Karten: 2  
Karte:

**2**

# Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“  
der Gemeinde Kuhlen-Wendorf  
Landkreis Ludwigslust-Parchim



## Auftraggeber

Gemeinde Kuhlen-Wendorf  
über  
Amt Sternberger Seenlandschaft  
Am Markt 1  
19406 Sternberg

über  
Architekten und Stadtplaner  
Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin

## Fachplaner



Umwelt  
& Planung  
Bürogemeinschaft  
Brit Schoppmeyer  
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn  
Am Mühlensee 9  
19065 Pinnow OT Godern

06.05.2020 .....

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.3 Geplante bauliche Nutzung.....	4
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Gehölzbestände .....	5
1.5 Übergeordnete Planungen .....	6
<b>2. SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG.....</b>	<b>6</b>
2.1 Schutzgut Mensch .....	6
2.1.1 Bestandserfassung .....	6
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	6
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	7
2.2.1 Bestandserfassung .....	7
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	9
2.3 Schutzgut Boden.....	10
2.3.1 Bestandserfassung .....	10
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	11
2.4 Schutzgut Fläche.....	11
2.4.1 Bestandserfassung .....	11
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	11
2.5 Schutzgut Wasser .....	12
2.5.1 Bestandserfassung .....	12
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	12
2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	12
2.6.1 Bestandserfassung .....	12
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	12
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild .....	12
2.7.1 Bestandserfassung .....	12
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	13
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
2.8.1 Bestandserfassung .....	13
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	13
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	14
2.9.1 Bestandserfassung .....	14
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	14
<b>3. SCHUTZGUTBEZOGENE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT- ZUSTANDES.....</b>	<b>15</b>
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens.....	15
<b>4. VERMEIDUNG UND AUSGLEICH .....</b>	<b>15</b>
4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.....	15
4.2 Minimierungsmaßnahmen.....	16
<b>5. FACHRECHTLICHE REGELUNGEN .....</b>	<b>16</b>
<b>6. EINGRIFFSERMITTLUNG.....</b>	<b>16</b>
6.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen .....	16
6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	18
6.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes.....	18
6.2.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen.....	18
6.3 Maßnahmenblätter .....	20
6.4 Kostenschätzung nach DIN 276.....	28
<b>7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>28</b>
7.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	28
<b>8. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>29</b>
<b>9. QUELLENANGABEN .....</b>	<b>31</b>
9.1 Literatur.....	31
9.2 Gesetze und Verordnungen .....	31

9.3 Internetquellen..... 32

Anlage

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

Anlage 2: Karte 2 – Kompensationsmaßnahme A 3

COPYRIGHT Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn

Alle Rechte sind dem Verfasser vorbehalten. Es dürfen weder Teile des Gutachtens noch der Text im Ganzen ohne die ausdrückliche Genehmigung des Verfassers in irgendeiner Form vervielfältigt werden.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen**

Die Gemeinde Kühlen-Wendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ um Baulücken innerhalb der Ortschaft zu schließen. Vorgesehen ist neben der Ausweisung von Wohnbauflächen auch die mögliche touristische Entwicklung mit der Errichtung von Ferienhäusern. Der 7,9 ha große Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke entlang der Schlossallee und des Sydowweges der Flur 1 der Gemarkung Wendorf. Für den B-Plan ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt. Dennoch sind im Rahmen des B-Planverfahrens die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Zum Untersuchungsumfang gab es mit dem beauftragten Büro Umwelt & Planung und der Unteren Naturschutzbehörde eine Abstimmung.

### **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

Der B-Plan Nr. 8 umfasst den Ortskern von Wendorf um das Schlosshotel. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7,9 ha und umfasst diverse Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Wendorf. Der Geltungsbereich weist bereits eine Nutzung als Wohngebiet mit typischen zumeist Einfamilienwohnhäusern auf. Große Gärten, die teilweise zur Kleintierhaltung genutzt werden, schließen sich an die Bebauung an. Aber auch Weideflächen liegen innerhalb des Plangebietes. Im Norden bildet der Sydow Weg in Richtung Schönlage die Begrenzung und im Westen die Schlossallee in Richtung Schlosshotel. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch das denkmalgeschützte Hotel mit anschließendem Park und historische Gebäude der Gutsanlage. Der Osten ist gekennzeichnet durch den Park mit dem Rothsee und als Weide genutzte Flächen.

### **1.3 Geplante bauliche Nutzung**

Vorgesehen ist die vorhandene Bebauung im Ortskern und angrenzende Flächen als urbane Gebiete (MU) auszuweisen. Das Maß der Nachverdichtung bei bereits bebauten Grundstücken wird begrenzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Zulässig sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbegebiete sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Als sonstiges Gewerbe und Beherbergung sind im vorliegenden Fall nur Ferienwohnungen zulässig.

In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen soll die Nutzung von Wohngebäuden sowie Ferienwohnungen kombiniert werden. Es wird eine GRZ von 0,4 festgeschrieben ebenso wie eine Höhenregelung der Wohngebäude.

Das Schlosshotel und das Restaurant an der Hauptstraße werden als Sonstiges Sondergebiet Hotel (SO<sub>Hotel</sub>) ausgewiesen. Hier sind jedoch keine baulichen Entwicklungen vorgesehen.

Mit der zukünftigen Darstellung als der Erholung dienendes Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO<sub>FH</sub>) können sich Bereiche innerhalb der Ortslage touristisch entwickeln. Bei einer GRZ von 0,4 sind ausschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig.

Ein nur geringer Teil wird als sonstiges Sondergebiet – Reitanlage (SO<sub>Reitanlage</sub>) mit einer GRZ von 0,8 als Höchstmaß ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für jedes Baugebiet in Tab. 1 dargestellt.

**Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung.**

Art bauliche Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosse	Bauweise	Firsthöhe (m)
MU	0,4	I - II	offen, Einzel- und Doppelhäuser	11
WA	0,4	I - II	offen, Einzel- und Doppelhäuser	10
SO FH	0,4	I - II	offen, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen	11
SO Hotel 1	0,4	I - II	offen, Einzel- und Doppelhäuser	11
SO Hotel 2	0,4	I - II	offen, Einzel- und Doppelhäuser	13,5
SO Reitanlage	0,8	I	offen, Einzelhäuser	5

#### **1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Gehölzbestände**

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich des B-Plans in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und dort in der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php><sup>1</sup>).

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“, der eine Fläche von ca. 54.000 ha umfasst.

Mit einer geringsten Entfernung von etwa 115 m erstreckt sich in westliche Richtung das FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302). Einen Abstand von ca. 200 m weist das FFH-Gebiet „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ (DE 2336-301) im Osten auf. Aufgrund des geringen Abstandes sind für beide Gebiete eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu erstellen, in der abzuschätzen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Andere Schutzgebiete internationaler oder nationaler Schutzkategorien sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop sind lt. Kataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim nicht vorhanden. Während der Vorortbegehung wurden die Biotop aufgenommen und auf ihren Schutzstatus geprüft. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zahlreiche Gehölze vorhanden. Entlang des Sydow Weges im Norden und der Hauptstraße erstreckt sich eine Allee, die nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist. Eine weitere nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe aus alten Linden stockt im nordöstlichen Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereiches stocken auf den Grundstücken weitere Einzelgehölze und Baumgruppen, die entsprechend der Art und des Stammumfanges nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

<sup>1</sup> KARTENPORTAL DES LUNG M-V

## **1.5 Übergeordnete Planungen**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM Planungsverband Region Westmecklenburg 2011) ist der gesamte Bereich um den Ort Wendorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie als Tourismusraum/Tourismuseentwicklungsraum ausgewiesen. Flächen außerhalb der Siedlung stellen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dar. Als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ist ein Bereich um die Ortslage Wendorf verzeichnet.

Sich in Richtung Osten anschließende naturnahe Wälder sind durch erhaltende Bewirtschaftung gesichert. Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen sind weitläufig um die Ortslage Wendorf ausgewiesen. Um den Rothsee und das Fließgewässer Göwe erstrecken sich Flächen mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

Über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (F-Plan) verfügt die Gemeinde Kuhlen-Wendorf nicht.

## **2. Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung**

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden eigene Geländebegehungen und vorhandenen Daten wie der Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg (GLRP WM) und das „Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern“, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) ausgewertet.

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### **2.1.1 Bestandserfassung**

Das B-Plangebiet wird bereits jetzt zum Wohnen genutzt. Neben der Wohnbebauung ist nun auch eine touristische Nutzung mit der Errichtung von Ferienhäusern möglich. Die Ortschaft Wendorf ist ländlich geprägt. Auf den großen Grundstücken sind Hausgärten angelegt und Tierhaltung neben der eigentlichen Wohnbebauung vorhanden. Neben dem täglichen Berufsverkehr durch Pendler ist das Hotel am Ende der Hauptstraße Ziel von Gästen. Hier erfolgen also An- und Abreisen mit Fahrzeugen über die Schloßstraße.

Es liegt eine schalltechnische Stellungnahme (LÄRMSCHUTZ SEEBURG 2020) vor. Für die urbanen Gebiete ist die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm nachzuweisen. Diese Forderung bestand von Seiten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Immissionsschutz/Abfall.

#### **2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Das Schloßhotel Wendorf ist ganzjährig geöffnet und prägend für den alten Ortskern. Gäste nutzen für die Anreise mit dem Pkw die Hauptstraße als Zuwegung, d. h. es ist bereits eine erhöhte Frequentierung zu verzeichnen. Diese beschränkt sich durch An- und Abreisende jedoch nur auf den Bereich an der Schloßstraße.

Durch diese Frequentierung ist bereits jetzt von einer erhöhten Lichtimmission auszugehen. Die Lichtimmissionen werden sich durch die vorgesehene intensivere Nutzung jedoch auf den gesamten Geltungsbereich ausweiten. Mit der Ausweisung von Bereichen zur Errichtung von

Ferien- und Wohnhäusern wird sich auch der rollende Verkehr durch An- und Abreisen sowie durch Pendler weiter erhöhen aber auch ein zunehmender Lärm durch den Betrieb der Ferienhäuser.

In den urbanen Gebieten (MU) sind gemäß B-Plan Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Für die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für die sonstigen Gewerbebetriebe werden ausschließlich Ferienwohnungen als zulässig erklärt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Stellungnahme wird festgestellt, dass sich die Geräuschkennsituationen im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich ändern werden. Für die urbanen Gebiete innerhalb des B-Plans sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine weiteren Maßnahmen im Bereich des Schallschutzes vorzusehen.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

### **2.2.1 Bestandserfassung**

#### **Biotop- und Nutzungstypen**

Im Mai 2016 sowie im November 2017 wurde im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 2 zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst.

Beansprucht werden typische Biotope des Siedlungsbereiches. Dazu gehören gärtnerisch genutzte Freiflächen mit Rasen, Obstbäumen und Kleintierhaltung. Wertvolle Gehölze wie Baumreihen und Alleen entlang von Straßen sowie Baumgruppen prägen das Ortsbild. Das Grünland innerhalb der Siedlung wird beweidet.

Relevante Einzelgehölze im Geltungsbereich wurden durch den Vermesser mit Angabe von Art, Stamm- und Kronendurchmesser aufgenommen. Da es sich hauptsächlich um Privatgrundstücke handelt, wurden die Gehölze nicht nochmals geprüft.

Die Gemeinde Kühlen-Wendorf besitzt keine Gehölzschutzsatzung. Gehölze sind ab einem Stammumfang von mindestens 1,00 m nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sowie nach § 19 NatSchAG M-V gültig für Alleen und Baumreihen. Für Hausgärten bestehen Ausnahmen.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biotoptypenkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten.

**Tabelle 2: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (LUNG 1999), Kartierung Frühjahr 2017.**

Biotopcode	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit <sup>2</sup>	Rote Liste Biotoptypen BRD <sup>3</sup>	Schutzstatus <sup>4</sup>	Biotopwert <sup>5</sup>
BBA	Älterer Einzelbaum	4	3/2	§ 18	4
BA	Allee	3	2	§ 19	3
BBG	Baumgruppe	3	2	§ 18	3
PPR	Strukturreiche ältere Parkanlage	3	2	§ 18	3
BR	Baumreihe	3	3	§ 19	3
GMW	Frischweide	2	2	-	2
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	-	-	2
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	-	-	1
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	-	-	-	0
OXS	Historisches Repräsentationsgebäude	-	-	-	0
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	-	-	0
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	-	-	-	0
OVL	Straße	-	-	-	0



**Abbildung 1: Große Gärten und Beweidung im Ortskern von Wendorf (13.11.2017).**

<sup>2</sup> REGENERATIONSFÄHIGKEIT (Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 1999): STUFE 1 = 1 BIS 25 JAHRE, STUFE 2 = 26 BIS 50 JAHRE, STUFE 3 = 51 BIS 150 JAHRE, STUFE 4 = GRÖßER 150 JAHRE

<sup>3</sup> ROTE LISTE BIOTOPTYPEN BRD: STUFE 1 = POTENZIELL GEFÄHRDET ODER NICHT GEFÄHRDET, STUFE 2 = GEFÄHRDET, STUFE 3 = STARK GEFÄHRDET, STUFE 4 = VON VOLLSTÄNDIGER VERNICHTUNG BEDROHT

<sup>4</sup> SCHUTZSTATUS: § = GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP NACH § 20 ABS. 1 NATSCHAG M-V, § 30 = GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP NUR NACH § 30 BNATSCHG, § 18 = GESETZLICH GESCHÜTZTE BÄUME NACH § 18 NATSCHAG M-V, § 19 = GESETZLICH GESCHÜTZTE ALLEE ODER BAUMREIHE NACH § 19 NATSCHAG M-V, BEDINGUNGEN ZUM BIOTOPSCHUTZ ENTSPRECHEND MINDESTGRÖßE/STAMMUMFANG/AUSPRÄGUNG

<sup>5</sup> DIE EINSTUFUNG DES BIOTOPWERTES RICHTET SICH NACH DEM HÖCHSTEN WERT AUS REGENERATIONSFÄHIGKEIT UND EINSTUFUNG IN DIE ROTE LISTE DER BIOTOPTYPEN (Hinweise zur Eingriffsregelung LUNG 1999).



**Abbildung 2: Wohnbebauung entlang der Hauptstraße (13.11.2017).**



**Abbildung 3: Baumbestand und beweidete Flächen im Geltungsbereich (13.11.2017).**

## **Fauna**

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) angefertigt. Darin wurden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die vorliegende Biotoptypenkartierung.

### **2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist überwiegend mit typischen Biotopen des Siedlungsraumes ausgestattet.

Unvermeidbare Fällungen auf den Grundstücken sind im Einzelfall auf der Grundlage des geltenden Gehölzschutzes durch den Eigentümer zu beantragen.

### **Geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V**

Ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über Erdboden, sind Einzelbäume gesetzlich geschützt. Eine Ausnahme des Schutzes gilt für Hausgärten. Dort sind nur die Baumarten Eiche, Ulme, Platane, Linde, Buche, Walnuss und Esskastanie geschützt. Desweiteren sind auch Obstbäume in Hausgärten nicht geschützt.

Das Kompensationserfordernis wird nach dem Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) berechnet und liegt bei der Fällung von Einzelbäumen im Verhältnis von 1 : 1 bis 1 : 3 in Abhängigkeit des Stammumfanges des zu fällenden Baumes.

**Tabelle 3: Kompensationsumfang für Baumfällungen nach Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007).**

Stammumfang	Ausgleichsverhältnis
100 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist mit dem vorliegenden Planungsinstrument B-Plan nur die künftige Entwicklung vorhersehbar. Konkrete Bauabsichten durch Grundstückseigentümer oder die Gemeinde liegen nicht für das gesamte Plangebiet vor. Aus diesem Grund kann nicht mit Bestimmtheit davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung umgesetzt wird. In nachgelagerten Genehmigungsverfahren soll deshalb der erforderliche Ausgleich für Fällungen festgesetzt werden.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass Abriss-, Erneuerungs- bzw. Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. Zwischen- und Sommerquartiersnutzung durchzuführen sind (V<sub>AFB1</sub> und V<sub>AFB2</sub>). Rückzubauende Gebäude mit Quartierstrukturen und Brutplätzen als auch besetzte Höhlenbäume sind nach vorheriger Kontrolle ggf. durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren.

Ruderalisierte Hausgärten und Weideflächen mit Magerkeitsanzeigern sind potenzielle Habitate der Zauneidechse. Vor Überbauung potenzieller Habitate (SO<sub>FH</sub> mittig gelegen, WA südlich des Sydow Weges) ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. Wird die Art während der Kartierungen nachgewiesen ist diese abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln (V<sub>AFB3</sub>).

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **2.3.1 Bestandserfassung**

Die dominierenden Bodenarten im Geltungsbereich des B-Plans sind sickerwasserbestimmte Sande (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>).

Laut GLRP (LUNG 2008) besitzen die Böden eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit.

Vorhandene Versiegelungen ergeben sich aus dem Gebäudebestand sowie den versiegelten Freiflächen. Zusätzlich können bei einer Ausschöpfung der max. zulässigen Bebauung weitere bauliche Anlagen und die Erschließung versiegelt werden.

### **2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche.

Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend § 1 a BauGB nachgekommen. Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert.

Durch die geplanten zusätzlichen Versiegelungen gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenese dauerhaft verloren.

Während der Bautätigkeiten einschließlich der Arbeitsverfahren, Arbeits- und Transportmittel sind Verunreinigungen von Boden und Gewässern auszuschließen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und das Umweltamt darüber zu informieren.

Mit dem Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Boden und damit zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Der Versiegelungsgrad ist mit einer GRZ von 0,4 plus 50 % Überschreitung begrenzt.

## **2.4 Schutzgut Fläche**

### **2.4.1 Bestandserfassung**

Der Ort Wendorf ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Innerhalb des Bestandes sind Lücken mit einer möglichen Entwicklung als Wohnbaufläche. Das Ziel des B-Plans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und die eines Ferienhausgebietes. Der Bestand ist gekennzeichnet durch Bebauungen mit Wohnhäusern und Nebengebäuden sowie zumeist gärtnerisch genutzten Freiflächen.

### **2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten B-Plan 0,4. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % ist zulässig. Dementsprechend dürfen 60 % der Baugebiete bebaut werden. Eine Ausnahme stellt das SO Reitanlage mit einer GRZ von 0,8 dar. Die zukünftige zulässige Bebauung mit Festsetzung einer GRZ basiert auf der Berechnung vom Verhältnis aus baulichen Anlagen zur Grundstücksgröße. Der vorhandene Versiegelungsgrad und die Grundstücksgrößen sind dafür erforderlich. Diese Angaben sind jedoch für das gesamte Plangebiet nicht eindeutig zu ermitteln. Ungeklärt ist zudem ob es überhaupt zu einer Bauabsicht kommt, wenn schon ein Gebäudebestand und eine Nutzung vorliegt. Durch die festgelegte GRZ wird für jedes Grundstück die mögliche zukünftige Bebauung geregelt. In den nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren eines Bauwilligen ist zu prüfen, in welchem Umfang zusätzliche Versiegelungen geplant sind und gleichzeitig wird anhand der Größe das Kompensationserfordernis berechnet.

Die Flächenausweisungen regelt der B-Plan wie folgt:

Urbane Gebiete	13.600 m <sup>2</sup>
SO FH	9.900 m <sup>2</sup>
SO Hotel	13.750 m <sup>2</sup>
SO Reitanlage	950 m <sup>2</sup>
WA	25.750 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	11.650 m <sup>2</sup>
<u>Grünflächen</u>	<u>3.850 m<sup>2</sup></u>

**Summe**                      **79.450 m<sup>2</sup> (ca. 7,9 ha)**

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### **2.5.1 Bestandserfassung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Lt. GLRP (LUNG 2008) liegt das Plangebiet in einem Bereich von sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

### **2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Bereichen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.

Während der Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Bodens und damit der Eintritt in das Grundwasser durch z. B. Schmier- und Kraftstoffe zu vermeiden.

Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

## **2.6 Schutzgut Klima und Luft**

### **2.6.1 Bestandserfassung**

Das B-Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten Küstenklima zum kontinental geprägten Klima des Binnenlandes (maritim geprägtes Binnenplanarklima). Nach Aussagen des GLRP (LUNG 2008) liegt das B-Plangebiet im niederschlagsnormalen Bereich.

### **2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Anlagebedingt wird nach der Bebauung weniger Fläche für die Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen.

Eine Verschlechterung der klimatischen Situation durch die geplante Bebauung kann durch eine Begrünung des Plangebietes kompensiert werden. Es ist vorgesehen heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Während der Bauarbeiten wird es durch den Einsatz von Technik (Baumaschinen, Arbeitsgeräte) zu einer Erhöhung von Schadstoffen kommen, die temporär und lokal wirken.

Eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Klima und Luft kann ausgeschlossen werden.

## **2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

### **2.7.1 Bestandserfassung**

Nach GLRP (LUNG 2008) weist das Landschaftsbild eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Die Ortslage selbst ist geprägt durch eine ländliche Bebauung mit großen Grundstücken rund um das Schloss und die historischen Gebäude im Ortskern.

Nach Landesweiter Analyse zur Bewertung der Landschaftspotenziale (INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT 1995) liegt der Geltungsbereich im Landschaftsbildraum „Reich strukturierte Landschaft südlich der Warnow“ (IV 3-54) mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

## 2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Vorgesehen ist die mögliche Erweiterung durch bauliche Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), des urbanen Gebietes (MU), die Errichtung von Ferienhäusern im Sondergebiet sowie die zusätzliche Bebauung in Form einer Arrondierung des Hotels. Mit der vorliegenden Planung werden vorhandene Strukturen genutzt und erweitert.

Durch die Lage des Plangebietes inmitten eines Ortskerns ist die Art Bestandsbebauung zu berücksichtigen. Es ist daher lediglich eine ein- bis zwei geschossige unter Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen zulässig. Durch die geplante neue Bebauung wird das denkmalgeschützte Ensemble um das Schloss nicht beeinträchtigt. Unter Beachtung von denkmalpflegerischen Aspekten zur Wahrung des Ortsbildes und der Orientierung am sonstigen Gebäudebestand, können erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ausgeschlossen werden.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### 2.8.1 Bestandserfassung

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmale. Zu den Baudenkmalen gehören das Schlosshotel und einige Gebäude an der Schlossallee (ehemals Hauptstraße). Ein Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist in Tab. 4 enthalten.

Tabelle 4: Denkmalgeschützte Gebäude/Anlagen in Wendorf

(Quelle: <http://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/.galleries/PDF-LUP3/PDF-FD63/Denkmal-listen/Denkmaliste-Stand-Mai-2019.pdf> ).

Straße	Hausnummer	Baudenkmal
Schlossallee*	9	Gutsanlage mit Gutshaus, Park und Nebengebäude
Schlossallee	11	Ehemaliges Kutscherhaus
Schlossallee	12	Ehemalige Orangerie
Schlossallee	14 und 14 a	Schmiede/Stellmacherei
Schlossallee	15	Ehemaliges Inspektorenhaus
Schlossallee		Turbinenanlage (Rest)
Dorfstraße	22	Wohnhaus
Sydow Weg	2 und 2 a	Ehemaliger Stall mit Walmdach

\* früher Hauptstraße

Die Denkmale innerhalb des B-Plans sind gekennzeichnet (s. Karte 1).

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) wird im Verfahren beteiligt.

Die Definition von Denkmalen nach § 2 Abs.1 DSchG M-V lautet:

*„Denkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.“*

### 2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung im B-Plan Nr. 8 und den damit verbundenen Erdarbeiten kommt es nach bisherigem Kenntnisstand zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern. Bei den Bauarbeiten können dennoch archäologische Funde und Fundstellen

entdeckt werden, die dann entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind. Die zuständige Fachbehörde ist umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten einzustellen. Es besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 11 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden, kann eine Veränderung oder Beseitigung dieser nach § 7 DSchG MV genehmigt werden.

Eine Genehmigung nach § 7 (1) DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde benötigt, wer

*Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,*

*in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.*

## **2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

### **2.9.1 Bestandserfassung**

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Von dem Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser. Durch Gehölzfällungen geht zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

### **2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen**

Durch die Versiegelung von Bodenflächen für die Gebäude und die Erschließung innerhalb des B-Plangebietes kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen, die zu einer Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust der Vegetation und damit auch zu einer Beeinträchtigung von faunistischen Wechselbeziehungen. Der Umfang der zukünftigen Bebauung ist derzeit nicht absehbar.

### **3. Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens**

- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Zu den anlagebedingten Wirkfaktoren zählen die Flächenbeanspruchung über den Bestand hinaus auf einer mögliche maximale GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 plus Überschreitung von 50 %) bzw. 0,8 als Höchstmaß für das SO<sub>Reitanlage</sub>. Diese Beeinträchtigungen sind dauerhaft. Im vorliegenden Fall ist ein konkretes Kompensationserfordernis nicht abzuleiten. Den größten Umfang an Flächen im Geltungsbereich weisen bereits vorhandene wohnbauliche Nutzungen auf. Durch eine mögliche zusätzliche Bebauung sind die Schutzgüter Boden, Biotope, Fläche und Wasser betroffen.

- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen nach der Errichtung von Wohnhäusern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie Ferienhäusern entsprechend den Festsetzungen des B-Plans. Dazu gehören die An- und Abreise von Gästen, die eine zusätzliche Beeinträchtigung über den Bestand hinaus darstellen. Ebenfalls ist durch die Errichtung von Wohnhäusern mit einer Zunahme des innerörtlichen Verkehrs zu rechnen. Gleichzeitig ist mit erhöhtem Lärm und Lichtimmissionen zu rechnen.

- **Baubedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauphase ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Hinzu kommen visuelle Reize, Staubentwicklungen und Erschütterungen durch die Bautätigkeiten mit Baufahrzeugen. Die Belastungen beschränken sich auf einen kurzfristigen Zeitraum der Erschließung und der Bautätigkeiten. Mit Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Boden (ZTVE StB), Vegetationsbeständen (DIN 18920) und Gehölzen (RAS-LP 4) werden erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß reduziert.

### **4. Vermeidung und Ausgleich**

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

#### **4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen**

- Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) von Einzelbäumen während der Bautätigkeiten (S 1)
- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1).
- Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal (V<sub>AFB1</sub>).
- Rodungsarbeiten und Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (V<sub>AFB2</sub>).

- Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen (V<sub>AFB3</sub>).

#### **4.2 Minimierungsmaßnahmen**

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraße bis zum Plangebiet.

### **5. Fachrechtliche Regelungen**

Um Beeinträchtigungen der vorab aufgeführten Schutzgüter (Kap. 2) zu vermeiden, sind alle einschlägigen Sicherheitsbestimmungen und andere geltende Rechtsvorschriften zu beachten und einzuhalten.

- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Beuth Verlag GmbH, Berlin)
- ZTV-Baumpflege (2017)
- RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 (Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- Artenschutz nach § 44 BNatSchG

### **6. Eingriffsermittlung**

#### **6.1 Biotoptypen und Biotopfunktionen**

Die vorliegende Planung beinhaltet bereits bebaute Privatgrundstücke sowie unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage Wendorf. Eine Vielzahl der Grundstücke ist bereits durch die Schlossallee und den Sydow Weg verkehrlich erschlossen. Ziel des B-Plans ist die innere Verdichtung des Ortskerns auf Freiflächen und bereits erschlossenen wohnbaulich genutzten Grundstücken. Für die mögliche Bebauung bisher unerschlossener Grundstücke sind die Planstraße F und G vorgesehen.

Der vorhandene Versiegelungsgrad eines jeden Grundstücks sowie die zukünftige Grundstücksverteilung ist nicht ermittelbar. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass nicht im gesamten Geltungsbereich eine den Festsetzungen entsprechende Bebauung erfolgt. Der B-Plan sieht eine Entwicklung für die kommenden Jahre vor, deren Umsetzung nicht zwingend ist. Dementsprechend ist nicht vorhersehbar, ob eine bauliche Entwicklung überhaupt und in welchem Umfang stattfindet. Einzelne werden daher Erweiterungen des Bestandes vornehmen oder durch Grundstücksverkäufe werden neue Gebäude entstehen.

Die Tab. 5 gibt einen Überblick über die Verteilung der Biotoptypen innerhalb des B-Plans. Im Ergebnis wird deutlich, dass der als ländlich geprägtes Dorfgebiet eingestufte Biotoptyp den größten Anteil am Geltungsbereich aufweist. Betroffen ist demnach ein Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung.

**Tabelle 5: Beanspruchte Biotoptypen im Geltungsbereich und deren mögliche Überbauung.**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil % am Geltungsbereich</b>	<b>Überbauung mit Festsetzungen aus dem B-Plan</b>
OVL - Straße	2.050	2,6	--
ODF – ländlich geprägtes Dorfgebiet	50.283	63,3	max. GRZ 0,6 bzw. 0,8 für SO <sub>Reitanlage</sub> /Erschließungsstraße
GMW - Frischweide	17.124	21,6	max. GRZ 0,6/Erschließungsstraße
PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	750	0,94	max. GRZ 0,6/Erschließungsstraße
OVW – Wirtschaftsweg, versiegelt	662	0,83	--
OVD - Pfad, Rad- und Fußweg	2.110	2,7	Erschließungsstraße
OXS - Historisches Repräsentationsgebäude	5.318	6,7	--
PPR - Strukturreiche ältere Parkanlage	1.122	1,4	--
	<b>79.419</b>	<b>100</b>	

Einheitlich ist für die Entwicklung der Ortslage die maximale Bebauung mit einer GRZ von 0,6 (inkl. zulässiger Überschreitung von 50 %) vorgesehen. Eine Ausnahme stellt das SO<sub>Reitanlage</sub> mit einer GRZ von 0,8 als Höchstmaß dar.

Die baulichen Tätigkeiten sind über ein baurechtliches Genehmigungsverfahren zu beantragen. In Abhängigkeit der Größe der baulichen Anlagen wird das Kompensationserfordernis festgesetzt. Es ist für die zusätzliche bauliche Erweiterung bzw. Neubau von je angefangenen 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück ein Hochstamm<sup>6</sup> in der Pflanzqualität 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen zu pflanzen. Mindestens ein Hochstamm soll auf dem zu bebauenden Grundstück gepflanzt werden. Dem Eigentümer wird darüber hinaus freigestellt weitere Pflanzungen auf seinem Grundstück zu realisieren. Ist dies nicht möglich ist das verbleibende Defizit auf den von der Gemeinde Kühlen-Wendorf bereitgestellten Flurstücken (A 3) zu erbringen.

Für die mit der Erschließung (Planstraße F, G) verbundenen zusätzlichen Versiegelungen von ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf bisher unversiegelten Flächen (OVD, ODF, GMW, PWX) sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> Überbauung ein Hochstamm an der Planstraße F (A 2) bzw. im Gemeindegebiet (A 3) in der Pflanzqualität 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen zu pflanzen.

Festlegungen zum Kompensationsumfang (Anzahl der Pflanzungen) erfolgen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

<sup>6</sup> BEI EINER BEZUGSFLÄCHE VON 25 M<sup>2</sup> PRO HOCHSTAMM UND EINER DURCHSCHNITTLICHEN KOMPENSATIONSWERTZAHL VON 2 ERGIBT SICH EIN ANRECHENBARE FLÄCHE VON 50 M<sup>2</sup> FÜR DAS ZU PFLANZENDE GEHÖLZ.

## **6.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **6.2.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes**

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgen. Neben der Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers stellt die Gemeinde Kuhlen-Wendorf weitere Pflanzstandorte im Gemeindegebiet südöstlich von Gustävel zur Verfügung. Für Eingriffe resultierend aus dem Bau der Erschließungsstraßen (Planstraßen F, G) sind an der Planstraße F innerhalb des B-Plans Bäume zu pflanzen. Sofern der erforderliche Pflanzumfang resultierend aus unvermeidbaren Fällungen und den zusätzlichen Versiegelungen nicht innerhalb des B-Plans untergebracht werden kann, sind die Pflanzstrecken der Gemeinde zu nutzen.

### **6.2.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen**

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

#### **A 1: Pflanzung von Hochstämmen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken**

Lage: Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke

Es ist vorgesehen zur Durchgrünung des Plangebietes standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Gehölzliste:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

regionale Obstsorten

Zum Schutz gegen Wildverbiss werden die Hochstämmen mit einer Kunststoffklappmanschette gesichert. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Fachgerechte Pflegeschnitte sind nachfolgend zu gewährleisten.

Die Maßnahme A 1 ist auf den einzelnen Grundstücken zu realisieren. Es ist für die zusätzliche Bebauung von je angefangene 50 m<sup>2</sup> Versiegelung ein Hochstamm auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

#### **Weitere Pflanzstandorte innerhalb der Gemeinde**

#### **A 2: Pflanzung von Hochstämmen straßenbegleitend im B-Plan**

Lage: Gemarkung Wendorf, Flur 1, Flurstücke 230/1, 230/3, 524/3, 525

Es ist vorgesehen entlang der Erschließungsstraße (Planstraße F) im B-Plan standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Nach Anlage der Straßen stehen mindestens 23 Pflanzstandorte zur Verfügung.

Gehölzliste:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Zum Schutz gegen Wildverbiss werden die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette gesichert. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Fachgerechte Pflegeschnitte sind nachfolgend zu gewährleisten.

Die Maßnahme A 2 ist für die mit der Erschließung (Planstraße F, G) verbundenen zusätzlichen Versiegelungen von ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf bisher unversiegelten Flächen umzusetzen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Überbauung ist ein Hochstamm an der Planstraße F in der Pflanzqualität 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. Ballen zu pflanzen. Für das verbleibende Defizit sind darüber hinaus weitere Pflanzstandorte der Gemeinde zu nutzen.

### **A 3: Pflanzung von Hochstämmen im Gemeindegebiet**

Lage: Gemarkung Gustävel, Flur 1, Flurstücke 19/2 und 21

Es ist vorgesehen entlang von Straßen im Gemeindegebiet zwischen den Orten Gustävel und Wendorf standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Anzahl und Arten:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Regionale Obstsorten

Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 8 m und zu Wegen sind 2 m einzuhalten. Zum Schutz gegen Wildverbiss werden die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette/Drahtose gesichert. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 3 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Fachgerechte Pflegeschnitte sind nachfolgend zu gewährleisten.

Sofern nicht ausreichend Pflanzstandorte auf den zu bebauenden Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterer Bedarf an Pflanzstandorten für die Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraßen notwendig sind, stellt die Gemeinde südöstlich von Gustävel weitere Standorte für Baumpflanzungen zur Verfügung.

### 6.3 Maßnahmenblätter

#### V<sub>AFB1</sub> Bauzeitenregelung: Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V <sub>AFB1</sub> V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" Landkreis Ludwigslust-Parchim		
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>		
<b>Beschreibung:</b>	Gefährdung von potenziell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten durch den Abriss von Nebengebäuden/Schuppen.	
<b>Umfang:</b>	Erschließungsarbeiten des Plangebietes	
<b>Maßnahme</b>	<b>Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar mit vorheriger Besatzkontrolle durch Fachpersonal.</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>		
<b>Lage der Maßnahme:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke	
<b>Landschaftszone:</b>	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte	
<b>Ausgangszustand:</b>	Locker bebautes Plangebiet mit Einzelhäusern, Nebengebäuden, Scheunen. Weideflächen, Siedlungsgebüsche/-hecken und Einzel-/Alleebäume.	
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b>		
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) der Brutvögel und die Zerstörung potenziell vorkommender Zwischen- und Sommerquartiere in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Rückbauarbeiten außerhalb diesen Zeitraumes durchzuführen. Eine Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen kann dadurch vermieden werden. Rückzubauende Gebäude mit Quartierstrukturen, Brutplätzen sind nach der Kontrolle ggf. durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.		
<b>Art der Maßnahme</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>		
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>		
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Private Grundstückseigentümer
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich		
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung		

**V<sub>AFB2</sub> Bauzeitenregelung: Rodungsarbeiten und Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. V<sub>AFB2</sub></b> <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>	Gefährdung von potenziell vorkommenden Fledermaus- und Brutvogelarten durch die Rodung von Gehölzen und bodenbrütenden Brutvögeln durch das Entfernen der Vegetationsdecke.		
<b>Umfang:</b>	Erschließungsarbeiten des Plangebietes		
<b>Maßnahme</b>	<b>Rodungsarbeiten und Beginn der Erschließungsarbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.</b>		
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage der Maßnahme:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke		
<b>Landschaftszone:</b>	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
<b>Ausgangszustand:</b>	Locker bebautes Plangebiet mit Einzelhäusern, Nebengebäuden, Scheunen. Weideflächen, Siedlungsgebüsche/-hecken und Einzel-/Alleebäume.		
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b>			
Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) als auch Zwischen- oder Sommerquartiere von Fledermäusen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu verhindern, sind die Rodungsarbeiten als auch der Beginn der Erschließungsarbeiten (Bodenbrüter) außerhalb diesen Zeitraumes durchzuführen. Höhlenbäume sind nach der Kontrolle ggf. nach zu kompensieren, sollten Indizien einer Fledermaus-/Brutvogelbesiedlung vorliegen.			
Eine Tötung von Brutvögeln kann dadurch vermieden werden. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Private Grundstückseigentümer	

**V<sub>AFB3</sub> Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen.**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. V<sub>AFB3</sub></b> <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf" Landkreis Ludwigslust-Parchim			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>	Gefährdung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen		
<b>Umfang:</b>	Erschließungsarbeiten in Teilbereichen des Plangebietes		
<b>Maßnahme</b>	<b>Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen.</b>		
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage der Maßnahme:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke (SO <sub>FH</sub> mittig gelegen, WA südlich des Sydowweges)		
<b>Landschaftszone:</b>	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
<b>Ausgangszustand:</b>	Ruderalisierte Hausgärten, Weideflächen mit Magerkeitsanzeigern innerhalb des Plangebietes		
<b>Beschreibung der Maßnahme:</b>			
Vor Überbauung potenzieller Habitate ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. Wird die Art während der Kartierungen nachgewiesen ist diese abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln. Eine Tötung von Tieren kann dadurch vermieden werden.			
Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Private Grundstückseigentümer
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

**V 1 Schutz von Gehölzen vor mechanischen Schäden**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. V 1</b>	
V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz			
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ Gemeinde Kuhlen-Wendorf (Landkreis Ludwigslust-Parchim)			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b> Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden			
<b>Maßnahme</b> Schutz von Gehölzen			
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<p><b>Lage:</b> Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.</p> <p><b>Beschreibung:</b> Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB</p>			
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme <input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden <input type="checkbox"/> ausgeglichen <input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> vermindert <input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. <input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar <input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr. <input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input type="checkbox"/> Flächen Dritter <input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung		Jetziger Eigentümer:  Künftiger Eigentümer:  Künftige Unterhaltung:	Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft

**S 1 Einzelstammschutz an Gehölzen**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. S 1</b>	
V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz			
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ Gemeinde Kuhlen-Wendorf (Landkreis Ludwigslust-Parchim)			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>	Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden		
<b>Umfang:</b>	Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe		
<b>Maßnahme</b>	<b>Einzelstammschutz an Gehölzen</b>		
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage:</b>	Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten/Entsiegelungen befinden.		
<b>Beschreibung:</b>	Einzelstammschutz aus mindestens 2 m hohen Bohlen auf Polsterung. Beachtung der DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB		
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Biotopentwicklung/Pflegekonzept</b>			
- -			
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn	
<input type="checkbox"/> mit Bauabschluss			
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <input type="checkbox"/> Flächen Dritter <input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme <input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung <input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung		Jetziger Eigentümer:	Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft
		Künftiger Eigentümer:	
		Künftige Unterhaltung:	

**A 1 Pflanzung von Hochstämmen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. A 1</b> <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ Gemeinde Kühlen-Wendorf (Landkreis Ludwigslust-Parchim)			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>		Unvermeidbare Baumfällungen und Versiegelung	
<b>Maßnahme</b>		<b>Pflanzung von Hochstämmen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, diverse Flurstücke		
<b>Ausgangszustand:</b>	Dorfgebiet, Hausgärten, Grünland		
<b>Beschreibung:</b>	Es ist vorgesehen zur Durchgrünung des Plangebietes standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Pro angefangene 50 m <sup>2</sup> Versiegelung ist auf dem zu bebauenden Grundstück mindestens 1 Baum zu pflanzen.		
<b>Arten:</b>	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ), Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ), regionale Obstsorten		
<b>Pflanzqualität:</b>	Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B., durchgehender Leittrieb		
<b>Schutzmaßnahmen:</b>	Kunststoffklappmanschette und Sicherung mit Dreibock		
<b>Flächengröße:</b>	pro 50 m <sup>2</sup> angefangene Versiegelung 1 Hochstamm		
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Biotopentwicklung/Pflegekonzept</b>			
Die Fertigstellungspflege dauert 1 Jahr, die anschließende Entwicklungspflege 2 Jahre.			
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. 2,3	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter			
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Private Grundstückseigentümer	

**A 2 Pflanzung von Hochstämmen straßenbegleitend im B-Plan**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. A 2</b> <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ Gemeinde Kuhlen-Wendorf (Landkreis Ludwigslust-Parchim)			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>		Unvermeidbare Baumfällungen und Versiegelung	
<b>Maßnahme</b>		<b>Pflanzung von Hochstämmen straßenbegleitend an der Planstraße F</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage:</b>	Gemarkung Wendorf, Flur 1, Flurstücke 230/1, 525, 230/3, 524/3		
<b>Ausgangszustand:</b>	Dorfgebiet, Hausgärten, Grünland		
<b>Beschreibung:</b>	Es ist vorgesehen zur Durchgrünung des Plangebietes standortgerechte Laubgehölze an den Erschließungsstraßen zu pflanzen. Es stehen mindestens 23 Pflanzstandorte zur Verfügung. Pro angefangene 50 m <sup>2</sup> Versiegelung ist 1 Baum an der Planstraße F zu pflanzen.		
<b>Arten:</b>	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ), Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )		
<b>Pflanzqualität:</b>	Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B., durchgehender Leittrieb		
<b>Schutzmaßnahmen:</b>	Kunststoffklappmanschette und Sicherung mit Dreibock		
<b>Flächengröße:</b>	pro 50 m <sup>2</sup> angefangene Versiegelung 1 Hochstamm		
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Biotopentwicklung/Pflegekonzept</b>			
Die Fertigstellungspflege dauert 1 Jahr, die anschließende Entwicklungspflege 2 Jahre.			
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	
		<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss	
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert	
<input type="checkbox"/> ausgeglichen		<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. 1, 3	
<input type="checkbox"/> ersetzbar		<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
		<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
		<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			
		Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	

**A 3 Pflanzung von Hochstämmen im Gemeindegebiet**

<b>Maßnahmeblatt</b>		<b>Maßnahmen-Nr. A 3</b> <small>V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz</small>	
<b>Projekt:</b> B-Plan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ Gemeinde Kuhlen-Wendorf (Landkreis Ludwigslust-Parchim)			
<b>Konflikt/Art der Beeinträchtigung</b>			
<b>Beschreibung:</b>		Unvermeidbare Baumfällungen und Versiegelung	
<b>Maßnahme</b>		<b>Pflanzung von Hochstämmen im Gemeindegebiet</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme</b>			
<b>Lage:</b>	Gemarkung Gustävel, Flur 1, Flurstücke 19/2 und 21		
<b>Ausgangszustand:</b>	Straßen/Wege befestigt und unbefestigt		
<b>Beschreibung:</b>	Es ist vorgesehen entlang von Straßen im Gemeindegebiet zwischen den Orten Gustävel und Wendorf standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Sofern innerhalb des B-Plans nicht ausreichend Pflanzstandorte zur Verfügung stehen, sind Bäume wegebegleitend innerhalb der Gemeinde zu pflanzen.		
<b>Arten:</b>	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> ), Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> ), regionale Obstsorten		
<b>Pflanzqualität:</b>	Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B., durchgehender Leittrieb		
<b>Schutzmaßnahmen:</b>	Kunststoffklappmanschette/Drahthose und Sicherung mit Dreibock		
<b>Flächengröße:</b>	1 Hochstamm = 50 m <sup>2</sup>		
<b>Art der Maßnahme</b>			
<input type="checkbox"/> Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	
<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme		<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Biotopentwicklung/Pflegekonzept</b>			
Die Fertigstellungspflege dauert 1 Jahr, die anschließende Entwicklungspflege 2 Jahre.			
<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn		<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
<b>Beurteilung des Eingriffs</b>			
<input type="checkbox"/> vermieden	<input type="checkbox"/> vermindert		
<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input checked="" type="checkbox"/> ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. 1, 2	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar	
<input type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Gemeinde Kuhlen-Wendorf über Amt Sternberger Seenlandschaft	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung			
<input checked="" type="checkbox"/> Zustimmungserklärung			

## 6.4 Kostenschätzung nach DIN 276

Hochstammpflanzung (Kosten für 1 Hochstamm)

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
<b>500</b>			<b>Außenanlagen</b>		
<b>512</b>			<b>Vegetationstechnische Bodenbearbeitung</b>		
512.1010	1	m <sup>3</sup>	Bodenbearbeitung u. -verbesserung mit Perliten (100 l/Hst)	50,00	50,00
			<b>Summe 512: Bodenbearbeitung</b>		<b>50,00</b>
<b>514</b>			<b>Pflanzen (liefern und pflanzen)</b>		
514.2010	1	St.	Hochstamm, 16 – 18 cm StU., 3 x v., m. B., 3-Bock, Verbisschutz, Kunststoffklappmanschette/Drahtrose	300,00	300,00
514.3020	1	St.	Fertigstellungspflege Hochstammpflanzung	50,00	50,00
			<b>Summe 514: Pflanzen</b>		<b>350,00</b>
<b>519</b>			<b>Geländeflächen, sonstiges</b>		
519.1030	1	St.	2-jährige Entwicklungspflege Hochstammpflanzung	100,00	100,00
			<b>Summe 519: Geländeflächen, sonstiges</b>		<b>100,00</b>
			<b>Zusammenstellung der Kosten:</b>		
<b>Summe 500</b>			<b>Außenanlagen (netto)</b>		<b>500,00</b>

Für die dauerhafte Pflege über einen Zeitraum von 25 Jahren ist eine Summe von zusätzlich 120 € pro Hochstamm erforderlich, womit fachgerechte Pflegeschnitte abgesichert werden.

Hinzu kommen artenschutzrechtliche Maßnahmen und Schutzmaßnahme während der Bauphase.

## 7. Zusätzliche Angaben

### 7.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gegenstand der Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen. Insbesondere geht es um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen und deren frühzeitige Ermittlung sowie geeignete Gegenmaßnahmen aufzustellen. Das Monitoring beinhaltet zusätzlich auch die Durchführung von Festsetzungen einschließlich der Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Das Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie landeseigenen Gesetzesgrundlagen zu erfolgen.

Sicherzustellen ist, dass die einzusetzende Pflanzware für die Kompensationsmaßnahmen den Gütebestimmungen des BdB für Baumschulpflanzen entspricht. Die Pflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Ausführung der Erd- und Rohbauarbeiten umzusetzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Die Abnahme der Leistungen, jeweils zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Die

Naturschutzbehörde ist über die Abnahmen zu unterrichten. Der Ersatz nicht angewachsener und eingegangener Pflanzen ist zu veranlassen und zu kontrollieren.

Für die ökologische Baubegleitung in Verbindung mit Artenschutzmaßnahmen sowie Schutzmaßnahmen für den Gehölzbestand ist ein Fachgutachter einzusetzen.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist eine zeitliche Beschränkung für das Roden der Gehölze, den Abbruch von Gebäuden sowie die Erschließungsarbeiten entsprechend § 39 BNatSchG festgesetzt sowie eine bauökologische Begleitung.

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf als Vorhabenträger ist gemäß § 4 c BauGB für die Überwachung der festgelegten Maßnahmen verantwortlich.

Im Rahmen der nachgelagerten Bauanzeigen ist entsprechend des Umfangs an Versiegelungen das Ausgleichserfordernis festzulegen. Die Pflicht zur Pflanzung auf dem privaten Grundstück obliegt dem Eingriffsverursacher (Bauherr).

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Kompensationsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist von der Zulassungsbehörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist der Verursacher des Eingriffs oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich. Als Instrumente für die rechtliche Sicherung stehen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und die Baulast zur Verfügung. Andernfalls kann die Zulassungsbehörde eine Sicherheitsleistung fordern. Die Leistung soll die Durchführung der im Zulassungsbescheid festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherstellen.

## **8. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Entwicklung von Ferienhäusern.

Bei B-Plänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch sind die abwägungsrelevanten Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sachgerecht dazustellen und zu prüfen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) ist gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, LUNG 1999) anzuwenden.

Das B-Plangebiet umfasst eine Fläche von 7,9 ha in der Flur 1 der Gemarkung Wendorf. Ziel des B-Plans ist die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen und die touristische Entwicklung durch Ferienhäuser.

Das gesamte Plangebiet wurde einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) unterzogen. Beansprucht werden hauptsächlich Flächen des ländlich geprägten Dorfgebiets mit allgemeiner Biotopfunktion. Die Grundstücke befinden sich in Nutzung und sind durch größere Hausgärten gekennzeichnet. Mit dem B-Plan wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Ortskern gegeben.

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG

(Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebaute Grundstücke sowie den Hotelkomplex. Zusätzlich vorgesehen ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer Größe von ca. 2,6 ha sowie ca. 1 ha mit dem Entwicklungsziel als Sondergebiet für Ferienhäuser

Innerhalb des Plangebietes liegen keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Waldflächen werden ebenfalls nicht überplant und der Abstand zu angrenzenden Waldflächen wird eingehalten.

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgen. Neben der Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm pro angefangene 50 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers stellt die Gemeinde Kuhlen-Wendorf weitere Pflanzstandorte zur Verfügung. Dazu zählen Wegeflurstücke südöstlich von Gustävel. Für zusätzliche Versiegelungen resultierend aus dem Bau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße F, G) sind ebenfalls pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Überbauung ein Hochstamm an der Planstraße F zu pflanzen und darüber hinaus weitere Pflanzstandorte im Gemeindegebiet zu nutzen.

Durch die geplanten Maßnahmen im Gemeindegebiet können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand einer Potenzialabschätzung geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist die vorliegende Biotoptypenkartierung.

Im Ergebnis ist für die potenziell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten eine Bauzeitenbeschränkung zu realisieren, das heißt, dass Abriss-, Erneuerungs- bzw. Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. Zwischen- und Sommerquartiersnutzung durchzuführen sind (V<sub>AFB1</sub> und V<sub>AFB2</sub>). Rückzubauende Gebäude mit Quartierstrukturen und Brutplätzen als auch besetzte Höhlenbäume sind nach vorheriger Kontrolle ggf. durch die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen zu kompensieren.

Ruderalisierte Hausgärten und Weideflächen mit Magerkeitsanzeigern sind potenzielle Habitate der Zauneidechse. Vor Überbauung potenzieller Habitate (SO<sub>FFH</sub> mittig gelegen, WA südlich des Sydowweges) ist das Vorkommen der Zauneidechse im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. Wird die Art während der Kartierungen nachgewiesen ist diese abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln (V<sub>AFB3</sub>).

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## 9. Quellenangaben

### 9.1 Literatur

- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe, 1999/HEFT 3, GÜLZOW.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.
- LÄRMSCHUTZ SEEBURG (2020): Schalltechnische Stellungnahme für den B-Plan Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ der Gemeinde Kühlen-Wendorf.
- PLANUNGSVERBAND REGION WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

### 9.2 Gesetze und Verordnungen

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).
- DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), gültig ab 01.03.2010.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

### **9.3 Internetquellen**

[https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV\\_prod/de/Startseite/index.jsp](https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp), besucht am 14.06.2019

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, besucht am 14.06.2019

<http://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/.galleries/PDF-LUP3/PDF-FD63/Denkmallisten/Denkmalliste-Stand-Mai-2019.pdf>, besucht am 14.06.2019

**Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung**

**Anlage 2: Karte 2 – Kompensationsmaßnahme A 3**

STANDARD-DATENBOGEN

für besondere Schutzgebiete (BSG). Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG)

1. GEBIETSKENNZEICHNUNG

1.1 Typ

B

1.2. Kennziffer

D E 2 1 3 8 3 0 2

1.3. Ausfülldatum

2 0 0 4 0 5

1.4. Fortschreibung

u l

1.5. Beziehung zu anderen NATURA 2000-Gebieten

NATURA 2000-Kennziffer

Grid for NATURA 2000-Kennziffer

NATURA 2000-Kennziffer

Grid for NATURA 2000-Kennziffer

1.6. Informant

I.L.N. Greifswald
LUNG MV
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
Goldberger Straße 12, 18276 Güstrow

1.7. Gebietsname

Warnowtal mit kleinen Zuflüssen

1.8. Daten der Gebietsbenennung und -ausweisung

Vorgeschlagen als Gebiet, das als GGB in Frage kommt

u l

Als GGB bestätigt

u l

Ausweisung als BSG

u l

Ausweisung als BEG (später auszufüllen)

u l

2. LAGE DES GEBIETES

2.1. Lage des Gebietsmittelpunkts

Länge

E	1	1	5	9
---	---	---	---	---

Breite

4	1	5	3	5	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---

W / G (Greenwich)

2.2. Fläche (ha)

		6	4	7	9
--	--	---	---	---	---

2.3. Erstreckung (km)

		0
--	--	---

2.4. Höhe über NN (m):

Min.

			0
--	--	--	---

Max.

			0
--	--	--	---

Mittel

			0
--	--	--	---

2.5. Verwaltungsgebiet

NUTS-Kennziffer

D	E	8	0	3
D	E	8	0	7
D	E	8	0	9
D	E	8	0	G

Name des Verwaltungsgebiets

Rostock, Hansestadt
Bad Doberan
Güstrow
Parchim

Anteil (%)

		1
	4	1
	2	9
	2	8

Meeresgebiet außerhalb eines NUTS-Verwaltungsgebiets

		0
--	--	---

2.6. Biogeographische Region

alpin

atlantisch

boreal

kontinental

makaronesisch

mediterran



















## 4. GEBIETSBESCHREIBUNG

## 4.1. Allgemeine Gebietsmerkmale

Lebensraumklassen	Anteil (%)
Meeresgebiete und -arme	
Gezeiten, Ästuarien, vegetationsfreie Schlick- und Sandflächen, Lagunen (einschl. Salinenbecken)	
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	
Küstendünen, Sandstrände, Machair	
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	
Binnengewässer (stehend und fließend)	11
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	24
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	2
Trockenrasen, Steppen	4
Feuchtes und mesophiles Grünland	30
Alpine und subalpine Rasen	
Extensiver Getreideanbau (einschl. Wechselanbau mit regelmäßiger Brache)	
Reisfelder	
Melioriertes Grünland	
Anderes Ackerland	3
Laubwald	18
Nadelwald	4
Immergrüner Laubwald	
Mischwald	4
Kunstforsten (z. B. Pappelbestände oder exotische Gehölze)	
Nicht-Waldgebiete mit hölzernen Pflanzen (Obst- und Ölbaumhaine, Weinberge, Dehesas)	1
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee und Eis bedeckten Flächen	1
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1
<b>INSGESAMT</b>	<b>100 %</b>
<p><b>Andere Gebietsmerkmale:</b></p> <p>Das vermoorte Urstromtal der Warnow samt kleiner Zuflüsse. Der reich strukturierte Talmoorkomplex umfasst Gewässer, Röhrichte, Wälder, Grünländer, Pfeifengraswiesen sowie kalkreiche Niedermoore und weist eine Vielzahl von wertvollen Arten auf.</p>	

## 4.2. Güte und Bedeutung

Repräsentatives Vorkommen von FFH-LRT und -Arten; Schwerpunktorkommen von FFH-LRT und -Arten; Häufung von FFH-LRT, prioritären FFH-LRT und FFH-Arten; großflächige Komplexbildung; großflächiger landschaftlicher Freiraum

4.3. Verletzlichkeit

Störungen des hydrologischen Systems und der Fließgewässerstruktur, Nährstoffeinträge in Gewässer und nährstoffarme Lebensraumtypen, Intensivierung ungelenkter Freizeitnutzungen (jeweils soweit erheblich wirkend).

4.4. Gebietsausweisung (Bemerkungen zu den nachstehenden quantitativen Angaben)

4.5. Besitzverhältnisse

Privat: 0 %  
 Kommunen: 0 %  
 Land: 0 %  
 Bund: 0 %  
 sonst.: 0 %

4.6. Dokumentation

Nach Art. 2 Abs. 3 FFH-Richtlinie zu berücksichtigende sozio-ökonomische Belange sind der den Meldeunterlagen beigefügten Anlage 'Nutzungen und Planungen' zu entnehmen.  
 Weitere Angaben s. Anlage!

4.7. Geschichte (von der Kommission auszufüllen)

Datum	Geändertes Feld	Beschreibung

5. SCHUTZSTATUS DES GEBIETS UND ZUSAMMENHANG MIT CORINE-BIOTOPEN

5.1. Schutzstatus auf nationaler und regionaler Ebene

Kennziffer				Anteil (%)			Kennziffer				Anteil (%)			Kennziffer				Anteil (%)						
D	E	0	7	4	0																			
D	E	0	2	2	7																			

5.2. Zusammenhang des beschriebenen Gebietes mit anderen Gebieten

Auf nationaler/regionaler Ebene ausgewiesen:

Typenkennziffer				Gebietsname	Art	Überdeckung		
						Anteil (%)		
D	E	0	7	Warnowtal bei Gädebehn	*	1		
D	E	0	7	Wolfsberger Seewiesen	*	6		
D	E	0	7	Vierburg-Waldung	*	1		
D	E	0	7	Mittleres Warnowtal (Güstrow)	*	3		
D	E	0	7	Glambecksee bei Basthorst	*	1		
D	E	0	7	Warnowtal bei der Rönkendorfer Mühle	*	1		
D	E	0	7	Südliches Warnowland und Burg Werle	*	1	1	

Auf internationaler Ebene ausgewiesen:

Typ		Gebietsname	Art	Überdeckung		
				Anteil (%)		
Ramsar-Übereinkommen	1					
	2					
	3					
	4					
Biogenetisches Reservat	1					
	2					
	3					
Gebiet mit Europadiplom	---					
Biosphärenreservat	---					
Barcelona-Übereinkommen	---					
World Heritage Site	---					
Sonstiger Typ	---					

5.3. Zusammenhang des beschriebenen Gebietes mit CORINE-Biotop-Gebieten

CORINE-Gebietskennziffer				Überdeckung			CORINE-Gebietskennziffer				Überdeckung		
				Art	Anteil (%)						Art	Anteil (%)	





6. EINFLÜSSE UND NUTZUNGEN IM GEBIET UND IN DESSEN UMGEBUNG

6.1. Einflüsse und Nutzungen sowie davon betroffene Fläche

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet

Kennziffer			Intensität			% des Gebiets			Einfluß			Kennziffer			Intensität			% des Gebiets			Einfluß		
1	0	0		B		1	9				-	1	6	3		B		1					-
1	0	2	A			6			+			1	6	5	A			3					-
1	2	0		B		1	9				-	2	1	0			C	2					0
1	4	0	A			5			+			2	1	1	A			1					-
1	4	1	A			3					-	2	2	0		B		1	1				-
1	6	0		B		1					-	2	3	0			C	8	1				-

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebiets

Kennziffer			Intensität			Einfluß			Kennziffer			Intensität			Einfluß		
1	0	0	A					-	4	0	1			C			-
1	1	0		B				-	4	0	2		B				-
1	2	0	A					-	4	0	4		B				-
2	3	0			C			-	4	2	1			C			-
3	0	0			C			-	4	9	0		B				-
4	0	0		B				-	5	0	2		B				-

6.2. Management des Gebiets

Zuständige Behörde / Organisation

StAUN Rostock

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhalt u. teilweise Entwicklung einer Fließgewässer- u. Seenlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- u. Waldlebensräumen sowie einer großen Zahl von FFH-Arten

6. EINFLÜSSE UND NUTZUNGEN IM GEBIET UND IN DESSEN UMGEBUNG

6.1. Einflüsse und Nutzungen sowie davon betroffene Fläche

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet

Kennziffer			Intensität	% des Gebiets	Einfluß	Kennziffer			Intensität	% des Gebiets	Einfluß						
2	3	0		C	1		-	6	2	2		C	2	2			-
4	0	3		B	1		-	7	0	1	A		2				-
5	0	2		C	1		-	7	2	0		B	1				-
5	0	7		C	1		-	7	4	0	A		1				-
5	1	1		C	1		-	8	0	1		C	1				-
6	2	1		B	5		-	8	1	0		B	1	3			-

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebiets

Kennziffer			Intensität	Einfluß	Kennziffer			Intensität	Einfluß		
5	0	7		C	8	5	3		B		-
6	0	8	A		9	5	2		B		-
7	0	1		B							
7	1	0		C							
8	3	0		B							
8	5	2		C							

6.2. Management des Gebiets

Zuständige Behörde / Organisation

StAUN Rostock

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhalt u. teilweise Entwicklung einer Fließgewässer- u. Seenlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- u. Waldlebensräumen sowie einer großen Zahl von FFH-Arten

6. EINFLÜSSE UND NUTZUNGEN IM GEBIET UND IN DESSEN UMGEBUNG

6.1. Einflüsse und Nutzungen sowie davon betroffene Fläche

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet

Kennziffer			Intensität			% des Gebiets			Einfluß			Kennziffer			Intensität			% des Gebiets			Einfluß		
8	1	1		B		2					-	9	1	0			C	1			+		
8	2	0		B		2					-	9	5	2	A			2	2				-
8	4	0		B		1			+														
8	5	0		B		1					-												
8	5	2		B		2					-												
8	5	3		B		1	0		+														

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebiets

Kennziffer			Intensität			Einfluß			Kennziffer			Intensität			Einfluß		

6.2. Management des Gebiets

Zuständige Behörde / Organisation

StAUN Rostock

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhalt u. teilweise Entwicklung einer Fließgewässer- u. Seenlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- u. Waldlebensräumen sowie einer großen Zahl von FFH-Arten

7. KARTE DES GEBIETS

*Topographische Karte*

Blattnummer

1938
1939
2038
2137
2138
2235

Maßstab

25000
25000
25000
25000
25000
25000

Projektion

Gauss-Krüger (DE)

Angaben zur Verfügbarkeit der Gebietsgrenzen in rechnergestützter Form

(Maßstab 1:0)
---------------

Karte der unter Abschnitt 5 aufgeführten Gebietsausweisungen  
(auf Kartengrundlage, die dieselben Merkmale wie die topographische Karte hat)

Luftbild(er) beigefügt:



JA



NEIN

Nummer	Gebiet	Ausschnitt/Thema	Copyright	Datum

8. DIAPOSITIVE

Nummer	Ort	Gegenstand	Copyright	Datum

7. KARTE DES GEBIETS

*Topographische Karte*

Blattnummer

2236
2237
2335
2336

Maßstab

25000
25000
25000
25000

Projektion

Gauss-Krüger (DE)
Gauss-Krüger (DE)
Gauss-Krüger (DE)
Gauss-Krüger (DE)

Angaben zur Verfügbarkeit der Gebietsgrenzen in rechnergestützter Form

(Maßstab 1:0)
---------------

Karte der unter Abschnitt 5 aufgeführten Gebietsausweisungen  
(auf Kartengrundlage, die dieselben Merkmale wie die topographische Karte hat)

Luftbild(er) beigefügt:



JA



NEIN

Nummer	Gebiet	Ausschnitt/Thema	Copyright	Datum

8. DIAPOSITIVE

Nummer	Ort	Gegenstand	Copyright	Datum

*Weitere Literaturangaben*

LFA Feldherpet. u. Ichthyofaunistik; GNL e.V.; AG Heim. Wildfische; Gemeinsame Datenbank der drei Vereine/Organisationen beim LUNG MV.  
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2000-2003); Monitoring der FFH-Arten in Mecklenburg-Vorpommern.  
Winkler, H.; mündl. Mitt.  
NABU MV, Landesfachausschuß Entomologie (1998); Recherche zum Vorkommen der in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Insektenarten in MV.  
Griesenau, A. (2003); Zur Eignung von Brücken für den Fischotter.  
NABU MV, Landesfachausschuß Fledermausschutz; Sammlung von Beobachtungsdaten des LFA Fledermausschutz aus den zurückliegenden Jahren.  
NABU MV, Landesfachausschuß Malakologie (1999); Zusammenstellung der Vorkommen von Molluskenarten des Anhangs 2 der FFH-Richtlinie in den FFH-Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.  
Jueg, U. (2004); Die Verbreitung und Ökologie von *Vertigo moulinsiana* (DUPUY, 1849) in Mecklenburg - Vorpommern (Gastropoda: Stylommatophora: Vertiginidae.); Malakologische Abh. d. Staatl. Museums f. Tierkunde Dresden  
I.L.N. Greifswald (2004); Erarbeitung der LRT-Binnendifferenzierung in den FFH-Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.- Gutachten im Auftrag des Umweltministeriums MV.  
ibs Ingenieurbüro Schwerin (2004); Erarbeitung der Wald-LRT-Binnendifferenzierung in den FFH-Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.- Gutachten im Auftrag des Umweltministeriums MV.

STANDARD-DATENBOGEN

für besondere Schutzgebiete (BSG). Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG)

1. GEBIETSKENNZEICHNUNG

1.1 Typ

B

1.2. Kennziffer

D E 2 3 3 6 3 0 1

1.3. Ausfülldatum

2 0 0 4 0 5

1.4. Fortschreibung

2 0 1 1 0 5

1.5. Beziehung zu anderen NATURA 2000-Gebieten

NATURA 2000-Kennziffer

Grid for NATURA 2000-Kennziffer

NATURA 2000-Kennziffer

Grid for NATURA 2000-Kennziffer

1.6. Informant

I.L.N. Greifswald
LUNG MV
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
Goldberger Straße 12, 18276 Güstrow

1.7. Gebietsname

Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen

1.8. Daten der Gebietsbenennung und -ausweisung

Vorgeschlagen als Gebiet, das als GGB in Frage kommt

Grid for proposed GGB

Als GGB bestätigt

Grid for confirmed GGB

Ausweisung als BSG

Grid for BSG designation

Ausweisung als BEG (später auszufüllen)

Grid for BEG designation

2. LAGE DES GEBIETES

2.1. Lage des Gebietsmittelpunkts

Länge

E	1	1	4	2
---	---	---	---	---

Breite

4	2	5	3	4	0	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---

W / G (Greenwich)

2.2. Fläche (ha)

			5	4	7
--	--	--	---	---	---

2.3. Erstreckung (km)

		0
--	--	---

2.4. Höhe über NN (m):

Min.

			0
--	--	--	---

Max.

			0
--	--	--	---

Mittel

			0
--	--	--	---

2.5. Verwaltungsgebiet

NUTS-Kennziffer

D	E	8	0	G

Name des Verwaltungsgebiets

Parchim

Anteil (%)

1	0	0

Meeresgebiet außerhalb eines NUTS-Verwaltungsgebiets

		0
--	--	---

2.6. Biogeographische Region

alpin

atlantisch

boreal

kontinental

makaronesisch

mediterran



















## 4. GEBIETSBESCHREIBUNG

## 4.1. Allgemeine Gebietsmerkmale

Lebensraumklassen	Anteil (%)
Meeresgebiete und -arme	
Gezeiten, Ästuarien, vegetationsfreie Schlick- und Sandflächen, Lagunen (einschl. Salinenbecken)	
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	
Küstendünen, Sandstrände, Machair	
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	
Binnengewässer (stehend und fließend)	5
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	7
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	2
Trockenrasen, Steppen	4
Feuchtes und mesophiles Grünland	2
Alpine und subalpine Rasen	
Extensiver Getreideanbau (einschl. Wechselanbau mit regelmäßiger Brache)	
Reisfelder	
Melioriertes Grünland	
Anderes Ackerland	12
Laubwald	59
Nadelwald	9
Immergrüner Laubwald	
Mischwald	
Kunstforsten (z. B. Pappelbestände oder exotische Gehölze)	
Nicht-Waldgebiete mit hölzernen Pflanzen (Obst- und Ölbaumhaine, Weinberge, Dehesas)	
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee und Eis bedeckten Flächen	
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	
<b>INSGESAMT</b>	<b>100 %</b>
<p><b>Andere Gebietsmerkmale:</b></p> <p>Stark strukturiertes Gebiet mit landschaftlich reizvollem Relief. Wechsel von größeren Laubwaldkomplexen mit Grünlandbereichen unterschiedlichen Feuchtegrades südlich des Schönlager Sees.</p>	

## 4.2. Güte und Bedeutung

Repräsentatives Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, Häufung von FFH-LRT, Verbindungsfunktion, großflächiger landschaftlicher Freiraum

4.3. Verletzlichkeit

Nährstoffeinträge in Gewässer, Störungen des hydrologischen Systems, Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils (jeweils soweit erheblich wirkend).

4.4. Gebietsausweisung (Bemerkungen zu den nachstehenden quantitativen Angaben)

4.5. Besitzverhältnisse

Privat: 0 %  
Kommunen:0 %  
Land: 0 %  
Bund: 0 %  
sonst.: 0 %

4.6. Dokumentation

Nach Art. 2 Abs. 3 FFH-Richtlinie zu berücksichtigende sozio-ökonomische Belange sind der den Meldeunterlagen beigefügten Anlage 'Nutzungen und Planungen' zu entnehmen.  
Literaturliste siehe Anlage

4.7. Geschichte (von der Kommission auszufüllen)

Datum	Geändertes Feld	Beschreibung

5. SCHUTZSTATUS DES GEBIETS UND ZUSAMMENHANG MIT CORINE-BIOTOPEN

5.1. Schutzstatus auf nationaler und regionaler Ebene

Kennziffer				Anteil (%)			Kennziffer				Anteil (%)			Kennziffer				Anteil (%)						
D	E	0	2	1	8																			

5.2. Zusammenhang des beschriebenen Gebietes mit anderen Gebieten

Auf nationaler/regionaler Ebene ausgewiesen:

Typenkennziffer				Gebietsname	Art	Überdeckung		
D	E	0	2			Anteil (%)		
				Trockenhänge bei Jülchendorf und Schönlager See	*	1	8	

Auf internationaler Ebene ausgewiesen:

Typ	Gebietsname	Art	Überdeckung		
			Anteil (%)		
Ramsar-Übereinkommen	1				
	2				
	3				
	4				
Biogenetisches Reservat	1				
	2				
	3				
Gebiet mit Europadiplom	---				
Biosphärenreservat	---				
Barcelona-Übereinkommen	---				
World Heritage Site	---				
Sonstiger Typ	---				

5.3. Zusammenhang des beschriebenen Gebiets mit CORINE-Biotop-Gebieten

CORINE-Gebietskennziffer										Überdeckung			CORINE-Gebietskennziffer										Überdeckung		
										Art	Anteil (%)												Art	Anteil (%)	

6. EINFLÜSSE UND NUTZUNGEN IM GEBIET UND IN DESSEN UMGEBUNG

6.1. Einflüsse und Nutzungen sowie davon betroffene Fläche

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet

Kennziffer			Intensität	% des Gebiets	Einfluß	Kennziffer			Intensität	% des Gebiets	Einfluß
1	0	0		B		2	5				-
1	0	2	A			2	0		+		
1	2	0			C	2	0				-
1	4	0	A			1	0		+		
1	4	1	A			5					-
1	6	0		B		6	5				0
1	6	3		B		1	6	3		B	
1	6	4		B		2	0		2	0	
2	1	0			C	7			7		
2	2	0			C	5			5		
2	3	0			C	8	0		8	0	
5	0	1			C	1	0		1	0	

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebiets

Kennziffer			Intensität	Einfluß	Kennziffer			Intensität	Einfluß	
4	0	1		B						0

6.2. Management des Gebiets

Zuständige Behörde / Organisation

StAUN Schwerin [19061 Schwerin]

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhalt und teilweise Entwicklung von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Waldlebensraumtypen sowie der Habitats von Fischotter, Biber und Bauchiger Windelschnecke

6. EINFLÜSSE UND NUTZUNGEN IM GEBIET UND IN DESSEN UMGEBUNG

6.1. Einflüsse und Nutzungen sowie davon betroffene Fläche

Einflüsse und Nutzungen im Gebiet

Kennziffer			Intensität	% des Gebiets	Einfluß	Kennziffer			Intensität	% des Gebiets	Einfluß
5	0	2		C	5						0
6	2	2		C	3	0					0
8	5	3	A		1	5					-
9	5	2		B	1	0	0				-

Einflüsse und Nutzungen außerhalb des Gebiets

Kennziffer			Intensität	Einfluß	Kennziffer			Intensität	Einfluß

6.2. Management des Gebiets

Zuständige Behörde / Organisation

StAUN Schwerin [19061 Schwerin]

Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne

Erhalt und teilweise Entwicklung von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Waldlebensraumtypen sowie der Habitats von Fischotter, Biber und Bauchiger Windelschnecke

7. KARTE DES GEBIETS

*Topographische Karte*

Blattnummer

2336

Maßstab

25000

Projektion

Gauss-Krüger (DE)

Angaben zur Verfügbarkeit der Gebietsgrenzen in rechnergestützter Form

(Maßstab 1:0)
---------------

Karte der unter Abschnitt 5 aufgeführten Gebietsausweisungen  
(auf Kartengrundlage, die dieselben Merkmale wie die topographische Karte hat)

Luftbild(er) beigefügt:



JA



NEIN

Nummer	Gebiet	Ausschnitt/Thema	Copyright	Datum

8. DIAPOSITIVE

Nummer	Ort	Gegenstand	Copyright	Datum

*Weitere Literaturangaben*

\* I.L.N. Greifswald (2004); Erarbeitung der LRT-Binnendifferenzierung in den FFH-Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.- Gutachten im Auftrag des Umweltministeriums MV.

\* Jueg, U. (2004); Die Verbreitung und Ökologie von *Vertigo moulinsiana* (DUPUY, 1849) in Mecklenburg - Vorpommern (Gastropoda: Stylommatophora: Vertiginidae).; Malakologische Abh. d. Staatl. Museums f. Tierkunde Dresden

\* Jueg, U. und Menzel-Harloff, H. (2004-2010); Monitoring/Erfassung der drei *Vertigo*-Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie in Mecklenburg-Vorpommern

\* Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2000-2003); Monitoring der FFH-Arten in Mecklenburg-Vorpommern.

\* ibs Ingenieurbüro Schwerin (2004); Erarbeitung der Wald-LRT-Binnendifferenzierung in den FFH-Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.- Gutachten im Auftrag des Umweltministeriums MV.

\* Ökologisch-faunistische Arbeitsgruppe Schwerin (2000); Zusammenstellung der Vorkommen von Säugetierarten des Anhangs 2 der FFH-Richtlinie in den FFH-Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.