



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

9

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 16.08.12

Drucksachen-Nr.: V/773

Beschluss-Nr.: 480/30/12

Beschlussdatum: 16.08.12

Gegenstand: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“  
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister

☐ Hauptausschuss

☐ Betriebsausschuss

☒ Stadtvertretung

Beratung im:

|   |          |
|---|----------|
| x | 19.07.12 |
|---|----------|

Hauptausschuss

|   |          |
|---|----------|
| x | 23.07.12 |
|---|----------|

Stadtentwicklungs- und  
Umweltausschuss

|   |          |
|---|----------|
| x | 02.08.12 |
|---|----------|

Hauptausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Kulturausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Finanzausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Schul- und Sportausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Rechnungsprüfungsausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Sozialausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Betriebsausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Umweltausschuss

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Neubrandenburg, 27.06.12

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und
- des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie
- des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 376/13 der Flur 1 (Industrieabschlussbahn),
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 357/7; der Flur 1 77/8, 80/7 der Flur 2 (Industrieanschlussbahn),
- im Süden: B-Plan Nr. 68 "Glocksiner Straße", B-Plan Nr. 21 "Warliner Straße", Pappelreihe,
- im Westen: die östliche Grenze des Flurstücks 380/12 der Flur 1 und der Knoten Sponholzer Straße,

wird die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

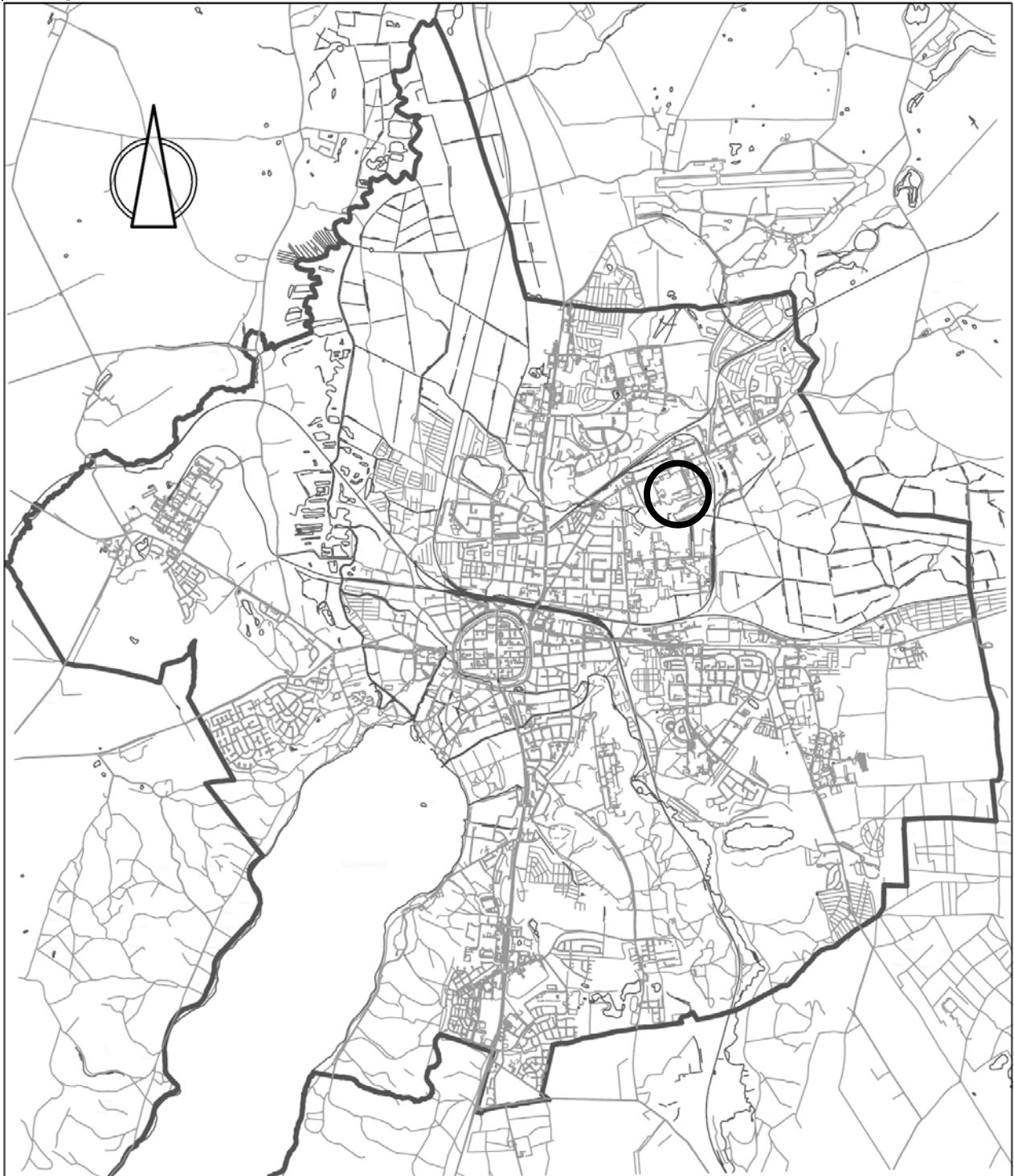
2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

**Veranlassung:**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“ den aktuellen Planungsgrundlagen und Anforderungen (u. a. Präzisierungen zum Einzelhandel auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes 2009., aktuellen Entwurfsplanungen, Anforderungen zum Artenschutz) angepasst.



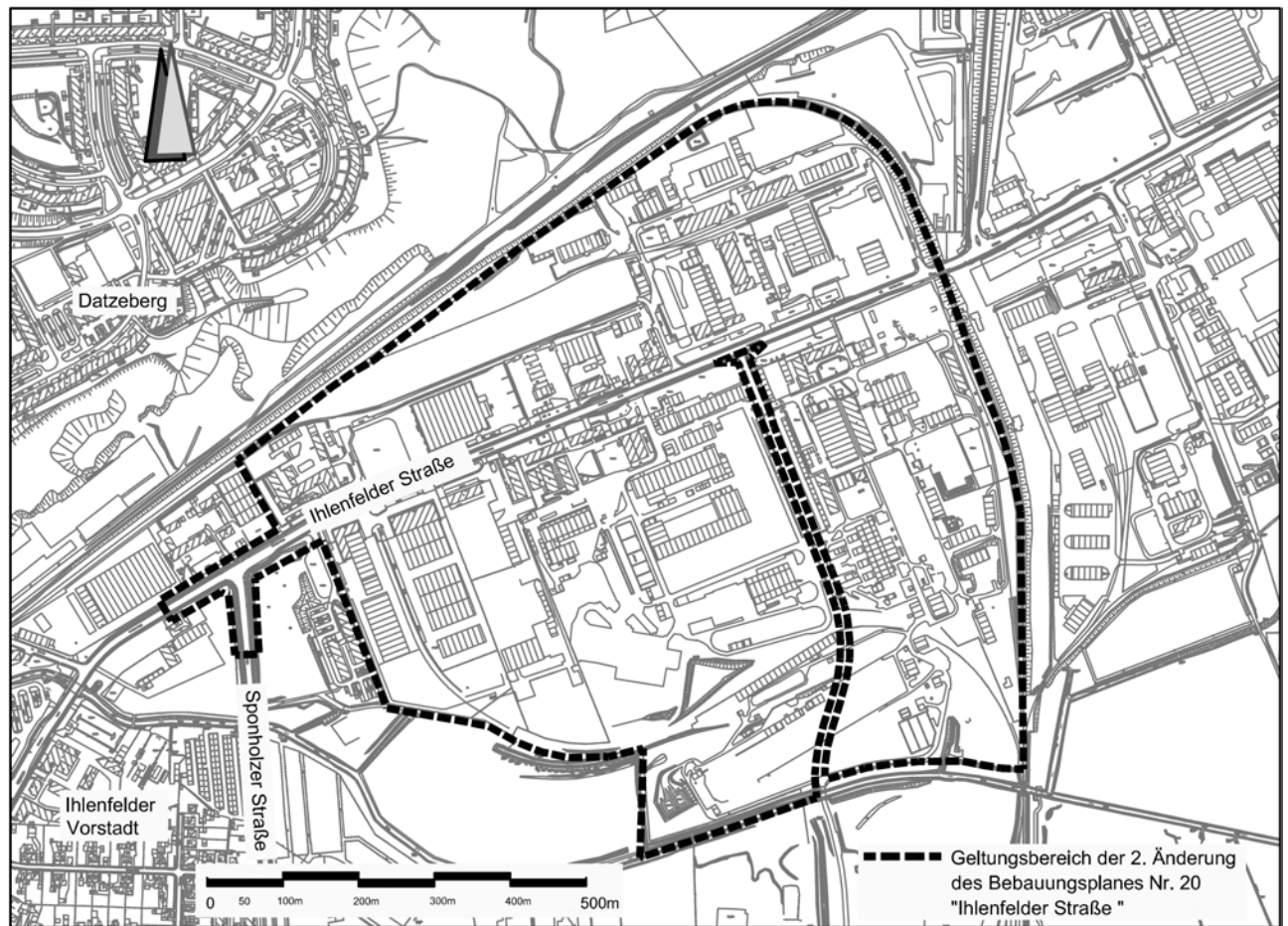
# **STADT NEUBRANDENBURG**

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

**„Ihlenfelder Straße“**

Begründung

## Lageplan



## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“**

Stand: Entwurf ~~Dezember 2011~~ Juni 2012

(auf der Grundlage der Begründung von 2002 und der 1. Änderung von 2009 aktualisiert)

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1      Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes**
- 2      Grundlagen der Planung**
  - 2.1    Rechtsgrundlagen
  - 2.2    Planungsgrundlagen
- 3      Räumlicher Geltungsbereich**
- 4      Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5      Beschaffenheit des Plangebietes**
  - 5.1    Ausgangssituation
  - 5.2    Planungsrechtliche Situation
- 6      Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 6.1    Städtebauliches Konzept
  - 6.2    Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3    Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
  - 6.4    Verkehrskonzept
- 7      Immissionsschutz**
- 8      Grünordnung**
- 9      Ver- und Entsorgung**
- 10     Flächenbilanz**
- 11     Umweltbericht**
- 12     Anlagen:**
  - 12.1    Artenschutzfachbeitrag
  - 12.2    Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)

## **1      Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 20 "Ihlenfelder Straße" wurde bereits 2002 als Satzung beschlossen und 2009 für einen Teilbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert. Die Bekanntmachung der 1. vereinfachten Änderung erfolgte am 24.02.2010.

Mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt es, die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu überprüfen und den heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.2009 auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung bzw. Änderung von diversen Bebauungsplänen beschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses vom 28.05.2009.

Folgendes Planungsziel wurde formuliert:

Das Potenzial an Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet soll durch gezielte Festsetzungen nutzbarer gemacht werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Stadtteilversorgungszentrums „Datzenberg“ und des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße“. Deshalb sind schwächende Nahversorgungsnutzungen im B-Plan auszuschließen. Die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet sollen gesichert werden.

Mit dem am 8.10.2009 beschlossenen Kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg verfügt die Stadt über ein aktuelles, fachlich fundiertes Instrumentarium, um zentrale Versorgungsbereiche entsprechend der Zentrenhierarchie zu schützen und auszubauen und um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern.

So sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der Neubrandenburger Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entspricht.

Nur im Wege der Ausnahme wird Werksverkauf analog vergleichbarer Bebauungspläne im Stadtgebiet zugelassen.

Der vorhandene Handel im Gebiet ansässiger Betriebe genießt Bestandsschutz.

Eine weitere Änderungsnotwendigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus einem Widerspruch zwischen festgesetzter Straßenplanung im Bebauungsplan und geänderter Ausführungsplanung für eine untergeordnete Gemeindestraße. Entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz M-V ist bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ergänzende Planfeststellung bzw. eine Plangenehmigung erforderlich.

Da die Gemeinde Planungsträger sowohl der Straßenplanung als auch des Bebauungsplanverfahrens ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes favorisiert.

Bei einer eingehenden Prüfung der Bebauungsplanfestsetzungen wurde weiterhin festgestellt, dass darüber hinaus noch etliche weitere Festsetzungen nicht mehr aktuell sind. So sind beispielsweise die sehr großzügig ausgewiesenen Bahnanlagen nicht mehr vorhanden, die Notwendigkeit einiger geplanter Erschließungsstraßen ist aufgrund der aktuellen Eigentümerbilanz und gesicherter Erschließung infrage gestellt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf der 2. Änderung basiert auf dem am 8.10.2009 beschlossenen Kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, auf Grundsatzabstimmungen mit dem Eigenbetrieb und der Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen der Stadtverwaltung.

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom ~~12.07.10~~ 20.05.11 (GVOBl. M-V S. ~~366, 379~~ 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom ~~23.02.10~~ 12.07.10 (GVOBl. M-V S. ~~66~~ 383, 395)
- — Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UIP-Gesetz – LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom ~~01.11.06~~ 27.07.11 (GVOBl. M-V S. ~~814~~ 885), geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66, 83)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Gesetz vom ~~11.08.10~~ 06.10.11 (BGBl. I S. ~~1163, 1168 f~~ 1986.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenervices der Stadt Neubrandenburg
 

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Stand Topografie:  | Oktober 1999-Dezember 2010                 |
| Stand Kataster:    | <del>Dezember 2011</del> <u>April 2012</u> |
| Höhenbezugssystem: | HN                                         |
| Lagebezug:         | Gauß-Krüger-Koordinatensystem 42/83        |
| im Maßstab:        | 1 : 2000                                   |
- Bebauungsplan Nr. 20 "Ihlenfelder Straße" vom 31.07.2002
- 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße" vom 24.02.2010
- Aufstellungsbeschluss für 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße", BS-Nr. 736/48/09
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der



wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 8. 10. 09, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.2009)

- Ausführungsplanungen Sadelkower Straße, Bassower Straße vom Planungsbüro SKH vom März 2010
- Artenschutzfachbeitrag vom Büro Grünspektrum vom 7.12.11

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 63,5 ha. Er erstreckt sich auf Flur- bzw. Teilflurstücke der Fluren 1 und 2 der Gemarkung Neubrandenburg.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Neubrandenburg im Gewerbe- und Industriegebiet Ihlenfelder Straße.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 376/13 der Flur 1 (Industrieabschlussbahn),
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 357/7; der Flur 1 77/8, 80/7 der Flur 2 (Industrieanschlussbahn)
- im Süden: B-Plan Nr. 68 "Glocksiner Straße", B-Plan Nr. 21 "Warliner Straße", Pappelreihe,
- im Westen: die östliche Grenze des Flurstücks 380/12 der Flur 1 und der Knoten Sponholzer Straße

Der vorliegende Bebauungsplan umgrenzt den Bebauungsplan Nr. 68 "Glocksiner Straße"

### 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche und ein Teil als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt (ca. 2 % der überbaubaren Fläche). Mit dem Bebauungsplan werden ca. 3 ha nicht mehr als Versorgungsfläche benötigt und der dominierenden Umgebungsnutzung (Industriegebiet) angepasst. Diese Nutzung entspricht dem Hauptziel der Begründung zum Flächennutzungsplan zum Punkt 3.2.4-Planung Gewerbe. Darin wird eine Revitalisierung brachgefallener Flächen mit dem Ziel der vorrangigen Ansiedlung produzierenden Gewerbes deklariert. Der Bereich des ehemaligen Heizkraftwerkes wird als ein Schwerpunkt benannt.

Damit entspricht die Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5.6. Änderung (wirksam-Feststellungsbeschluss am 10.05.12) seit dem 21.04.2010). Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

### 5 Beschaffenheit des Plangebietes

#### 5.1 Ausgangssituation

Auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen stellt das Gewerbe- und Industriegebiet Ihlenfelder Straße eine der größten zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet dar.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße" 2002 wurden große zusammenhängende Bauflächen im Altbestand mit der Festsetzung Industriegebiet ausgewiesen. Ursprüngliches Planungsziel war es, die Industrieflächen zu sichern und zu reaktivieren. Mit dem Aufstellungsbeschluss von 1991 wurden bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2009 wurde mit einer vereinfachten Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes von Industrie- in Gewerbegebiet das vielfältige Nutzungsspektrum erweitert, um den Leerstand in den vorhandenen Immobilien abzubauen.

#### 5.3 Planungsrechtliche Situation

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie des Umfangs der vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen wird ein reguläres Änderungsverfahren durchgeführt.



Es wird davon ausgegangen, dass durch die Änderung beziehungsweise den Verzicht von ursprünglich festgesetzten Straßen und Bahnanlagen die Grundzüge der Planung berührt werden.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben wird Priorität eingeräumt.

Innerhalb des Plangebiets sollen die Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen optimiert und die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung klarer definiert und konkretisiert werden. Grundlage bildet das bestätigte Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Bereits mit der 1. vereinfachten Änderung wurde das mögliche Nutzungsspektrum für einen Teilbereich des Bebauungsplanes erweitert. Mit der Änderung des Teilbereiches in gewerbliche Baufläche und mit der Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden, die sowohl dem Charakter eines gewerblich geprägten Gebietes entsprechen, für die seine speziellen Bedingungen (z. B. Lärm) unproblematisch und als Nachbarschaft zu vorhandenen Nutzungen verträglich einzuordnen sind.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes (Festsetzung als Industriegebiet) sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Es handelt hierbei sich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes werden bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen. Es soll die Möglichkeit unterbunden werden, dass Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft verdrängt werden und der Gebietscharakter kippt. Aufgrund der Lage und Größe des Bebauungsplangebietes ist die Abwehr von Gefahren für öffentliche Sicherheit eingeschränkt.

Grundsätzlich gilt, die Gewerbe- und Industrieentwicklung nicht zu behindern und Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben Priorität einzuräumen.

Weiterhin sollen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich Handelseinrichtungen auf der Grundlage des bestätigten Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg klar definiert und konkretisiert werden. Es gilt, die Einzelhandelsentwicklung der Stadt grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Daher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der Neubrandenburger Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entspricht.

Der vorhandene Handel im Gebiet ansässiger Betriebe genießt Bestandsschutz.

Im Plangebiet soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 200 m<sup>2</sup> pro Betriebseinheit und deren Bindung an Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen einerseits der Vertrieb der in den Handwerks- und Gewerbebetrieben erzeugten Produkte ermöglicht (Annex-Handel, Werksverkauf), andererseits die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nicht gefährdet werden.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist ortstypisch für den als zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten.

Im Annex-Handel soll der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb zulässig sein. Die funktionale Zuordnung ist dann gegeben, wenn allein solche Produkte erfasst sind, die im betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind, ggf. im Rahmen eines Handwerks jedenfalls selbst bearbeitet worden sind. Die räumliche Zuordnung ist dann gegeben, wenn die Verkaufsstelle an den Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein.

Ausgenommen von Einschränkungen ist der Handel mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Neubrandenburger Liste:

- Kfz- und Kradzubehör
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Anstrichmittel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren

Die verbleibenden Sortimente der Neubrandenburger Liste (nicht zentrenrelevant) sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen nur auf Dachflächen bestehender oder neu zu errichtender Gebäude zulässig. Eine ausschließliche Ausweisung von Photovoltaikanlagen auf größeren Flächen eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes würde der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines Industriebetriebes auf den beräumten Brachflächen soll mit der entsprechenden Festsetzung gesichert werden. Die gleichzeitige Nutzung von Solarenergie wird damit nicht unterbunden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Gewerbe- bzw. Industriegebiete.

### 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbegrenzung von 50 m entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener und zukünftiger Betriebe wurden die Baugrenzen sehr großzügig angeordnet. Mit diesen großflächigen zusammenhängenden überbaubaren Flächen soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden. Entsprechend den Zielstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wurde entlang der Datze im Zuge des URBAN-II-Projektes ein großzügiger grüner Korridor geschaffen, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 35-60 m breit ist. Hier werden entsprechend der Zielstellung der Renaturierung entlang der Datze bauliche Anlagen aller Art ausgeschlossen.

Zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener und zukünftiger Betriebe wurden die Baugrenzen sehr großzügig angeordnet. Mit diesen großflächigen zusammenhängenden überbaubaren Flächen soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden.

### 6.4 Verkehrskonzept

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist über die Ihlenfelder Straße als Haupteerschließungsstraße erschlossen. Diese quert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Südwest nach Nordost. Sie wurde bereits 2005 ausgebaut und wurde entsprechend der aktuellen Vermessung als Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenfalls aus der Bestandsvermessung übernommen und als Verkehrsfläche festgesetzt wurde die nördlich der Ihlenfelder Straße angrenzende Ramelower Straße.

Für die Sadelkower Straße und die Bassower Straße wurden die Ausführungsplanungen als Grundlage für den Bebauungsplan verwendet.

Die geplante Erschließungsstraße südlich der Ihlenfelder Straße (Schwanbecker Straße) wurde hinsichtlich der heutigen Anforderungen überprüft. So besteht kein Bedarf für den geplanten Westast der Schwanbecker Straße. Das ursprünglich über diese Straße zu erschließende Grundstück der Ihlenfelder Straße 112-114 ist ausreichend und verkehrssicher über die neu ausgebaute Zufahrt von der Ihlenfelder Straße aus erschlossen.

Grundsätzlich wurden die ursprünglich mit beidseitigen Grün- und Parkstreifen geplanten Straßen um einen Grün-/Parkstreifen reduziert.

Entlang der in Ostwestrichtung verlaufenden Schwanbecker Straße wird durch Verbreiterung des Grün-/Parkstreifens die Möglichkeit eingeräumt, Längsparkstände für PKW und LKW unterzubringen und dadurch einen möglichen Bedarf an Abstellmöglichkeiten für LKW und Lastzüge abzusichern. Außerdem ergibt sich die Möglichkeit großkronige Bäume anzupflanzen.

Die notwendigen Stellplätze für die einzelnen Grundstücke sind gemäß § 49 LBauO M-V auf den Baugrundstücken herzustellen.

## **7 Immissionsschutz**

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sagt dazu aus, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Geräuscheinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden sind.

Eine Möglichkeit, um Immissionsrichtwerte von schutzbedürftigen Gebieten in der Nachbarschaft einzuhalten ist die Begrenzung und Kontingentierung von Lärmemissionen gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan.

Als schutzbedürftige Nachbarschaft (Immissionsorte), bei denen die gewerblichen Flächen immissionswirksam werden, sind insbesondere zu nennen:

- Wohngebiet Datzeberg (WA)
- Wohngebiet Ihlenfelder Vorstadt (WA)
- Kleingartenanlagen.

Bei der Kontingentierung wurde von einem konstanten, maximal zulässigen Schallleistungspegel von 70/55 dB (A) m<sup>2</sup> für alle Gewerbeflächen ausgegangen.

Die Berechnung der IFSP erfolgte unter dem Aspekt, dass bei Betrachtung vorhandener und geplanter Gewerbeflächen als Gesamtimmissionssituation maximal eine Überschreitung der Orientierungswerte von 1 dB (A) zu erwarten ist.

## **8 Grünordnung**

Das Plangebiet wurde bereits seit der Entstehung der Bebauung gewerblich bzw. industriell genutzt. Daher reduzieren sich die Grünbestände im Wesentlichen auf Straßenbegleitgrün und vereinzelte Pappeln sowie Gebüsch und Baumpflanzungen in den Randbereichen. Erhaltenswerte Gehölzbestände werden im Bebauungsplan festgesetzt. Vorgaben für Neupflanzungen beschränken sich auf Straßen, neu zu schaffende Pkw-Stellplätze sowie neu anzulegende Lagerflächen über 1000m<sup>2</sup>. Damit sollen Einschränkungen für betriebsbedingte Abläufe auf den Gewerbeflächen gering gehalten werden.

Insbesondere die Misstände auf dem ehemaligen Kohlelagerplatz an der Datze wurden 2002 im Rahmen der URBAN-Maßnahme "Grünzug Datzeniederung" zum Anlass genommen, einen ca. 35-60 m breiten Streifen in der Niederung durch die Beseitigung von Altlasten und Rückständen ehemaliger Bebauung sowie Gleis- und Erschließungsanlagen zu sanieren und wesentliche Teile als Retentionsflächen für die Datze herzurichten. Dieser südliche Bereich des Plangebietes wird daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Reduzierung der Straßenquerschnitte und teilweise bereits realisierte Straßenzüge haben zur Folge, dass Festsetzungen zu Baumpflanzungen nur noch auf dem einseitigen Grünstreifen der geplanten Schwanbecker Straße erforderlich sind. Hier ist je 20 lfd. m, ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16cm zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Baumart in der Schwanbecker Straße: *Tilia europaea* 'Pallida' – Kaiserlinde

Entlang der Ihlenfelder Straße sind Baumpflanzungen bereits erfolgt. Ziel ist eine Ergänzung, so dass je 10m ein großkroniger Baum stehen wird.

Gepflanzt werden soll hier weiterhin die Baumart: *Gleditsia triacanthos* – Gleditschie

Bei allen Gehölzschnittmaßnahmen und bei Maßnahmen an Gebäuden (Umbau, Sanierung, Abriss) sind die Schutzvorschriften insbesondere der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG zum allgemeinen und besonderen Artenschutz ganzjährig zu betrachten und im Vorfeld der Ausführung durch eine fachkundige Person auf mögliche Betroffenheit prüfen zu lassen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen sind neben den Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Dies betrifft die Schaffung einer Habitatsfläche für die Zauneidechse. Die Maßnahmefläche verbindet am Westrand des Geltungsbereiches vorhandene Grünbestände. Durch diese Nachbarschaft erfolgt hier eine Vernetzung mit Habitaten für Tiere und Pflanzen mit unterschiedlichen Ansprüchen.

In südlicher Randlage zur Maßnahmefläche Datzegrünzug existiert noch ein Kellerbauwerk, das mit einer frei wachsenden Hecke gegen Störungen aus dem angrenzenden Gewerbebaufeld abgegrenzt, als Maßnahmefläche festgesetzt wurde. Die Herrichtung soll durch Vorhabenträger erfolgen, wenn durch baulichen Veränderungen an Bestandsbauten Fledermausvorkommen betroffen sind und ggf. Ersatzquartiere geschaffen werden müssen.

## 9 Ver- und Entsorgung

Die Gewerbeflächen werden mit dem Bebauungsplan verkehrlich und stadttechnisch voll erschlossen. Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen wurden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.

Bei künftiger Bebauung ist deren Niederschlagswasserentsorgung im Vorfeld mit zu recherchieren. Die Regenwasserentsorgung ist konzeptionell und im Einzelfall abzustimmen. Auf der Grundlage wasserwirtschaftlicher Vorschriften zur Versickerung bzw. zur Ableitung von Niederschlagswasser ist die Entwässerung der Flächen neu zu bewerten und ggf. das bisher vorhandene Regenwassernetz nach den Eigentumsverhältnissen neu zu organisieren.

Vorhandene Grundstücksentwässerungen der Regen- und Schmutzentwässerungen sind überwiegend nicht bekannt und bedürfen der Bestands- und Zustandsaufnahme. Bei Bedarf ist eine Entflechtung vorzunehmen.

## 10 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 63,5 ha, die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 42 ha.

## 11 Umweltbericht

### 1. Einleitung

In der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

#### 1a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung gilt es mit einer 2. Änderung des Bebauungsplanes, die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu überprüfen und den heutigen Anforderungen anzupassen. Die notwendige Neuordnung der Flächen erfolgt unter Berücksichtigung des verbleibenden Gebäudebestandes. Ziel ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene und zukünftige Betriebe durch Festsetzung großflächiger zusammenhängender überbaubarer Flächen. Dadurch soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 63,5 ha.

#### 1b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Für das Gebiet des Bebauungsplanes liegt neben dem Landschaftsplan (1. Fortschreibung, Februar 2006) eine vertiefende Karte der Biotop- und Nutzungstypen vom Juli 2009 sowie eine Erfassung des Baumbestandes für den öffentlichen Straßenraum (Baumkataster mit Abgleich vor Ort im Juni 2010) vor. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) durch das Büro Grünspektrum – Landschaftsökologie erstellt, dessen Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht einfließen.

Hieraus lassen sich nachfolgende Umweltschutzziele für das Gebiet ableiten:

#### Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

Im Bebauungsplan sind wegen der nördlich auf dem Datzeberg sowie der westlich liegenden Wohnbebauung sowie der Kleingartenanlage am Südhang des Datzeberges die Belange des Immissionsschutzes und von möglichen Luftverunreinigungen zu berücksichtigen.

Im südlichen Randbereich befindet sich ein bereits sanierter und nur eingeschränkt zugänglicher Fließgewässerabschnitt der Datze. Dieser ist Teil des städtischen Grünsystems und soll entsprechend der Zielsetzungen des Flächennutzungs- sowie des Landschaftsplanes an geeigneten Stellen zugänglich gemacht werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Vorhabenebene sind neben dem allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten einzuhalten. Dieses betrifft insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln und anderen besonders geschützten Tierarten in bzw. an Gebäuden, Keller, lange liegende Bauschutthalden sowie Bäumen und Sträuchern. Bei baulichen Veränderungen am Bestand (z. B. Fassadensanierungen, Abrissen etc) oder dem Abbau lange liegender Bauschutthalden sind im Vorfeld der Maßnahmen Untersuchungen insbesondere auf Fledermausquartiere, Vogelnistplätze und Reptilienvorkommen notwendig (§ 44 BNatSchG). Gemäß § 45 BNatSchG hat der Vorhabenträger die Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen. Vertiefende Aussagen liefert der im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügte Artenschutzfachbeitrag (AFB) mit seiner umfänglichen Bestandsdarstellung und Beschreibung der wesentlichen Wirkungen, die durch die Umsetzung der Vorhaben auftreten können.

Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V) sowie geschützte Baumreihen (§ 19 NaSchAG M-V) im Gebiet des Bebauungsplanes sind, soweit möglich, zu erhalten. Bei unvermeidbaren Eingriffen in geschützte

Gehölzbestände ist bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

#### Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft

Die südlich der Ihlenfelder Straße liegenden Grundstücke entwässern gegenwärtig über private Regenwasser-netze in Gräben mit Zulauf zur Datze. Dies ist besonders bei Grundstücksteilungen mit Neubebauung zu berücksichtigen. Eine Direkteinleitung unter Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Vorschriften zur Gewässer-reinhaltung (Regenreinigung und/oder Regenrückhaltung) ist prinzipiell weiter möglich.

Die Empfehlungen des Klimatologischen Spezialgutachtens zum F-Plan (Dr. Hellmuth, 1996) zur Sicherung des Ausgleichspotentials entlang der Datze sowie zum Immissionsschutz sind zu berücksichtigen.

Sonstige umweltrechtliche Belange werden nicht berührt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt (Baudenkmal). Es handelt sich um das Verwaltungsgebäude mit Verbinder und Speisesaal des ehemaligen Meliorationskombinates in der Ihlenfelder Straße 109. Weiterhin befinden sich in der Ihlenfelder Straße 116 2 Gedenktafeln für KZ-Außenlager und Internierungslager.

Das Baudenkmal und die Gedenktafeln sind als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

Die Belange des Denkmalschutzes werden von der Planung nicht berührt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a) Bestandsaufnahme und Bewertung**

Derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

#### Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung

Im Bebauungsplan sind wegen der nördlich auf dem Datzeberg, der westlich liegenden Wohnbebauung sowie der Kleingartenanlage am Südhang des Datzeberges die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die einzelnen Teilflächen sind als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Höchstwerte für den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Im südlichen Randbereich sollen als Teil des städtischen Grünsystems unzugängliche Fließgewässerabschnitte an der Datze an geeigneten Stellen zugänglich gemacht werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Vorhabenträger ist verpflichtet die Vorschriften, insbesondere der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum allgemeinen und besonderen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sowie Lebensstätten bzw. Biotope einzuhalten. Alle europäischen Vogel- und Fledermausarten sowie die vorgefundenen Zauneidechsen gehören zu den geschützten Arten. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass insbesondere die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, z. B. Verletzen oder Töten von Tieren geschützter Arten, Beschädigung oder Zerstören ihrer Lebensstätten, Entnahme geschützter Pflanzen oder Zerstörung ihrer Standorte, ohne Vorliegen einer Ausnahme oder Befreiung von den Verboten durch die zuständige Behörde eingehalten werden.

Gebäude in denen Vorkommen von Tieren geschützter Arten (z. B. Turmfalke, Schleiereule, Fledermäuse) und ihrer Lebensstätten bereits bekannt sind, sind in der Planzeichnung Teil A bekanntgemacht. Eine Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren geschützter Arten an anderen Gebäuden liegt z. Z. nicht vor. Die gesamte Bausubstanz lässt jedoch weitere Vorkommen vermuten. Siehe hierzu auch die Resultate der Untersuchungen im Zuge der Erstellung des AFB.

Mit der Umsetzung der Festsetzung Nr. 5 im TEXT (TEIL B) wird den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes für geschützte Tiere (§§ 39 und 44 BNatSchG) nachgekommen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes liegen weiterhin eine Biotopkartierung, eine Erfassung des Baumbestandes



des für den öffentlichen Straßenraum (Baumkataster) sowie ergänzende Gehölzbestandsaufnahmen vor Ort (Juli 2010) vor. Die im Plangebiet vorhandenen und gesetzlich geschützten Baumreihen (§19 NatSchAG MV) sowie die gesetzlich geschützten Bäume (§ 18 NatSchAG MV) wurden in den Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt.

Im Zuge der Objektplanung kann sich in bebaubaren Bereichen die Notwendigkeit zur Fällung einiger geschützter Bäume ergeben. In diesen Fällen ist über die Erhaltung geschützter Bäume anhand der konkreten Bauunterlagen zu entscheiden. Dazu ist im gegebenen Fall vom Vorhabensträger eine Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind zu berücksichtigen (siehe Maßnahmen zur Vermeidung).

In der Erfassung der Biotoptypenkarte stellt sich der Zustand des Gebietes wie folgt dar:



#### Zeichenerklärung

|                                                |                                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| BL – Gebüsch frischer bis trockene Standorte   | OI – Industrie und Gewerbeflächen                                |
| BFX – Feldgehölz mit heimischen Baumarten      | OB – Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen |
| BFY – Feldgehölz mit nichtheimischen Baumarten | PW – Gehölzfläche des Siedlungsbereiches                         |
| BW – Windschutzpflanzung                       | PZ – Sport –und Freizeitanlage                                   |
| FB – Bach                                      | RH – Staudensaum und Ruderalflur                                 |
| FG – Graben                                    | VW – Feuchtgebüsch                                               |
|                                                | VS – sonstige ufergebundene Biotope                              |

Es ist festzustellen, dass sich schützenswerte Bestände, wie Fließgewässer, Feldgehölze, Feuchtgebüsche und ufergebundene Biotope überwiegend im südlichen Plangebiet befinden. In diesem Bereich wurden auch Standorte einer vom Aussterben bedrohten, dreier gefährdeter sowie einer auf der Vorwarnliste der gefährdeten Pflanzenarten (Rote Liste der gefährdeten höheren pflanzen Mecklenburg- Vorpommerns 2005) ste-



hende Pflanzen kartiert. Da die Bereiche als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft oder zu erhaltende Gehölzflächen festgesetzt werden, kann von keiner Verschlechterung der Situation ausgegangen werden.

#### Schutzgut Boden, Grundwasser, Klima/Luft

Das Bebauungsplangebiet ist bis auf die renaturierten Bereiche in den Baufeldern GI2 und GI6 sowie den als Maßnahmeflächen festgesetzten Bereich an der Datze nahezu voll versiegelt. Unter den versiegelten Flächen und anthropogen veränderten Aufschüttungsflächen herrschen im natürlichen Untergrund sandige oder sandig/kiesige Bodensubstrate und Geschiebemergel vor. Das unmittelbare Umfeld der Datze ist durch organogene Substrate oder Abschlammassen auf Sand geprägt.

Zu Grundwasserverhältnissen liegen folgende Angaben vor:

Grundwasserflurabstand: > 0,1m bis 5m,

Geschütztheitsgrad: Klasse A (ungeschützt), im südlichen Datze nahen Bereich Klasse B (relativ geschützt) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Die südlich der Ihlenfelder Straße liegenden Grundstücke entwässern gegenwärtig über private Regenwasser-netze in Gräben mit Zulauf zur Datze. Dies ist besonders bei Grundstücksteilungen mit Neubebauung zu berücksichtigen. Eine Direkteinleitung unter Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Vorschriften zur Gewässer-reinhaltung (Regenreinigung und/oder Regenrückhaltung) ist prinzipiell weiter möglich und genehmigungs-pflichtig durch die untere Wasserbehörde.

Von der Planung der Versickerung von Niederschlagswasser in diesem Gebiet sollte generell Abstand genom-men werden, da teilweise schwierige Baugrund- und Grundwasserverhältnisse anzutreffen sind.

Bei künftiger Bebauung ist deren Niederschlagswasserentsorgung im Vorfeld mit zu recherchieren. Die Re-genwasserentsorgung ist konzeptionell und im Einzelfall abzustimmen. Auf der Grundlage wasserwirtschaft-licher Vorschriften zur Versickerung bzw. zur Ableitung von Niederschlagswasser ist die Entwässerung der Flächen neu zu bewerten und ggf. das bisher vorhandene Regenwassernetz nach den Eigentumsverhältnissen neu zu organisieren.

Für den ehemals vorhandenen Kohlelagerplatz erfolgte die Grundstücksentwässerung über eine noch vorhan-dene (private) Abscheideanlage, deren Zustand und Nutzung unbekannt sind.

#### Hinweis zur Regenentwässerung Roggenhagener und Schwanbecker Straße

A) Prüfung der vollständigen oder teilweisen Einleitung in das bestehende öffentliche Netz der Ihlen-felder Straße, wenn nicht möglich, dann

B) Prüfung Straßengrabenlösung nach den oben genannten wasserwirtschaftlichen Vorschriften, dann Verkehrsflächenbreite entsprechend der Bemessung anpassen.

Nach dem Klimagutachten (Dr. Helmuth) wird die Bebauung des Industrieviertels aufgrund seiner Lage im Niederungsbereich als „bioklimatisches Ungunstgebiet“ eingestuft. Kritisch sind für die im Südwesten liegen-de Wohnbebauung vor allem sommerliche Hochdruck- und winterliche Ostwetterlagen, weil die Gewerbege-biete der Ihlenfelder Vorstadt im Niederungsgebiet der Datze liegen und so zu einer Verschlechterung der Belastung führen können (erhöhte Inversionshäufigkeit). Absolut liegt die Belastung weit unter den verbind-lich festgelegten Schwellenwerten. Bei der Neuansiedlung von gewerblichen- bzw. industriellen Betrieben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Einhaltung der TA Luft und der TA Lärm zu prüfen.

Die Eignungsbewertung des Bestandsgebiets Ihlenfelder Straße stellt sich daher wie folgt dar: für lokale Emit-tenten mittlere bis hohe Eignung, für Großemittenten geringere Eignung

Positiv wird das Kleinklima durch die renaturierten Flächen an der Datze beeinflusst. (Ventilationsbahn für die Luftmassenerneuerung). Die Datzeniederung als Kaltluftregenerationsfläche ist zu sichern. Die Erhaltung des hainartigen Gehölzbestandes trägt mit seiner Filterwirkung, seinen Ablagerungsmöglichkeiten/ Staubauf-

fangvermögen zur Verbesserung der der Belastung bei.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet befindet sich zwei Gedenktafeln für KZ-Außenlager und Internierungslager (Ihlenfelder Straße 116) sowie ein ebenfalls auf der Denkmalliste der Stadt stehendes Verwaltungsgebäude des ehem. Meliorationskombinates Neubrandenburg (Ihlenfelder Straße 109). Bei beabsichtigten Veränderungen ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Bestand.

#### Wechselwirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Grünzug an der Datze sowie der Baumbestand des Plangebietes werden aufgrund seiner vielfältigen Funktionen und Wechselwirkungen für die Erholung, für das Kleinklima sowie für Tiere als besonders schutzwürdig eingestuft.

### 2b) Prognose

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als unmittelbare Folge des Bebauungsplanes tritt keine Verschlechterung des Umweltzustandes ein. Geschützte Bäume sowie sonstige schutzwürdige Gehölzbestände wurden weitestgehend als zu erhaltend festgesetzt.

Zum Schutz von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§44 BNatSchG) können durch die Naturschutzbehörde auf Grundlage von §44, Abs. 7 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zugelassen und Maßnahmen festgelegt werden. Bereits jetzt sind in den gekennzeichneten Gebäuden Nisthilfen für Schleiereulen und Turmfalken vorhanden. Siehe hierzu auch die Ausführungen im AFB. Es ist hier bei Erfordernis ein Ersatz im räumlichen Zusammenhang möglich. Erfahrungsgemäß ist bei aus zwingenden Gründen (z. B. Fassadensanierung, Abriss) auch für die Fledermäuse ein Ersatz z. B. durch Anbringen von Fledermauskästen möglich. Entsprechend Ausnahmeanträge sind daher auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben zu stellen.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes werden Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die CEF-Maßnahme zur Sicherung des Zauneidechsenbestandes ermöglicht einen dauerhaften Bestand der Zauneidechsen im B-Planareal. Ergänzend wurde eine Fläche mit einem vorhandenen Keller für mögliche Maßnahmen im Rahmen des Fledermausschutzes festgesetzt.

#### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Gebiet ist geprägt durch brach gefallene Gewerbe- und Gleiserschließungsflächen. Auf diesen wird sich zunehmend eine Ruderalflora entwickeln.

### 2c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

#### Maßnahmen zur Vermeidung

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Die Baufeldfreimachung hat demnach im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Dadurch kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. die Tötung von Brutvögeln und Nestlingen in der Brutzeit vermieden werden. Die Baufeldfreimachung beinhaltet zum Schutz der Brutvögel außerdem die Mahd der Offenlandflächen und die Beräumung der Halden.

Der Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Da an den Gebäuden mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen ist, sollte der Abriss im Zeitraum September/Okttober stattfinden, da Fledermäuse Gebäude ganzjährig nutzen können. In der Schwärmphase ist die Tötungsgefahr am geringsten.

Zum Schutz der Zauneidechse ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die Tiere vor Beräumung und Bebauung der Flächen im September absammelt und auf der Ausweichfläche (CEF-Maßnahme) aussetzt.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

#### Schaffung einer Habitatfläche für die Zauneidechse

Da auf den Baufeldern des B-Plangebietes Zauneidechsen vorkommen, ist die Schaffung eines Ausweichhabitates notwendig, wenn die Flächen überbaut werden sollen. Durch die Durchführung der CEF-Maßnahme können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG umgangen werden. Im Südwesten des B-Plangebietes wurde eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche als Maßnahmenfläche ausgewiesen (vgl. B-Plan). Die Maßnahmenfläche steht in einen räumlich funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Zauneidechsenpopulation und liegt innerhalb der B-Plangrenzen in einem Bereich, wo keine Gefährdung durch Straßen u. ä. zu erwarten ist. Auf dieser Fläche ist vor der Durchführung von Eingriffen ein Zauneidechsenhabitat herzustellen, dass alle notwendigen Strukturen aufweist. Notwendig ist die Anlage einer südexponierten Böschung, die Linsen aus grabbarem Substrat (Sand) enthält sowie die Ablage von Lesestein- und Totholzhaufen. Die Steinschüttung sollte ca. 1 m tief in das Erdreich hineinreichen, um Winterquartiere zu schaffen. Die Sandlinsen und Steinschüttungen sind in einer Breite von 5 bis 10 m mit nährstoffarmem Substrat zu umgeben, um die Entwicklung nährstoffarmer Bodenverhältnisse zu gewährleisten. Die Zauneidechse benötigt ein Mosaik aus schütterer und höherer Vegetation mit Rohbodenstellen. Zur Ansiedlung einer arten- und blütenreichen Krautvegetation sollte kleinflächig eine standortgerechte Kräutermischung aus Trockenrasenarten ausgesät werden. Die detaillierte Maßnahmenplanung ist im Rahmen einer hierdurch ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter zu erfolgen sicherzustellen. Die Maßnahmen sind mit der für den Vollzug des Artenschutzes zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind im Rahmen der Überwachung nach § 4c BauGB unmittelbar nach Fertigstellung und während der ersten 3 Jahre, sowie nach 5 und 8 Jahren auf Besatz zu kontrollieren.

Mit der Durchführung der CEF-Maßnahme soll die Stabilisierung sowie der Erhalt der lokalen Zauneidechsenpopulation erreicht werden.

#### Nisthilfen für Schleiereulen und Turmfalken

In 2 Gebäuden sind Nisthilfen für Schleiereulen und Turmfalken vorhanden. Sollten die Gebäude abgerissen werden, muss vorher eine CEF-Maßnahme durchgeführt werden, um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu umgehen.

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutperiode der Schleiereule kann bis zu einem Jahr dauern. Nistplätze werden ab Ende Februar bezogen. Bei Zweitbruten sind die jungen Schleiereulen meist erst im Dezember/Januar selbständig (BAUER et al. 2005). Daher ist der Abrisszeitpunkt durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen. Vor dem Abriss sind neue Nistkästen in gleicher Anzahl an bestehenden Gebäuden unterzubringen. Die genutzten Nistkästen sind vor dem Abriss nach Beendigung der Brutzeit zu bergen und entweder an den neu zu errichtenden Gebäuden oder an vorhandenen Gebäuden einzubauen. Die Standorte sind durch die ökologische Baubegleitung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Trotz der geplanten baulichen Entwicklung sollen Eingriffe in den Baumbestand, soweit möglich, vermieden werden. Die Festsetzungen zu Neupflanzungen sowie zum Ausgleich für ggf. dennoch zu fällende Bäume sollen zu keine Verschlechterung der Situation führen.

Durch die Festsetzung der Maßnahmenflächen im Umfeld der Datze wird es bei Beibehaltung des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades bei Umsetzung möglicher Bauvorhaben insgesamt zu keiner erheblichen Verschlechterung kommen.

Unter Beachtung der Vorschriften des BNatSchG zum besondern Artenschutz können im Einzelfall ggf. zu

erwartende nachteilige Wirkungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu wurde im südwestlichen B-Planbereich eine weitere Fläche, bestanden mit einem Keller, als Möglichkeit zur Umbau als Fledermausquartier festgesetzt.

#### 2d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die z. T. brach gefallenen und z. Z. noch mangelhaft erschlossenen Bauflächen sollen wieder einer geordneten Neubebauung zur Gewerbeentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Anderweitige insbesondere im Außenbereich der Stadt liegende Möglichkeiten sollen nicht in Anspruch genommen werden.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für den Umweltbericht wurde auf vorhandene Unterlagen, insbesondere auf die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes, des Klimatologischen Spezialgutachtens zum F-Plan (Dr. Hellmuth, 1995), des Artenschutzbeitrages (Grünspektrum-Landschaftsökologie, 2011), der Biotopkartierung sowie das Baumkataster, zurückgegriffen. Zusätzlich wurde der Baumbestand im Mai 2010 vor Ort erfasst und bewertet.

#### 3b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Einhaltung der vorgegebenen Grenzwerte erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungen. Die Realisierung der Ersatzpflanzungen wird durch die untere Naturschutzbehörde überwacht.

#### 3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht u. a. vor, brachliegende Gewerbeflächen wieder nutzbar zu machen und damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Da eine Revitalisierung von Brachen einer Neuerschließung von Offenlandflächen vorzuziehen ist, wurden Alternativen nicht betrachtet.

Die notwendige Neuordnung der Flächen des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung des verbleibenden Gebäudebestandes. Ziel ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene und zukünftige Betriebe durch Festsetzung großflächiger zusammenhängender überbaubarer Flächen. Dadurch soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden. Die Festsetzungen insbesondere zum Immissionsschutz, zum Artenschutz und zum schutzwürdigen Baumbestand lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

Ob durch den Bebauungsplan Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, ist zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend zu klären, da noch keine konkreten Planungen bekannt sind. Durch den B-Plan wird lediglich Baurecht geschaffen. Je nach dem ob z. B. Gebäude abgerissen oder Flächen überbaut werden, können bei Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen Zugriffsverbote vorliegen, die aber durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können (vgl. Kap. 4 u. 5 des AFB).

Liegen konkrete Planungen vor, muss eine detaillierte Abprüfung der Verbotstatbestände erfolgen. Dafür sind als Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG weitere Erfassungen notwendig.

Mit der Sicherung des Grünzuges an der Datze wird ein wichtiges Qualitätsmerkmal der landschaftsadäquaten Stadtentwicklung umgesetzt.

12 Anlagen:  
12.1 Artenschutzfachbeitrag

Vorhabensträger:

Stadt Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

---

## Artenschutzfachbeitrag

auf der Grundlage § 44 (1) BNatSchG i.V. mit Art. 5 VS-RL  
und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie  
zur Berücksichtigung des Artenschutzes  
gemäß § 23 NatSchAG M-V

zum Vorhaben

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße"

---

Auftragnehmer:

Grünspektrum – Landschaftsökologie  
Ihlenfelder Straße 5  
17034 Neubrandenburg

---

Gesamtbearbeitung:

Dipl.-Biologe Dr. Volker Meitzner  
Dipl.-Ing. (FH) Manja Stempin

Neubrandenburg, den 07.12.2011



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>                                                                                                                                            | <b>4</b>  |
| 1.1      | Anlass und Aufgabenstellung .....                                                                                                                                  | 4         |
| 1.2      | Rechtliche Grundlagen .....                                                                                                                                        | 4         |
| 1.2.1    | Gegenstand des besonderen Artenschutzes .....                                                                                                                      | 4         |
| 1.2.2    | Verbote von Beeinträchtigungen geschützter Arten.....                                                                                                              | 5         |
| 1.2.3    | Besonderheiten der Verbote bei Eingriffen in Natur und Landschaft<br>(§ 15 BNatSchG).....                                                                          | 7         |
| 1.2.4    | Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 45 Abs.<br>7 BNatSchG.....                                                                      | 7         |
| 1.2.5    | Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung .....                                                                                                                | 8         |
| <b>2</b> | <b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>                                                                                                                            | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | <b>BESTANDSDARSTELLUNG UND BESCHREIBUNG DER WESENTLICHEN WIRKUNGEN .....</b>                                                                                       | <b>10</b> |
| 3.1      | Methodisches Vorgehen .....                                                                                                                                        | 10        |
| 3.2      | Datengrundlagen.....                                                                                                                                               | 10        |
| 3.2.1    | Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....                                                                                                              | 10        |
| 3.2.2    | Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....                                                                                                                  | 10        |
| 3.2.3    | Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie.....                                                                                | 13        |
| 3.3      | Relevante Projektwirkungen .....                                                                                                                                   | 15        |
| 3.3.1    | Wirkfaktoren bezüglich der Fledermäuse .....                                                                                                                       | 15        |
| 3.3.2    | Wirkfaktoren bezüglich der Reptilien .....                                                                                                                         | 16        |
| 3.3.3    | Wirkfaktoren bezüglich der Avifauna .....                                                                                                                          | 16        |
| <b>4</b> | <b>ABPRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE.....</b>                                                                                                                       | <b>17</b> |
| 4.1      | Säugetiere (Fledermäuse).....                                                                                                                                      | 17        |
| 4.2      | Reptilien .....                                                                                                                                                    | 17        |
| 4.3      | Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie....                                                                                 | 18        |
| <b>5</b> | <b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VORGEZOGENE AUSGLEICHSMABNAHMEN .....</b>                                                                                          | <b>20</b> |
| 5.1      | Maßnahmen zur Vermeidung .....                                                                                                                                     | 20        |
| 5.2      | Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) .....                                                                                                              | 20        |
| <b>6</b> | <b>ZUSAMMENFASSENDE DARLEGUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN<br/>VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE AUSNAHMSWEISE ZULASSUNG DES VORHABENS NACH §<br/>45 ABS. 7 BNATSchG .....</b> | <b>22</b> |
| <b>7</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>                                                                                                                                        | <b>23</b> |
| <b>8</b> | <b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>                                                                                                                                   | <b>24</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“ .....                 | 9  |
| Abb. 2: Ergebnis der Potentialanalyse der Gebäude auf Lebensstätten von Fledermäusen.....     | 11 |
| Abb. 3: Nachweise der Zauneidechse .....                                                      | 12 |
| Abb. 4: Nisthilfen und Ergebnis der Potentialanalyse der Gebäude auf Brutvogelniststätten ... | 14 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: Schutz, Gefährdung und FFH-Status der Reptilienarten .....                      | 12 |
| Tab. 2: Nachgewiesene Brutvogelarten im B-Plangebiet mit Schutz- und Gefährdungsstatus. | 14 |



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“ wurde bereits 2002 als Satzung beschlossen und 2009 für einen Teilbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert. Mit der 2. Änderung des B-Planes werden insbesondere einschränkende Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen sowie Festsetzungen zur reduzierten Verkehrserschließung verfolgt.

Die Festsetzungen des B-Plans haben Auswirkungen auf Arten, die gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gehören. Aufgrund dieses Faktors müssen Auswirkungen auf Arten und deren Populationen anhand eines artenschutzrechtlichen Gutachtens (AFB = Artenschutzfachbeitrag) bewertet werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung muss in Form einer Abschichtung der in Frage kommenden Arten stattfinden. Hierbei müssen durch geeignete Filter die planungsrelevanten Arten herauskristallisiert werden, die durch das Vorhaben im Sinne der gültigen Rechtsprechung berührt werden können.

Ob durch das Vorhaben tatsächlich artenschutzrechtliche Verbote ausgelöst werden, ist dann für die nach Abschichtung verbleibenden planungsrelevanten Arten im Einzelnen durch Analyse

- der Intensität der vorhabensspezifischen Wirkfaktoren und Wirkpfade und
- der artspezifischen Empfindlichkeiten gegenüber diesen Wirkfaktoren und Wirkpfaden

zu klären. Lässt sich im Ergebnis die Auslösung von Verboten des § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL nicht vermeiden, sind die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme bzw. Befreiung zu prüfen.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

### 1.2.1 Gegenstand des besonderen Artenschutzes

Gegenstand des besonderen Artenschutzes sind die vom BNatSchG erfassten besonders und streng geschützten Arten:

**Besonders geschützte Arten** nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG sind

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG-Artenschutzverordnung) aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende
  - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind,
  - bb) „europäische Vogelarten“ (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie),

- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung, Spalte 2) aufgeführt sind.

**Streng geschützte Arten** nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung),
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie),
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung, Spalte 3) aufgeführt sind.

Darüber hinaus finden die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern genannten Arten Berücksichtigung:

- Gefährdete Arten nach den Roten Listen M-V bzw. Deutschlands (Kategorie 0 bis 3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horst- und Koloniebrüter, große Lebensraumanprüche)
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren)

### 1.2.2 Verbote von Beeinträchtigungen geschützter Arten

§ 44 BNatSchG des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der amtlichen Fassung vom 29. Juli 2009 ist die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet:

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

In § 39 Abs. 5 und 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden weitere Verbote aufgenommen, die für den Artenschutz relevant sind:

„(5) Es ist verboten,



1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
  2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,
  3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
  4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.
- ...

(6) Es ist verboten, Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räume, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März aufzusuchen; dies gilt nicht zur Durchführung unaufschiebbarer und nur geringfügig störender Handlungen sowie für touristisch erschlossene oder stark genutzte Bereiche."

In § 23 Abs. 4 NatSchAG M-V findet sich des Weiteren ein besonderer Schutz von Horst- und Neststandorten der Adler, Baum- und Wanderfalken, Weihen, Schwarzstörche und Kraniche.

In Absatz 4 ist formuliert:

(4) Zum Schutz der Horst- und Neststandorte der Adler, Baum- und Wanderfalken, Weihen, Schwarzstörche und Kraniche ist es verboten,

1. im Umkreis von 100 Metern um den Standort (Horstschutzzone I) Bestockungen zu entfernen oder den Charakter des Gebietes sonst zu verändern,
2. in der Horstschutzzone I und im Umkreis ab 100 bis 300 Meter um den Standort (Horstschutzzone II) in der Zeit vom 1. März bis 31. August land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Maßnahmen durchzuführen,
3. in den Horstschutzzonen I und II stationäre jagdliche Einrichtungen zu errichten; in der für die Jagdausübung freien Zeit ist die Benutzung mobiler jagdlicher Einrichtungen zulässig.

Satz 1 und 2 gilt nicht für Fischadler, deren Horste sich auf Masten in der bewirtschafteten freien Landschaft befinden. Für Rohrweihen, die in der bewirtschafteten freien Landschaft nisten, gilt der Brutplatz als Horstschutzzone I und der Umkreis von 200 Metern um den Brutplatz als Horstschutzzone II; für sie gilt das Verbot nach Satz 1 Nr. 2 nicht. Für Kraniche, die in der bewirtschafteten freien Landschaft nisten, gilt der Brutplatz als Horstschutzzone I und der Umkreis von 200 Metern um den Brutplatz als Horstschutzzone II; für sie gilt das Verbot nach Satz 1 Nr. 2 nicht. Für Seeadler gelten die Verbote nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Juli.

Die im BNatSchG enthaltenen Regelungen und die sich aus dem EuGH-Urteil vom 10.01.2006 ergebenden Konsequenzen werden aufgegriffen, und in Form eines Artenschutzfachbeitrages (AFB) interpretiert. Grundlage dafür ist der „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung“ (LUNG M-V 2010).



### 1.2.3 Besonderheiten der Verbote bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 15 BNatSchG)

Gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 und Satz 4 BNatSchG gelten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen die Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nur mit bestimmten Maßgaben. Hiernach liegt bei in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten oder europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, *soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden*. Dies gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten entsprechend (§ 44 Abs. 5 S. 4 BNatSchG). § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG besagt ferner, dass bei Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten (sog. national geschützte Arten) mit der Durchführung zulässiger Eingriffe keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbunden sind.

Die Erfüllung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daneben auch durch klassische Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Maßnahmen verhindert werden, mit denen die ökologische Funktion des betroffenen Bereiches gesichert wird (sog. CEF – (continuous ecological functionality) Maßnahmen). § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG stellt klar, dass die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen möglich ist, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich zu erhalten und damit Verbotstatbestände zu vermeiden.

### 1.2.4 Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Im § 45 BNatSchG sind Legalausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG beschrieben. Diese betreffen überwiegend Ausnahmen von den Besitz- und Vermarktungsverböten, welche an dieser Stelle nicht weiter betrachtet werden. Ausnahmen von den Schädigungs- und Störungsverböten, die bei der Zulassung von Eingriffsvorhaben relevant sein können, finden sich in § 45 Abs. 7 BNatSchG, der wie folgt gefasst wurde:

„Die nach Landesrecht zuständigen Behörden (...) können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung...,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit ... oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. (...).“

Art. 16 Abs. 1 der FFH-RL stellt nach der Rechtsprechung des EuGH (Urt. vom 10.05.2007 und 14.06.2007) insoweit weitergehende Forderungen auf, als der günstige Erhaltungszustand der

Population in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet unabdingbare Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist. Ist vor Zulassung des Projekts der günstige Erhaltungszustand nicht gegeben, kann die Ausnahme nur erteilt werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die den ungünstigen Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.

### 1.2.5 Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung

Gegenstand der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung auf Betroffenheit von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind:

- a) alle durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten,
- b) alle in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelisteten Arten (Washingtoner Artenschutzübereinkommen),
- c) alle in Anhang 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 3 (streng geschützte Arten) gelisteten Arten,
- d) alle europäischen Vogelarten (in unterschiedlicher Bearbeitungstiefe).

Eine vertiefte Prüfung und eingehende Konfliktbeschreibung erfolgt für folgende europäische Vogelarten:

- a) Arten des Anhangs I der europäischen Vogelschutzrichtlinie,
- b) Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- c) gefährdete Arten (Kategorie 0 bis 3 der Roten Listen M-V und Deutschlands),
- d) Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Koloniebrüter, große Lebensraumausdehnung),
- e) streng geschützte Arten nach Anlage 1 der BArtSchV,
- f) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- g) Arten, für die das Bundesland M-V eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 BP in M-V).



## 2 Beschreibung des Vorhabens

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung überprüft und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die notwendige Neuordnung der Flächen erfolgt unter Berücksichtigung des verbleibenden Gebäudebestandes. Ziel ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene und zukünftige Betriebe durch Festsetzung großflächiger zusammenhängender überbaubarer Flächen. Dadurch soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 63,5 ha. Das Plangebiet wurde bereits seit der Entstehung der Bebauung gewerblich bzw. industriell genutzt. Im Süden des B-Plangebietes sind große Teile der ehemaligen Industrieanlagen inzwischen abgebrochen worden und werden für eine Wiedernutzbarmachung vorbereitet. Ein bis zu 60 m breiter Uferstreifen wurde 2002 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und ist zwischenzeitlich renaturiert worden (STADT NEUBRANDENBURG 2011).

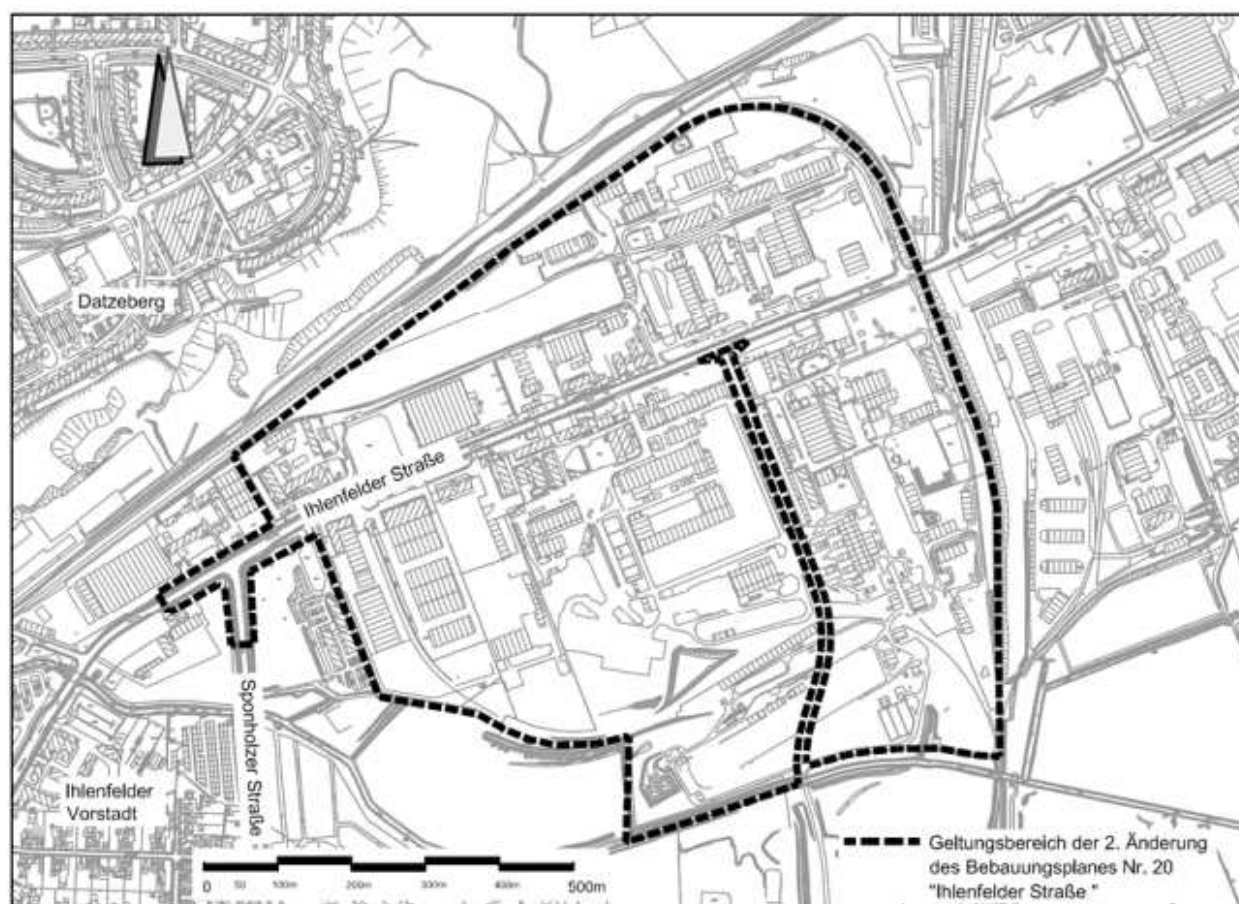


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Neubrandenburg im Gewerbe- und Industriegebiet Ihlenfelder Straße. Weitere Angaben zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen (STADT NEUBRANDENBURG 2011).

### 3 Bestandsdarstellung und Beschreibung der wesentlichen Wirkungen

#### 3.1 Methodisches Vorgehen

Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden Bestandsdaten der Stadt Neubrandenburg verwendet. Es erfolgte eine Kartierung der Reptilien und eine Potentialabschätzung für Fledermäuse und Vogelarten. Die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze wurden auf Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel, holzbewohnende Käferarten) untersucht.

#### 3.2 Datengrundlagen

##### 3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für das Stadtgebiet Neubrandenburg liegen umfangreiche Daten zu gefährdeten und geschützten Pflanzenarten vor, die durch Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde und des Grünflächenamtes erhoben wurden. Im Stadtgebiet sind 2 Vorkommen des Kriechenden Scheiberichs (*Apium repens*) bekannt. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im B-Plangebiet nicht nachgewiesen, potenziell geeignete Biotopstrukturen sind für diese Arten nicht vorhanden. Pflanzen sind somit nicht prüfrelevant.

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

###### *Säugetiere (Biber/Fischotter)*

Die Datze ist Lebensraum des Bibers und des Fischotters. Die Bebauung der angrenzenden Industriegebietsflächen (GI) hat keine Auswirkungen auf die beiden Arten.

###### *Säugetiere (Fledermäuse)*

Für den Artenschutzfachbeitrag sollte eine Potentialabschätzung der Gebäude und des Baumbestandes erfolgen. Eine Kartierung hat nicht stattgefunden. Die Potentialanalyse des Baumbestandes auf Lebensstätten von Fledermäusen erfolgte am 24.08.2011, die Potentialanalyse der Gebäude am 22.06., 29.06. und 05.07.2011. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden nicht begutachtet.

Der Baumbestand im B-Plangebiet weist nur wenige Bäume mit Potential für Fledermäuse auf. Bis auf einige alte Hybridpappeln handelt es sich meist um Jungaufwuchs, der keine relevanten Strukturen aufweist. Höhlen, die durch Fledermäuse genutzt werden können, wurden nicht festgestellt.

Das größte Potential haben die zur Zeit leerstehenden Plattenbauten an der Ihlenfelder Straße (vgl. Abb. 2). In den offenen Fugen und den Dremelgeschossen sind Vogelnistplätze und Fledermausquartiere vorhanden.

Auf den Industriegebieten GI 2 und GI 6 sind zum Teil noch Kellerräume oder andere unterirdische Hohlräume vorhanden, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden können. Am 21.10.2011 wurden durch Holger Schütt in einer Ruine im Industriegebiet GI 6



Zwergfledermäuse in Spalten kartiert (Mitteilung per Mail vom 22.11.2011). Fledermäuse sind daher prüfrelevant.



Abb. 2: Ergebnis der Potentialanalyse der Gebäude auf Lebensstätten von Fledermäusen

### ***Amphibien***

Im B-Plangebiet befinden sich keine Amphibienlaichgewässer. Teichfroschvorkommen an der Datze werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Teichfrösche überwintern häufig in den Gewässern. Winterquartiere auf den angrenzenden GI-Flächen sind unwahrscheinlich. Amphibien sind daher nicht prüfrelevant.

### ***Reptilien***

Im B-Plangebiet wurde 2011 eine Übersichtskartierung der Zauneidechse durchgeführt. Die 4 Begehungen fanden an folgenden Terminen statt:

22.06.2011  
29.06.2011  
05.07.2011  
16.09.2011

Die 4. Begehung zur Erfassung der juvenilen Zauneidechsen wurde auf die potentiellen Reproduktionsflächen beschränkt.

Bei den Kartierdurchgängen konnten nur vereinzelt Zauneidechsen nachgewiesen werden, obwohl insbesondere die Brachflächen im Norden und Süden des Gebietes großes Potential aufweisen. Die bevorzugten Habitatstrukturen der Zauneidechse sind großflächig vorhanden.

Insgesamt wurden im Juni und Juli 6 adulte Zauneidechsen kartiert (vgl. Abb. 3):

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| GI 1                         | 1 adulte Zauneidechse  |
| GI 2                         | 1 adulte Zauneidechse  |
| GI 5                         | 1 adulte Zauneidechse  |
| GI 6                         | 2 adulte Zauneidechsen |
| Maßnahmenfläche an der Datze | 1 adulte Zauneidechse  |

Im September konnten auf 2 Flächen juvenile Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Tab. 1: Schutz, Gefährdung und FFH-Status der Reptilienarten

| Art                                    | FFH-Status<br>(Anhang) | BArtSchV<br>BNatSchG | RL D<br>(2009) | RL M-V<br>(1992) |
|----------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------|
| Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> ) | IV                     | sg                   | V              | 2                |



Abb. 3: Nachweise der Zauneidechse



### **Fische**

Fische sind nicht betroffen, da in die Datze nicht eingegriffen wird.

### **Schmetterlinge**

Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sind innerhalb der B-Plangrenzen nicht zu erwarten. Lebensräume von *Lycaena dispar*, *L. helle* und *Euphydryas aurinia* sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. *Proserpinus proserpina* wurde bei den Kartierdurchgängen der Zauneidechse an Nachtkerzen bzw. Weidenröschen nicht gefunden.

### **Libellen**

Die Datze ist Reproduktionsgewässer verschiedener Libellenarten. Streng geschützte Arten kommen an der Datze nicht vor. Da in die Datze nicht eingegriffen wird, sind Libellen nicht prüfrelevant.

### **Weichtiere**

Im B-Plangebiet befinden sich keine Lebensräume der in M-V vorkommenden streng geschützten Weichtiere.

### **Käfer**

Die Potentialanalyse des Baumbestandes auf Lebensstätten gehölbewohnende Käferarten, insbesondere auf Vorkommen des Eremiten erfolgte am 24.08.2011. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden nicht begutachtet.

Der Baumbestand im B-Plangebiet weist nur wenige Bäume mit Potential für höhlenbewohnende Tierarten auf. Bis auf einige alte Hybridpappeln handelt es sich meist um Jungaufwuchs, der keine relevanten Strukturen aufweist.

Xylobionte Käferarten konnten nicht nachgewiesen werden. Käfer sind demnach nicht prüfrelevant.

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

Im B-Plangebiet wurde 2011 eine Potentialanalyse der Gebäude auf Lebensstätten der Brutvögel durchgeführt. Die Kartierung erfolgte an folgenden Terminen:

22.06.2011

29.06.2011

05.07.2011

Die Untersuchung des Baumbestandes erfolgte am 27.08.2011.

Das größte Potential haben die zur Zeit leerstehenden Plattenbauten an der Ihlenfelder Straße (vgl. Abb. 4). In den offenen Fugen und den Drempegelgeschossen sind Vogelnistplätze vorhanden. Es konnten Mauersegler einfliegend beobachtet werden.

An drei Gebäuden wurden Mehlschwalben mit bis zu 7 Brutpaaren festgestellt. Außerdem konnten Turmfalken an einem Gebäude beobachtet werden. Da Fenster offen stehen, können die Tiere in das Gebäude einfliegen. Es besteht die Möglichkeit, dass sich im Gebäude ein Brutplatz befindet (vgl. Abb. 4).

Im B-Plangebiet befinden sich außerdem an 2 Gebäuden Nistkästen für Schleiereulen und Turmfalken, die regelmäßig durch Turmfalken genutzt werden.



Abb. 4: Nisthilfen und Ergebnis der Potentialanalyse der Gebäude auf Brutvogelniststätten

Tab. 2: Nachgewiesene Brutvogelarten im B-Plangebiet mit Schutz- und Gefährdungsstatus

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name  | VSchRL | BArtSchV/<br>BNatSchG | RL<br>D | RL<br>M-V |
|----------------|--------------------------|--------|-----------------------|---------|-----------|
| Mehlschwalbe   | <i>Delichon urbicum</i>  |        | bg                    | V       |           |
| Mauersegler    | <i>Apus apus</i>         |        | bg                    |         |           |
| Turmfalke      | <i>Falco tinnunculus</i> |        | sg                    |         |           |

#### Legende:

VSchRL: Arten nach Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie, für die besondere Schutzmaßnahmen zu treffen sind

BArtSchV/BNatSchG: Schutz nach Bundesartenschutzverordnung / Bundesnaturschutzgesetz

sg – streng geschützte Art      bg – besonders geschützte Art

RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands

RL M-V: Gefährdung nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns

Kategorie V – Arten der Vorwarnliste



Bei der Untersuchung des Baumbestandes wurden keine Greifvogelhorste oder Höhlen gefunden, die als Lebensstätte genutzt werden.

Eine Brutvogelkartierung hat nicht stattgefunden, da es sich um einen nicht vorhabensbezogenen Bauplan handelt und es noch nicht absehbar ist, wann Flächen bebaut werden.

### 3.3 Relevante Projektwirkungen

Da es sich um einen nicht vorhabensbezogenen Bauplan handelt, lassen sich zu den Projektwirkungen keine genauen Aussagen treffen. Inwieweit die einzelnen Baufelder bebaut werden, ist von der Nachfrage abhängig. Bisher liegen keine konkreten Anfragen bei der Stadt vor, so dass zu Gebäudeabrissen und Überbauung von Flächen keine Aussagen möglich sind. Daher wird bei den nachfolgend dargestellten Wirkungen, die auftreten können, nicht zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschieden:

- Flächeninanspruchnahme durch Baustellen und Zufahrtswege
- Beeinträchtigung von Biotopen und Lebensräumen
- Habitatverlust durch Überbauung
- Funktionsverlust/Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten

#### 3.3.1 Wirkfaktoren bezüglich der Fledermäuse

Alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten stehen auf der Roten Liste. Die Gefährdungsursachen sind vielfältig. Durch Abriss von Gebäuden und Bebauung von Offenlandflächen kommen zwei Ursachen in Frage, Biotop- und Quartierverlust.

Werden insektenreiche Jagdbiotope vernichtet, verlieren Fledermäuse ihre Lebensgrundlage. Die Tiere benötigen zur Orientierung linienförmige Landschaftselemente, um von den Quartieren zu ihren Jagdgebieten zu gelangen. Das Echo- Ortungssystem reicht nur einige Meter weit.

Für zahlreiche Fledermausarten stellen Gehölze einen wichtigen Lebensraum dar, der sowohl als Jagdgebiet zur Nahrungssuche, aber auch als „Quartiergeber“ eine wichtige Funktion besitzt. Als mögliche Fledermausquartiere in Gehölzen dienen vor allem Baumhöhlen (v. a. Specht- aber auch natürliche Höhlen) und spaltenförmige Quartiere (abstehende Baumrinde an alten Bäumen sowie Spalten und Risse in Baumstämmen). Das Auftreten derartiger Strukturen hängt sehr entscheidend vom Alter des jeweiligen Baumes ab.

In Gebäuden können neben Männchenquartieren auch Wochenstuben, Balzquartiere und Winterquartiere vorhanden sein.

Durch Baumfällung oder Gebäudeabriss können Fledermausquartiere zerstört werden.

### 3.3.2 Wirkfaktoren bezüglich der Reptilien

Bauvorhaben im B-Plangebiet können mit folgenden Auswirkungen auf die Lebensräume der Reptilien verbunden sein:

- Vernichtung des bevorzugten Lebensraumes durch Überbauung,
- Beeinträchtigung durch Fahrzeuge.

### 3.3.3 Wirkfaktoren bezüglich der Avifauna

Die Wirkungen auf Vögel sind bau- und anlagebedingt. Baubedingte Störungen z. B. durch Lärm und die Anwesenheit von Menschen sind in der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungen von Belang. Anlagebedingt kann es zu Verlusten und Beeinträchtigung von Lebensräumen sowie zu Veränderung der vorhandenen Vegetationsausstattungen, d. h. möglicher Verlust von Habitaten (Nahrungs- bzw. Brutplätze) kommen.



## 4 Abprüfung der Verbotstatbestände

### 4.1 Säugetiere (Fledermäuse)

Im B-Plangebiet sind Gebäude und Ruinen mit Fledermausquartieren vorhanden. Das größte Potential haben die zur Zeit leerstehenden Plattenbauten an der Ihlenfelder Straße. Auf den Industriegebieten GI 2 und GI 6 sind zum Teil noch Kellerräume oder andere unterirdische Hohlräume vorhanden, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden können.

Vor Bäumung der Flächen sind Untersuchungen in der Aktivitätszeit der Fledermäuse notwendig. Grundsätzlich muss eine Untersuchung der zum Abriss oder zur Sanierung vorgesehenen Gebäude auf Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erfolgen. Die notwendige Festsetzung ist unter Punkt 5 im Textteil des B-Planes enthalten.

Da noch nicht feststeht, was wann abgerissen wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt eine genaue Untersuchung und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht sinnvoll, da eine erneute Untersuchung notwendig wäre. Ersatzquartiere für Fledermäuse können im B-Plangebiet bei Bedarf an bestehenden Gebäuden angebracht bzw. in neu zu errichtende Gebäude integriert werden.

An der südlichen Grenze des GI 2 befindet sich außerdem ein Keller (ca. 150 m<sup>2</sup>), der im Rahmen des Projektes „Grünzug Datzeniederung“ gesichert wurde, da der Keller großes Potential als Fledermauswinterquartier hat. Die Baugrenze des GI 2 wurde am südlichen Rand so angepasst, dass sich der Keller außerhalb des Baufeldes befindet. Der Umbau des Kellers zum Winterquartier wäre eine geeignete Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fledermausquartieren. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ist an der Grenze des Baufeldes eine Heckenpflanzung zur Abschirmung von Lichtimmission und anderen Störungen vorgesehen.

### 4.2 Reptilien

#### Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die xerothermophile Zauneidechse bevorzugt sonnenexponierte Habitate. In Mecklenburg-Vorpommern kommt sie in wärmeren und trockenen Kleinhabitaten mit mäßiger Vegetation und sandigem Untergrund vor, so z. B. auf Dünen, Heiden, Trockenrasen, Böschungen, Bahndämmen und in Kiesgruben. Feuchte Regionen werden gemieden. Für die Eiablage werden vegetationsfreie Bodenstellen mit gut grabbarem Substrat an meist südexponierten Böschungen benötigt (SCHIEMENZ et al. 1994). Winterquartiere sind Fels- und Erdspalten, Totholz, verlassene Nagerbauten und selbstgegrabene Röhren (BfN 2004). Die Art gilt als standorttreu und legt selten Entfernungen von mehr als 100 m zurück, zur Paarungszeit ist der Aktionsradius größer. Im Jahr 1991 hat die Zauneidechse in Mecklenburg-Vorpommern ca. 33 % der MTBQ besiedelt. Sie gilt im Land als stark gefährdet. Ursachen hierfür sind u. a. Verbuschung, Wiederaufforstung und landwirtschaftliche Nutzung von Ruderalhabitaten (BAST et al. 1992).

Bei den Kartierdurchgängen konnten nur vereinzelt Zauneidechsen nachgewiesen werden, obwohl insbesondere die Brachflächen im Norden und Süden des Gebietes großes Potential aufweisen. Die bevorzugten Habitatstrukturen der Zauneidechse sind großflächig vorhanden.



Für die Industriegebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche eines Industriegebietes nicht vollständig zur gleichen Zeit bebaut wird, so dass Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Wird die Grundflächenzahl von 0,8 ausgereizt, müssen Ausweichhabitate geschaffen werden. Daher wird im Rahmen einer CEF-Maßnahme im B-Plan eine Fläche als Maßnahmenfläche ausgewiesen, die als Zauneidechsenhabitat gestaltet wird. Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Datze ist im jetzigen Zustand als Zauneidechsenhabitat nicht geeignet, da nur noch wenige Rohbodenstellen vorhanden sind, der Aufwuchs sehr hoch und dicht ist und die Flächen zum Teil zu feucht sind. Daher wird die nordwestlich angrenzende Fläche im Gl 6 als Ausweichhabitat ausgewiesen. Auf der Fläche muss eine südexponierte Böschung aus grabbarem Material aufgeschüttet werden. Für die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die absichert, dass die notwendigen Habitatstrukturen entstehen (vgl. Kap. 5.2).

Um dem Tötungsverbot entgegenzuwirken, ist auf den Nachweisflächen eine ökologische Baubegleitung festzusetzen. Der günstigste Zeitpunkt zur Baufeldberäumung ist der September, da die Brutzeit der Vögel beendet ist und die Zauneidechsen noch aktiv sind und abgefangen werden können. Werden Tiere eingesammelt, können sie auf der Maßnahmenfläche ausgesetzt werden. Wird die Beräumung in der Winterschlafphase durchgeführt, können Tiere getötet werden, da sich die Winterquartiere wahrscheinlich in den Schutthaufen befinden.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

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

##### *Gebäudebewohnende Arten*

Im B-Plangebiet befinden sich in 2 Gebäuden Nisthilfen für Turmfalken und Schleiereulen, die regelmäßig genutzt werden. Wird der Abriss der Gebäude geplant, sind im Rahmen einer CEF-Maßnahme neue Nistkästen vor dem Abriss an bestehenden Gebäuden unterzubringen. Die genutzten Nistkästen sind vor dem Abriss nach Beendigung der Brutzeit zu bergen und entweder an den neu zu errichtenden Gebäuden oder an vorhandenen Gebäuden anzubauen.

Alle Gebäude, die abgerissen werden sollen, sind vorher durch einen Fachgutachter auf Vogel-Lebensstätten zu untersuchen. Für vorgefundene Lebensstätten sind Ausgleichsmaßnahmen zu planen und umzusetzen. Bei der zuständigen Naturschutzbehörde ist ein Antrag auf Ausnahme von den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen. Die Vorgehensweise und die Maßnahmenplanung ist mit der Behörde abzustimmen. Nistkästen können am vorhandenen Gebäudebestand oder an den neu zu errichtenden Gebäuden untergebracht werden. Der Abriss hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

##### *Gehölzbewohnende Arten*

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG müssen Gehölzfällungen im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden. Dadurch wird eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. die Tötung von Brutvögeln und Nestlingen in der Brutzeit vermieden.

Bei der Begutachtung des Baumbestandes wurden keine Lebensstätten von Brutvögeln nachgewiesen, die auch außerhalb der Brutzeit den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1



BNatSchG unterliegen (z. B. Spechthöhlen oder Greifvogelhorste). Vor der Baufeldfreimachung muss eine erneute Untersuchung des Baumbestandes erfolgen, da sich in der Zwischenzeit Brutvögel angesiedelt haben können.

### ***Bodenbrüter***

Zum Schutz der Bodenbrüter hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (Beräumung der Halden, Mahd, Abriss), um die Tötung von Brutvögeln und Nestlingen zu vermeiden. Da bisher keine Kartierung durchgeführt wurde, ist dies durch den jeweiligen Vorhabensträger nachzuholen, wenn Flächen bebaut werden sollen. Erst dann ist es möglich, weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Baufeldfreimachung hat demnach im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Dadurch kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. die Tötung von Brutvögeln und Nestlingen in der Brutzeit vermieden werden. Die Baufeldfreimachung beinhaltet zum Schutz der Brutvögel außerdem die Mahd der Offenlandflächen und die Beräumung der Halden.

Der Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Da an den Gebäuden mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen ist, sollte der Abriss im Zeitraum September/Oktober stattfinden, da Fledermäuse Gebäude ganzjährig nutzen können. In der Schwärmphase ist die Tötungsgefahr am geringsten.

Zum Schutz der Zauneidechse ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die Tiere vor Beräumung und Bebauung der Flächen im September absammelt und auf der Ausweichfläche (CEF-Maßnahme) aussetzt.

### 5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

#### *Schaffung einer Habitatfläche für die Zauneidechse*

Da auf den Baufeldern des B-Plangebietes Zauneidechsen vorkommen, ist die Schaffung eines Ausweichhabitates notwendig, wenn die Flächen überbaut werden sollen. Durch die Durchführung der CEF-Maßnahme können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG umgangen werden.

Im Süden des B-Plangebietes wurde eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche als Maßnahmenfläche ausgewiesen (vgl. B-Plan). Die Maßnahmenfläche steht in einen räumlich funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Zauneidechsenpopulation und liegt innerhalb der B-Plangrenzen in einem Bereich, wo keine Gefährdung durch Straßen u. ä. zu erwarten ist.

Auf dieser Fläche ist vor der Durchführung von Eingriffen ein Zauneidechsenhabitat herzustellen, dass alle notwendigen Strukturen aufweist. Notwendig ist die Anlage einer südexponierten Böschung, die Linsen aus grabbarem Substrat (Sand) enthält sowie die Ablage von Lesestein- und Totholzhaufen. Die Steinschüttung sollte ca. 1 m tief in das Erdreich hineinreichen, um Winterquartiere zu schaffen. Die Sandlinsen und Steinschüttungen sind in einer Breite von 5 bis 10 m mit nährstoffarmem Substrat zu umgeben, um die Entwicklung nährstoffarmer Bodenverhältnisse zu gewährleisten. Die Zauneidechse benötigt ein Mosaik aus schütterer und höherer Vegetation mit Rohbodenstellen. Zur Ansiedlung einer arten- und blütenreichen Krautvegetation sollte kleinflächig eine standortgerechte Kräutermischung aus Trockenrasenarten ausgesät werden. Die detaillierte Maßnahmenplanung hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Mit der Durchführung der CEF-Maßnahme soll die Stabilisierung sowie der Erhalt der lokalen Zauneidechsenpopulation erreicht werden.

### ***Nisthilfen für Schleiereulen und Turmfalken***

In 2 Gebäuden sind Nisthilfen für Schleiereulen und Turmfalken vorhanden. Sollten die Gebäude abgerissen werden, muss vorher eine CEF-Maßnahme durchgeführt werden, um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu umgehen.

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Brutperiode der Schleiereule kann bis zu einem Jahr dauern. Nistplätze werden ab Ende Februar bezogen. Bei Zweitbruten sind die jungen Schleiereulen meist erst im Dezember/Januar selbständig (BAUER et al. 2005). Daher ist der Abrisszeitpunkt durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen.

Vor dem Abriss sind neue Nistkästen in gleicher Anzahl an bestehenden Gebäuden unterzubringen. Die genutzten Nistkästen sind vor dem Abriss nach Beendigung der Brutzeit zu bergen und entweder an den neu zu errichtenden Gebäuden oder an vorhandenen Gebäuden einzubauen. Die Standorte sind durch die ökologische Baubegleitung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.



## 6 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Der Bebauungsplan sieht u. a. vor, brachliegende Gewerbeflächen wieder nutzbar zu machen und damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Da eine Revitalisierung von Brachen einer Neuerschließung von Offenlandflächen vorzuziehen ist, wurden Alternativen nicht betrachtet.

Ob durch den Bebauungsplan Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, ist zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend zu klären, da noch keine konkreten Planungen bekannt sind. Durch den B-Plan wird lediglich Baurecht geschaffen. Je nach dem ob z. B. Gebäude abgerissen oder Flächen überbaut werden, können bei Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen Zugriffsverbote vorliegen, die aber durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können (vgl. Kap. 4 u. 5).

Liegen konkrete Planungen vor, muss eine detaillierte Abprüfung der Verbotstatbestände erfolgen. Dafür sind weitere Erfassungen notwendig.

## 7 Zusammenfassung

Die Stadt Neubrandenburg plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“. Mit der Änderung des B-Planes werden insbesondere einschränkende Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen sowie Festsetzungen zur reduzierten Verkehrserschließung verfolgt.

Die Festsetzungen des B-Plans haben Auswirkungen auf Arten, die gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gehören.

Im AFB wurde abgeprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote ausgelöst werden. Da der Bebauungsplan nicht vorhabensbezogen ist, sind zu einem späteren Zeitpunkt weitere Untersuchungen notwendig. Wann und wie die einzelnen Baufelder bebaut werden bzw. welche Gebäude umgebaut oder abgerissen werden sollen, steht noch nicht fest. Umfangreiche Kartierungen hätten nach mehreren Jahren keinen Bestand und müssten wiederholt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass folgende Maßnahmen eingehalten werden müssen:

1. Baufeldfreimachung (Gehölzfällung, Mahd, Beräumung der Halden) im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar,
2. Ökologische Baubegleitung bei der Durchführung der CEF-Maßnahmen: Habitatgestaltung für die Zauneidechse, Abstimmung des Abrisszeitpunktes sowie Standortabstimmung für Turmfalken-/Schleiereulennisthilfen,
3. Ökologische Baubegleitung zum Schutz der Zauneidechse vor Beräumung der Baufelder: Absammeln der Tiere im September und Verbringen auf Maßnahmenfläche,
4. Untersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude und Ruinen durch einen Fachgutachter mit Planung von Ausgleichsmaßnahmen und Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde,
5. Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen im Zeitraum September/Oktober zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse,
6. Untersuchung des zu fällenden Baumbestandes auf Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten.

Werden durch Abriss, Fällung oder Überbauung von Flächen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, muss bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

## 8 Literaturverzeichnis

- BAST, H.-D.; BREDOW, D.; LABES, R.; NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & H. WINKLER (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. – Schwerin.
- BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. – in 3 Bänden, 2. vollst. überarbeitete Auflage. Wiebelsheim.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2004): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1, Bonn-Bad Godesberg.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands – Band 1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70 (1), Bonn-Bad Godesberg.
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- EICHSTÄDT, W.; SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern, 2. Fassung. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.
- EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung).
- FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006).
- GESETZ ZUR NEUREGELUNG DES RECHTS DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542).
- GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 395).
- SCHIEMENZ, H. & R. GÜNTHER (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. – Natur & Text, Rangsdorf.
- STADT NEUBRANDENBURG (2011): 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Ihlenfelder Straße“ – Begründung.
- SÜDBECK, P.; BAUER, H.-G.; BOSCHERT, M.; BOYE, P. & W. KNIEF (2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 4. Fassung, 30. November 2007. – in: Berichte zum Vogelschutz, Heft 44/2007.



## 12.2 Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)

| Nahversorgungsrelevante Sortimente<br>(gleichzeitig auch zentrenrelevant)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Warenverzeichnis<br>des Statistischen<br>Bundesamtes (WZ<br>2003) Ziffer<br>(und jeweils unterge-<br>ordnete) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel<br>(Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren<br>(52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0),<br>Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild<br>(52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeug-<br>nisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein<br>(52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke<br>(52.25.2), Reformwaren (52.27.1)) | 52.1<br>52.2                                                                                                  |
| Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 52.49.1                                                                                                       |
| Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 52.31<br>52.33.2                                                                                              |
| Schreib- und Papierwaren<br>Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel<br>(52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfar-<br>ben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 52.47.1                                                                                                       |
| Zeitungen und Zeitschriften<br>Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 52.47.3                                                                                                       |

| Zentrenrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parfümerieartikel (52.33.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 52.33.1                                                                                      |
| Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 52.32.0                                                                                      |
| Bekleidung und Bekleidungszubehör<br>Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)                                                                                                                                                                                                                    | 52.42                                                                                        |
| Kürschnerwaren (52.42.5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 52.42.5                                                                                      |
| Schuhe (52.43.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 52.43.1                                                                                      |
| Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 52.43.2                                                                                      |
| Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 52.41.2                                                                                      |
| Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und –chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4) | 52.49.4<br>52.48.5                                                                           |
| Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)                                                                                                                                                                                                                                                                         | 52.44.3<br>52.44.4<br>52.44.6                                                                |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)                                                                                                            | 52.45.2<br>52.49.5<br>52.49.6                                                                |
| Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 52.47.2                                                                                      |
| Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 52.48.2                                                                                      |
| Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 52.50.1<br>52.50.2                                                                           |
| Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)                                                                                                                                                                                                                    | 52.49.8                                                                                      |
| Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)                                                                                                                                                  | 52.48.6                                                                                      |
| Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 52.45.3                                                                                      |

| Nicht-zentrenrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)                                                                                                                                                                       | 52.45.1                                                                                       |
| Beleuchtungsartikel (52.44.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 52.44.2                                                                                       |
| Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1) | 52.41.1                                                                                       |
| Möbel<br>Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 52.44.1                                                                                       |
| Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)                                                                                                                                                                                                                                                           | 52.44.7                                                                                       |
| Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 52.48.1                                                                                       |
| Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpa-pier (52.48.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                               |
| Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 52.49.7                                                                                       |
| Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 52.49.8                                                                                       |
| Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                               |
| Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 50.40.3                                                                                       |
| Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen                                                                                                                                                                                                | 52.49.1                                                                                       |
| Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 52.46.3                                                                                       |
| Anstrichmittel (52.46.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 52.46.2                                                                                       |
| Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 52.46.1                                                                                       |
| Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)                                                                                                             | 52.49.2                                                                                       |
| Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 52.49.9                                                                                       |