

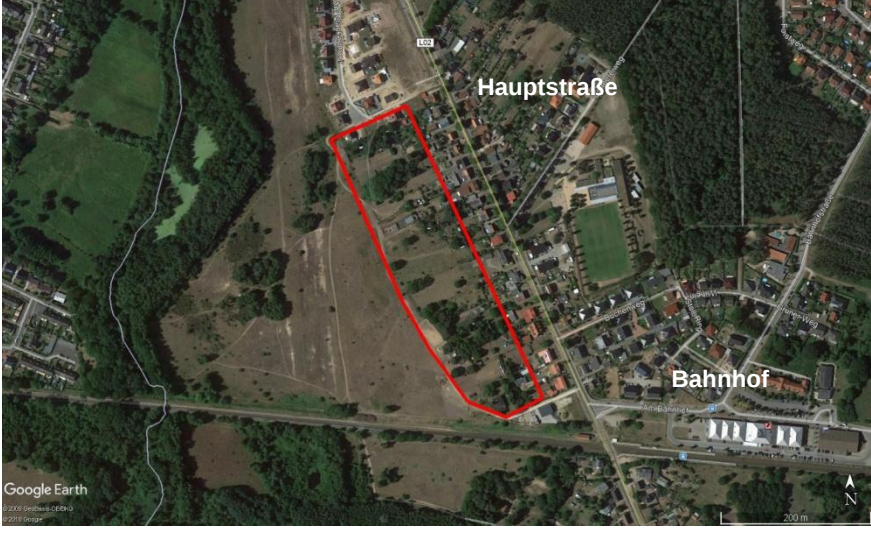
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 1 – Herrnburg nordöstlich Hauptstraße Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Nordöstlich Hauptstraße Herrnburg 21.805 m ² Grünflächen (Gartenbereiche von Siedlungsflächen), vereinzelte Bäume und Sträucher Über Hauptstraße Herrnburg und Gärtnereiweg Wohnbebauung in der „2. Reihe“, potentiell mit südwestexponierten Gärten Wohnbauflächen
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken, teilweise angepflanzte Gehölzgruppen, angrenzend an Waldfläche z.T. Trockenrasen, Magerrasen im Bereich der extensiv genutzten Flächen, Gartenteiche mit potentieller (geschützt nach § 20 LNatG M-V ?, d.h. ist die notwendige Mindestflächengröße von 1.000 m ² hier erreicht?) Notwendige Untersuchungen: Amphibien mit Knoblauchkröte, Kammolch, Fledermäuse, Haselmaus (?), Zauneidechse (?) Aktuell nicht bekannt Innerortslage hinter der straßenbegleitenden vorhandenen Bebauung und vor dem Waldrand, d.h. allseits gut eingebunden in die Siedlungsstruktur 30 m Waldabstand beachten Nicht vorhanden Potentiell zur Bebauung geeignet. Zuvor sind Kartierungen der faunistischen Lebensräume als Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung erforderlich (Vorlauf: 1 Jahr)
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

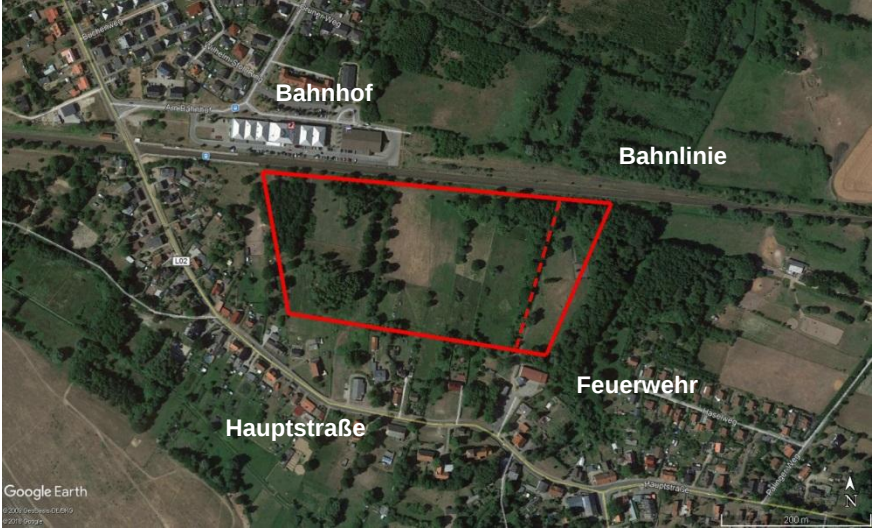
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 2 – Herrnburg südwestlich Hauptstraße Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Südwestlich Hauptstraße Herrnburg, Bebauung in der „2. Reihe“ 40.597 m ² Grünfläche / Grünland, Gartenbereiche von Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche, z.T. Grünlandbrache / Sukzessionsfläche Über Hauptstraße Herrnburg, Am Plankenmoor Wohnbebauung nahe des Ortskerns in der Form einer Einzelflächennutzung / -bebauung in „Nischen“ (Erhalt der Geh. + Bäume) Wohnbauflächen
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Leichte Erhebungen und Senkungen, Gelände fällt in Richtung Südwesten zum Landgraben bzw. dem vorgelagerten FFH-Gebiet hin ab Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken, teilweise angepflanzte Gehölzgruppen, vereinzelte größere Bäume, Sukzessionsgehölze Feuchtbiotop etwa in der mittleren Parzelle, westlich vorgelagert gesetzlich geschützte Biotopflächen (Trockenrasen geschützt nach § 20 LNatG M-V) Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Zauneidechse, Heidelerche, Fledermäuse, Haselmäuse (?), angrenzend: FFH-Geiet „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“; Außerdem: Lage an der länderübergreifenden Biotopverbundachse „Grünes Band“. Aktuell ein harmonischer Übergang zur unbebauten offenen Feldflur Keine bekannt Keine bekannt Bedingt durch die Lage direkt angrenzenden FFH-Gebiet und zum „Grünen Band“ wäre einer besonderen vertiefenden Bewertung (FFH-Verträglichkeitsprüfung) erforderlich. Unabhängig davon wäre die Fläche eingeschränkt zur Bebauung geeignet. Zuvor sind Kartierungen der faunistischen Lebensräume als Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung erforderlich (Vorlauf: 1 Jahr).
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 3 – Herrnburg südlich Bahnhofsgelände Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Südlich Bahnhof Herrnburg 68.059 m² u.a. Extensive Grünlandnutzung, Weidefläche für Pferde und Ziegen / Schafe Grundstück des ehemaligen „Konsum“ als potentiell als Zufahrt von der Hauptstraße geeignet. Darüber hinaus hat die Gemeinde ein Grundstück gekauft, das für Erschließung genutzt werden könnte. Dritte Option: Erschließung über das Grundstück der Feuerwehr Wohnbebauung in der Nähe des Ortskerns Überwiegend Ausgleichsfläche bzw., östlich der gestrichelten Linie: LSG
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Gelände fällt in Richtung Nordosten ab, hin zu einer feuchten Senke (Erlenbruch) in der Nordostecke des Gebietes Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken, z.T. auch Erlenbruchwald, Weiden-sumpf; neben der Feuerwehr: Fischteich mit geringer Eignung für Amphibien Gutachten dazu vor liegt vor (LG Landesgrunderwerb als Erschließungsträger (Projektentwickler) bei Planungsbüro Mahnel (Datum, Verwertbarkeit ??) Dauergrünlanderhalt mit gesetzlich geschützten Biotopen nach § 20 LNatG M-V: Erlenbruch u.a. Östlich angrenzend: LSG Aktuell ein harmonischer Übergang zur unbebauten offenen Feldflur, die mit einer ortstypischen gekammerten Grünstruktur an die rückwärtigen Gärten heranreicht. Die ursprüngliche Dorfstruktur als Zeugnis der kulturlandschaftlichen Entwicklung ist hier noch sehr gut ablesbar. Waldabstand und Abstand zur DB-Linie beachten Keine bekannt Potentiell Einzelflächennutzung / -bebauung in „Nischen“ (möglichst Erhalt der Gehölze und Bäume bzw. der gekammerten Feldgemarkung). Dadurch allerdings: Überformung der kulturlandschaftlichen Siedlungsstruktur. Artenschutz Aussagen zu o.a. Biotop- und Lebensraumstruktur erforderlich. Im Osten muss die Fläche bis zur Grenze des LSG zurückweichen. Die Ausgleichsflächen müssten andernorts nachgewiesen werden.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 4 – Herrnburg westlich Palinger Weg (südlich DB) Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Westlich Palinger Weg, angrenzend an bestehende Siedlungsflächen 26.053 m ² Dauergrünland, Weide (Pferdekoppel) und Wiese, Abgrenzung zum Palinger Weg mittels Knick über Palinger Weg: Stichweg mit beidseitiger Bebauung Wohnbebauung für Einfamilien- oder Doppelhäuser am Ortsrand Ausgleichsfläche und Lage im LSG
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken (Knick bzw. Redder am Ostrand), westlich Wald Notwendige Untersuchungen: Brutvogelkartierung (Neuentöter u.a.) ggf. auch Fledermäuse (Jagdhabitat am Knick bzw. am Waldrand) Fläche liegt innerhalb des LSG und grenzt westlich an eine von Bebauung frei zu haltende Landschaftsfuge Offene, randlich strukturierte Feldflur am Ortsrand, dadurch aktuell schon gut eingebunden Waldabstand an der Westseite beachten nicht bekannt Wegen des aktuellen Schutzstatus nur bedingt geeignet für Wohnbauflächen. Ungeachtet dessen gut für Siedlungserweiterung geeignet. Allerdings unter Aufgabe der ortstypischen, am Ortsrand vorgelagerten Pferdekoppeln. Artenschutz Aussagen u.a. zum Knick (Knickdurchbruch?) erforderlich. Im Norden müsste das LSG zurückweichen. Die Ausgleichsflächen müssten andernorts nachgewiesen werden.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

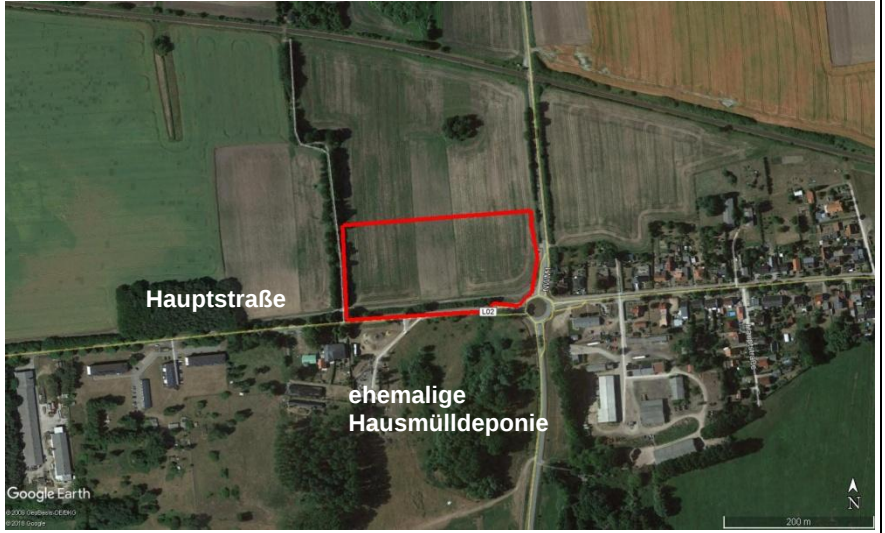
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 5 – Herrnburg östlich Palinger Weg Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Östlich Palinger Weg 11.400 m ² Acker über Palinger Weg (Knick bzw. Redder) Wohnbebauung an der äußeren Ortsrandlage Landwirtschaftliche Fläche
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Bäume / Sträucher im Knick (Redder) , Fläche selbst ist gehölzfrei Knick bzw. Redder am Palinger Weg (Feldhecke, geschützt nach § 20 LNatG M-V). Möglicherweise ist die offene ungestörte Fläche bedeutsam für Rastvögel. Nicht bekannt Exponierte Lage mit, derzeit, offenem Rand in Richtung Feldgemarkung Nicht bekannt Nicht bekannt Potentiell gut für Wohnbebauung geeignet. Dabei sollte sich die Flächenausdehnung in die offene unbebaute Feldgemarkung an der südlich angrenzenden Fläche orientieren (siehe Darstellung im Luftbild) Artenschutz Aussagen zum Knick (Knickdurchbruch?) und zu dem potentiell bedeutsamen Tastvogelgeschehen sind erforderlich.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 6 – Lüdersdorf nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße 28.526 m² Acker über Hauptstraße einfach zu realisieren Wohnbebauung mit günstiger Verkehrserschließung Landwirtschaftliche Fläche
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Westlich Gehölzstreifen, auch an der angrenzenden Hauptstraße Knick (Redder) am Westrand, Fledermausflugstraße ? Landschaftsfuge Freie Feldflur ohne direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen Lage in der offen zu haltenden Landschaftsfuge – Erhalt und Stärkung unbebauter Landschaftsfugen (kein bandartige Siedlungsstruktur schaffen) Fläche südlich der Hauptstraße: ehemalige Deponie Nicht bekannt Die Fläche liegt innerhalb der laut L-Plan offen zu haltenden „Landschaftsfuge“, die darauf abzielt, eine bandartige Siedlungsentwicklung zwischen Herrnburg und Lüdersdorf zu verhindern. Insofern sprechen landschaftliche und stadtplanerische Gründe gegen diese Fläche. Unabhängig davon: Die Erschließung des Grundstücks wäre hier sehr einfach realisierbar. Artenschutz Aussagen insbesondere zum Knick (Knickdurchbruch?), wären erforderlich.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

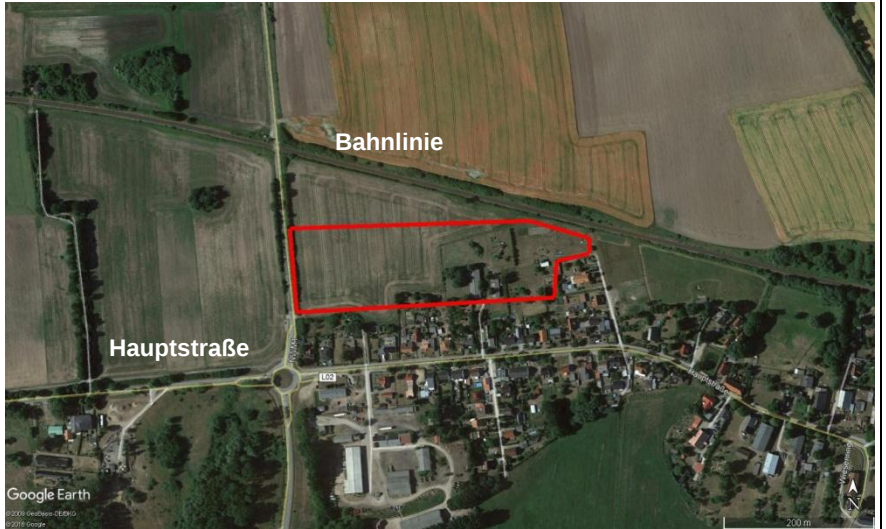
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 6a – Lüdersdorf nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Südwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße 9.000 m² Brache, Fundamentreste ehemaliger Bebauung über Hauptstraße einfach zu realisieren Wohnbebauung mit günstiger Verkehrserschließung (ca. 10bis 12 Bauplätze) Überwiegend (auch auf der östlich benachbarten Fläche): Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landsch.
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung, am südlichen Rand fällt die Fläche ab in Richtung der Niederung des Lüdersdorfer Grabens Unbedeutend, nur rudimentär vorhanden Nicht vorhanden Lage am Rand der frei zu haltenden Landschaftsfuge An drei Seiten weitgehend offene Fläche in der nahezu unbebauten Zäsur zwischen der Splittersiedlung westlich davon und Lüdersdorf östlich davon Direkt östlich angrenzend liegt die ehemalige Hausmülldeponie (Altlastenverdachtsfläche) Bereits vorhandene Versiegelung ehemaliger Gebäude und Hofflächen Mit der offen zu haltenden Landschaftsfuge ist das Ziel verbunden, zwischen Herrnburg und Lüdersdorf keine badartige Siedlungsentwicklung zu schaffen. Für die nähere Definition dieser Landschaftsfuge bietet es sich an, örtliche Anhaltspunkte zur Begrenzung der räumlichen Ausdehnung dieser Grünzäsur zu wählen. Dies sind hier der Redder nördlich der Straße und die Fluchtlinie nach Süden (=östliche Kante des Gehölzes, das sich südlich der vorhandenen Bebauung befindet). Insofern liegt die Fläche 6a vollständig innerhalb der Landschaftsfuge und kann für eine Neubebauung nicht empfohlen werden (siehe auch F6).
Datum der Ortsbesichtigung	30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 7 – Lüdersdorf nordöstlich des Kreisverkehrs Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Nordöstlich des Kreisverkehrs in der „2. Reihe“ 46.224 m ² Acker, Siedlungsfläche über Hauptstraße und Verlängerung der 3 vorhandenen Stichstraßen Wohnbebauung Ausgleichsfläche (ohne Zuordnung und ohne bereits realisierte Maßnahmen, Stand 03 / 2021), z.T. Dorfgebiet (MD)
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Westlich Gehölzstreifen (Strauchhecke), wenige einzelne Gehölzpflanzungen im Siedlungsbereich Notwendige Untersuchungen: Artenschutz Aussage zu Feldgehölz und ggf. zu Zauneidechse (Bahndamm) erforderlich Nicht bekannt Am nordöstlichen Ortsrand von Lüdersdorf gelegen, von Norden kommend betrachtet: eine offene Seite, die heute durch rückwärtige begrünte Gärten geprägt wird Nicht bekannt Nicht bekannt Gut geeignete Baufläche (Arrondierung der Bebauung), jedoch am Ortsrand, so dass eine entsprechende Randeinfassung (West- und Nordseite) notwendig wäre, z.B. Gehölze und eine Streuobstwiese auf der verbleibenden Dreiecksfläche bis zum Bahngleis. Notwendig wäre die Verlagerung der gewidmeten, aber noch nicht zugeordneten und noch nicht hergerichteten Ausgleichsfläche
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 9 – Lüdersdorf südlich Bahntrasse Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial	Südlich Hauptstraße 17.940 m² Siedlungsflächen, Gartenflächen Über die Bahnhofstraße erreichbar, Erschließung in der „2. Reihe“ Einzelhausbebauung in Lücken
Darstellung im F-PLAN 2006	Dorfgebiet (MD) bzw., in Richtung Bahnlinie: Grünflächen
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Gehölzgruppen, auch Großbäume, sehr heterogen und vielfältig strukturiert, viele alte Obstbäume Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse mit Sommer- und Winterquartier, auch in Gebäuden (alte Gebäudesubstanz), Brutvögel Nicht bekannt Innerortslage mit reich strukturierten Gärten, die an sich schon wertvoll sind Nicht bekannt (Flächen schwer zugänglich: private Gärten) Nicht bekannt Teilweise bereits Bebauung vorhanden, vor allem entlang der Bahnhofstraße und z.T. auch in der 2. Reihe. Es ist allenfalls eine behutsame Nachverdichtung und Erhaltung der charakteristischen Grünstruktur empfehlenswert. Bei der Feinplanung sollten insbesondere auch die Großbäume aufgenommen und erhalten werden.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel	F 10 – Wahrsow südlich Hauptstraße
Planungsziel	Wohnbauflächen 
LAGE / ORT	Südlich Hauptstraße, südöstlich davon angrenzend: Gewerbebetrieb, ehemals Bituwell
Fläche ca.	43.451 m ²
Aktuelle Nutzung	Teilweise Siedlungsflächen, Gärten, Dauergrünland (Pferdeweiden)
Erschließung / Erreichbarkeit	Über Hauptstraße direkt angebunden
Flächenpotenzial	Wohnbebauung mit ca. 6 – 8 Bauplätzen
Darstellung im F-PLAN 2006	Überwiegend Dorfgebiet (MD), randlich: landwirtschaftliche Flächen
Topographie	Ohne Bedeutung
Baum- und Strauchbestand	Einzelne auch ältere Gehölzpflanzungen, alte Baumbestände, auch zahlreiche Großbäume (Pappeln, Obstbäume, Weidenbruch)
Geschützte Biotope / Artenschutz	Weidenbruch, Gewässer, am Rand zu „Bituwell“: großer Teich Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse (u.a. Jagdhabitat), Amphibien, Brutvögel (Baumhöhlen in Pappeln z.B.)
Sonstiger Schutzstatus	Nicht bekannt
Blickbeziehungen und Ortsrand	Innerortslage, die zugleich den etwas zurückversetzten Ortsrand markiert, mit vorhandener Bebauung und einem z.T. sehr imposanten Baumbestand
Sonstige Besonderheiten	nicht bekannt
Vorhandene Beeinträchtigungen	nicht bekannt
FAZIT	Besonders in den offenen Flächen potentiell für Wohnbebauung geeignet. Ziel: Erhalt des wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestandes.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel	F 13 – Wahrsow Siedlung Süd
Planungsziel	Wohnbauflächen 
LAGE / ORT	Wahrsow Siedlung Süd, Gutshaus Gebäude
Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial	20.141 m ² Siedlungsfläche, Gärten, Parkartige Baumstruktur Bereits vorhanden, über Hauptstraße / Siedlung Ergänzung durch einzelne Häuser in Lücken, für 3 – 5 Häuser
Darstellung im F-PLAN 2006	Dorfgebiet (MD) , z.T. bereits neu bebaut (in vorhandener Lücke)
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Am Südrand abfallend zur Niederung des Wahrsower Grabens Parkartige Baumstruktur (Eiche und Linde), Allee, z.T. Doppelallee, z.T. mit Obstbäumen, alten Laubbäumen, Gehölzgruppen, Gehölzstreifen entlang Siedlung Im Altbaumbestand sind Höhlenbäume (Fledermäuse, Brutvögel) zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der Baumbestand erhalten bleibt, indem vorhandene Lücke zur Bebauung genutzt werden Südlich angrenzend: geschütztes Biotop, Westlich davon: Landschaftsfuge zwischen Wahrsow und Wahrsow Siedlung Blickachse mit Lindenallee, Entrée des alten Gutshauses, am südlichen Ost- rand durch Baum- und Strauchbestand optimal in die Landschaft eingebunden Nicht bekannt Nicht bekannt Potentiell geeignet für behutsame Einzelflächennutzung / -bebauung in Baulücken, Erhalt der Bäume und des eingewachsenen Ortsrandes. Artenschutz Aussagen zu o.a. Biotop- und Lebensraumstruktur erforderlich.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 14 – Wahrsow Siedlung Nord Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial	Wahrsow Siedlung Nord 11.046 m² Siedlungsfläche, Gärten, Grünland, großes Feuchtbiotop mit Baumkranz Über Hauptstraße direkt angebunden Max 2 – 3 Bauplätze für Wohnbebauung in vorhandenen Lücken
Darstellung im F-PLAN 2006 Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Mischgebiet (MD) Überwiegend ohne Bedeutung, kleinräumig: Feuchtbiotop auf der direkt östlich benachbarten Fläche, die deutlich im Gelände eingetieft ist. Lindenallee an der Hauptstraße, Waldrand, markante Baumgruppen insbesondere rund um das Feuchtbiotop Direkte Nachbarfläche Ostseite: Gesetzlich geschütztes Biotop (Feuchtbiotop mit Gewässer). Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Moorfrosch u.a.) Nicht bekannt Innerortslage, von Waldflächen im Norden eingefasst, mit markanten Grünstrukturen in der Binnenfläche 30 m Waldabstand beachten Nicht bekannt Potential für Lückenbebauung, die östliche Fläche mit dem Feuchtbiotop sollte herausgenommen werden. Feinkartierung im Hinblick auf den erhaltenswerten (Groß-)baumbestand auf B-Planebene notwendig.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 15 – Palingen nördlich Mühlenkamp Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Palingen nördlich Mühlenkamp 12.088 m ² Siedlungsfläche, Siedlungserweiterung, Wald Bereits vorhanden, über Mühlenkamp Wohnbaufläche / Landwirtschaftliche Fläche (Dreieck), z.T. Wald. Teilweise mit B-Plan 4 abgedeckt.
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Wald (Kiefern, mittelalt), Gehölzgruppen Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse, Brutvögel (Höhlenbäume) LSG angrenzend, daher ist die Fläche im o.a. Plan entsprechend reduziert. Ortsrandlage, Siedlungssplitter am Waldrand 30 m Waldabstand beachten Nicht bekannt Potentiell wenige einzelne Bauplätze realisierbar, mit Einschränkung auch wegen des Waldabstandes.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 17 – Palingen östlicher Ortsrand Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Palingen östlicher Ortsrand 8.135 m², in zwei Teilflächen Acker Über Hauptstraße mit Einschränkung wegen der Topographie Mehrere Wohnbaugrundstücke am östlichen Ortsrand Landwirtschaftliche Fläche
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Hohlweg als besonderes Merkmal zwischen den beiden Teilflächen Knicks (Redder!), Gehölze beidseitig des Hohlwegs Feldhecke, Feldgehölz, geschützt nach § 20 LNatG M-V Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse, Haselmaus Lage im Landschaftsschutzgebiet Dicht eingewachsene Ortsrandsituation mit Gehölzen und Großbäumen am östlichen Siedlungsrand. Der Ort besitzt hier heute einen deutlichen harmonischen Abschluss zur offenen, unbebauten Feldflur. Nicht bekannt Nicht bekannt Das Dorf liegt deutlich tiefer als die beiden potentiellen Bauflächen auf dem Acker beidseits des Weges. Der Weg, ein Hohlweg, liegt ebenso deutlich tiefer als die Ackerflächen. An dem Hohlweg ist die Struktur des Redders (Doppelknick) prägend. All dies trägt dazu bei, dass man den Ortsrand derzeit, von Osten betrachtet, kaum wahrnimmt, da das Dorf in einer Geländesenke gleichsam versteckt liegt und harmonisch in die Landschaft eingebettet ist. Die Bebauung der exponiert liegenden beiden Flächen nördlich bzw. südlich des Redders würde eine wesentliche Änderung für das Orts- und Landschaftsbild bedeuten. Zudem wäre die Erschließung der Flächen aufgrund der Topographie problematisch. Eine Bebauung an dieser Stelle würde außerdem der hier noch gut ablesbaren historisch gewachsenen Dorfstruktur entgegen stehen. Alternative: Entwicklung der Flächen mit einer breiten Eingrünung nach Osten, möglicherweise auch im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Ausgleichsfläche bis zur Kreisstraße K 1 heran (Ökopool).
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / 16.03.2021

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 20 – Groß Neuleben Dorfstraße/Feldstraße Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Groß Neuleben Dorfstraße/Feldstraße 3.450 m ² Siedlung, Grünflächen, südöstlich auf der Grünlandfläche: Kleingewässer Über Dorfstraße direkt angeschlossen Wohnbebauung oder nicht störendes Gewerbe für zwei Grundstücke, je eines links bzw. rechts der Feldhecke Landwirtschaftliche Fläche
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Feldhecke in Nord-Süd-Richtung, mittig im Gebiet Feldhecke mit Erlen (geschützt nach § 20 LNatG M-V) Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Haselmaus, Brutvögel, ggf. auch Fledermäuse Lage am Rand des vorgeschlagenen LSG, Südöstlich angrenzend: Biotopfläche mit Kleingewässer Ortsrandlage, durch Knicks bzw. Feldhecken rundherum eingebunden Nicht bekannt Nicht bekannt Bebauung möglich mit direkter Erschließung von der Dorfstraße, dabei sollte die Feldhecke am Ostrand erhalten bleiben (Mindestabstand 5 m mit jeglicher Abgrabung oder Aufschüttung). So kann der bereits vorhandene gut eingegrünte Ortsrand bewahrt und genutzt werden.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 21 – Groß Neuleben Dorfstraße / Straße am Teich Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Groß Neuleben Dorfstraße/Straße am Teich 5.718 m ² Vorhandene Bebauung im Nordbereich der Fläche (Reetdachhaus), Garten, Weide (Schafhaltung), im Randbereich feuchte Mulde (Rohrkolbenbestand) Über Dorfstraße / Straße am Teich direkt angebunden Wenige Bauplätze straßenbegleitend Dorfgebiet (MD)
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Gehölzgruppen, besonders Weiden, z.T. als Kopfweiden geschnitten Schmales, langgestrecktes Kleingewässer am Ostrand der Fläche (geschützt nach § 20 LNatG M-V, soweit die Mindestflächengröße von 1.000 m ² überschritten wird) Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Haselmaus, Brutvögel, ggf. auch Fledermäuse Südlich angrenzend: Vorschlag Landschaftsschutzgebiet Innerortslage mit einer eigenen, ganz besonderen Qualität, geprägt durch die angrenzenden Gebäude, die maßstäbliche, kleinteilige Siedlungsstruktur wie auch die (Schaf)weide mit den Kopfweiden am Rand. Insofern besitzt die derzeitige Situation einen ganz eigenen, unverwechselbaren Charakter, die das Dorf maßgeblich mit prägt. Nicht bekannt Nicht bekannt Die derzeitige Situation zeigt eine ganz besondere Charakteristik, einschließlich der im Dorf liegenden unbebauten Grünlandfläche und dem Kleingewässer. Dies verdeutlicht die besondere Qualität des Wohn-Arbeits- und Lebensstandortes Groß Neuleben. Eine Neubebauung wäre hier vermutlich nur mit großen Einschränkungen der vorhandenen, in sich stimmigen Situation vorstellbar.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 22 – Boitin-Resdorf Dorfstraße / Raddingsdorfer Str. Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial	Boitin-Resdorf Dorfstraße / Raddingsdorfer Straße 17.005 m ² Acker, Feldhecke am Rand / an der Dorfstraße. Im Norden der Fläche: Kapelle auf einem Hügel stehend Über Dorfstraße direkt angeschlossen Nutzung der vorhandenen einhüftigen Erschließung, um auch östlich der Straße eine Häuserreihe zu bauen und den Ortsrand harmonisch abzuschließen und zu begrünen. Landwirtschaftliche Fläche
Darstellung im F-PLAN 2006 Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Gehölzstreifen / Feldhecke an der Dorfstraße, kleinere Gehölzgruppe am Soll Feldhecke (geschützt nach § 20 LNatG M-V) sowie ein eiszeitliches Soll (Senke, auch nach längerem Regen trocken) im südlichen Teil der Fläche Eine einfache Artenschutzrechtliche Stellungnahme mit Aussagen zu Brutvögeln, ggf. Fledermäuse (Jagdhabitat am entlang der Feldhecke) wäre ausreichend. Lage am Rand des vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes, das ggf. zurückweichen müsste. Lage am bisher offenen, nicht eingegrünten östlichen Ortsrand. Das Dorf, ehemals ein Rundling, entwickelte sich weiter in Richtung Raddingsdorfer Straße mit Neubauten, einseitig entlang der Dorfstraße. Nicht bekannt Nicht bekannt Potentiell für Wohnnutzung bebaubar, jedoch mit Abstand zur Kapelle im Norden und dem Soll im Süden. Voraussetzung für eine Bebauung wäre eine wirksame Ortsrandeingrünung (für Sommer und Winter) mit einem ausreichend breiten Gehölzstreifen, der die Siedlungsfläche vor allem zur offenen Feldflur hin einfasst.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

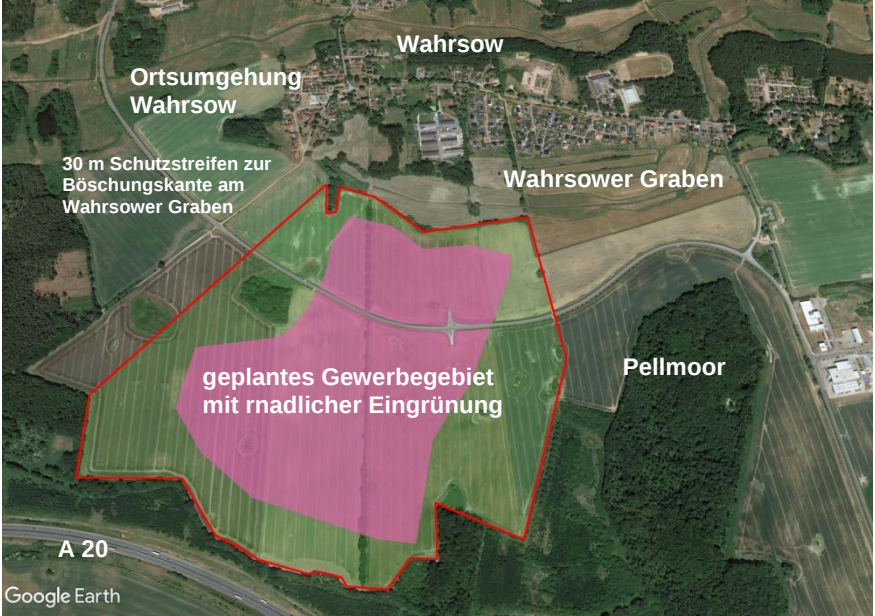
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 23 – Boitin-Resdorf – Dorfmitte Wohnbauflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006	Boitin-Resdorf Dorfmitte 33.570 m ² Siedlung, Grünfläche, Grünland, Gärten, ehemalige Ställe Über Dorfstraße indirekt angebunden, vermutlich Pfeifenstieleranschließung notwendig Wohnen im Grünen mit lockerer Bebauung zwischen den Gehölz- und Baumstrukturen die sich zwischenzeitlich entwickelt haben Dorfgebiet (MD) Die oben dargestellte Fläche orientiert sich an der vor Ort vorhandenen Nutzungsgrenze Acker / „Dorfflächen“.
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Ohne Bedeutung Gehölzstreifen, Gehölzgruppen, besonders auch markante Linden Stillgewässer (Dorfteich) , nahe gelegen jedoch außerhalb des Gebietes, d.h. südöstlich davon Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse (Vermutung: Höhlenbäume sowie Sommer- und Winterquartiere in den Gebäuden), Brutvögel, Amphibien (?) Ein Teil der Fläche liegt im vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet, dass ggf. an die Außengrenze der gekennzeichneten Fläche zurückweichen sollte. Prägend sind die großen alten Gebäude bzw. Scheunen, die sich wie ein Rundling zueinander orientieren und sowohl in ihrer Größe als auch ihrer Stellung dem Dorf einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Sie sind sozusagen Maßstabgeber für eine ggf. gewünschte Neubebauung, die sich behutsam in die vorhandene Situation einfügen sollte. Nicht bekannt Nicht bekannt Potential für eine behutsame Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern in Lücken, die sich behutsam in das Ensemble des Dorfes einfügen. Dies kann ggf. auch modern interpretiert werden, möglichst jedoch nicht im „Bungalowstil“. Dabei sollte ein Umgebungsschutz zu den vorhandenen besonderen Gebäuden (Denkmalschutz?) beachtet werden.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel	F 24 – Gewerbegebiet südlich Wahrsow Gewerbeflächen 
LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzia Darstellung im F-PLAN 2006	Südlich Wahrsow ca. 83 ha (832.820 m²) Ackerbau Über Ortsumgehung Wahrsow direkt angebunden Gewerbeflächen abseits der Ortslage Wahrsow Landwirtschaftliche Flächen und einzelne Biotope
Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT	Weitgehend ebene Fläche mit Plateaulage. Am Nordrand verläuft der Talraum des Wahrsower Grabens, dort hin fällt das Gelände mit einer Steilböschung ab, mit einem Höhenunterschied von mehr als 5 m. Feldgehölz (ca. 800 m²) am Westrand sowie Einzelbäume und Sträucher an den Teichen (Söllen: ezeitliche Toteislöcher) Teiche / Sölle sind gesetzlich geschützt. Östlich der potentiellen Gewerbeflächen: Feuchtgebiet Pellmoor in einer Geländesenke mit gesetzlich geschützten Biotopen Notwendige Untersuchungen: u.a. Kartierung der Brutvögel (Offenlandarten), Amphibien, Fledermäuse. Zeitlicher Vorlauf: ca. 1 Jahr. Nicht bekannt Nicht bekannt. Exponierte Lage, dadurch besonders von Wahrsow im Norden gut sichtbar. Nach Süden zur A 20, die deutlich tiefer liegt, sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die zumindest ansatzweise die Flächen abschirmen. Im Osten wirkt die Waldfläche des Pellmoors abschirmend zu Gunsten der landwirtschaftlichen Einbindung des Gebietes. Nicht bekannt. Nicht bekannt. Durch die exponierte Lage wird es erforderlich sein, das Gewerbegebiet gut in die umgebende Landschaft und den Siedlungsraum einzubinden. Dies gilt auch deshalb, da die avisierte Gewerbefläche eine Ausdehnung besitzt, die mindestens der Gesamtfläche von Wahrsow entspricht. Der anzulegende Gehölzstreifen am Außenrand sollte mindestens 30 m breit sein.
Datum der Ortsbesichtigung	09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / 16. 03. 2021