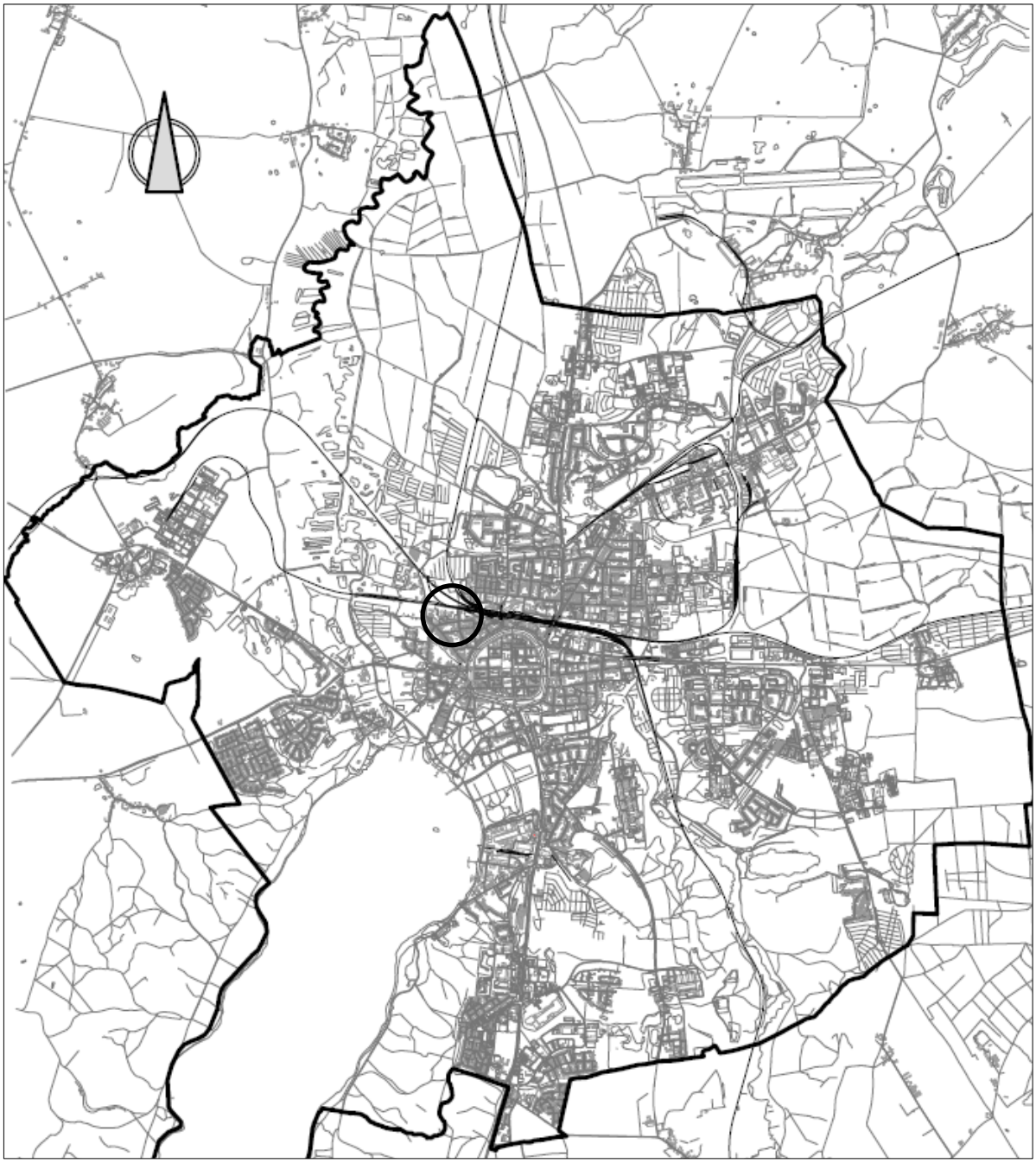


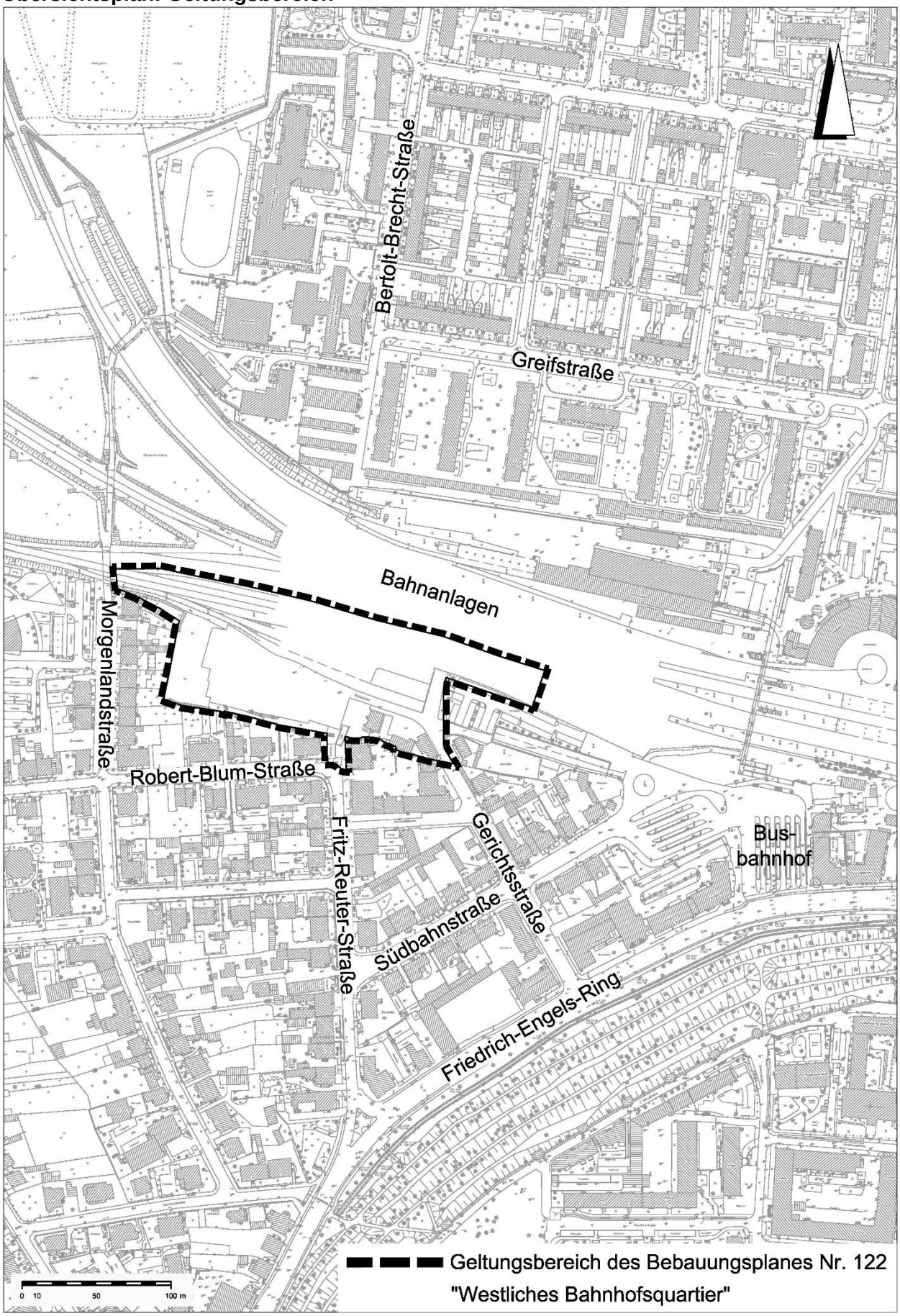
VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Begründung

Rechtswirksam mit der Bekanntmachung am 21.12.2022 im Stadtanzeiger

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass ... 4
1.1. Aufstellungsbeschluss ... 4
1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung ... 4
1.3. Planverfahren ... 4
2. Grundlagen der Planung ... 5
2.1. Rechtsgrundlagen ... 5
2.2. Planungsgrundlagen ... 6
3. Räumlicher Geltungsbereich ... 6
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen ... 6
4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ... 6
4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ... 6
4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ... 7
4.4. Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ ... 7
5. Beschaffenheit des Plangebietes ... 7
5.1. Ausgangssituation ... 7
6. Inhalt des Bebauungsplanes ... 8
6.1. Städtebauliches Konzept ... 8
6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 9
6.3. Bauweise ... 14
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
6.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ... 15
6.6. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen ... 16
6.7. Grünkonzept ... 17
6.8. Verkehrskonzept ... 20
6.9. Hinweise ... 23
7. Abfallentsorgung, Altlasten ... 23
7.1. Abfallentsorgung ... 23
7.2. Altlasten, Bodenschutz ... 24
8. Immissionsschutz ... 25
8.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ... 26
8.2. Bedingte Festsetzungen ... 27
9. Ver- und Entsorgung ... 28
9.1. Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser ... 28
9.2. Löschwasser ... 30
9.3. Gasversorgung ... 30
9.4. Fernwärmeversorgung ... 30
9.5. Telekommunikation und Multimediadienste ... 31
9.6. Elektroenergie ... 31
10. Denkmalschutz ... 31
10.1. Bodendenkmale ... 31
10.2. Baudenkmale ... 31
11. Flächenbilanz ... 33
12. Umweltprüfung ... 33

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 08.02.2018 beschlossen, für das Gebiet „Westliches Bahnhofsquartier“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von Wohnnutzungen geschaffen.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsziel ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ die Rechtsgrundlagen für eine geordnete Entwicklung im westlichen Bahnhofsumfeld unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmproblematik sowie des Denkmalschutzes und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs zu schaffen. Die ehemals durch die Deutsche Bahn AG genutzten innerstädtischen Flächen liegen seit vielen Jahren brach und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Mit der Wiedernutzbarmachung der bisherigen Bahnflächen sollen zeitgleich angrenzende Potentialflächen nutzbar gemacht werden, um Synergien und eine nachhaltige Entwicklung für das Gesamtquartier zu fördern. Als Hauptnutzung ist Wohnen vorgesehen.

1.3. Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	08.02.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.03.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	30.01.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.02. - 21.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	06.02. - 21.02.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.09.2019
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.10. – 08.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02.10. – 08.11.2019
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	09.12.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.01. – 03.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	03.01. – 03.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2022 (hier: untere Immissionsschutzbehörde, REMONDIS, Deutsche Post, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt)	bis 17.03.2022
Abwägungsbeschluss/Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	15.12.2022
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	21.12.2022

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer von 30 Tagen, wichtige Gründe für die Verlängerung der Frist liegen nicht vor.

2. Grundlagen der Planung
2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.2015, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.2015 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.2015, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.2019 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.2019 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert §§ 2,4 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726***)***
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutz-gesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.2003)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.20 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Juli 2002
Stand Kataster:	August 2022
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Höhenvermessung:	Hoffmann und Partner, Neubrandenburg 28.02.2019
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1: 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 11 der Gemarkung Neubrandenburg: 313/122, 131/123, 313/124, 313/88, 313/90, 313/86, 313/77, 313/76.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebietsteil „Jahnviertel“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Das Bebauungsplangebiet wird im Planteil 1 begrenzt durch:

im Norden:	die Bahnanlagen der Deutschen Bahn,
im Osten:	Stellplatzanlage an der verlängerten Gerichtsstraße,
im Süden:	die Bebauung der Robert-Blum-Straße und Südbahnhof sowie
im Westen:	die Bebauung der Morgenlandstraße.

Die Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplangebietes (CEF-Maßnahme) im Planteil 2 befinden sich auf einem nach Süden ausgerichteten Hang am Datzeberg im Bereich zwischen der Max-Adrion-Straße und der Ihlenfelder Straße auf Teilbereichen der Flurstücke 160/347, 350/6 und 350/9 der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu sichern und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu entsprechen, erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

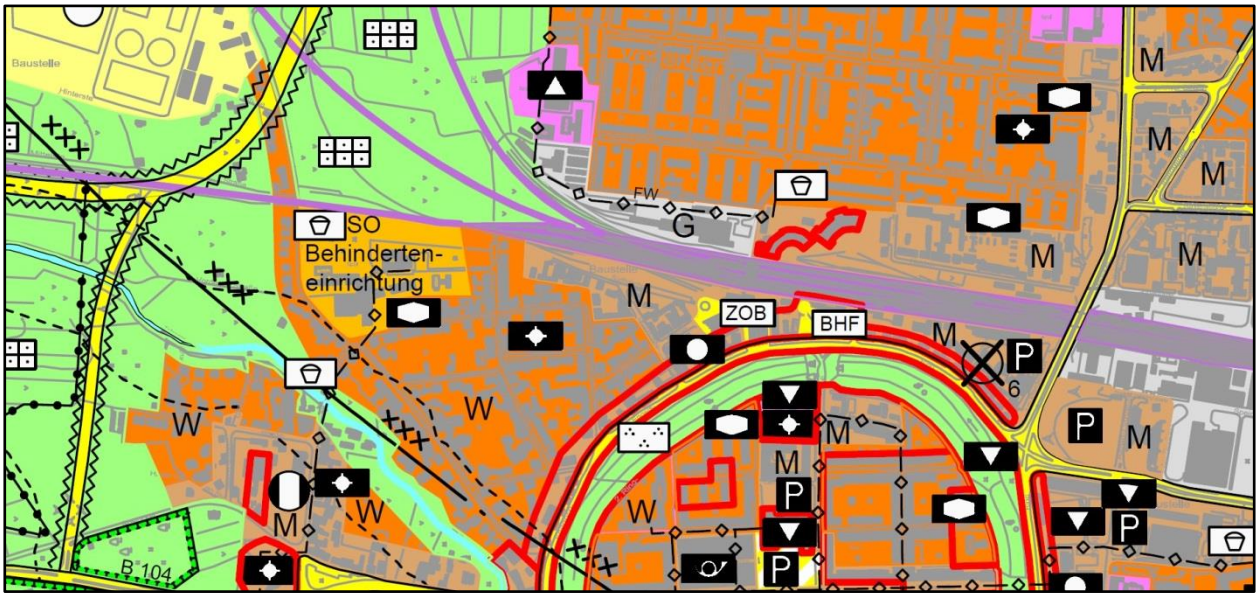


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.06.2021

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Dies ist die aus dem BauGB abgeleitete Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung u. a. durch die Revitalisierung von Gewerbebrachen, aufgelassenen Bahnanlagen, Konversion von ehemaligen militärischen Liegenschaften. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen setzen die Ziele des ISEK um.

4.4. Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Plangebietes des Städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“. Ziel eines Städtebaulichen Rahmenplanes ist es, für das Sanierungsgebiet die planerischen Zielsetzungen zu entwickeln und größere städtebauliche Zusammenhänge aufzuzeigen. Der städtebauliche Rahmenplan ist im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Satzung. Er enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet. Der erste städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt" wurde 2010 beschlossen. Die 1. Forstschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wurde am 31.03.2021 bekannt gemacht. Die Vorgaben und Ziele des Entwurfes der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Das Gelände befindet sich im Bereich des ehemaligen Südbahnhofes (Verladebahnhof). Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen vollständig brach und werden nicht mehr genutzt. Ehemals vorhandene Lagergebäude sind abgebrochen worden. Mehrere Gleisstränge vor der historischen Verladekante werden nicht mehr genutzt und sind bereits von Spontanvegetation überwuchert. Die ehemals zu Bahnzwecken genutzten Flächen sind auf der Grundlage von § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz bestandskräftig von Bahnzwecken freigestellt. Dass unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen überplant werden, ist nicht erkennbar. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Die Fläche wurde in der Vergangenheit zum Teil illegal zum Parken von PKWs genutzt. Die noch vorhandene geschlossene, gründerzeitliche Bebauung in der Morgenland-, Robert-Blum- und Nordbahnstraße grenzt das Plangebiet nach Süden ab.

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. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und die Verkehrserschließung.

Das zum Zeitpunkt der Planaufstellung brachliegende Areal zwischen dem bestehenden Jahnviertel und den Bahnanlagen stellt eine zusammenhängende Fläche dar, welche seit der Stadterweiterung in diesem Bereich als Bahnanlage (Verladebahnhof) genutzt wurde. Die Bebauung des Jahnviertels endete in diesem Bereich. Der Zuschnitt der Grundstücke ist aus der Erbauungszeit des Jahnviertels und der Anlage der Flächen des Güterbahnhofs bis heute erhalten geblieben.

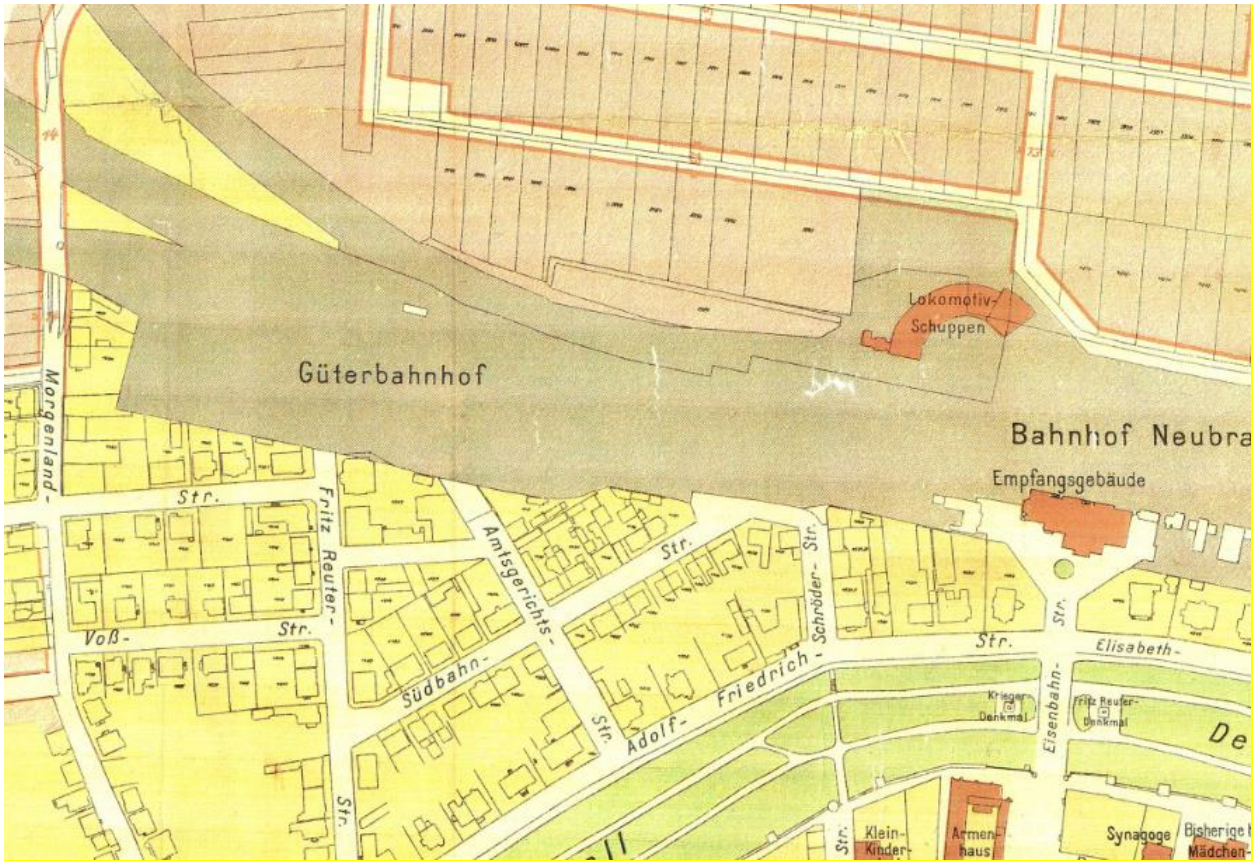


Abbildung 2: Plan der Vorderstadt Neubrandenburg 1907

Mit der Aufgabe der Nutzung steht die Fläche für eine neue Entwicklung zur Verfügung. Damit bietet sich die Chance, auf einem innerstädtischen Standort mit guter Verknüpfung zu verkehrlicher, sozialer und kultureller Infrastruktur einen neuen Wohnungsbaustandort zu schaffen.

Ausgehend von der Wohnbaulandprognose der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg werden bis zum Jahr 2035 insgesamt 1.620 weitere Wohneinheiten benötigt. Rechnerisch werden bis 2035 somit 988 Wohneinheiten im Eigenheim- bzw. im Doppel- oder Reihenhaussegment sowie weitere 632 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbausegment erforderlich. Mit der Bebauung der Brachfläche können in innerstädtischer Lage ca. 100 neue Wohnungen geschaffen und somit ein Teil des Wohnungsbedarfes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gedeckt werden, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die geplante Bebauung grenzt rückwärtig an bestehende Straßenzüge mit historischer Bebauung, welche durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind. Das Jahnviertel stellt eine besondere städtebauliche Qualität dar, welche jedoch in den vergangenen Jahren teilweise von Neubebauung, Nachverdichtung und Nutzungsänderungen (insbesondere von Freiflächen) beeinflusst wurde.

Eine benachbarte Bebauung sollte den Bestand berücksichtigen. Das bedeutet nicht, dass eine neue Bebauung genauso gestaltet sein muss wie der Altbestand (keine Gleichmachung). Allerdings dürfen durch die neue Bebauung die im Sinne der Erhaltungssatzung positiv wirkenden Bestandsgebäude nicht negativ beeinträchtigt werden. Dies kann u. a. dadurch erfolgen, dass sich die neue Bebauung bewusst anders darstellt. In dem neuen Wohnquartier soll eine Bebauung ermöglicht werden, die nicht zwingend die Struktur des Jahnviertels fortführt, aber verwandte Gestaltungsmerkmale aufgreift und gleichzeitig den aktuellen Anforderungen des Wohnens entspricht. Ziel ist es, eine urbane verdichtete Bebauung zu erreichen, die mehrere Gebäudetypen, z. B. als Reihenhaus oder Geschosswohnungsbau, und entsprechende Freiräume innerhalb des Quartiers ermöglicht.

Um die charakteristische Wirkung der Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum-Straße und der Fritz-Reuter-Straße nicht zu schmälern und dem denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz gerecht zu werden, wird durch den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der planungsrechtliche Rahmen vorgegeben, welcher eine neue Bebauung innerhalb des Plangebietes unter hinreichender Würdigung der Einzeldenkmale außerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist angrenzend an die Bahnanlagen eine besondere Baukörperanordnung mit klarer Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und den Anlagen der Bahn erforderlich. Damit wird ein Lärmschutz erreicht, der nicht nur dem neuen Quartier dient, sondern auch für die bestehende Bebauung der Robert-Blum-Straße einen Lärmschutz gegen eine Lärmbelastung der Bahn erreicht.
Die südlich der Planstraße B gelegene Fläche ist durch den Riegel vor dem von der Bahnanlage ausgehenden Lärm geschützt und damit variabler bei der städtebaulichen Gestaltung. In diesem Bereich soll unter Beachtung der vorhandenen Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum- und Fritz-Reuter-Straße eine weitestgehend flexible Bebauung ermöglicht werden.
Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden externe Untersuchungen zu Belangen des Denkmalschutzes durchgeführt, die zum Teil in die Planung unter Berücksichtigung stadtplanerischer Belange eingeflossen sind und nach Beratungen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege entsprechend angepasst wurden.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um eine Umsetzung der geplanten Bebauung in Bauabschnitten zu ermöglichen und darüber hinaus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gerecht zu werden, werden die Bauflächen in die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 5 sowie WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 unterteilt (siehe Abschnitt 8.2 Bedingte Festsetzungen).

Alternativ wurde die Festsetzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO geprüft. Das Urbane Gebiet bietet die Möglichkeit eines verdichteten Bauens und einer Durchmischung des Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungen, um das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten zu erleichtern. Dies wird auch durch geringere Anforderungen an den Schallschutz ermöglicht. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, muss nicht gleichwertig sein. Dennoch muss eine Nutzungsmischung im Bebauungsplan gesichert werden, zum Beispiel durch anteilsmäßige bzw. prozentuale Festsetzung der Nutzungen.

Die Möglichkeit des verdichteten Bauens spräche hierbei für ein Urbanes Gebiet, jedoch soll das neu zu beplanende Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und erst nachrangig nicht störenden Gewerbebetrieben sowie sonstigen Einrichtungen, so dass nur die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet den Planungszielen entspricht.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise weitere Nutzungen zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Arten von Nutzungen des § 4 BauNVO festgesetzt, die nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

textliche Festsetzung Nr. 1.1
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

textliche Festsetzung Nr. 1.2.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

textliche Festsetzung Nr. 1.3
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Tankstellen sollen aufgrund ihres Störpotenzials (insbesondere Verkehr zu allen Zeiten) und da ihr Erscheinungsbild nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietsgepräge entspricht, ausgeschlossen werden. Eine Elektro-Ladeinfrastruktur in Form von Ladesäulen stellt keine Tankstelle im Sinne der BauNVO dar. Die BauNVO begreift Tankstellen als Verkaufsstellen von Kraftstoff mit beträchtlichen schädlichen Auswirkungen (erhebliche Verkehre). Demgegenüber handelt es sich bei einzelnen Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Regel um sonstige nicht störende gewerbliche Anlagen im Sinne der BauNVO, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Wenn ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund dieser Ladeinfrastruktur anzunehmen ist, kann es sich jedoch unter Umständen um einen störenden Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handeln. Dies kann allenfalls bei stark frequentierten Schnellladesäulen der Fall sein. Eine private Ladeinfrastruktur stellt eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dar. Voraussetzung hierfür ist, dass die Nebenanlage sowohl nach ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Nutzungszweck des Baugebiets sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist. Untergeordnete Nebenanlagen sind in allen Gebietstypen zulässig.

Gartenbaubetriebe sollen grundsätzlich nicht zulässig sein, da sie zu Störungen durch berufstypische Fahrzeuge und durch den Einsatz von Maschinen führen können und da ihr Erscheinungsbild hier nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietsgepräge entspricht.

Ferienwohnungen gehören gemäß §13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO und sind somit im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerstädtische Fläche. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Boden und Fläche soll eine möglichst hohe GRZ festgesetzt werden. Dies wird auch aus städtebaulichen Gründen in diesem innerstädtischen verdichteten Bereich als angemessen angesehen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Für die Bauflächen des Bebauungsplanes wird diese Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO genutzt.

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Durch die Lage, den Zuschnitt dieser Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA5 und die darin enthaltenen Baufelder sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen im Vergleich zu einer geringeren GRZ nicht. Gleichzeitig ergibt sich ein städtebauliches Erfordernis einer geschlossenen Bebauung, mit dem Ziel des Lärmschutzes für die Bebauung in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8.

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4 und WA 8 wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Um den Belangen des Umgebungsschutzes der Einzeldenkmale gerecht zu werden, wird die GRZ im WA 6 und WA 7 auf 0,5 festgesetzt.
Damit wird das Ziel einer städtischen verdichteten Bebauung verfolgt und die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur zugelassen werden, wenn das Dach der

baulichen Anlage mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, um die natürliche Bodenfunktion zu gewährleisten.

Sollten weniger als 60 cm Erde das Dach der baulichen Anlage überdecken, wäre diese in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 der GRZ 0,5 zuzuordnen. Um die Errichtung einer sinnvollen Tiefgarage dennoch zu ermöglichen, kann die Überschreitung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 ausnahmsweise um 0,2 auf bis zu insgesamt 0,7 zugelassen werden.
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 kann die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 auf bis zu insgesamt 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Überschreitung ist jedoch ausschließlich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche möglich, welche wie folgt textlich festgesetzt wird:

textliche Festsetzung Nr. 2.2
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,2 auf bis zu insgesamt 0,7 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. d. § 19 [4] BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.

textliche Festsetzung Nr. 2.3
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 auf bis zu insgesamt 0,6 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. d. § 19 [4] BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.

Da im Bebauungsplan bereits gegenüber den in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht wurde, soll eine zusätzliche Überschreitung der im § 19 Abs. 4 Satz 2 vorgegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl verhindert werden.

Dies wird mit der Einschränkung der zusätzlichen Erhöhung der zulässigen Grundflächen auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO umgesetzt, indem in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 eine Überschreitung ausgeschlossen wird.

textliche Festsetzung Nr. 2.1
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden Höchst- und Mindestmaße der Traufe und Firstkanten vorgegeben. Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN.

textliche Festsetzung Nr. 2.4
Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN.

textliche Festsetzung Nr. 2.5
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

textliche Festsetzung Nr. 2.6
Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² sind ausnahmsweise zulässig.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen spielen sowohl städtebauliche Gründe und denkmalrechtliche Belange als auch der Immissionsschutz eine Rolle. Somit ergeben sich für Teilbereiche des Bebauungsplanes Ober- bzw. Untergrenzen der Gebäudehöhen. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine Mindesttraufhöhe von 29,30 m über DHHN und eine maximale Firsthöhe von 33,30 m über DHHN festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Schnittfläche zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.

Diese Höhe ergibt sich aus der erforderlichen Höhe zum Schutz vor Lärm für die dahinterliegende Bebauung. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 wird aus städtebaulichen Gründen eine maximale Traufhöhe von 31,00 m über DHHN und eine maximale Firsthöhe von 34,00 m über DHHN festgesetzt. Im WA 8 wird eine maximale Traufhöhe von 31,10 m über DHHN und eine maximale Firsthöhe von 34,10 m über DHHN festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen von maximal 28,10 m über DHHN im WA 6 und WA 7 vermitteln zwischen den Einzeldenkmalen und den Teilbereichen WA 3 und WA 4. Des Weiteren wird in diesem Bereich eine maximale Firsthöhe von 30,60 m über DHHN festgesetzt.

Für einen harmonischen Übergang zwischen Jahnviertel und neuer Bebauung sind aus gestalterischen Gründen in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 maximal 3-geschossige Gebäude zulässig.
Um das Eckgebäude Robert-Blum-Straße 1 in seiner Wirkung zu betonen, sind darüber hinaus das dritte Geschoss in WA 6 und das vierte Geschoss in WA 3 in Richtung der östlichen Baugrenze sowie das vierte Geschoss im WA 8 in Richtung der westlichen Baugrenze als Staffelgeschosse auszubilden.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des östlichen Baufeldes in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelgeschosses muss mindestens zu 50 % aus einem transparenten Material (zum Beispiel Glas/Milchglas) bestehen.

Mit den Festsetzungen von Staffelgeschossen in Richtung der Baudenkmale wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Baudenkmale reduziert, der Umgebungsschutz der Baudenkmale gewahrt und gleichzeitig ein harmonischer städtebaulicher Übergang ins neue Wohnquartier sichergestellt.

textliche Festsetzung Nr. 2.7

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3,00 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Baufensters, in nördlicher und westlicher Richtung einzurücken, sodass eine mindestens 3,00 m x 3,00 m große Terrasse auf dem dritten Geschoss entstehen kann.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 ist das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA6 ist das dritte Geschoss in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Darüber hinaus ist das dritte Geschoss in der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3,00 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Bau-fensters, in nördlicher und westlicher Richtung einzurücken, sodass eine mind.
3,00 m x 3,00 m große Terrasse auf dem zweiten Geschoss entstehen kann.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des östlichen Baufeldes in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelgeschosses muss mindestens zu 50 % aus einem transparenten Material (z. B. Glas oder Milchglas) bestehen.

6.3. Bauweise

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierbei muss über alle Geschosse an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für den Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist im WA 8 eine maximale Gebäudelänge von mehr als 50,00 m zulässig. Dadurch kann im Bereich der Planstraße A ein Auftaktgebäude entstehen, welches gleichzeitig den Blick zur Bahntrasse abschirmt und das neue Wohngebiet an der Ostseite räumlich begrenzt.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die übrigen Flächen stellen nicht überbaubare Grundstücksflächen dar.

textliche Festsetzung Nr. 3.1
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 ist ein Überschreiten der nördlichen Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile von bis zu 0,50 m zulässig, wenn die unter Festsetzung 4.1 festgesetzten Abstandsflächen nicht berührt werden.

textliche Festsetzung Nr. 3.2
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch Terrassen, Balkone und Erker von bis zu 2,00 m zulässig.
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch ebenerdige Terrassen von bis zu 2,00 m zulässig.

Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 nur für ebenerdige Terrassen zulässig. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft und die Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum-Straße muss die vorgesehene Bebauung mit ihrer Fassade (inkl. Balkone und Erker) einen Mindestabstand von 12,00 m zu den Bestandsbebauungen entlang der Robert-Blum-Straße haben.

Ziel der Planung ist es, den Stellplatzbedarf nur durch einen möglichst geringen Teil über oberirdische, offene Stellplatzanlagen zu sichern. Stattdessen soll ein erheblicher Teil der

benötigten Stellplätze in Tiefgaragen bzw. oberirdisch in den Gebäuden errichtet werden. Hierbei soll die Lage der Tiefgaragen unabhängig von der überbaubaren Fläche und der darüber liegenden Gebäude ermöglicht werden.
Durch ein Verkehrsgutachten wurden mögliche Zufahrten zu einer Tiefgarage untersucht. Das Gutachten empfiehlt, die Tiefgarage aus Richtung der Fritz-Reuter-Straße/Robert-Blum-Straße zu erschließen, da diese Zufahrtsmöglichkeit eine bessere Verkehrssicherheit und Umfeldverträglichkeit mit sich bringt als eine Erschließung über die Planstraße B.

textliche Festsetzung Nr. 3.3
Kellergeschosse und Tiefgaragen mit ihren Nebeneinrichtungen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.

textliche Festsetzung Nr. 3.4
Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile in WA 3, WA 4 und WA 8 maximal 1,00 m auf 1/3 der Gebäudelängen vor und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie vor- oder zurückbleiben, wenn öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen.

Der § 23 (5) BauNVO lässt die Errichtung von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu, wenn es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, handelt. Darüber hinaus ermöglich § 23 (5) BauNVO einen Ausschluss dieser Anlagen durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Bebauungsplan für die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 Gebrauch gemacht. In diesem Bereich befindet sich ein sehr großes Baufeld, welche eine vielfältige Bebauung auch durch Nebenanlagen etc. ermöglicht. Die Ränder des neuen Baugebietes sollen als Abstandsfläche zu benachbarten Grundstücken mit der bestehenden Bebauung des Jahnviertels von Nebenanlagen freigehalten werden (vgl. Abschnitt 6.1).

textliche Festsetzung Nr. 5.1
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch die maximale Gebäudelänge von 28,00 m können keine längeren Gebäuderiegel in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 errichtet werden. Die Längen der Hauptgebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes betragen überwiegend 21,00 m. Eine Überschreitung der Länge um maximal 1/3 wurde in den Untersuchungen zu den Belangen des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale als verträglich angesehen und textlich im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

textliche Festsetzung Nr. 3.5
Die zulässige Gebäudelänge im WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 wird auf maximal 28 m begrenzt.

textliche Festsetzung Nr. 3.6
In der abweichenden Bauweise ist im WA 8 eine maximale Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

6.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im § 6 Abs. 5 S. 1 bis 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird die Tiefe der Abstandflächen geregelt. Bei einer vorgegebenen Mindesttraufhöhe von 12,00 m würde sich eine Tiefe der Abstandfläche von 4,80 m ergeben. Die Sätze 1 bis 3 des § 6 Abs. 5 LBauO M-V M-V finden jedoch keine Anwendung, wenn von einer städtebaulichen Satzung geringere Abstandsflächen zugelassen werden. Der § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglicht im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen, wenn

dadurch städtebauliche Belange geregelt werden, die nicht schon den grundsätzlichen Regelungszielen der landesrechtlichen Bauordnung entsprechen. Das Abstandflächenrecht in der LBauO M-V soll die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Grundstücke, den Brandschutz und einen ausreichenden Sozialabstand sicherstellen. Nicht zum Regelungsgehalt der Abstandflächen nach Bauordnungsrecht gehört der Schallschutz.

> *textliche Festsetzung Nr. 4.1*
> *In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird im Bereich der nördlichen Flurstücksgrenze eine Abstandsfläche von mindestens 2,5 m für alle Wohngebäude festgesetzt.*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine städtebauliche Sondersituation. Die von der Bahnanlage ausgehenden Lärmemissionen beeinträchtigen die geplanten Wohnnutzungen auf den südlich angrenzenden Flächen. Die Lösung des Konfliktes ist nur durch Lärmschutzmaßnahmen möglich, diese sollen in Form von architektonischen und städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 5 soll als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 dienen. Für einen effektiven Lärmschutz ist ein möglichst dichtes Heranrücken der Lärmschutzmaßnahmen an die Lärmquelle erforderlich. Durch die besondere Situation der Lärmquelle im Norden des Plangebietes, ist es Ziel, eine im Norden möglichst geschlossene Riegelbebauung zu errichten. Dies, zusammen mit architektonischen Maßnahmen und geeigneter Anordnung der Räume, gewährleistet sowohl den Lärmschutz als auch eine ausreichende Belichtung.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befindet sich eine Bahnanlage ohne Gebäude, so dass von dieser Seite keine Verschattung ausgeht und eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist. Hier befindet sich ein Erschließungsweg für die Bahnanlagen bzw. Freiflächen. Die nächstgelegenen aktiven Gleise befinden sich im Abstand von ca. 7,00 bis ca. 13,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Eine heranrückende Bebauung führt zu keiner Nutzungseinschränkung. Die erforderlichen Abstände zu den Bahnanlagen wurden bereits beim Verkauf der Grundstücke durch die Deutsche Bahn AG berücksichtigt. Der Brandschutz ist ebenfalls gewährleistet, da sich keine Bebauung in der näheren Umgebung befindet und das Heranrücken auf einen Mindestabstand von 2,50 m begrenzt wurde. Unterhalb dieses Abstandes würde gemäß § 30 LBauO M-V eine Brandwand erforderlich werden, dies würde den Zielen der Errichtung einer attraktiven Wohnbebauung entgegenstehen. Andere öffentliche und private Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen gilt für alle Wohngebäude im WA 1, WA 2 und WA 5. Nach Süden gilt die Regelung der Landesbauordnung M-V. Im Falle von Lücken zwischen den Gebäuden in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 5 werden dort Lärmschutzwände erforderlich. Durch ihre Höhe gehen von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden aus, so dass diese gemäß § 6 Abs. 1 LBauO M-V Abstandsflächen auslösen. Eine Überdeckung dieser Abstandsflächen mit denen der anschließenden Bebauung ist gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 LBauO M-V zulässig, da die Wände in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen.

6.6. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig, soweit der Bebauungsplan keine einschränkenden Regelungen trifft. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten, einschließlich Sondergebieten, allgemein zulässig. Nebenanlagen sind selbstständige bauliche Anlagen, die funktional zu einer Hauptnutzung gehören und im Verhältnis dazu eine Hilfsfunktion haben. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen, sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugebietes. Soweit im Bebauungsplan keine Regelungen für Nebenanlagen getroffen werden,

bestimmt sich deren Zulässigkeit nach § 14 und § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung. Wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden.

Um eine unkontrollierte Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im WA 8 zu verhindern, soll die freie Bebaubarkeit des Baugebietes nach § 12 und § 23 BauNVO mit Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt werden. Diese dürfen entsprechend der Festsetzung nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Damit ordnen sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unter und treten insbesondere südlich der Baugrenze, im 12 m-Abstandsbereich des Einzeldenkmales der Fritz-Reuter-Straße 18, nicht in Erscheinung.

Die Bereiche nördlich der Bebauung im WA 1, WA 2 und WA 5 sind räumlich weitgehend abgeschlossen und von öffentlichen Flächen nicht einsehbar. Im WA 3 sind Stellplätze, Garagen., Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um den Bereich zwischen der südlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 und der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Einzeldenkmale von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten, dürfen diese hier nicht errichtet werden. Durch diese Festsetzungen ist die Errichtungen von Stellplätzen Garagen, Carports und Nebenanlagen im sensiblen Bereich zwischen den Einzeldenkmalen entlang der Robert-Blum-Straße und der geplanten Bebauung im B-Plan unzulässig

Darüber hinaus ist zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und den Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig, um Fahrzeugverkehr im Bereich der Neubebauung und den Grundstücken der Morgenlandstraße zu verhindern.
Zu beachten ist, dass ggf. über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus bauordnungsrechtliche Aspekte bzw. notwendige Abstände zu Bahnanlagen einer Überbauung entgegenstehen können.

textliche Festsetzung Nr. 5.1
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

textliche Festsetzung Nr. 5.2
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Nebenanlagen nördlich der Baulinie ausnahmsweise zulässig.

textliche Festsetzung Nr. 5.3
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Bereich zwischen den südlichen Baugrenzen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht zulässig.

textliche Festsetzung Nr. 5.4
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Bereich zwischen den westlichen Baugrenzen und der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6.7. Grünkonzept

Als Abgrenzung des neuen Baugebietes zum bestehenden Jahnviertel wird ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser ergibt sich sowohl aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung des neuen Wohngebietes als auch aus dem Artenschutzfachbeitrag als Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahme des Artenschutzes.

textliche Festsetzung Nr. 8.1
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen:

Baumarten:	*Straucharten:*
Feldahorn (Acer campestre)	*Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*
Spitzahorn (Acer platanoides)	*Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)*
Felsen-Kirsche (Prunus mahaleb)	*Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Holzbirne (Pyrus communis)	*Schlehe (Prunus spinosa)*
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)	*Hundsrose (Rosa canina)*
	Schneeball (Viburnum lantana)
	Hasel (Corylus avellana)
	Liguster (Ligustrum vulgare)
	Besenginster (Sarothamnus)
	Weißdorn (Crataegus monogyna)

Für die Siedlungshecke sind Überhälter (alle 10,00 m ein Baum) sowie mindestens 3 verschiedene Straucharten aus o. g. Liste zu verwenden. Die Siedlungshecke ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes an der dazugehörigen Grundstücksgrenze umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

textliche Festsetzung Nr. 8.2
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen durch Tiefgaragen unterbaut werden, wenn sichergestellt ist, dass die darüber liegenden Flächen durch geeignete Maßnahmen begrünt werden.

Die Einschränkung der Pflanzenarten gemäß der Pflanzliste betrifft nur die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand der Teilflächen WA 4, WA 7, WA 6 und WA 8.

Wenn sichergestellt ist, dass die darüber liegenden Flächen durch geeignete Maßnahmen begrünt werden, können die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch unterirdische Anlagen unterbaut werden. Hierbei ist zu beachten, dass eine ausreichende Überdeckung vorhanden ist bzw. geschaffen wird.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Dachbegrünungen können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden. Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Insgesamt stellt eine Überbauung einen Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt dar. Da die überbaute Grundfläche sich in der Draufsicht zum überwiegenden Teil aus Dachflächen zusammensetzt, kann allein aufgrund der Größe der summierten Flächen ein bedeutender Beitrag zum Naturhaushalt geleistet werden. Dies dient der Verbesserung des Stadtklimas und den Zielen der Stadtökologie und leistet somit einen Beitrag zum Ausgleich der Flächenversiegelung.

Aus diesem Grund sollen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer extensiv begrünt werden. Von den Maßnahmen sollen vor allem die Bewohner im Quartier und in der unmittelbaren Umgebung profitieren. Neben der Minderung von Temperaturextremen (Jahresschwankung bei Bitumen-, Kies- und Metalldächern 100°/bei Gründächern ca. 30°) werden positive Auswirkungen für die Speicherung und den Abfluss des Niederschlagswassers und nicht zuletzt gefälligere Dachaufsichten erreicht. Diese Begrünungsform bietet ein Mindestmaß an Regenwasserrückhalt, im Übrigen stellt sie vor allem einen Standort für Blütenstauden und Insekten dar. Als Möglichkeiten einer extensiven Bepflanzung sind zum Beispiel Moose, Xerophyten (Sedum, Hauswurz o. ä.) oder auch Kräuter und Gräser möglich. Diese benötigen nur eine geringe Substratstärke von 5,00 – 10,00 cm.

Die Verpflichtung zur Begrünung soll nur für Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° gelten, da eine Begrünung stärker geneigter Dächer einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Sicherung des Begrünungssubstrates gegen Abrutschen oder Abwehung erfordern würde.
Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind ebenfalls Flächen, die sich aus technischen Gründen nicht zur Begrünung eignen bzw. davon freizuhalten sind, z. B. Wartungswege auf dem Dach und technische Anlagen (zulässige Aufbauten), die sich nicht in die Gebäudehülle integrieren lassen und Dachflächen, die kleiner als 20,00 m² groß sind.

Die Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20,00 m² sind gemäß DWA-A138 (humusiert ≥ 10,00 cm Aufbau, Abflussbeiwert 0,3) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5,00 m² Dachfläche, Flächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. Diese Festsetzung wurde unter die Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Darüber hinaus wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt. Diese dient entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag als Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahme im Rahmen des Artenschutzes.

Als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln werden entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag Bauzeitenregelungen im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Hierbei werden auf zwei unterschiedliche Zeiträume zum Schutz von Brutvögeln mit Brutplätzen in Bäumen, Sträuchern sowie Gebäuden und von Bodenbrütern hingewiesen*.*

> *1. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüschen, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. Sep-tember). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).*
>
> *2. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September).*
> *• V3 - Ökologische Baubegleitung (Fledermäuse): Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.*

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

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, wenn dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Somit kann auch außerhalb des Eingriffsbebauungsplans, u. a. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder durch vertragliche Vereinbarungen, der Ausgleich gesichert werden. Diese Möglichkeit wird genutzt, in dem auf einer Fläche der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg eine

CEF-Maßnahme gemäß Artenschutzfachbeitrag umgesetzt und durch eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gesichert wird.

textliche Festsetzung Nr. 6.1
CEF 1: Optimierung und Vergrößerung von Zauneidechsenhabitaten
Als Umsiedlungsflächen/CEF-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteten Hanges am Datzeberg ausgewählt (siehe Anlage 2 AFB).

textliche Festsetzung Nr. 6.2
Schaffung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse
Als Ersatzlebensstätten sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:

- *1 Stück Fledermaus Einbaustein 80 x 240 mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasselfeldt) – 2 Stück Niststein für Halbhöhlenbrüter (Artikel-Nr.: NIH der Firma Hasselfeldt),*
- *4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwegler Natur),*
- *4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 25 (der Firma Schwegler Natur).*
  Die Kästen sind mit Fertigstellung des ersten Gebäudes an der Fassade mit Ausrichtung nach Osten oder Westen in einer Höhe von > 3,50 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich einzubeziehen und zu dokumentieren.

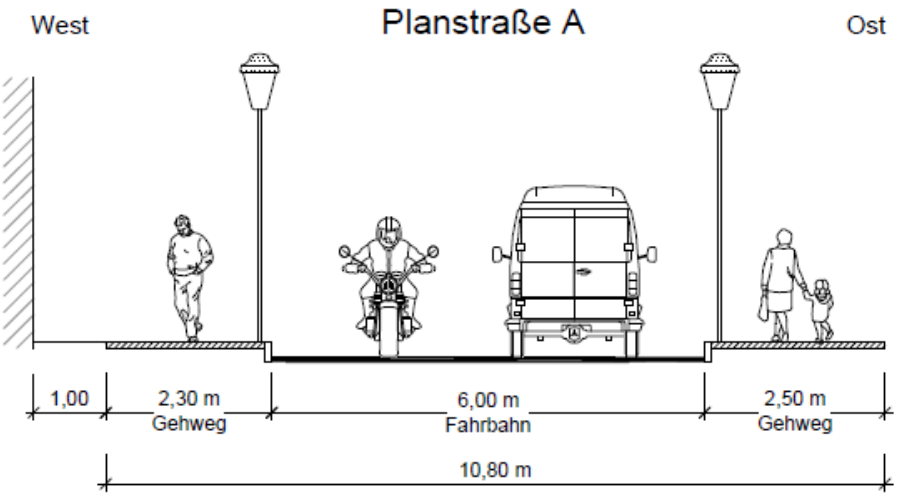
6.8. Verkehrskonzept
6.8.1. Fließender Verkehr

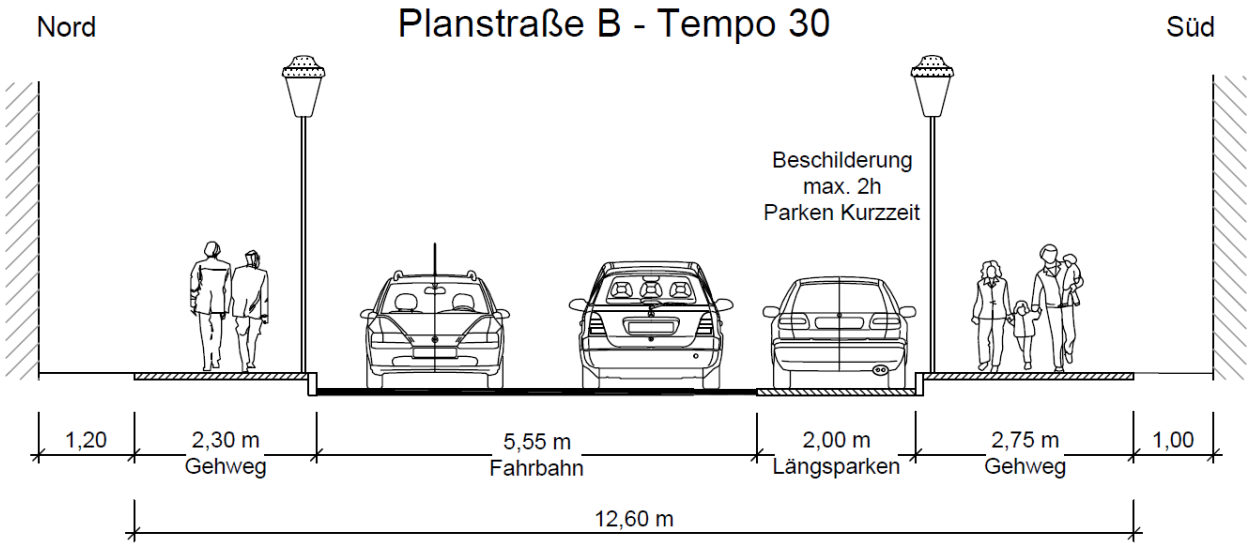
Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Planstraße A aus der Gerichtsstraße und verteilt sich im Gebiet über die Planstraße B. Die dafür erforderlichen Querschnitte wurden in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ermittelt und die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Erschließung von der Fritz-Reuter-Straße aus möglich. In diesem Bereich sind Teilflächen in der Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße bereits als öffentliche Verkehrsfläche als mögliche Zufahrt zur Tiefgarage gewidmet. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird das Flurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit sind alle Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen. Bei der Errichtung von mehreren Gebäuden und damit verbundener nachträglicher Flurstücksteilung (insbesondere für die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8), hat der Vorhabenträger die Erschließung auf den eigenen Grundstücken zu sichern.

Um eine verkehrliche Durchquerung des Plangebietes zu verhindern, ist im WA 3 zwischen östlicher Knötchenlinie und nordöstlicher Ecke des Baufeldes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Westen des Plangebietes wird die Fläche für eine zukünftige Anbindung an das übrige Netz durch Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Weiterführung der Planstraße B jedoch nicht möglich, da hierfür Flächen der bestehenden Bahnanlagen benötigt werden. Jedoch wird die Option ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt über nicht mehr benötigte Bahnanlagen eine Erschließung in Richtung Jahnstraße zu schaffen. Eine ausschließliche Anbindung an die Morgenlandstraße ist nicht vorgesehen.
Da für die Anbindung nach Westen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine Planung besteht und auch nicht die benötigten Grundstücke zur Verfügung stehen, wird am westlichen Ende der Planstraße B eine Wendeanlage vorgesehen.

Für die Festsetzung der Verkehrsflächen wurden folgende Querschnitte zu Grunde gelegt, die aber nicht Inhalt der Festsetzungen sind:





6.8.2. Ruhender Verkehr

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Breite so dimensioniert, dass in der Planstraße B neben der Fahrbahn ein Längsparker-Streifen angeordnet werden kann. Damit wird der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen gedeckt. Aufgrund der Lage zum benachbarten Bahnhof und zur Innenstadt ist zu erwarten, dass die Parkplätze in der Planstraße B durch Pendler genutzt werden und somit ganztägig blockiert sind und ein Parksuchverkehr erzeugt wird. Da hierfür andere öffentliche Parkplätze mit größeren Kapazitäten vorgehalten werden, sollen diese Nutzer der Parkplätze in der Planstraße B ausgeschlossen werden, indem eine Beschränkung der Parkdauer auf 2 Stunden vorgesehen ist.

In der Planstraße A ist aufgrund der Kürze der Planstraße, der vorhandenen bzw. zukünftigen Zufahrten und der geringen zur Verfügung stehenden Fläche die Errichtung von Parkplätzen nicht möglich. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

6.8.3. Bahnanlage

Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Bahnanlage. Damit sind besondere Anforderungen verbunden.

Die Nutzung der ausgewiesenen Flächen bzw. die Umsetzung daraus entstehender Vorhaben und alle in diesem Zusammenhang stehenden Maßnahmen sowie das Betreiben von Gebäuden und Anlagen dürfen zu keiner Zeit den Eisenbahnbetrieb beeinflussen oder die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährden, die Bahnanlagen beeinflussen, stören oder beschädigen bzw. die Instandsetzung und den Ausbau der Eisenbahninfrastrukturanlagen behindern.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden sowohl mit der DB Netz (Regionalnetzplanung und -steuerung) als auch mit DB Immobilien (Operatives Eigentumsmanagement) der Deutschen Bahn AG abgestimmt.

6.8.4. Örtliche Bauvorschriften

Die räumliche Gestaltung des neu entstehenden Baugebietes erfordert eine Höhenvorgabe für die Bebauung, die über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse hinausgeht. Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund für die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, ~~und~~ WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 maximale Traufhöhen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Dachform.

> *textliche Festsetzung Nr. 12.1*
> *Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.*

Die Bebauung grenzt an bestehende Straßenzüge mit historischer Bebauung, welche durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind. Das bedeutet nicht, dass eine neue Bebauung genauso gestaltet sein muss, wie der Altbestand. Allerdings dürfen durch eine neue Bebauung diese im Sinne der Erhaltungssatzung positiv wirkenden Bestandsgebäude nicht negativ beeinträchtigt werden. Das Erscheinungsbild dieser historischen Bebauung wird am wenigsten beeinträchtigt, wenn sich die neue Bebauung bewusst anders darstellt, auch in der Dachform. Die Vorgabe dieser Dachform begrenzt zudem die Gebäudehöhe, was wiederum positiv für den Bestand ist.

> *textliche Festsetzung Nr. 12.2*
> *In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Grundstücke zur nördlich angrenzenden Bahnanlage so einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren des Bahngeländes verhindert wird.*

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sollen die an die Bahnanlagen angrenzenden Grundstücke derart eingefriedet werden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren des Bahngeländes oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine

Erdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

textliche Festsetzung Nr. 12.3
Grundsätzlich sind rechteckige stehende und quadratische Fensterelemente zu verwenden. Bei maximal 1/5 der Öffnungsflächen sind andere Formate zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird ein einheitliches Fassadenbild erzeugt. Die Verwendung von runden und rechteckig liegenden Fensterelementen soll damit auf ein Minimum reduziert werden.

textliche Festsetzung Nr. 12.4
Außenwandflächen sind überwiegend als Putzfläche auszuführen oder mit hochwertigen Fassadenelementen zu verkleiden. Mindestens 80 % der gesamten Fassadenfläche sind weiß oder in hellen Farben auszubilden. Unzulässig sind grelle sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und Farben.
Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Die Ausführung von Hauptgebäuden ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 sowie in WA 6 und WA 7 in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

textliche Festsetzung Nr. 12.5
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein harmonisch einheitliches Gesamtkonzept verfolgt, welches die Entwicklung eines gestalterisch qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale außerhalb des Plangebietes nicht schmälert.
Die getroffenen Regelungen zur Materialität und Farbgestaltung der Fassaden bewirken eine einheitliche stadtgestalterische Formsprache.

Gleichzeitig sind Anlagen der Photovoltaik- und Solarthermie nicht ausgeschlossen, sie stellen in der Regel keine hochglänzende Dacheindeckung dar. Jedoch sind Dacheindeckungen mit hochglänzenden Solardachziegeln im Sinne des Ortsbilds und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte nicht zulässig.

6.9. Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

7. Abfallentsorgung, Altlasten

7.1. Abfallentsorgung

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen erfolgt durch Sammelfahrzeuge über die vorhandenen städtischen Straßen, an denen die Grundstücke liegen. Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen.

Die Standorte für die Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sollten so errichtet werden, dass die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften DGUV Vorschrift 43 – Müllbeseitigung (ehemals BGV C27) § 16 Müllbehälterstandort und DGUV Vorschrift 70 - Fahrzeuge (ehemals BGV D29) § 45 Fahrzeuge sowie die DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (ehemals BGI 5104) berücksichtigt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind bei Abriss/Beseitigung von Gebäuden und Anlagen sowie Baumaßnahmen die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

7.2. Altlasten, Bodenschutz

Aufgrund der Vornutzung des Geländes als Bahnanlage mit Verladebereich, ist zu prüfen, ob Altlasten vorhanden sind. Hierfür wurde bereits eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Dies erfolgte auf dem Grundstück anhand von 10 Kleinbohrungen (BS), die mit Hilfe von Rammkernsonden (DN 50) einen relativ lückenlosen Einblick in den Schichtenaufbau bis 5,00 m Tiefe gewähren und gleichzeitig die Entnahme gestörter Erdstoffproben für weitere Laboruntersuchungen ermöglichten. Hinsichtlich der Schadstoffbelastung waren sowohl innerhalb der Anschüttungen als auch im Bereich des natürlichen Untergrundes feinsensorisch keine Auffälligkeiten erkennbar, so dass der analytische Untersuchungsumfang auf den Gleisbereich vor der Verladerampe in der Tiefenzone 0,00 - 0,50 m als abfalltechnisch sinnvoller Bereich beschränkt worden ist.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände eine für urbane Industriegebiete standorttypische Hintergrundbelastung aufweist. Die Schadstoffanreicherung hinsichtlich der Schwermetalle ist gering (Z1). Für die organischen Materialien wird nur der PAK-Wert mit 3,79 mg/kg TS als erhöht (Z2) nachgewiesen. Da auch die Salzfracht (Sulfat/Chlorid) marginal ist, empfiehlt sich aus derzeitiger Sicht eine Zuordnung des Erdreiches nach Z2.

Zur Kalkulation der Aushubmassen ist im Hinblick auf den Schadstoffanteil folgende Einstufung wahrscheinlich:

Gleisanlagen:	Anschüttungen < 1,00 m	72
	Anschüttungen > 1,00 m	Z1
Laderampe:	Anschüttungen	Z1
Bereich ehemaliger Bebauungen:	Anschüttungen	Z1

Die Untersuchung des Bodenmaterials (Anschüttungen) erfolgte auf Grundlage der LAGA-Richtlinien M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II 1.2. Bodenmaterial".
Danach stellen die Zuordnungswerte Z2 die Obergrenze für den Einbau von Boden mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar. Eine Verwertung des Bodens wäre bei Baumaßnahmen wie z. B. Einbau im Lärmschutzwall und Straßendamm (Unterbau) sowie im Straßen- und Wegebau unter Beachtung der definierten Bedingungen der LAGA möglich.

Das untersuchte Bodenmaterial im Bereich der Gleise vor der Verladerampe (MP 1) entspricht auf Grund des erhöhten PAK-Gehaltes dem Zuordnungswert Z2. Eine Verwertung des Bodens unter definierten Sicherungsmaßnahmen in obengenannten Baumaßnahmen wäre somit möglich. Um den Bereich der Belastung im Gleisbereich einzugrenzen und konkrete punktuelle Angaben über der Höhe der Schadstoffbelastungen zu erhalten, sind Einzelbeprobungen gemäß der LAGA M 20 im Bereich BS 3 und BS 4 notwendig.

Im Bereich der Laderampe und der ehemaligen Bebauung wird eine Zuordnung des Bodenaushubs in die Zuordnungsklasse Z 1 aus der Sicht des Gutachters (Orientierende Untersuchung durch Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH Stephan Laue vom 29.05.2015) für wahrscheinlich gehalten. In den Bereichen der Laderampe (BS 2, BS 5) und der ehemaligen Bebauung (BS 6, BS 9) haben zur konkreten Beurteilung der Schadstoffbelastung ebenfalls Einzelbeprobungen gemäß der LAGA M 20 zu erfolgen.

Die Untersuchungsergebnisse der Beprobungen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Beurteilung und Abstimmung bezüglich der weiteren Vorgehensweise vorzulegen. Entsprechend § 4 Abs. 2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Rester alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen ist. Möglichkeiten einer Verwertung (Bodenmaterial, Bauschutt) regelt die LAGA "Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" (LAGA M 20, Stand 2004).

Eine fachtechnische Begleitung während der Tiefbauzeit wird vom Gutachter empfohlen, aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist dieser Empfehlung unbedingt nachzukommen.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die Pflichtigen nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Hauptquelle für auf das Plangebiet einwirkende Immissionen ist die nördlich angrenzende Bahnanlage. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Der Wirkbereich der verschiedenen Emissionen ist sehr unterschiedlich. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Im Gegensatz dazu wirken Schallimmissionen weit in das Plangebiet hinein.

Aufgrund der vorhandenen Abstände zu den Bahnanlagen sind, abgesehen von den Schallimmissionen, voraussichtlich keine erheblichen Einflüsse auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten. Somit sind neben den Festsetzungen zum Lärmschutz keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Es obliegt dem Bauherrn, für darüberhinausgehende, entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

In der Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (Anlage 2) wurde der Verkehrslärm der Bahnanlage betrachtet und die Einhaltung der schalltechnischen Regelwerke nachgewiesen. Gewerbelärm und weiterer Verkehrslärm aus anderen Quellen sind nicht relevant. Da eine mögliche Zufahrt in das Plangebiet über die Fritz-Reuter-Straße möglich ist, wurde die Lärmbetrachtung zusätzlich durch eine Stellungnahme zum Verkehrslärm durch eine mögliche Tiefgaragenzufahrt (Anlage 3) ergänzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm der Bahnanlage wird eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Demnach kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Dieser besondere Fall ist an diesem Standort mit der vorgegebenen Art der Nutzung gegeben, da ohne diese Bedingung der Schutz vor Lärm auf den dahinterliegenden Grundstücken nicht gewährleistet wird. Bei einer Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen ist die Zulässigkeit eines Vorhabens erst dann gegeben, wenn die im Bebauungsplan genannten Umstände eingetreten sind.

Über die Festsetzungen zum passiven Schallschutz hinaus muss sichergestellt werden, dass zuerst die zur Schaffung ruhiger Innenbereiche erforderliche abschirmende Bebauung errichtet wird, bevor die Nutzung der zu schützenden Gebäude erfolgt. Dies betrifft die Bebauung an der Bahnstrecke am nördlichen Rand des Plangebietes. Diese sichert auf der Rückseite der straßenseitigen Bebauung Immissionswerte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Daher wird mittels einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich geregelt, dass die Baukörper/Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke (Kennzeichnung in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „WA 1“ und „WA 2“) mit der festgesetzten Mindesthöhe zu errichten sind, bevor die Nutzungsaufnahme in der Bebauung im rückwärtigen Bereich (Kennzeichnung in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „WA 3/WA6/WA 8“ sowie „WA 4 und WA 7“) erfolgt (textliche Festsetzungen Nr. 10.1 und Nr. 10.2). Diese Regelung ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig und ausreichend. Der Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 5 ist für die Sicherung des Lärmschutzes der übrigen Bauflächen nicht erforderlich und somit nicht Bestandteil der bedingten Festsetzungen.

8.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

textliche Festsetzung Nr. 7.1
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind entlang der jeweilige Giebel der einzelnen Bauabschnitte der Riegelbebauung Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sie durch eine Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 7.2 geschützt sind.

Mit der Festsetzung sollen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe die Immissionskonflikte in den nördlich der Planstraße B liegenden Baufeldern gelöst werden. Es wird sichergestellt, dass sich im Norden keine maßgeblichen Immissionsorte in Form von Fenstern schutzbedürftiger Räume befinden.

Der Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume in Richtung Osten und Westen gilt insbesondere für die jeweiligen Enden der Bebauung der jeweiligen Bauabschnitte. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Grenz- bzw. Orientierungswerte an maßgeblichen Emissionsorten vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume eingehalten werden. Insbesondere bei Lücken in der Bebauung entstehen Fassaden, die nach Osten und Westen gerichtet sind. In diesen Fassaden sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume nur zulässig, wenn die Lücken in der Bebauung durch eine Lärmschutzwand geschlossen sind und somit ein Lärmschutz gewährleistet ist.

textliche Festsetzung Nr. 7.2
In der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Falle von Lücken zwischen den Gebäuden Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 12,00 m zu errichten. Diese müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen.
Die Lärmschutzwände, welche die Baulücken schließen, müssen so eingepasst werden, dass entlang der Baulinie keine Öffnungen oder Lücken, insbesondere im Anschluss von Gebäude an Lärmschutzwand, vorhanden sind.
Verschließbare Türöffnungen sind zulässig.

Mit dieser Festsetzung kann der Beurteilungspegel im Inneren des Bebauungsplanes weiträumig auf maximal etwa 40 - 45 dB(A) am Tage und 35 - 40 dB(A) in der Nacht reduziert und die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

textliche Festsetzung Nr. 7.3
Für die Fassaden an der Baulinie der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 5 gilt ein Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A)). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind entsprechend DIN 4109-01:2018-01 Abschnitt 7 zu bestimmen und umzusetzen.

Da Wandaufbauten dem erforderlichen Schallschutz Rechnung tragen müssen, wurde der Lärmpegelbereich entsprechend DIN 4109-1:2018 festgesetzt.

textliche Festsetzung Nr. 7.4
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4 und WA 8 sind nach Norden gerichtete Fenster schutzbedürftiger Räume in Geschossen oberhalb 13,50 m unzulässig.

Damit wird sichergestellt, dass der Orientierungswert Nacht von 45 dB(a) sicher eingehalten wird.

textliche Festsetzung Nr. 7.5
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) an den nördlichen Fassaden und nördlich der Baulinie nicht zulässig.
An den Fassaden in östlicher und westlicher Richtung dürfen Außenwohnbereiche nur dort vorhanden sein, wo sie durch eine Lärmschutzwand geschützt sind, wenigstens 2 m (Oberkante Fertigfußboden) unterhalb der Oberkante der anliegenden Lärmschutzwand.

Der Lärmschutz für die Bereiche WA 3, WA 4, ~~WA 6, WA 7~~ und WA 8 ist durch die Riegelbebauung in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 5 nur bis zu einer bestimmten Höhe gegeben. Falls oberhalb der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, weitere Geschosse errichtet werden sollen, die keine Vollgeschosse darstellen, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass sich in den angegebenen Richtungen keine Fenster schutzbedürftiger Räume befinden.

8.2. Bedingte Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Diese aufschiebende Bedingung wird in diesem Bebauungsplan dafür genutzt, um die besondere städtebauliche Problemstellung der Entwicklung eines Wohnstandortes an einem durch Lärm beeinträchtigten Standort zu lösen. Die Immissionskonflikte werden bewältigt, indem die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen an die Errichtung der Riegelbebauung entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes geknüpft wird.

textliche Festsetzung Nr. 11.1
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 6 und WA 8 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis das Baufeld mit der Bezeichnung WA 1 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut ist.

textliche Festsetzung Nr. 11.2
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis die Baufelder mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut sind.

Die bedingten Festsetzungen ermöglichen eine abschnittsweise Bebauung des Plangebietes. Die Unterteilung der Abschnitte und Abgrenzung der Teilflächen WA 1 bis WA 8 beruht auf einer wirtschaftlichen schrittweisen Bebaubarkeit der Flächen in Abstimmung mit den Ergebnissen der Lärmimmissionsprognose.

textliche Festsetzung Nr. 10.3
Bis zur Fertigstellung der Bebauung in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig unerschlossen. In den öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld sind jedoch Bestandsanlagen vorhanden, so dass eine Netzerweiterung möglich ist.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die neu.wab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/ Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Evtl. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- und Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.
Dieser Hinweis wurde im gleichen Wortlaut in die Planzeichnung übernommen.

9.1. Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Im südöstlichen Bereich des B-Planes befinden sich Hausanschlussleitungen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Die Mindestabstände gemäß DVGW W 400-1 sind einzuhalten, sofern keine weitergehenden Forderungen gemacht werden. Erdeingebaute Trinkwasserarmaturen, freigelegte Rohrleitungsabschnitte sowie Beschilderungen sind zu sichern. Die Mindestabstände gelten auch für Carports/Garagen.

Die nächstgelegenen Leitungen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Morgenlandstraße, Robert-Blum-

Straße, Fritz-Reuter-Straße und Gerichtsstraße. Zur Erschließung des Gebietes sind Netzerweiterungen erforderlich.

Die äußere Erschließung des Gebietes kann an die vorhandenen Kanäle im Jahnviertel erfolgen. Anfallendes Schmutzwasser kann in Richtung der Morgenland- bzw. der Gerichtsstraße im Freigefälle abgeleitet werden. Die endgültigen Anschlussstellen können erst nach erfolgter Messung, Baufreiheit sowie unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange festgelegt werden. Das Niederschlagswasser (Grundstücke und öffentliche Bereiche) kann in Richtung Morgenlandstraße abgeleitet werden. Im Zuge der Erschließung müssen die betroffenen Haltungen/Schächte von beiden Entwässerungssystemen saniert werden.
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser befestigter Flächen wie Dachflächen, Straßen, Parkplätze usw. ist vorzugsweise schadlos auf dem eigenen Grundstück breitflächig zu versickern. Sollte die Versickerung über bauliche Anlagen, wie z. B. Rigolen, Sickerschächte, Mulden oder ähnliches erfolgen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Für die innere Erschließung ist ein Neubau der Kanäle im Fahrbereich der Planstraßen erforderlich. Die Grundstücke bekommen einen Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze. Laut der gültigen Satzung der Stadt Neubrandenburg besteht ein Anschlusszwang für das Schmutzwasser. Für das Niederschlagswasser besteht kein Anschlusszwang. Das Wasser kann auf dem Grundstück verwertet werden. Die Entwässerungsanträge sind an die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg/SG Abwasser zu stellen.

Die Machbarkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken *wurde* im Zuge eines Gutachtens untersucht und *ist der Anlage 5 dieser Begründung angefügt*.

Im Ergebnis des Gutachtens wurde folgende grundlegende Punkte benannt:

Teilgebiet 1 – WA 1, 2 und 5
- Vollständige Versickerung auf dem Grundstück
- Regenwasserbewirtschaftung durch Verwendung von Zisternen mit Überlauf an Versickerungsanlagen
- Reduzierung der abflusswirksamen Flächen
    - Verwendung von Gründächern (gem. DWA-A138: humusiert ≥ 10 cm Aufbau → Abflussbeiwert 0,3)
    - Verwendung von sickerfähigen Materialien für Hofflächen

Teilgebiet 2 – WA 3, 4, 6, 7 und 8
- Vollständige Versickerung auf dem Grundstück
- Regenwasserbewirtschaftung durch Verwendung von Zisternen mit Überlauf an Versickerungsanlagen
- Reduzierung der abflusswirksamen Flächen
    - Verwendung von Gründächern (gem. DWA-A138: humusiert ≥ 10 cm Aufbau → Abflussbeiwert 0,3)
    - Verwendung von sickerfähigen Materialien für Hofflächen

Teilgebiet 3 – Straßenverkehrsflächen
- Planstraße A, Vollständige Ableitung in Regenwasserkanal, Vorreinigung notwendig
- Planstraße B
    - anteilig Ableitung in Regenwasserkanal, Vorreinigung notwendig
    - anteilig Versickerung in Mulden-Rigolen-Elementen

Hieraus wurden folgende textliche Festsetzungen formuliert:

textliche Festsetzung Nr. 9.1
In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 ist das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwasser-bewirtschaftung erfolgt durch Verwendung von Zisternen mit Überlauf an Versickerungsanlagen. Die Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind gemäß DWA-A 138 (humusiert ≥ 10 cm Aufbau, Abflussbeiwert 0,3) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m² Dachfläche, Flächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
Für die Hofflächen sind sickerfähige Materialien zu verwenden.

textliche Festsetzung Nr. 9.2
In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ist das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch Verwendung von Zisternen mit Überlauf an Versickerungsanlagen.
Die Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind gemäß DWA-A138 (humusiert ≥ 10 cm Aufbau, Abflussbeiwert 0,3) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m² Dachfläche, Flächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
Für die Hofflächen sind sickerfähige Materialien zu verwenden.

textliche Festsetzung Nr. 9.3
Die Entwässerung der Planstraße A erfolgt durch vollständige Ableitung in den Regenwasserkanal. Eine Vorreinigung ist notwendig.
Die Entwässerung der Planstraße B erfolgt durch anteilige Entwässerung in den Regenwasserkanal (Vorreinigung notwendig) und anteilige Versickerung in Mulden-Rigolen-Elementen. Diese sind regelmäßig zu warten und nachweislich dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten.

9.2. Löschwasser

Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Einrichtungen der Löschwasserversorgung.
Nach Brandschutzgesetz hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für das Baugebiet ist als Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist entsprechend zu dimensionieren. Die Löschwasser-versorgung wird durch den Versorger vertragsgerecht abgesichert.

9.3. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Eine Versorgung zukünftiger Bebauungen ist technisch möglich. Für ein ausführbares Erschließungskonzept sind die Bedarfszahlen erforderlich. Bestandsanlagen befinden sich in der Gerichtsstraße, der Robert-Blum-Straße sowie der Morgenlandstraße.

9.4. Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Versorgung zukünftiger Bebauungen ist technisch möglich. Die nächstgelegenen Leitungen der Fernwärmeversorgung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

in der Morgenlandstraße. Eine Erschließung kann von dort erfolgen. Auf Grundlage von Bedarfszahlen ist eine weiterführende Planung anzustreben. Die Erschließung ist abhängig von der Zustimmung Dritter~~, auf deren Flächen sich derzeit die Leitungen befinden~~.

9.5. Telekommunikation und Multimediadienste

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG.
Für Leitungen, die nicht umverlegt werden können, wird vor Errichtung von baulichen Anlagen im Grundbuch ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers eingetragen.

Für die Versorgung der Mehrfamilienhäuser ist eine Erschließung mit Glasfaserkabeln in Mikroröhrchen geplant, die mit dem Versorger abzustimmen ist.

9.6. Elektroenergie

Die Stromversorgung des Gebietes wird entsprechend geltendem Konzessionsvertrag durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH erfolgen.
Im Bereich WA 8 befinden sich Kabelanlagen und ein Kabelverteilerschrank. Ein dingliches Leitungsrecht zugunsten des Versorgers wird im Grundbuch eingetragen.
Für die Versorgung der künftigen Bebauungen sind Netzerweiterungen notwendig. Anlagen befinden sich in der Morgenlandstraße, der Robert-Blum-Straße und der Gerichtsstraße. Je nach Anzahl und Größe der Bebauung sind die notwendigen Maßnahmen in den weiteren Planungsschritten zu konkretisieren.

10. Denkmalschutz

10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

10.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale.

Jedoch wird das Gebiet im südlichen und westlichen Bereich von einer großen Dichte von Baudenkmalen gesäumt:

- Morgenlandstraße 29, Wohnhaus
- Morgenlandstraße 31, Wohnhaus
- Morgenlandstraße 33, Wohnhaus
- Morgenlandstraße 34, Wohnhaus
- Morgenlandstraße 35, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 1, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 2, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 3, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 5, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 7, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 9, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 14, Wohnhaus
- Fritz-Reuter-Straße 17/17a, Wohnhaus
- Fritz-Reuter-Straße 18, Wohnhaus

Das Jahnviertel zwischen Wallanlage, Bahnhof, Nordbahn- und Jahnstraße entstand ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und stellt heute, auch aufgrund der geringen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg, den größten gründerzeitlich geprägten Komplex der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg dar und weist einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bebauung auf, die das

Gebiet nachhaltig prägt. Charakteristisch ist insbesondere die straßenbegleitende Anlage der hauptsächlich 2- bis 3-geschossigen Häuser (mit z. T. ausgebauten Satteldächern), die verhältnismäßig dichte Bebauung mit Einzelhäusern, kleine Vorgärten und die rückwärtige Verlängerung der Grundstücke, zum Teil mit Anbauten oder Nebenanlagen.

Um einen harmonischen Übergang zwischen Jahnviertel und neuem Bahnhofsquartier zu schaffen, wurden im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ die maximal zulässigen Geschosse im Übergang von den Einzeldenkmalen entlang der Robert-Blum-Straße in das neue Plangebiet von ehemals III-IV auf maximal III Geschosse gesenkt. Darüber hinaus wurde in diesem Bereich die zulässige Traufhöhe von 13,50 m auf 10,50 m reduziert und der Versiegelungsgrad von 0,6 auf 0,5 verringert. Darüber hinaus soll hier die 3. Geschosse in südlicher Richtung als Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von 1,20 m ausgebildet werden. Ergänzend hierzu ist im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Zur Präzisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wurde des Weiteren im gesamten Plangebiet maximale Firsthöhen für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Um ein zu dichtes Heranrücken der geplanten Bebauung an die Einzeldenkmale, insbesondere im Bereich der Robert-Blum-Straße 1 und der Fritz-Reuter-Straße 18 zu verhindern, ist eine Neubebauung nunmehr erst in einem Mindestabstand von 12,00 m (gemessen von der nördlichen Gebäudekante der Einzeldenkmale) möglich. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze nur für ebenerdige Terrassen zulässig. Eine Überschreitung durch überragende Bauteile ist nicht gestattet, ein zu dichtes Heranrücken der Neubebauung an die Einzeldenkmale ist daher nicht möglich. Als Pufferzone wird zwischen der Bestands- und Neubebauung ein 3m breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Um das Eckgebäude (Fritz-Reuter-Straße 1) in seiner Wirkung zu betonen, wurde die ursprüngliche Baugrenze in nördlicher Verlängerung der festgesetzten südlichen öffentlichen Verkehrsfläche unterbrochen und darüber hinaus nach Nordosten eine „bauliche Freihaltetrasse“ berücksichtigt.

Ergänzend zu den geänderten zeichnerischen Festsetzungen sollen in den Bereichen WA 6, WA 3 und WA 8 die jeweils maximal obersten zulässigen Geschosse in Richtung der Freihaltetrasse als Staffelgeschoss ausgebildet werden.
Mit den Festsetzungen von Staffelgeschossen in Richtung der Baudenkmale wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Baudenkmale reduziert, der Umgebungsschutz der Baudenkmale gewahrt und gleichzeitig ein harmonischer städtebaulicher Übergang ins neue Wohnquartier sichergestellt.

Das ursprünglich großzügige Baufeld zwischen Morgenlandstraße/Robert-Blum-Straße und der Planstraße A und B wurde im Zuge der Entwurfsüberarbeitung in 6 einzelne Baufelder unterteilt, welche die geplante Bebaubarkeit des neuen Plangebietes präzisieren und gleichzeitig die vorhandenen Blickachsen entlang der Robert-Blum-Straße berücksichtigen.
Da die Längen der Hauptgebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes überwiegend 21,00 m betragen und eine Überschreitung der Länge um maximal 1/3 in den Untersuchungen zu den Belangen des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale als verträglich angesehen wurden, wurde eine maximale Gebäudelänge von 28,00 m textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Im WA 3 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Um den Bereich zwischen der südlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 und der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Einzeldenkmale von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten, dürfen diese hier nicht errichtet werden. Durch diese Festsetzungen ist die Errichtungen von Stellplätzen Garagen, Carports und Nebenanlagen im sensiblen Bereich zwischen den Einzeldenkmalen entlang der Robert-Blum-Straße und der geplanten Bebauung im B-Plan unzulässig.

Darüber hinaus ist zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und den Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig, um Fahrzeugverkehr im Bereich der Neubebauung und den Grundstücken der Morgenlandstraße zu verhindern.
Im Süden des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 sind keine Stellplatzanlagen, Carports, Garagen und Nebenanlagen aus Gründen des Nachbarschutzes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Zuge der Entwurfsüberarbeitung wurde ein 3D-Visualisierung einer möglichen Bebauung erstellt. Durch die modifizierte Planung wird ein harmonisch einheitliches Gesamtkonzept verfolgt, welches die Entwicklung eines gestalterisch qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale außerhalb des Plangebietes nicht schmälert.

Die getroffenen Regelungen zur Materialität und Farbgestaltung der Fassaden bewirken darüber hinaus eine einheitliche stadtgestalterische Formsprache.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	13.640 m²
davon Anpflanzgebot:	598 m²
Verkehrsfläche:	4.593 m²
Grünflächen:	186 m²
Gesamtfläche:	**18.419 m²**

12. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.
Gleichzeitig wurde jedoch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, um zu prüfen, ob geschützte Arten im Plangebiet vorkommen (Relevanzprüfung) und ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesen Arten gegenüber geeignet sind, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Konfliktanalyse).
Um den aktuellen Stand der artenschutzrechtlichen Belange für die B-Planfläche herzustellen, erfolgte eine Prüfung auf das Vorkommen von gemäß § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten und der Wirkung des Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen nach § 44 BNatSchG anhand einer Potenzialanalyse sowie Kartierungen.
Im B-Plangebiet wurde das Potenzial/Nachweise für folgende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten ermittelt:

- Flächige Besiedlung durch die Zauneidechse (Nachweis durch 30 gesichtete Tiere),
- Potenzielle Brutvogelarten des Offenlandes mit Hecken, Gebüschen und Gehölzen: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Dorn- und Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Klapper- und Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig,
- Nischen- und Höhlenbrüter in Gebäuden/gebäudenahen Strukturen (Nachweis in Form von Nestern sowie fütternden Adulten): 1 Blaumeise, 2 Sperlinge, vermutlich 1 Bachstelze, vermutlich 1 Meise,
- Fledermäuse (Potenzial): kleinflächiges Nahrungshabitat, ein mögliches Fledermaus-Zwischenquartier.

Für eine gesetzesgetreue Umsetzung des Vorhabens gemäß § 44 BNatSchG wurden im AFB Maßnahmen definiert, um die Individuen und ihre Entwicklungsformen zu schützen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu schaffen. Diese wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie oben aufgeführt folgendermaßen verankert:

textliche Festsetzung Nr. 6.1
CEF 1: Optimierung und Vergrößerung von Zauneidechsenhabitaten
Als Umsiedlungsflächen/CEF-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteten Hanges am Datzeberg ausgewählt (siehe Anlage 2 AFB).
Für das Umsiedeln der Zauneidechsen (Fangen und Aussetzen), im gleichen Jahr vor Baubeginn, ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich

textliche Festsetzung Nr. 6.2
Schaffung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse
Als Ersatzlebensstätten sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:

- *1 Stück Fledermaus Einbaustein 80 x 240 mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasselfeldt) – 2 Stück Niststein für Halbhöhlenbrüter (Artikel-Nr.: NIH der Firma Hasselfeldt),*
- *4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwegler Natur),*
- *4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 25 (der Firma Schwegler Natur).*
  Die Kästen sind in die Fassade mit Ausrichtung nach Osten oder Westen in einer Höhe von > 3,50 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich einzubeziehen und zu dokumentieren.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen. Bei der Umsiedlung von Zauneidechsen ist zudem eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG notwendig.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

auf der Grundlage § 44 (1) BNatSchG i.V. mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL

zum Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ in Neubrandenburg

Auftraggeber:

Stadt Neubrandenburg

Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

bearbeitet von:

Gesine Schmidt (Dipl. Biologin)

Neu Wustrow 4

17217 Penzlin OT Wustrow

Neu Wustrow, der 15. Juli 2019

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung 2

1 Einleitung 5
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 5
1.2 Rechtliche Grundlagen 5
1.3 Untersuchungsraum und Lebensraumausstattung 7
1.4 Datengrundlage/Methodisches Vorgehen 9

2 Beschreibung des Vorhabens 10

3 Relevanzprüfung 11

4 Bestandsdarstellung 15
4.1 Fledermäuse (Potenzialanalyse) 15
4.2 Vögel (Potenzialanalyse) 16
4.3 Zauneidechse 18
4.4 Eremit 20

5 Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 20
5.1 Fledermäuse 21
5.2 Vögel 21
5.3 Zauneidechse 23
5.4 Eremit 26

6 Darstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen 26
6.1 Vermeidungsmaßnahme, Ersatz- und CEF-Maßnahmen 26

Literatur 29

Anlage 30
Anlage 1: Lage des Zauneidechsenzaunes. 30
Anlage 2: CEF-Maßnahme/Umsiedlungsfläche Zauneidechse. 31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage B-Planfläche Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“. 7

Abbildung 2 a - g: Fotodokumentation B-Plan-gebiet Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“. 9

Abbildung 3: Esche mit Spalt, der ggf. als Zwischenquartier genutzt wird. 15

Abbildung 4: Nachweise der Zauneidechse im B-Plangebiet Nr. 122 „Westliches Bahnhofs-quartier“: unterschieden nach Männchen, Weibchen, subadult 19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planungsrelevanten Arten unter Angabe ihres Lebensraumes und des Potenzial im Untersuchungsgebiet (ausgenommen der Vogelarten). 11

Tabelle 2: Brutvogelarten im Plangebiet unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus. 17

Tabelle 3: Nahrungsgäste im Plangebiet unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus. 17

Zusammenfassung

Im Bebauungsplangebiet Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ Neubrandenburg ist die Errichtung von Wohnhäusern teils mit gewerbliche Nutzungsanteile plant. Das Gebiet liegt auf einer ehemals von der Deutschen Bahn genutzten Fläche nördlich des Jahnviertels. Die langjährig brachliegende Fläche ist gekennzeichnet durch Gleisanlagen mit Schotterbett mit teils überwachsender Vegetation, durch versiegelte Zufahren sowie Stellplätzen, Gebüsche, Offenlandbereiche und jüngere Bäume. Bereits im Februar 2019 wurde durch den Vorhabensträger das Entfernen von Gehölzen sowie die Aufnahme der Gleise initiiert. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,84 ha. Etwa die Hälfte der Fläche ist insbesondere durch Stellflächen und Zuwegungen (Betonplatten) versiegelt.

Um den aktuellen Stand der artenschutzrechtlichen Belange für die B-Planfläche herzustellen, erfolgte eine Prüfung auf das Vorkommen von gemäß § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten und der Wirkung des Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen nach § 44 BNatSchG anhand einer Potenzialanalyse sowie Kartierungen. Im B-Plangebiet wurde das Potenzial/Nachweise für folgende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten ermittelt:

- Flächige Besiedlung durch die Zauneidechse (Nachweis durch 30 gesichtete Tiere),
- Potenzielle Brutvogelarten des Offenlandes mit Hecken, Gebüschen und Gehölzen: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Dorn- und Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Klapper- und Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig,
- Nischen- und Höhlenbrüter in Gebäude/gebäudenahen Strukturen (Nachweis in Form von Nestern sowie fütternden Adulten): 1 Blaumeise, 2 Sperlinge, vermutlich 1 Bachstelze, vermutlich 1 Meise,
- Fledermäuse (Potenzial): kleinflächiges Nahrungshabitat, ein mögliches Fledermaus-Zwischenquartier.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen. Bei der Umsiedlung von Zauneidechsen ist zudem eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG notwendig. Folgende Maßnahmen sind für eine gesetzesgetreue Umsetzung des Vorhabens gemäß § 44 BNatSchG notwendig, um die Individuen und ihre Entwicklungsformen zu schützen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu schaffen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- **V1: Bauzeitenregelung (Brutvögel):** Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüschen, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).
- **V2: Bauzeitenregelung (Brutvögel):** Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September).
- **V3: Ökologische Baubegleitung (Fledermäuse):** Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden

sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.

- **V4: Umsiedlung von Zauneidechsen / ökologische Baubegleitung:** Die B-Planfläche ist in Richtung Bahntrasse mit einem Reptilienzaun abzuzäunen, um die Einwanderung von Individuen aus den Bahngleisen zu verhindern. Unmittelbar nach Beendigung der Bauaktivität wird dieser Zaun restlos zurückgebaut.
  Die Zauneidechsen (möglichst viele Tiere, möglichst alle Alterklassen und Geschlechter) sind abzufangen. Hierfür sind Handfänge, Kescherfänge und u. U. Schlingenfänge anzuwenden. Sinnvolle Abfangzeiten sind zwischen Anfang Mai und Anfang Juni (Paarungszeit) sowie Beginn ab Anfang August bis Ende September (Schlüpflinge, nur Anfang bis Mitte August sind noch Alttiere aktiv). Es sollte in möglichst beiden Fangzeiträumen abgefangen werden. Die Fläche ist unmittelbar vor dem Abfang streifenweise zu Mähen (3 m breite Streifen in Bereichen mit dichter Vegetation sowie entlang von Gebüschen). Der Zwischenhälterung innerhalb eines Tages hat artgerecht zu erfolgen. Die Tiere werden am Fangtag auf die Umsiedlungsfläche ausgesetzt. Als Umsiedlungsflächen wurde ein nach Süden ausgerichteter Hang am Datzeberg ausgewählt. Die Umsiedlungsfläche ist gleichzeitig die Fläche der CEF-Maßnahme (siehe unten).
  Anmerkung: Für das Fangen von Zauneidechsen sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie für das Aussetzen von Eidechsen im Zuge der Umsiedlungen eine Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG erforderlich.

CEF und FSC-Maßnahmen:

- **CEF 1: Optimierung und Vergrößerung von Habitatflächen:**
  Als Umsiedlungsflächen/CEF-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteter Hang am Datzeberg ausgewählt (siehe Anlage 2). Diese Hangbereiche weisen Voraussetzungen für typische Zauneidechsen-Habitate auf (Besonnung, nährstoffarme, strukturierte Standorte etc.), werden aber zunehmend bzw. stärker von Weißdorn und Schlehengebüschen eingenommen. Die Vegetation ist derzeit stellenweise verfilzt. Blütenreiche Teilflächen (Insektenreichtum als Nahrungs-grunglage für die Zauneidechse) sowie Rohbodenstellen (Eiablage) mit aufkommendem Gehölz sind vorhanden.
  Im Vorfeld der Umsiedlung sind die Gebüschstrukturen (Weißdorn, Schlehe, jüngere Gehölze) zu entfernen (Oktober bis inkl. Februar oder ab Anfang August in Absprache mit dem Umweltamt). Gehölzreste sind als Haufen in der randlichen Lage der Fläche aufzustapeln (Lage siehe Anlage 2). Für die Fläche ist keine vollständige Mahd unmittelbar vor der Umsiedlung vorzusehen, da die Tiere eine schützende Vegetation benötigen. Nur die in Anlage 2 gekennzeichneten Teilflächen sind vor der Umsiedlung zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mit der Vorbereitung der Flächen wird ein kleineres Zauneidechsenhabitat deutlich vergrößert und optimiert. Die optimierten Flächen der CEF-Maßnahmen entsprechen nach Umsetzung der Pflegemaßnahmen mit ihrer Qualität und ihrer Größe der Zauneidechsen-Habitatfläche, die durch das Bauvorhaben verloren geht (ca. 0,9 ha). Im Vorfeld der Baumaßnahme werden Zauneidechsen auf die vorbereitete Fläche umgesetzt (siehe oben).
  Im Rahmen der CEF-Maßnahme ist es notwendig, die Flächen langfristig als Zauneidechsenhabitat zu erhalten. Daher zielt die Pflege der CEF-Flächen auf den Erhalt

sowie die Entwicklung einer struktur- und blütenreichen Vegetation mit hoher Beutedichte, hoher Besonnung, bodennaher Deckung, Verstecken am Rand der Flächen, Winterquartieren (vorallem in den randlichen Gebüsch und Hecken-strukturen) und Eiablageplätzen. Zukünftig ist daher das aufkommende Gehölz der gesamten CEF-Flächen zu entfernen (anfangs etwa alle 1-2 Jahre). Die in Anlage 2 gekennzeichneten Teilflächen sind anfangs jährlich einmal zu mähen Alle weiteren Teilbereiche sind max. alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist nach dem Trocken und Ausfallen von Pflanzensamen zu beräumen. Es sollte niemals die komplette Fläche gemäht werden. Daher ist jährlich 1 Mahd an zwei Terminen vorzusehen, so dass ein Teil der Fläche die notwendige Deckung für die Zauneidechsen behält. Nach etwa 5 Jahren sind die in Anlage 2 gekennzeichneten Flächen alle 2 Jahre zu mähen. Die Mahd erfolgt generell nach dem 31.Juli.

Die Fläche für CEF-Maßnahmen ist durch vertragliche Regelungen rechtlich zu sichern. Die Vorbereitung der CEF-Flächen sowie die Pflege der Flächen sind mit einem Fachkundigen abzustimmen.

- **Ersatz 1: Schaffung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse:** Als Ersatzlebensstätten sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:
  - 1 Stück Fledermaus Einbaustein 80x240mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasselfeldt)
  - 2 Stück Niststein für Halbhöhlenbrüter (Artikel-Nr.: NIH der Firma Hasselfeldt),
  - 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwegler Natur),
  - 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 25 (der Firma Schwegler Natur).

  Die Kästen sind in die Fassade mit Ausrichtung nach Osten oder Westen in einer Höhe von >3,5 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- **E/E 1: Erhaltungs-/Entwicklungsmaßnahmen (Brutvögel):** Der Erhalt oder die Neuanlage einer Siedlungshecken mit einheimischen Arten zur bebauten Fläche des Jahnviertels sollte angestrebt werden.

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschloss die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“. Die Stadt führt das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durch. Das Vorhabensgebiet liegt auf einer ehemals von der Deutschen Bahn genutzten Fläche nördlich des Jahnviertels. Durch das Vorhaben soll die langjährig brachliegende, innerstädtische Fläche städtebaulich aufgewertet werden. Die Fläche soll überwiegend der Wohnnutzung überführt werden, ergänzt durch gewerbliche Nutzungsanteile. Zudem ist die Anlage von Straßen und einer Tiefgarage vorgesehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,84 ha.

Aufgabe: Um den aktuellen Stand der artenschutzrechtlichen Belange für die B-Planfläche herzustellen, erfolgt eine Prüfung auf das Vorkommen von gemäß § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten und der Wirkung des Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden zuerst die streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet auf Grund fehlender Lebensraumstrukturen nicht vorkommen. Für relevante geschützte Arten im Plangebiet ist zu überprüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Es werden Vermeidungs-/Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt, die Voraussetzung für eine gesetzesgetreue Umsetzung des Vorhabens sind. Bereits im Februar 2019 wurde durch den Vorhabensträger das Entfernen von Gehölzen sowie die Aufnahme der Gleise initiiert. Eine Selbstanzeige durch den Vorhabensträger liegt der unteren Naturschutzbehörde vor.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 BNatSchG des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes und beinhaltet Verbote von Beeinträchtigungen für die besonders und die streng geschützten Arten. Der Begriffe „Besonders geschützte Arten“ und „Streng geschützte Arten“ sind im § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert. Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie ergeben sich folgende Verbote:

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…“

Im § 44 Abs. 5 BNatSchG werden Einschränkungen zum Artenschutz formuliert, falls ein Eingriff nach § 14 und § 15 BNatSchG sowie Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG zulässig sind:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Für europäische Vogelarten, die ihre Nester nicht regelmäßig nutzen, ist der Schutz der Fortpflanzungsstätten nur temporär und erlischt nach Verlassen des Nestes. Für z. B. Fledermausquartiere und für Vogelarten, die ihre Niststätten regelmäßig nutzen, ist ein ganzjähriger Schutz vorgesehen, auch während der Abwesenheit der Tiere.

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

Wenn Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt sind, kann die nach Landesrecht zuständige

Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Möglich ist dies u. a. aus anderen zwingenden Gründen der überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder 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. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.

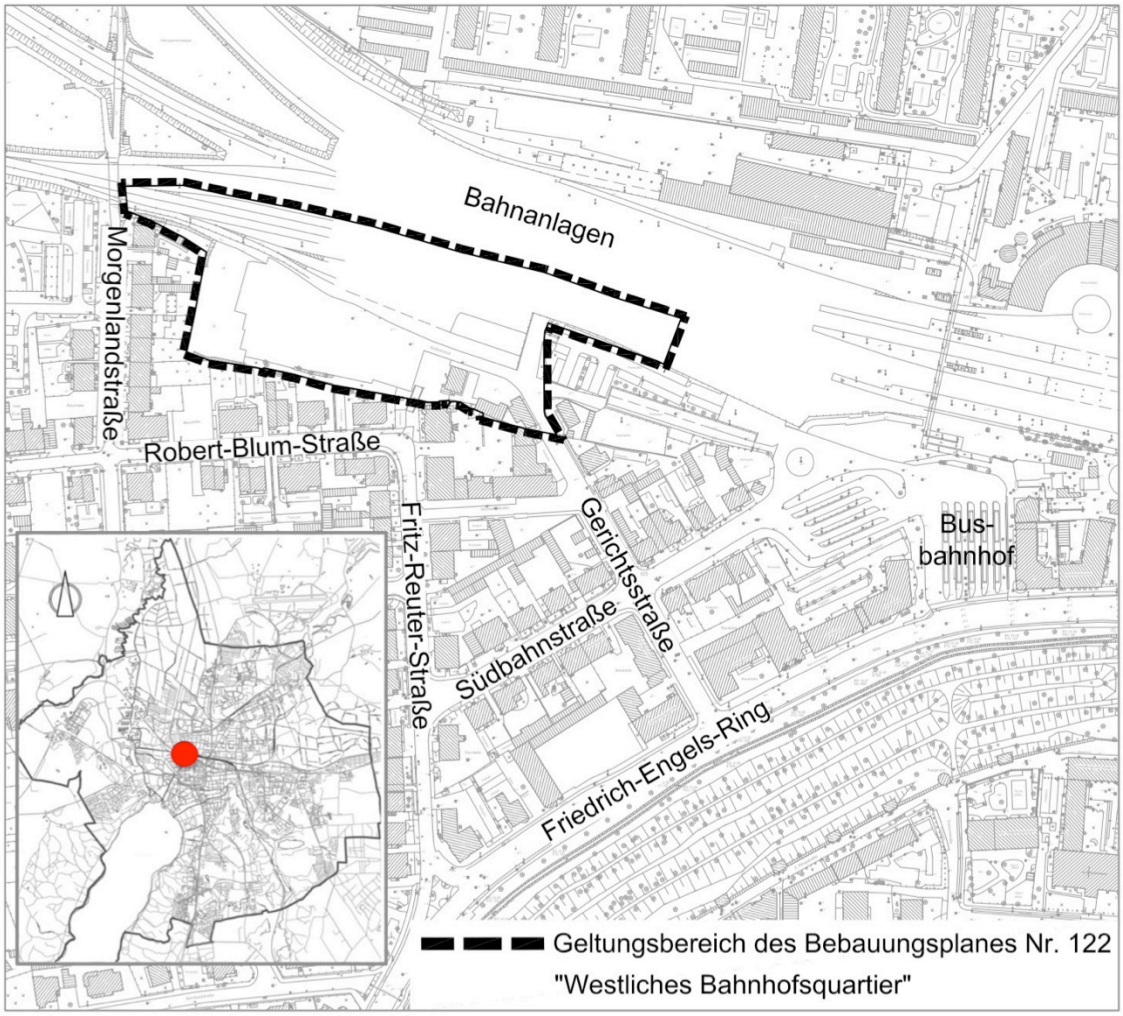


Abbildung 1: Lage B-Planfläche Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (Quelle: Stadt Neubrandenburg). Übersichtsplan Neubrandenburg (rot Markiert B-Planfläche) sowie Geltungsbereich.

1.3 Untersuchungsraum und Lebensraumausstattung

Das Plangebiet befindet nah am Stadtzentrums, nördlich des Jahnviertels in Verlängerung der Gerichtsstraße bzw. südlich der Bahnanlagen. Es umfasst eine Fläche von 1,84 ha. Etwa die Hälfte der Fläche ist insbesondere durch Stellflächen und Zuwegungen (Betonplatten) versiegelt. Die Fläche wurde ehemals von der Deutschen Bahn genutzt und war durch Gleisanlagen mit Schotterbett, versiegelten Zufahren sowie Stellplätzen, Gebüsche und Offenlandbereiche gekennzeichnet. Mit der langjährigen Nutzungsauflassung der Fläche bildete sich ein strukturiertes Offenlandbiotop, das teils dichte Vegetation (Landreitgras,

Katzbeere) mit einer Vielzahl von Übergängen zu einer schüttere, mageren Vegetation (lockere Kräuter- und Staudenfluren sowie lockere Glatthaferbestände usw.) sowie zu Schotterflächen (Gleisbett) bzw. versiegelten Flächen aufweist. Es existieren nur sehr vereinzelt Nachtkerzen-Pflanzen. Zu den bereits bebauten Flächen südlich und östlich des Plangebietes sind dichtere Hecken und Gebüsche sowie einzelne Bäume vorhanden. Ein Großteil der versiegelten Fläche wurde bis vor kurzem als Parkplatz/Abstellplatz verwendet. Darüber hinaus wurden versiegelte Teilflächen zunehmend von Vegetation eingenommen. Die östliche Spitze des Plangebietes scheint permanent zur Ablagerung von Materialien genutzt zu werden. Hier fehlt weitgehend eine Vegetationsdecke. In Richtung Gerichtstraße sowie Ecke Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße existieren Zuwegungen (Asphaltdecke). An der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße befinden sich zwei dickstämmige Eschen.

Auf der Fläche liegen drei Gebäude. Ein Gebäude wird durch die ansässige Fahrschule instand gehalten. Türen, Fenster und Fassade sind intakt und lückenlos. Auch der Abschluss zum Dach weißt keine Hohlräume auf. Zwei weitere Gebäude stehen seit langer Zeit leer. Büsche, Wilder Wein und Hopfen verdecken die Fassade großflächig. Bei einem von diesen Gebäuden ist das Dach teilweise eingebrochen.

Bereits im Februar 2019 wurde durch den Vorhabensträger die Entnahme von Gehölzen sowie der Gleisanlage initiiert, so dass aktuell das Plangebiet im Bereich der Gleisanlage stark durch die Erdarbeiten gekennzeichnet ist. Die Holzbahnschwellen sind in mehreren Haufen aufgestapelt. Im südlichen Plangebiet sind noch unberührtere Flächen vorhanden.

Einen optischen Eindruck vom B-Plangebiet bieten die Abbildungen 2 a) - g).

2 a)

2 b)

2 c)

2 d)

Abbildung 2 a - g: Fotodokumentation B-Plangebiet Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“: a) und d) Standorte mit ehemaliger Gleisanlage, b) südlicher Teil der Planfläche, teils versiegelt, c) ehem. Rampe mit Rohbodenstandorten, e) Holzschwellen auf einem Haufen, f) und g) langjährig ungenutzte Gebäude stark eingewachsen. (Aufnahmen vom 12.06.2019 und 20.06.2019)

1.4 Datengrundlage/Methodisches Vorgehen

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurde am 12.06.2019 eine Potenzialabschätzung für folgende Artengruppen durchgeführt: Säugetiere, Vögel, Amphibien, Libellen, Käfer, Falter, Weichtiere, Gefäßpflanzen. An diesem Termin wurde das Lebensraumpotenzial für geschützte Arten anhand der Lebensraumausstattung vor Ort beurteilt. Die Potenzialabschätzung fand anhand der Habitatansprüche der relevanten Arten statt. Eine konkrete Artenaufnahme wurde nicht durchgeführt.

Im Rahmen der Potenzialabschätzung erfolgte auch die Untersuchung der Gebäude. Das Innere der Gebäude wurde auf Grund der Einsturzgefahr bzw. Eigentumsverhältnisse nur bei einem Gebäude untersucht. Im Zuge der Gebäudeuntersuchung wurden die Fassaden vom Boden aus unter zu Hilfenahme eines Fernglases besichtigt. Hierbei wurde auf Mauerrisse, fehlende Ziegel, Hohlräume und Nischen im Mauerwerk, Spalten an Fenstern und unter den Fensterbrettern, Ortgangbereiche, Drempelbleche sowie Öffnungen sonstiger Art geachtet, die als Lebensstätten für Brutvögel oder Fledermäuse geeignet wären. Zudem wurde nach Hinweisen auf eine Besiedlung durch Brutvögel und/oder Fledermäusen gesucht, wie angehefteter Fledermauskot an Fenstern, an der Fassade und an Schadstellen sowie Nistmaterial von Brutvögeln bzw. Vogelkot. Ein Gebäude war zugänglich und der Dachboden gut eingesehen werden. Bei der Kontrolle wurden der Fußboden auf Fledermaus- und Vogelkot, Niststätten sowie Fraßreste untersucht. Zudem erfolgte die Untersuchung der Dachbalkenkonstruktion auf mögliche Hangplätze von Fledermäusen und auf Spalten für

Fledermäuse und Brutvögel. Bei der Untersuchung wurden eine leuchtstarke Taschenlampe, ein Handspiegel, ein Fernglas und ein Endoskop verwendet.

Für die Zauneidechse wurden folgende Begehungen durchgeführt:

- 12.06.2019: 2 Personen, 9:00 – 12:30 Uhr, 18 - 25°C, 2 bft, 0 - 70% Bewölkung,
- 20.06.2019: 2 Personen, 9:00 – 11:30 Uhr, 21°C, 2 - 3bft, 50 - 70% Bewölkung,
- 25.06.2019: 1 Personen, 8:00 – 10:30 Uhr, 22 – 28°C, 0 – 1 bft, 0% Bewölkung.

Die Zauneidechsenuntersuchung erfolgte methodisch als Sichtbeobachtung. Dazu wurde das Gelände langsam und ruhig abgegangen sowie gezielt jene typische Aufenthaltsorte angesteuert, die Zauneidechsen als Versteck oder Sonnenplatz nutzen, d. h. auch, dass Steine, Bretter usw. umgedreht wurden. Die Untersuchungszeiten waren so angelegt, dass sich Tiere in der Sonne am Vormittag sonnen wollten oder sie bei höheren Temperaturen aktiv Schattenplätze aufsuchen.

Der Baumbestand wurde auf Spuren des Eremiten (Brutbäume) und potentiell geeignete Bäume untersucht. Die Spurensuche stützte sich auf den Fund von Kotpillen, Chitinreste der Käfer und lebende Käfer. Die Kotpillen der Larven als auch die Ektoskelett-Reste des Käfers sind ganzjährig nachweisbar. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Bereiche um die Stammfüße potenzieller Höhlenbäume abgesucht und das Brutsubstrat an den Höhleneingängen vorsichtig begutachtet.

2 Beschreibung des Vorhabens

Auf der Bebauungsplanfläche sollen Wohnhäuser, ergänzt durch gewerbliche Nutzungsanteile, errichtet werden. Dabei erfolgt eine Erschließung der Wohnanlage über eine mit Wendeanlage. Die Errichtung einer Tiefgarage ist vorgesehen. Im Zuge der Bebauung müssen Gehölze gefällt, Bahngleise und vorhandene Versieglungen entnommen, ggf. Gebäude rückgebaut und das Baufeld freigemacht werden. Damit einhergehend wird in die vorhandene Vegetationsstruktur sowie in den Oberboden eingegriffen. Im Rahmen des Vorhabens sind folgende Wirkfaktoren aufzuführen, die relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlichen geschützten Arten verursachen können:

Baubedingte Wirkungen:

- Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Arten, durch Fällung von Gehölzen, Baufeldfreimachung, Gebäuderückbau,
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, durch Fällung von Gehölzen, Baufeldfreimachung, Gebäuderückbau,
- Verlust von Habitatflächen geschützter Arten, durch Fällung von Gehölzen, Baufeldfreimachung
- Störungen durch Lärm, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich,

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Überbauung von Lebensräumen und Biotopen,
- dauerhafter Verlust von Habitaten,
- dauerhafte Verlust von Ruhe- und Reproduktionsstätten geschützter Arten.

3 Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Im Rahmen der Relevanzprüfung werden die Arten herausgefiltert, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. In Tabelle 1 sind die planungsrelevanten Arten unter Angabe ihres Lebensraumes und des Potenzial im Untersuchungsgebiet zusammengestellt (ausgenommen der Vogelarten). Für Arten mit möglichen Lebensräumen im Gebiet wird in Kapitel 4 und 5 das Potenzial genauer dargestellt und die artenschutzrechtlichen Belange betrachtet. Eine Abhandlung für die relevanten Vogelarten erfolgt ebenfalls in Kapitel 4 und 5 sowie Tabelle 2 und 3.

Auf Grund des Fehlens geeigneter Feucht-/ Gewässerbiotope und Landbiotope, geeigneter Fraßpflanzen und einer großräumigen naturnahen Landschaft im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes kann das Vorkommen diverser Artengruppen (Farn- und Blütenpflanzen, Säuger exklusive Fledermäuse, Amphibien, Schwimmkäfer, Tagfalter, Libellen, Weichtieren) ausgeschlossen werden (siehe Tabelle 1). Ebenfalls fehlen für den den Heldbock, als Bewohner von Alteichen/Ulmen Habitatbäume im Plangebiet.

Die strukturierten Offenlandbiotope im Plangebiet sind mit unterschiedlichen Vegetationseinheiten, mit Büschen, Stäuchern und Bäumen ausgestattet. Auf dem Gelände sind 3 Gebäude vorhanden. Daher verfügt das Plangebiet über das Potenzial als Lebensraum für Fledermausarten, die eine Bindung an Siedlungsbereiche aufweisen, für verschiedenen Brutvogelarten und für die Zauneidechse.

Tabelle 1: Planungsrelevanten Arten unter Angabe ihres Lebensraumes und des Potenzial im Untersuchungsgebiet (ausgenommen der Vogelarten)**.**

wiss. Artname	deutscher Artname	bevorzugter Lebensraum	Potenzial im Gebiet
Farn-und Blütenpflanzen			
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	mäßig nährstoffreiche, besonnte bis schwach beschattete, nasse Wiesenbestände, kalkreichem Untergrund, Quellmoore und wechselnasse Flachmoore.	kein Potenzial /fehlende Habitate
Apium repens	Kriechender Sellerie	sandiger oder torfiger, relativ basenreicher, nährstoffarmer, offener oder lückig bewachsener Wasserwechselbereich,	
Cypripedium calceolus	Echter Frauenschuh	lichte bis mäßig schattige, alte, trockenwarme Buchen- und Buchenmischwälder (Kalk- Buchenwald).	
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	offene bis licht mit Gehölzen bewachsene trockene Sandstandorte, nährstoffarm.	
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	nährstoffarme, kalkreiche Moore und Sümpfe mit intaktem Wasserhaushalt.	
Luronium natans	Schwim. Froschkraut	saure, nährstoffarme Moorgewässer, ggf. langsam fließend.	

wiss. Artname	deutscher Artname	bevorzugter Lebensraum	Potenzial im Gebiet
Säuger (exklusive Fledermäuse)			
Canis lupus	Wolf	Offenland und Waldfläche.	kein Potenzial /fehlende Habitate
Castor fiber	Biber	Stand- u. Fließgewässer, dichte Ufervegetation, Weichhölzer	
Lutra lutra	Fischotter	Fließ- und Standgewässer mit zugewachsenen Ufern, Überschwemmungsebenen.	
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	in artenreichen Laubmischwälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht.	
Fledermäuse			
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	Gebäude, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitate u.a. Siedlungsbereiche (Offenland, Wald, Waldränder, nahrungsreiche Stillgewässer, Fließgewässern)	**Poten-zial**
Nyct. noctula	Abendsegler		
Pipistrellus pipistrellus	Zwerg-fledermaus		
Pipistrellus pygmaeus	Mücken-fledermaus		
Pipistrellus nathusii	Rauhaut-fledermaus		
Plecotus auritus	Braunes Langohr		
Myotis brandtii	Brandt-fledermaus	Gebäudeteile, Baumhöhlen, unterschiedliche Landschaftsstrukturen als Jagdhabitate (Offenland, Laubwald u.a. in Kombination mit nahrungsreiche Stillgewässer, Fließgewässern), Ein Vorkommen im Gebiet kann auf Grund des Verbreitungsgebietes oder fehlender Habitate ausgeschlossen werden.	kein Potenzial /fehlende Habitate
Myotis mystacinus	Bart-fledermaus		
Myotis myotis	Mausohr		
Myotis nattereri	Fransen-fledermaus		
Myotis daubentonii	Wasser-fledermaus		
Barbastella barbastellus	Mops-fledermaus		
Myotis dasycneme	Teich-fledermaus		
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		
Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus		
Eptesicus nilssonii	Nord-fledermaus		
Plecotus austriacus	Graues Langohr		

wiss. Artname	deutscher Artname	bevorzugter Lebensraum	Potenzial im Gebiet
Kriechtiere			
Coronella austriaca	Schlingnatter	Moorrandbereiche, strukturreiche Sandheiden und Sandmagerrasen, Sanddünengebiete mit hoher Sonneneinstrahlung u. kleinräumigen Wechsel von Strukturelementen.	kein Potenzial /fehlende Habitate
Emys orbicularis	Euro.Sumpfschildkröte	stille oder langsam fließende Gewässermit strukturreichen Ufer- und Flachuferzonen, in der Umgebung mit trockenen, exponierten, besonnten Stellen zur Eiablage.	
Lacerta agilis	Zauneidechse	sonnige Trockenstandorte; Flächen mit Gehölzanflug, bebuschte Feld- und Wegränder, trockene Waldränder, Wechsel aus vegetationsarmen, offenen mit dichter bewachsenen Standorten	**Potenzial**
Amphibien			
Hyla arborea	Laubfrosch	permanent wasserführende Gewässer, in Verbindung mit Grünlandflächen, gehölzfreien Biotopen der Sümpfe, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen	kein Potenzial /fehlende Habitate
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte		
Triturus cristatus	Kammmolch		
Rana arvalis	Moorfrosch	wie oben sowie temporär wasserführende Gewässer	
Rana dalmatina	Springfrosch	lichte und gewässerreiche Laubmischwälder, Moorbiotope innerhalb von Waldflächen, keine Nachweise aus der Region bekannt.	
Rana lessonae	Kl.Wasserfrosch		
Bombina bombina	Rotbauchunke	wasserführende Gewässer vorzugsweise in Verbindung mit Grünland, Saumstrukturen und feuchten Waldbereichen,	kein Potenzial /fehlende Habitate
Rana dalmatina	Springfrosch	lichte und gewässerreiche Laubmischwälder, Moorbiotope innerhalb von Waldflächen, keine Nachweise aus der Region bekannt.	
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch		
Bufo calamita	Kreuzkröte	Bevorzugen vegetationslose / -arme, sonnenexponierte, schnell durchwärmte Gewässer, Offenlandbiotope, Trockenbiotope mit vegetationsarmen bzw. freien Flächen	
Bufo viridis	Wechselkröte		
Fische			
Acipenser sturio	Europäischer Stör	große Flüsse ohne Wanderungsbarrieren, keine Fließgewässer im Plangebiet oder angrenzend vorhanden	kein Potenzial
Falter			
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Flussniederungen und extensiv genutzte Feuchtflächen mit Vorkommen oxalatarmer Ampfer- Arten als Raupenfutterpfl.	kein Potenzial /fehlende Habitate sowie Futterpflanzen
Lycaena helle	Blauschil. Feuerfalter	Feuchtwiesen und Moore in der Nähe von Stand- und Fließgewässern.	
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	warme, luftfeuchte Stellen während Raupenentwicklung an Feuchtstandorten wie Bachufern/Wiesengräben/Sandgruben und Kiesabbaustellen, oligophag: geeigneten Futterpflanzen Nachtkerzen (*Oenothera*) und Weidenröschen (*Epilobium*)	

wiss. Artname	deutscher Artname	bevorzugter Lebensraum	Potenzial im Gebiet
Käfer			
Cerambyx cerdo	Heldbock	thermophiler Altholzbewohner sonnenexponierter starkstämmiger Alteichen u. Ulmen.	kein Potenzial /fehlende Habitate
Dytiscus latissimus	Breitrand	nährstoffärmere Stillgewässer von über 1 ha Größe mit großen, besonnten, vegetationsreichen Flachwasserbereichen.	
Graphoderus bilineatus	Schmalbind. Breitflügel-Tauchkäfer	nährstoffärmere Stillgewässer mit großen, besonnten, vegetationsreichen Flachwasserbereichen, Moorgewässer mit breiten Flachwasserzonen.	
Osmoderma eremita	Eremit	mulmgefüllte Baumhöhlen von Laubbäumen vorzugsweise Eiche, Linde, Rotbuche, Weiden	
Libellen			
Aeshna viridis	Grüne Mosaik-jungfer	Gewässer meist im Verlandungsprozess mit dichtem Beständen der Krebsschere.	kein Potenzial auf Grund fehlender Habitate
Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	langsam fließende, sturkturreiche Flüsse mit schlammigen bis sandigen Ruhigwasserzonen als Larvalhabitate.	
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Teiche, Weiher, Torfstiche, Seen, Nieder- und Übergangs-moorgewässer, Vorhandensein von Schlenkengewässern in leicht verschilften bultigen Seggenriedern, Schneidried innerhalb der Verlandungszone.	kein Potenzial auf Grund fehlender Habitate
Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	nährstoffarme Gewässer mit reicher Vegetation, sowohl in mesotrophen Gewässern als auch Moorweihern.	
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	mesotrophe , besonnte, von Grundwasser gespeiste Stillgewässer.	
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	mesotrophe bis leicht eutrophe Stillgewässer mit nährstoffärmeren Zwischen- und Übergangsmoore, gute Ausbildung von Röhricht, Schwimmblattrasen, Tauchfluren, Schwimm- und Schwebematten.	
Weichtiere			
Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke	sauberer, stehender, kalkreiche Gewässer mit ausgeprägten Flachwasserzonen.	kein Potenzial auf Grund fehlender Habitate
Unio crassus	Gemeine Bach-muschel	in sauberen, weniger stark fließende Gewässer mit sandigem bis kiesigen Grund.	
Vögel			
alle europäischen Brutvogelarten		offenland-, siedlungs- und gehölzbewohnende Arten (siehe Kapitel 4.1)	ja
Zugvogelarten		kein Rastgebiet	nein

4 Bestandsdarstellung

4.1 Fledermäuse (Potenzialanalyse)

Allgemein: Fledermäuse benötigen in ihrem komplexen Lebensraumgefüge verschiedene Habitatstrukturen. Dazu gehören Hohlräume, die entsprechend ihrer Funktion als Quartiere und Wochenstuben für die Fledermäuse bestimmte Bedingungen aufweisen müssen. In Abhängigkeit der Art, des Individuum und der Jahreszeit können Gebäudeteile und Höhlenbäume geeignete Quartiere sein. Fledermäuse nutzen artspezifisch unterschiedliche Strukturen als Jagdgebiete, die im Zusammenhang zum Nahrungsangebot, zur bevorzugten Insektenart und zur Anpassung der Tiere im Jagdverhalten zu sehen sind. Die Nahrungsgrundlage der Fledermäuse befindet sich an oder in der Vegetation von Bäumen und Sträuchern, an Gewässern und auf Offenlandbiotopen. Der Weg vom Quartier zum Jagdrevier sowie zwischen den Quartieren wird meist auf individuellen festen Flugrouten zurückgelegt. Bei entfernt liegenden Jagdhabitaten dienen Baum- und Gebüschreihen zur Orientierung als Leitlinien für die Flugrouten.

Im Plangebiet: liegt inmitten von Neubrandenburg, so dass hier vorwiegend Fledermaus-arten mit einer Bindung an Siedlungsbereiche vorkommen dürften.

Abbildung 3: Esche mit Spalt, der ggf. als Zwischenquartier genutzt wird.

Die drei Gebäude und die Bäume im Plangebiet wurden auf das Vorkommen von Fledermausquartieren untersucht. Die Fassade des Gebäudes der Fahrschule ist spaltenlos und zeigt keine Hohlräume. Fenster, Fensterleibungen, Fensterbretter und Türen schließen dicht ab. Am Übergang zum Dach wurden keine Spalten gesichtet. Es fehlen hier Hinweise auf Quartier in Form von Fledermauskot. Die Fassade der zwei ungenutzten, teils einbruchsgefährdeten Gebäude ist großflächig von Gebüschen und rankenden Pflanzen (Wilder Wein, Hopfen) bewachsen (siehe Abbildung 2 f - g). Ein freier Anflug für Fleder-mäuse fehlt daher fast überall. Durch die defekte Dachhaut dringen Niederschläge in die Gebäude, so dass teilweise das Mauerwerk durchnässt ist. Es herrschen windzugige Verhältnisse. Die Gebäude sind im Wesentlichen auf Grund der aktuellen baulichen Beschaffenheit für Fledermaus-Quartiere als ungeeignet einzustufen.

Nahezu alle Baumstrukturen im Plangebiet sind noch jung und weisen keine Höhlungen, Spalten oder Risse auf. Nur an einer Esche im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße verfügt über Spalten im Stammbereich, die ggf. als Zwischenquartier für Fledermäuse nutzbar sind.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lebensraumgestaltung und dadurch gleichzeitig hoher Insektendichte ein geeignetes Jagdhabitat für Fledermäuse des Stadtgebietes. Die Bahntrasse mit ihren angrenzenden Heckenbeständen stellt zudem eine Leitlinie zur Orientierung bei Wanderungen dar.

4.2 Vögel (Potenzialanalyse)

Die potenziell **im Plangebiet** vorkommenden Brutvögel sind in Tabelle 2 unter Angabe des Gefährdungs- und Schutzstatus zusammenfassend dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine Höhlenbäume mit Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Am Gebäude der Fahrschule fehlen Spalten und Hohlräume, die durch Brutvogelarten genutzt werden können. Hier wurden keine Niststätten oder Hinweise auf Niststätten gefunden. Für die beiden ungenutzten Gebäude liegen Nachweise von Nestern und Bruten vor. In den Gebäuden wurde in zwei Nischen Nistmaterial von Brutvögeln gefunden, die von der Bachstelze und der Meisen (Kohl- oder Blaumeise) stammen könnten. Zudem wurde die Blaumeise bei der Fütterung von Nachwuchs beobachtet. Im Plangebiet existieren zudem 2 Lampen im Bereich der ehemaligen Gleisanlage, in den Bruten von Sperlingen stattfanden. Insgesamt sind somit 5 Niststätten von Höhlen-/Nischenbrütern nachgewiesen. Ob in den aufgeschichteten Holzbahnschwellen weitere Nester existieren ist unklar aber möglich. Für die benannten Nischen- und Höhlenbrüter gilt ein besonderer Schutz der Fortpflanzungsstätte, d. h. der Schutz der Niststätte gilt ganzjährig und erlischt erst nach Aufgabe der Reproduktionsstätte.

Potenzielle Brutvögel im Plangebiet kommen weiterhin in den Hecken und den Gebüschen sowie in den Übergangsbereich zu ihnen, in den Bäumen, in der Staudenvegetation usw. vor. Durch die enge Verzahnung von Gebüschen, Freiflächen sowie Baumstrukturen können verschiedene Gebüschbrüter, Bodenbrüter und an Baumstrukturen gebundene Vogelarten vorkommen. Hierzu zählen Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz und Zaunkönig. Eine genaue Anzahl der Brutplätze ist auf Grund des beauftragten Untersuchungsumfanges nicht anzugeben. Es ist davon auszugehen, dass teil mehrere Reproduktionsstätten einer Art existieren.

Als Arten der Roten Liste Deutschlands bzw. Mecklenburg-Vorpommerns sind folgende Arten zu benennen: Bluthänfling (Vorwarnliste der RL D sowie RL MV), Feldsperling (Vorwarnliste RL D, gefährdet nach RL MV), Haussperling (Vorwarnliste der RL D sowie RL MV), Goldammer (Vorwarnliste RL MV).

Als einzige Art, die als gefährdet eingestuft wird (Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern), ist der Feldsperling im Plangebiet anzunehmen. Aktuell ist er in M-V flächendeckend verbreitet, weist aber einen sehr stark abnehmenden Bestandstrend (VÖKLER 2014). Er besiedelt halboffene Landschaften, gehölzreiche Siedlungen, lichte Wälder und Waldränder.

In Tabelle 3 sind die Arten zusammengestellt, die im Plangebiet als Nahrungsgäste vorkommen könnten. Wobei sowohl der Erdboden als auch der Luftraum für Nahrungsgäste zu Verfügung steht.

Tabelle 2: Brutvogelarten im Plangebiet unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL MV	Vogelschutz-Richtlinie - Anh. I	Schutzstatus BArtSchVS/ BNatSchG
Amsel	*Turdus merula*				§
Bachstelze	*Motacilla alba*				
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	V	V		§
Buchfink	*Fringilla coelebs*				§
Blaumeise	*Parus caeruleus*				§
Feldsperling	*Passer montanus*	V	3		§
Fitis	*Phylloscopus trochilus*				§
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*				§
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*				§
Goldammer	*Emberiza citrinella*		V		§
Girlitz	*Serinus serinus*				§
Grünfink	*Carduelis chloris*				§
Haussperling	*Passer domesticus*	V	V		§
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*				§
Kohlmeise	*Parus major*				§
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*				§
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*				§
Ringeltaube	*Columba palumbus*				§
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*				§
Stieglitz	*Carduelis carduelis*				§
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*				§

Tabelle 3: Nahrungsgäste im Plangebiet unter Angabe des Schutz- und Gefährdungsstatus.

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL MV	VSch-RL	Schutz-status BArtSchVS/ BNatSchG
Elster	*Pica pica*				§
Mauersegler	*Apus apus*				§
Mehlschwalbe	*Delichon urbica*	V	V		§
Nebelkrähe	*Corvus corone cornix*				§
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	V	V		§
Saatkrähe	*Corvus frugilegus*		3		§
Star	*Sturnus vulgaris*				§
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*				§

Legende zu den Tabellen 3 und 4:

Graue Schattierung Artenzeile: Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt (nach LUNG 2016), wenn :

die Fortspflanzungstätte aufgegeben wird (Blaumeise, Feldsperling, Kohlmeise)

oder das Revier aufgegeben wird (Abwesenheit für 1-3 Brutperioden, Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz).

VSchRL: Arten nach Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie

BArtSchV/BNatSchG: Schutz nach Bundesartenschutzverordnung / Bundesnaturschutzgesetz

§§ – streng geschützte Art

§ – besonders geschützte Art

RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2007, 4. Fassung), **RL M-V:** Gefährdung nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014)

Kategorie 3 - Gefährdete Arten

Kategorie V - Arten der Vorwarnliste

4.3 Zauneidechse

Allgemein: Als Lebensraum bevorzugt die Zauneidechse sonnenexponierte Orte wie Trocken- und Halbtrockenrasen, Bahndämmen, Straßenböschungen, sandigen Wegrändern, Ruderalflächen oder Binnendünen. Wichtig ist ein Mosaik aus vegetationsfreien und bewachsenen Flächen. Entscheidend sind die Stratifizierung, die Dichte und die Deckung der Vegetation. Weiterhin sind leicht erwärmbare, offene Bodenstellen mit grabbarem Substrat für die Eiablage und ein ausreichendes Nahrungsangebot wesentliche Habitatelemente. Kleinstrukturen wie Steine, Totholz usw. dienen als Sonnenplätze. Als Rückzugsquartier in der Nacht aber auch tagsüber werden verschiedenartige Höhlen und Versteckplätze genutzt. Als Winterquartiere nutzt die Zauneidechse Erdspalten, vermoderte Baumstubben, verlassene Nagerbauten oder selbst gegrabene Wohnröhren, die eine gute Isolierung und Drainage aufweisen. Die Tiefe der Überwinterungsquartiere liegt zwischen 10 cm und einem Meter. Bahntrassen entsprechen oftmals den Habitatansprüchen der Art, so dass hier meist große Populationen existieren.

Das Plangebiet wurde ehemals von der Deutschen Bahn genutzt und war durch Gleisanlagen mit Schotterbett, versiegelten Zufahren sowie Stellplätzen, Gebüsche und Offenlandbereiche gekennzeichnet. Mit der langjährigen Nutzungsauflassung der Fläche bildete sich ein strukturiertes Offenlandbiotop, das von Gebüschen (u.a. Kratzbeere, Brombere, Sanddorn usw.) und Bäumen untersetzt war. Charakteristisch ist die enge Verzahnung von dichter Vegetation (Landreitgras, Katzbeere, Staudenfluren) und schütterer, magerer Vegetation (lockere Kräuter- und Staudenfluren, lockere Glatthaferbestände usw.) sowie dem überwachsenen Gleisbett. Damit zeigt das Plangebiet alle Eigenschaften für das Habitat der Zauneidechse, das über exponierte Sonnenplätze und über den Wechsel zu dichterer Vegetation verfügt, die dem Bedürfnis der Zauneidechse nach Schutz bei der Flucht befriedigt. Zudem sind Eiablageplätzen (grabbare Flächen mit schütterer Vegetation) und Winterquartiere/ Tagesverstecke (unterirdisch z. B. im Bereich des Gleisbettes) vorhanden. Durch den Offenlandcharakter leben auf der Fläche zahlreiche Insekten, die als Nahrung dienen. Die Zauneidechsen auf der Planfläche sind als Teilpopulation der gesamten noch benutzten Gleisanlagen zu verstehen. Es ist von einem stetigen Individuenaustausch zwischen genutzter Bahnanlage und ungenutzter Gleisanlagen auszugehen.

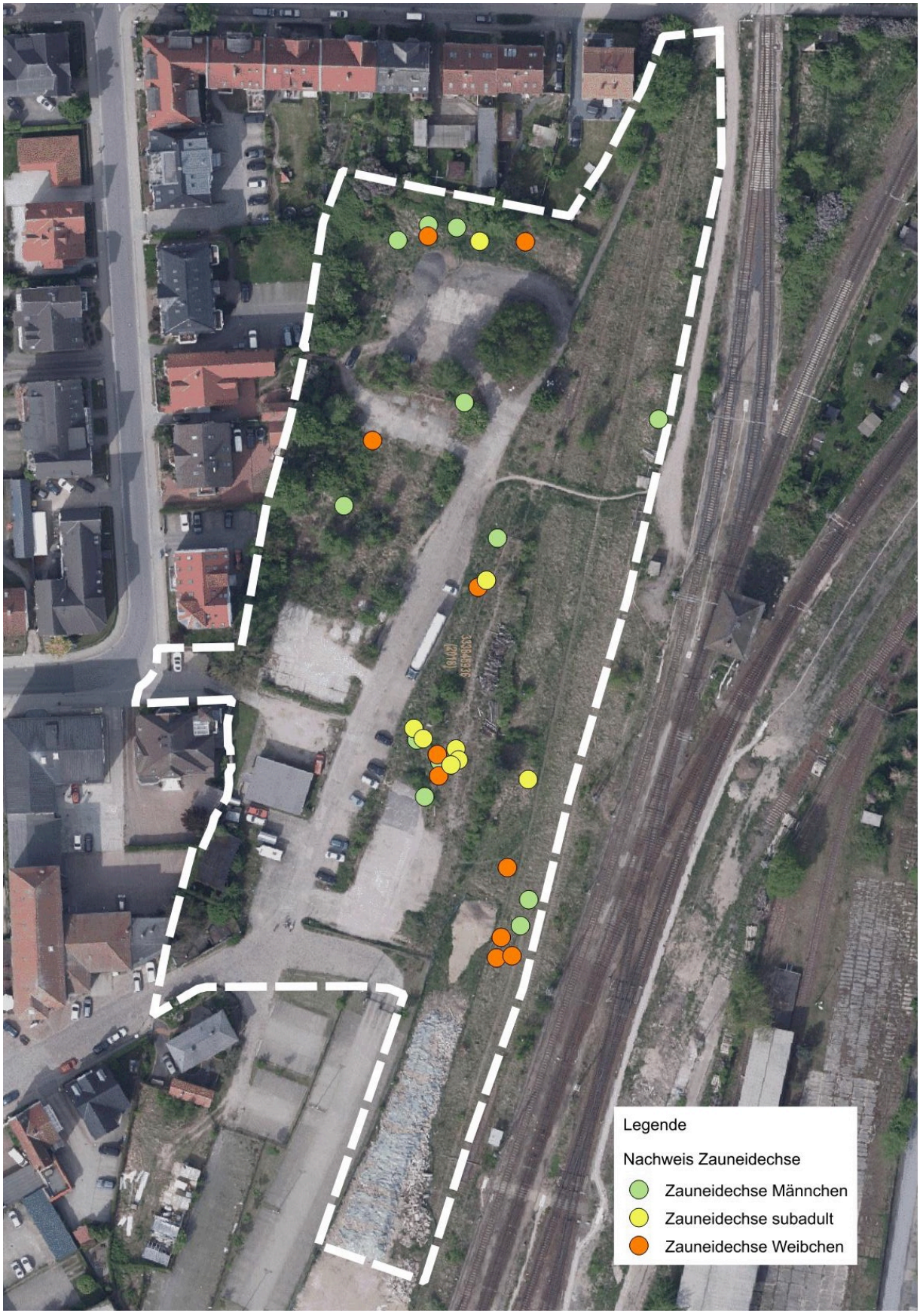


Abbildung 4: Nachweise der Zauneidechse im B-Plangebiet Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“: unterschieden nach Männchen, Weibchen, subadult

Insbesondere durch die Entnahme von Gleis mit schweren Maschinen im Februar 2019 (siehe oben) wird ein Großteil der Individuen getötet worden sein, da sich die Tiere im Winterschlaf im Gleisbett befanden.

Während der Kartierung im Juni 2019 wurden an 3 Tagen insgesamt 30 Zauneidechsen gesichtet (12 Männchen, 10 Weibchen, 8 subadulte Tier). Die Verteilung der Funde ist der Abbildung 3 zu entnehmen. Meist wurden die Tiere in den Bereichen angetroffen, die durch den Eingriff im Februar unberührt geblieben sind. Aktuelle Nachweise liegen aber auch aus den Haufen mit Bahnschwellen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Fläche mit Vegetationsbeständen komplett besiedelt war. Derzeit werden Zauneidechsen aus der genutzten Gleisanlage in das Plangebiet einwandern, um die freigewordenen Reviere zu besetzen.

Über die Größe der Teilpopulation im Plangebiet kann auf Grund der massiven Störung im Februar 2019 keine Aussage getroffen werden. Generell ist es schwierig die tatsächliche Populationsgröße der Zauneidechse anzugeben. Oftmals wird diese unterschätzt.

4.4 Eremit

Allgemein: In Mecklenburg–Vorpommern liegen die Verbreitungsschwerpunkte in den Naturparks „Feldberger Seenlandschaft“ und „Mecklenburger Schweiz“, im Tollensebecken einschließlich Neubrandenburg sowie im ehemaligen Landkreis Demmin. Der Eremit bewohnt mulmgefüllte Höhlen in dickstämmigen Laubbäumen. Die Höhlen müssen einen Mulmkörper aufweisen, der im Übergangsbereich zum Holz die Nahrung für die Larven sowie das Eiablagesubstrat nachliefert und günstige mikroklimatische Verhältnisse bietet. Vor allem Eichen und Linden mit ihrem hohen erreichbaren Baumalter können besonders große Mulmmeiler bilden, welche die Grundlage für eine stabile Population stellen. Solche Brutbäume können über sehr lange Zeiträume von Eremiten besiedelt werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang eine lange Lebensraumtradition, d. h. ein über Jahrhunderte andauerndes Vorhandensein von geeigneten Höhlenbaumstrukturen. Kleinere Eremiten-Populationen können auch in weniger großen Höhlen leben. Oft vollzieht sich die gesamte Individualentwicklung im gleichen Höhlenbaum, höchstens 15 Prozent der Imagines verlassen den Baum. Der äußerst flugträge und damit ausbreitungsschwache Eremit überwindet Distanzen von höchstens ein bis zwei Kilometern. Im Wesentlichen beschränkt sich der Aktionsradius auf ca. 200 m.

Der Baumbestand **im Plangebiet** besteht aus wenig starken Bäumen sowie zwei älteren Eschen. Bisher haben die Bäume noch keine Baumhöhlen ausgebildet. Es liegen keine Hinweise in Form von Kotpillen usw. auf besiedelte Bäume vor. Im Plangebiet konnte keine Eremitenbäume nachgewiesen werden. Es liegt auch kein Verdacht bzw. kein Potenzial für das Vorkommen von Habitatbäumen des Eremiten vor.

5 Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Im Folgenden wird für die herausgearbeiteten Arten und Gruppen geprüft, ob der Umsetzung des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen könnten. Soweit dies der Fall ist, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ersatz und zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion aufgeführt.

5.1 Fledermäuse

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass in einer Esche im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße in einem Spalt im Stamm ein Zwischenquartier liegen könnte. Das Plangebiet ist ein Nahrungshabitat für verschiedene Fledermausarten und kann teils als Leitlinie zur Orientierung bei Wanderungen fungieren.

- Prognose und Bewertung des Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und ihren Entwicklungsformen):
  Es ist möglich, dass ein kleines Fledermaus-Zwischenquartier in der Esche im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße (kleinerer Spalt im Stamm) vorhanden ist, so dass es bei der Baumfällung zur Tötung bzw. Verletzung von Tieren kommen kann.
  Mit Umsetzung folgender **Vermeidungsmaßnahmen** wird die Tötung/Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen vermieden:
  - Ökologische Baubegleitung: Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.
- Prognose und Bewertung der Störtatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten):
  Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahme ist von keiner erheblichen Störung auszugehen.
  Empfehlenswert ist die Entwicklung einer Hecke mit einheimischen Büschen und Bäumen zur Bahntrasse, die als ein Nahrungshabitat für verschiedene Fledermausarten und als Leitlinie zur Orientierung bei Wanderungen dient.
- Prognose und Bewertung der Schädigungstätbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):
  Es ist möglich, dass ein kleines Fledermaus-Zwischenquartier in der Esche im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße (kleinerer Spalt im Stamm) vorhanden ist. Daher kann bei der Fällung dieser Esche eine Ruhestätten zerstört werden. Die Ruhestätte muss ersetzt werden.
  Als **Ersatzmaßnahme** ist folgender Fledermauskasten oder ein vergleichbarer Kasten vorzugsweise in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:
  - 1 Stück Fledermaus Einbaustein 80x240mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasselfeldt)

  Der Kasten ist in die Fassade mit Ausrichtung nach Osten in einer Höhe von >3,5 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

5.2 Vögel

Höhlen- und Nischenbrüter

Aus dem Plangebiet liegen aus den derzeit ungenutzten Gebäuden sowie aus 2 Lampen Nachweise von insgesamt 5 Nestern von Höhlen- und Nischenbrütern vor (1 Blaumeise, 2 Sperlinge, vermutlich 1 Bachstelze, vermutlich 1 Meise). Für die benannten Nischen- und

Höhlenbrüter gilt ein besonderer Schutz der Fortpflanzungsstätte, d. h. der Schutz der Niststätte gilt ganzjährig und erlischt erst nach Aufgabe der Reproduktionsstätte.

- Prognose und Bewertung des Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und ihren Entwicklungsformen):
  Tötungen und Verletzungen der Brutvogelarten sind bei Eingriffen in den Gebäudebestand sowie beim Entfernen der Lampen während des Brutgeschehens zu erwarten. Brütende Vögel weisen eine starke Nestbindung auf und flüchten bei Gefahr mitunter nicht rechtzeitig. Weiterhin befinden sich die Entwicklungsstadien Eier und nicht flügge Nestlinge in der immobilen Lebensphasen.
  Mit Umsetzung folgender **Vermeidungsmaßnahmen** werden die Tötung/Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen vermieden:
  - Bauzeitenregelung (Gebäuderückbau, Entfernen der Lampen): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September).
- Prognose und Bewertung der Störtatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten):
  Die zu erwartenden Brutvogelarten (Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling, Haussperling) zeigen ein weiträumiges Verbreitungsmuster in Mecklenburg-Vorpommern. In ihren flächendeckenden Verbreitungen sind keine signifikanten Bestandslücken erkennbar. Die Störwirkung des Vorhabens betrifft nur einen sehr geringen Anteil der lokalen Population dieser weitverbreiteten Brutvogelarten. Im artenschutzrechtlichen Sinne sind die vorhabensbedingten Störungen daher nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Population dieser Brutvogelarten zu verschlechtern.
- Prognose und Bewertung der Schädigungstätbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):
  Die aufgeführten Vogelarten (1 Blaumeise, 2 Sperlinge, vermutlich 1 Bachstelze, vermutlich 1 Meise) nutzen in der Regel ihre Nester wiederholt und zeigen eine strengere Bindung an ihre Brutstandorte. Beim Gebäuderückbau sowie Entfernen der Lampen ist der Verlust der Reproduktionsstätten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsort zu ersetzen, um die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu wahren.
  Als **Ersatzmaßnahme** sind folgende Ersatzlebenstätten oder vergleichbare Nistkästen vorzugsweise in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:
  - 2 Stück Niststein für Halbhöhlenbrüter (Artikel-Nr.: NIH der Firma Hasselfeldt),
  - 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwegler Natur),
  - 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 25 (der Firma Schwegler Natur).

  Die Kästen sind in die Fassade mit Ausrichtung nach Osten oder Westen in einer Höhe von >3,5 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Gebüsch-, Boden- und Baumbrüter

Folgende Gebüsch-, Boden- und Baumbrüter können im Plangebiet vorkommen: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz,

Zaunkönig. Die benannten Arten sind „Allerweltsarten“, die in Mecklenburg-Vorpommern weit verbreitet sind.

- Prognose und Bewertung des Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und ihren Entwicklungsformen):
  Bei Eingriffen in das Busch- und Strauchwerk, in den Baumbestand und in die Offenlandbereiche sind Tötungen und Verletzungen der Brutvogelarten während des Brutgeschehens zu erwarten. Brütende Vögel weisen eine starke Nestbindung auf und flüchten bei Gefahr mitunter nicht rechtzeitig. Die Entwicklungsstadien Eier und nicht flügge Nestlinge befinden sich in der immobilen Lebensphasen.
  Mit Umsetzung folgender **Vermeidungsmaßnahmen** werden die Tötung/Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen vermieden:
  - Bauzeitenregelung (offenlandbewohnende, gebüsch- und gehölzbewohnende Brutvogelarten: Die Baufeldfreimachung (u.a. Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüschen) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).
- Prognose und Bewertung der Störtatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten):
  Die zu erwartenden Brutvogelarten (Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz und Zaunkönig) zeigen ein weiträumiges Verbreitungsmuster in Mecklenburg-Vorpommern. Die lokalen Populationen lassen sich daher räumlich kaum abgrenzen. In ihren flächendeckenden Verbreitungen sind keine signifikanten Bestandslücken erkennbar. Die Störwirkung des Vorhabens betrifft nur einen sehr geringen Anteil dieser weitverbreiteten Brutvogelarten. Im artenschutzrechtlichen Sinne sind die vorhabensbedingten Störungen daher nicht geeignet den Erhaltungszustand der lokalen Population der zu erwartenden Brutvogelarten zu verschlechtern.
- Prognose und Bewertung der Schädigungstätbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):
  Die aufgeführten Vogelarten (Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Grauammer, Zaunkönig) legen in der Regel in jeder Brutsaison ihr Nest neu an und zeigen keine strenge Bindung an ihre Brutstandorte. Ausweichmöglichkeiten mit geeigneten Strukturen für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden, so dass insgesamt von keinem Revierverlust auszugehen ist. Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Da die B-Planfläche auf Grund seiner derzeitigen Gestalt eine sehr gute Eignung für die benannten Arten hat, sollte angestrebt werden:
  - der Erhalt oder die Neuanlage einer Siedlungshecke mit einheimischen Arten zur bebauten Fläche des Jahnviertels.

5.3 Zauneidechse

Im Plangebiet sind alle Requisiten für das Zauneidechsenhabitat vorhanden. Es liegen Nachweise von 30 Tieren verteilt über das gesamte Plangebiet vor.

- Prognose und Bewertung des Schädigungstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und ihren Entwicklungsformen):
  Mit Eingriffen in Offenlandbereiche, in die Gleise/Gleisbett, in das Busch- und Strauchwerk im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Einebnung der Fläche sind Tötungen und Verletzungen von Individuen und ihren Entwicklungsformen zu erwarten. Die Gefahr der Tötung und Verletzung besteht ganzjährig, da die Tiere das ganze Jahr im Gebiet anwesend sind und hier sowohl Winterquartiere, Tagesverstecke, Sonnenplätze, Reproduktionsstätten und Jagdflächen liegen. Ab Spätsommer suchen sie ihre unterirdischen Winterquartiere, die sie etwa ab März/April verlassen. In der mobilen Phase flüchten die Tiere bei Gefahr in Erdlöcher und Verstecke. Die Eier der Zauneidechse entwickeln sich zwischen Juni bis August im Boden.
  Mit Umsetzung folgender **Vermeidungsmaßnahmen** werden die Tötung/Verletzung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen vermieden:
  - Umsiedlung / Ökologische Baubegleitung:
    Die angrenzenden Bahngleise existieren bereits über Jahrzehnte, so dass die dortige Zauneidechsenpopulation ihre optimale Besiedlungsdichte erreicht hat. Da die Lebensraumkapazität der angrenzenden Flächen bereits durch dort vorkommende Individuen ausgeschöpft ist, ist eine Umsiedlung von Zauneidechsen notwendig.
    Die B-Planfläche ist in Richtung Bahngleise mit einem Reptilienzaun abzuzäunen, um die Einwanderung von Individuen aus den Bahngleisen zu verhindern (Siehe Anlage 1). Unmittelbar nach Beendigung der Bauaktivitäten wird dieser Zaun restlos zurückgebaut.
    Die Zauneidechsen (möglichst viele Tiere, möglichst alle Alterklassen und Geschlechter) sind abzufangen. Hierfür sind Handfänge, Kescherfänge und u. U. Schlingenfänge anzuwenden. Sinnvolle Abfangzeiten sind zwischen Anfang Mai und Anfang Juni (Paarungszeit) sowie Beginn ab Anfang August bis Ende September (Schlüpflinge, nur Anfang bis Mitte August sind noch Alttiere aktiv). Es sollte in möglichst beiden Fangzeiträumen abgefangen werden. Die Fläche ist unmittelbar vor dem Abfang streifenweise zu Mähen (3 m breite Streifen in Bereichen mit dichter Vegetation sowie entlang von Gebüschen). Der Zwischenhälterung innerhalb eines Tages hat artgerecht zu erfolgen. Die Tiere werden am Fangtag auf die vorbereitete Umsiedlungsfläche ausgesetzt (die Vorbereitung der Flächen ist unter CEF-Maßnahme beschrieben). Als Umsiedlungsfläche wurde ein nach Süden ausgerichteter Hang am Datzeberg ausgewählt. Die Umsiedlungsfläche ist gleichzeitig die Fläche der CEF-Maßnahme (siehe unten).
    Anmerkung: Für das Fangen von Zauneidechsen sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie für das Aussetzen von Eidechsen im Zuge der Umsiedlungen eine Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG erforderlich.
- Prognose und Bewertung der Störtatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten):
  Der Erhaltungszustand der bestehenden lokalen Population der Zauneidechse im Plangebiet kann sich verschlechtern, wenn es baubedingt zur Tötung und Verletzung von Individuen kommt und Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Durch die Umsiedlung wird die Teilpopulation der Zauneidechse (im Bereich Bahn/ehemalige Bahnanlage) nicht erheblich gestört, da die lokale Population bestehen bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht zu befürchten ist.

- Prognose und Bewertung der Schädigungstätbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):
  Mit Eingriffen in Offenlandbereiche, in die Gleise/Gleisbett, in das Busch- und Strauchwerk im Zuge der Baufeldfreimachung sowie Einebnung der Fläche ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu erwarten.
  Durch die Umsetzung folgender CEF-Maßnahme können die Schädigungstatbestände umgangen werden:
  - CEF-Maßnahme: Als Umsiedlungsflächen/CEF-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteter Hang am Datzeberg ausgewählt (siehe Anlage 2). Diese Hangbereiche weisen Voraussetzungen für typische Zauneidechsen-Habitate auf (Besonnung, nährstoffarme, strukturierte Standorte etc.), werden aber zunehmend bzw. stärker von Weißdorn und Schlehengebüschen eingenommen. Die Vegetation ist derzeit stellenweise verfilzt. Blütenreiche Teilflächen (Insektenreichtum als Nahrungsgrunglage für die Zauneidechse) sowie Rohbodenstellen (Eiablage) mit aufkommendem Gehölz sind vorhanden.
    Im Vorfeld der Umsiedlung sind die Gebüschstrukturen (Weißdorn, Schlehe, jüngere Gehölze) zu entfernen (Oktober bis inkl. Februar oder ab Anfang August in Absprache mit dem Umweltamt). Gehölzreste sind als Haufen in der randlichen Lage der Fläche aufzustapeln (Lage siehe Anlage 2). Für die Fläche ist keine vollständige Mahd unmittelbar vor der Umsiedlung vorzusehen, da die Tiere eine schützende Vegetation benötigen. Nur die in Anlage 2 gekennzeichneten Teilflächen sind vor der Umsiedlung zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mit der Vorbereitung der Flächen wird ein kleineres Zauneidechsenhabitat deutlich vergrößert und optimiert. Die optimierten Flächen der CEF-Maßnahmen entsprechen nach Umsetzung der Pflegemaßnahmen mit ihrer Qualität und ihrer Größe der Zauneidechsen-Habitatfläche, die durch das Bauvorhaben verloren geht (ca. 0,9 ha). Im Vorfeld der Baumaßnahme werden Zauneidechsen auf die vorbereitete Fläche umgesetzt (siehe oben).
    Im Rahmen der CEF-Maßnahme ist es notwendig, die Flächen langfristig als Zauneidechsenhabitat zu erhalten. Daher zielt die Pflege der CEF-Flächen auf den Erhalt sowie die Entwicklung einer struktur- und blütenreichen Vegetation mit hoher Beutedichte, hoher Besonnung, bodennaher Deckung, Verstecken am Rand der Flächen, Winterquartieren (vor allem in den randlichen Gebüsch und Heckenstrukturen) und Eiablageplätzen. Zukünftig ist daher das aufkommende Gehölz der gesamten CEF-Flächen zu entfernen (anfangs etwa alle 1-2 Jahre). Die in Anlage 2 gekennzeichneten Teilflächen sind anfangs jährlich einmal zu mähen Alle weiteren Teilbereiche sind max. alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist nach dem Trocken und Ausfallen von Pflanzensamen zu beräumen. Es sollte niemals die komplette Fläche gemäht werden. Daher ist jährlich 1 Mahd an zwei Terminen vorzusehen, so dass ein Teil der Fläche die notwendige Deckung für die Zauneidechsen behält. Nach etwa 5 Jahren sind die in Anlage 2 gekennzeichneten Flächen alle 2 Jahre zu mähen. Die Mahd erfolgt generell nach dem 31.Juli.
    Die Fläche für CEF-Maßnahmen ist durch vertragliche Regelungen rechtlich zu sichern. Die Vorbereitung der CEF-Flächen sowie die Pflege der Flächen sind mit einem Fachkundigen abzustimmen.

5.4 Eremit

Im Plangebiet existieren keine Vorkommen des Eremiten. Daher sind keine artenschutzrechtlichen Verbotsnormen für die Art betroffen.

6 Darstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen (betroffene Arten: Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechse). Bei der Umsiedlung von Zauneidechsen ist zudem eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG notwendig.

Um eine gesetzeskonforme Umsetzung der Baumaßnahme gemäß § 44 BNatSchG zu gewährleisten sind folgende Maßnahmen umzusetzen, die bereits unter 5 den jeweiligen Tiergruppen zugeordnet sind.

6.1 Vermeidungsmaßnahme, Ersatz- und CEF-Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

- **V1: Bauzeitenregelung (Brutvögel):**
  Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüschen, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).
- **V2: Bauzeitenregelung (Brutvögel):**
  Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September).
- **V3: Ökologische Baubegleitung (Fledermäuse):**
  Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällt werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.
- **V4: Umsiedlung von Zauneidechsen / ökologische Baubegleitung:**
  Die B-Planfläche ist in Richtung Bahntrasse mit einem Reptilienzaun abzuzäunen, um die Einwanderung von Individuen aus den Bahngleisen zu verhindern. Unmittelbar nach Beendigung der Bauaktivitäten wird dieser Zaun restlos zurückgebaut.
  Die Zauneidechsen (möglichst viele Tiere, möglichst alle Alterklassen und Geschlechter) sind abzufangen. Hierfür sind Handfänge, Kescherfänge und u. U. Schlingenfänge anzuwenden. Sinnvolle Abfangzeiten sind zwischen Anfang Mai und Anfang Juni (Paarungszeit) sowie Beginn ab Anfang August bis Ende September (Schlüpflinge, nur Anfang bis Mitte August sind noch Alttiere aktiv). Es sollte in möglichst beiden Fangzeiträumen abgefangen werden. Die Fläche ist unmittelbar vor dem Abfang streifenweise zu Mähen (3 m breite Streifen in Bereichen mit dichter Vegetation sowie entlang von Gebüschen). Der Zwischenhälterung innerhalb eines Tages hat artgerecht zu erfolgen. Die Tiere werden am Fangtag auf die Umsiedlungsfläche ausgesetzt. Als Umsiedlungsfläche wurde ein nach Süden ausgerichteter Hang am Datzeberg ausgewählt. Die Umsiedlungsfläche ist gleichzeitig die Fläche der CEF-Maßnahme (siehe unten).

Anmerkung: Für das Fangen von Zauneidechsen sind eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie für das Aussetzen von Eidechsen im Zuge der Umsiedlungen eine Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG erforderlich.

CEF-Maßnahme:

- **CEF 1: Optimierung und Vergrößerung von Zauneidechsenhabitaten**
  Als Umsiedlungsflächen/CEF-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteter Hang am Datzeberg ausgewählt (siehe Anlage 2). Diese Hangbereiche weisen Voraussetzungen für typische Zauneidechsen-Habitate auf (Besonnung, nährstoffarme, strukturierte Standorte etc.), werden aber zunehmend bzw. stärker von Weißdorn und Schlehengebüschen eingenommen. Die Vegetation ist derzeit stellenweise verfilzt. Blütenreiche Teilflächen (Insektenreichtum als Nahrungs-grunglage für die Zauneidechse) sowie Rohbodenstellen (Eiablage) mit aufkommendem Gehölz sind vorhanden.
  Im Vorfeld der Umsiedlung sind die Gebüschstrukturen (Weißdorn, Schlehe, jüngere Gehölze) zu entfernen (Oktober bis inkl. Februar oder ab Anfang August in Absprache mit dem Umweltamt). Gehölzreste sind als Haufen in der randlichen Lage der Fläche aufzustapeln (Lage siehe Anlage 2). Für die Fläche ist keine vollständige Mahd unmittelbar vor der Umsiedlung vorzusehen, da die Tiere eine schützende Vegetation benötigen. Nur die in Anlage 2 gekennzeichneten Teilflächen sind vor der Umsiedlung zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Mit der Vorbereitung der Flächen wird ein kleineres Zauneidechsenhabitat deutlich vergrößert und optimiert. Die optimierten Flächen der CEF-Maßnahmen entsprechen nach Umsetzung der Pflegemaßnahmen mit ihrer Qualität und ihrer Größe der Zauneidechsen-Habitatfläche, die durch das Bauvorhaben verloren geht (ca. 0,9 ha). Im Vorfeld der Baumaßnahme werden Zauneidechsen auf die vorbereitete Fläche umgesetzt (siehe oben).
  Im Rahmen der CEF-Maßnahme ist es notwendig, die Flächen langfristig als Zauneidechsenhabitat zu erhalten. Daher zielt die Pflege der CEF-Flächen auf den Erhalt sowie die Entwicklung einer struktur- und blütenreichen Vegetation mit hoher Beutedichte, hoher Besonnung, bodennaher Deckung, Verstecken am Rand der Flächen, Winterquartieren (vor allem in den randlichen Gebüsch und Hecken-strukturen) und Eiablageplätzen. Zukünftig ist daher das aufkommende Gehölz der gesamten CEF-Flächen zu entfernen (anfangs etwa alle 1-2 Jahre). Die in Anlage 2 gekennzeichneten Teilflächen sind anfangs jährlich einmal zu mähen Alle weiteren Teilbereiche sind max. alle 2 Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist nach dem Trocken und Ausfallen von Pflanzensamen zu beräumen. Es sollte niemals die komplette Fläche gemäht werden. Daher ist jährlich 1 Mahd an zwei Terminen vorzusehen, so dass ein Teil der Fläche die notwendige Deckung für die Zauneidechsen behält. Nach etwa 5 Jahren sind die in Anlage 2 gekennzeichneten Flächen alle 2 Jahre zu mähen (jeweils abwechselnd eine Teilfläche). Die Mahd erfolgt generell nach dem 31.Juli.
  Die Fläche für CEF-Maßnahmen ist durch vertragliche Regelungen rechtlich zu sichern. Die Vorbereitung der CEF-Flächen sowie die Pflege der Flächen sind mit einem Fachkundigen abzustimmen.
- **Ersatz 1: Schaffung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse**
  Als Ersatzlebensstätten sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:

- 1 Stück Fledermaus Einbaustein 80x240mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasselfeldt)
- 2 Stück Niststein für Halbhöhlenbrüter (Artikel-Nr.: NIH der Firma Hasselfeldt),
- 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwegler Natur),
- 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 25 (der Firma Schwegler Natur).

Die Kästen sind in die Fassade mit Ausrichtung nach Osten oder Westen in einer Höhe von >3,5 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

- **E/E 1: mögliche Erhaltungs-/Entwicklungsmaßnahmen (Brutvögel)**
  Der Erhalt oder die Neuanlage einer Siedlungshecken mit einheimischen Arten zur bebauten Fläche des Jahnviertels sollten angestrebt werden.

Literatur

Gesetze und Richtlinien

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).

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 ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706

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 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

Literatur

FROEHLICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Haupt- modul Planfeststellung/ Genehmigung. Im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. Unveröff. Gutachten, 55 S. und Anhänge.

MEINIG, H., BOYE, P. & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. In: Bundesamt für Naturschutz: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1), 115-153, Bonn-Bad Godesberg.

LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E., RUTHENBERG, H. & LABES, H. (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns, 1. Fassung. HRSG. UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN.

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (Fassung 08.11.2016).

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie, http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/ arten- schutz/ffh_arten.htm

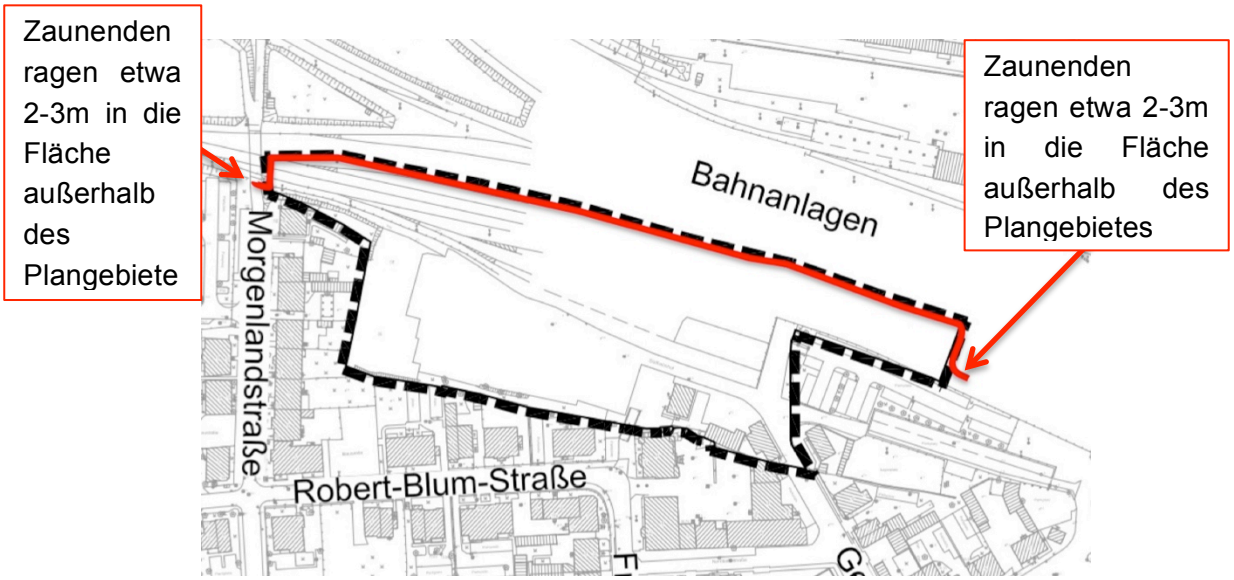
SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P., KNIEF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung, 30. November 2007. Ber. Vogelsch. 44: 23-81.

VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Greifswald.

VÖKLER, F.; HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern, 3. Fassung. HRSG.: MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ M-V, Schwerin.

Anlage

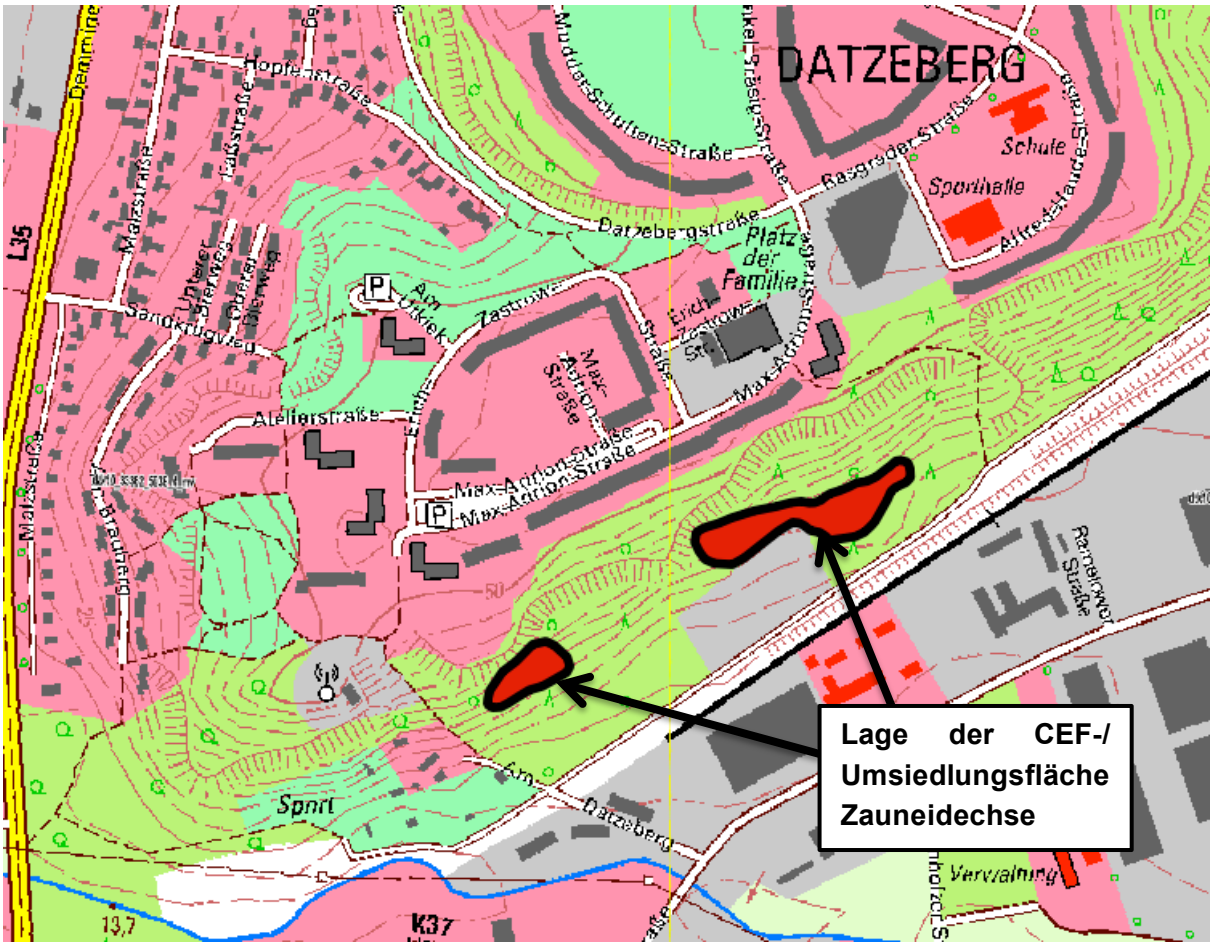
Anlage 1: Lage des Zauneidechsenzaunes.



Der Zaun ist derart anzulegen, dass Tiere aus den vorhandenen Gleisanlagen sowie angrenzender Bereiche der Gleisanlagen nicht auf die B-Planfläche gelangen können (siehe rote Linie obere Abbildung). Die Enden des Zaunes ragen etwa 2 -3 m in die Fläche außerhalb des Plangebietes. Der Zauneidechsenzaun ist ca. 50 cm hoch (oberirdisch). Die untere Seite des Zauns ist einzugraben, damit die Tiere nicht unter dem Zaun durchkrabbeln können.

Anlage 2: CEF-Maßnahme/Umsiedlungsfläche Zauneidechse.

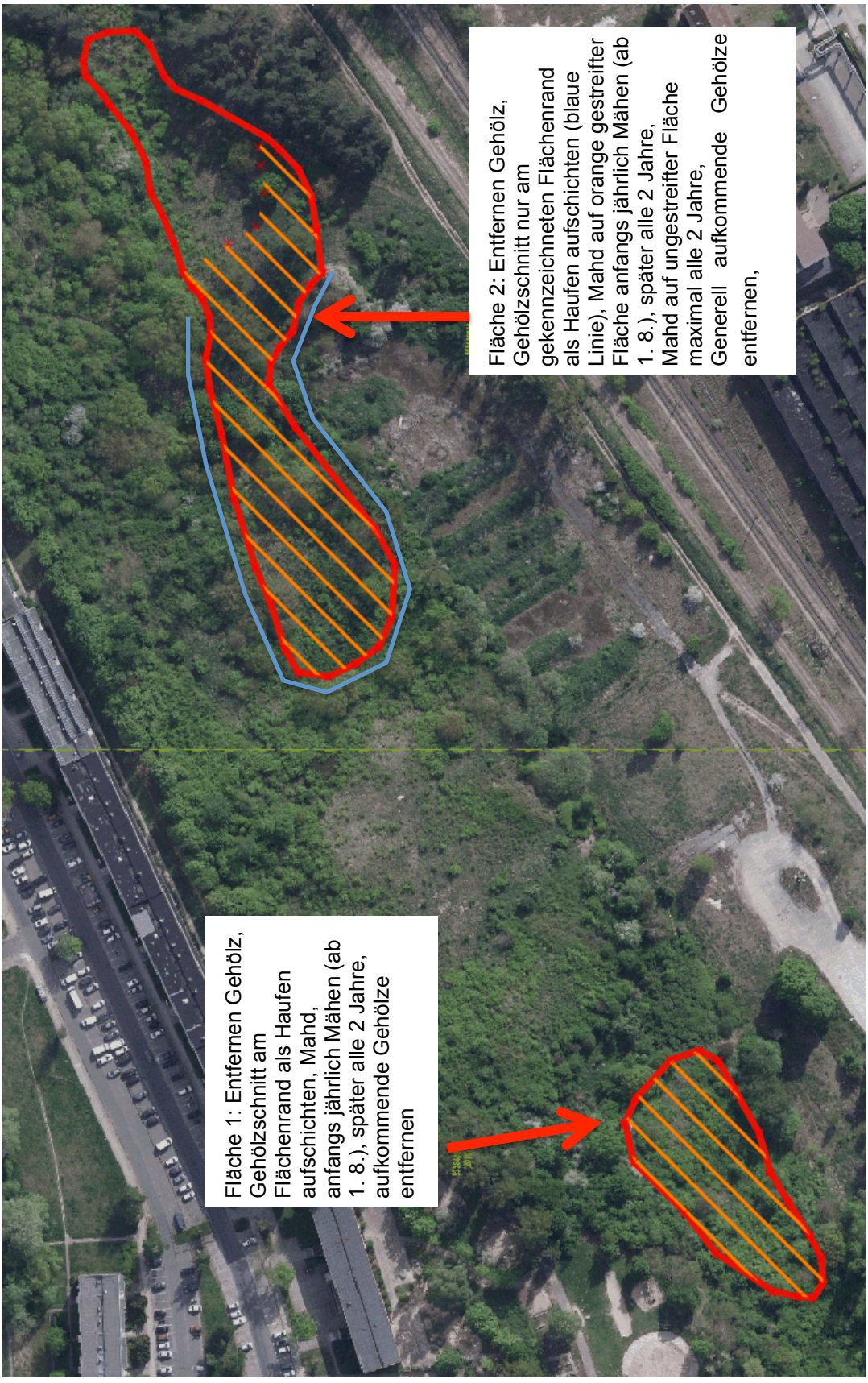
Lage der CEF-/Umsiedlungsfläche:



Maßnahmen auf den Flächen vor der Umsiedlung der Zauneidechse/Einrichten der Flächen:

- Entfernen der Gebüschstrukturen (Weißdorn, Schlehe, jüngere Gehölze, Zeiträume: Oktober bis inkl. Februar oder ab Anfang August in Absprache mit dem Umweltamt)
- Gehölzreste sind als Haufen in der randlichen Lage der Fläche aufzustapeln (westliche oder südliche Flächenränder)
- Nur der folgenden Abbildung gekennzeichneten Teilflächen sind vor der Umsiedlung zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Mahd erfolgt generell nach dem 31.Juli.

Pflegemaßnahmen auf den Flächen zum langfristigen Erhalt:

- aufkommende Gehölz der gesamten CEF-Flächen entfernen (anfangs ca. alle 1-2 Jahre).
- gekennzeichneten Teilflächen (siehe Abbildung unten) sind anfangs jährlich einmal zu mähen. Oder später (nach etwa 5 Jahren) abwechselnd jedes zweite Jahr eine Teilfläche.
- Alle weiteren Teilbereiche sind max. alle 2 Jahre zu mähen.
- Das Mahdgut ist nach dem Trocken und Ausfallen von Pflanzensamen zu beräumen.
- Es sollte niemals die komplette Fläche gemäht werden. Daher ist jährlich 1 Mahd an zwei Terminen vorzusehen.
- Die Mahd erfolgt generell nach dem 31.Juli.

Genaue Lage der CEF-/Umsiedlungsfläche: