

STADT NEUBRANDENBURG

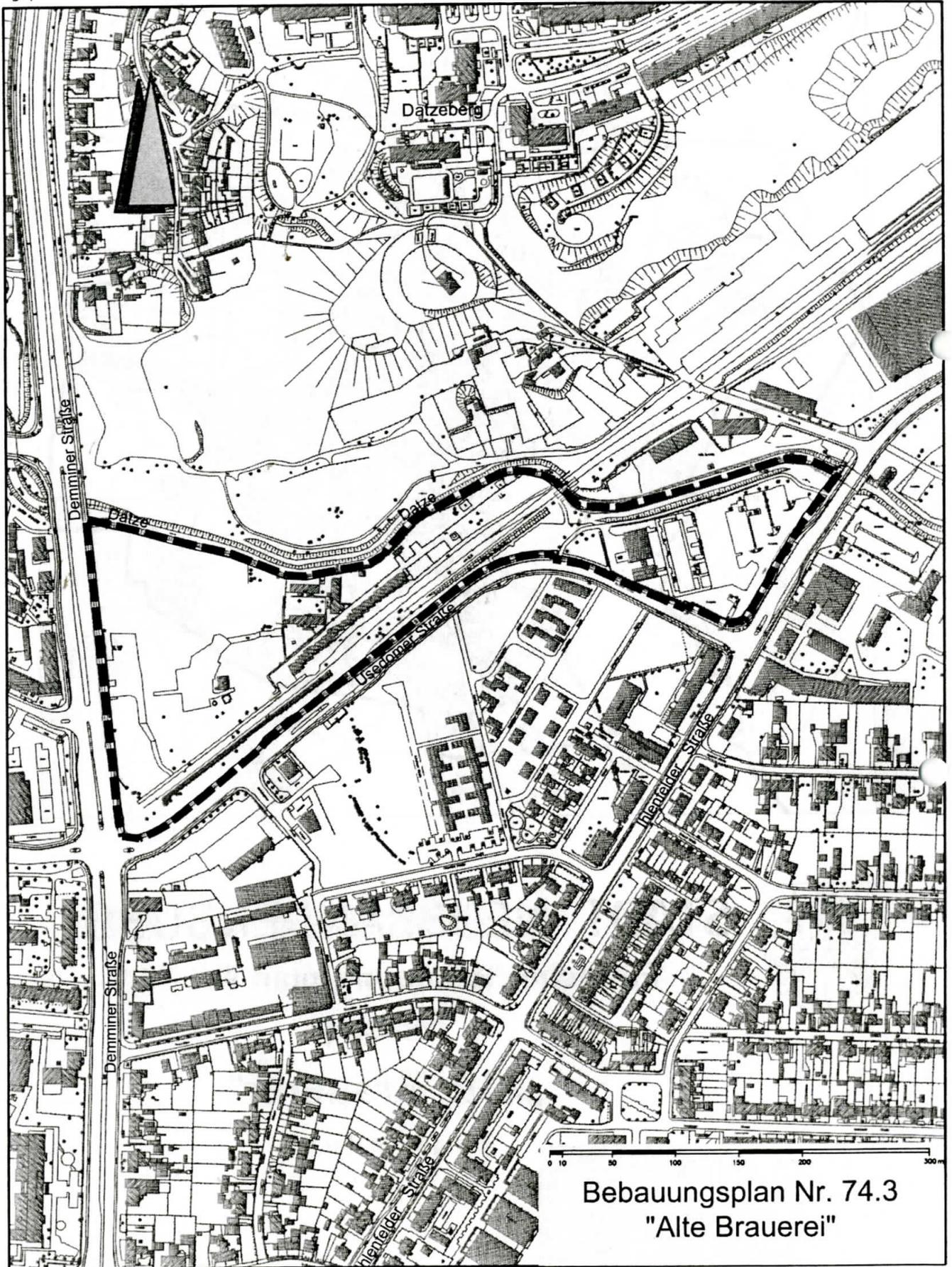
Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3

Satzung

„Alte Brauerei“

Begründung

Lageplan



Bebauungsplan Nr. 74.3
"Alte Brauerei"

September 2012

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
 - 5.2 Planungsrechtliche Situation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Verkehrskonzept
 - 6.3 Grün- und Freiflächenkonzept
 - 6.4 Artenschutz und FFH-Vorprüfung
- 7 Anlagen**
 - 7.1 Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)
 - 7.2 Artenschutzfachbeitrag

Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.09 auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung bzw. Änderung von diversen Bebauungsplänen beschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses vom 28.05.09.

Mit dem am 08.10.09 beschlossenen Kommunalen Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt über ein aktuelles, fachlich fundiertes Instrumentarium, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern. Bereits vor Beschlussfassung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt wurde eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes positiv beschieden. Die Baugenehmigung für einen SB-Markt wurde am 02.02.11 erteilt.

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird dieser Betrieb im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden weitere Einzelhandelseinrichtungen rigoros ausgeschlossen, da das betreffende Gebiet im Einzugsbereich der Stadtteilversorgungszentren Reitbahnviertel/Traberallee, Datzeberg, Vogelviertel/Straußstraße und des Nahversorgungszentrums Reitbahnviertel/Ponyweg liegt.

Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a des BauGB entwickelt.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414 geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl.2009 Teil I, Nr. 51, S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. 2010, S. 66)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613, geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), , geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. , M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), , geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777) Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung 21.06.12, Kraft am 27.07.12 (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang) Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)

- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585 ff.), geändert durch Gesetz vom 11.08.10 (BGBl. I S. 1163, 1168 f.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92, (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abteilung Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Juli 1999 bis September 2009
Stand Kataster:	April 2012
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83
im Maßstab:	1 : 2.000

- Aufstellungsbeschluss einfacher Bebauungsplan, Beschlussnummer-Nr. 736/48/09
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage in ca. 1 km Entfernung nordöstlich der Innenstadt zwischen der Demminer und der Ihlenfelder Straße. Es liegt innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Wolgaster Straße".

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die Datze
 im Osten: die Ihlenfelder Straße
 im Süden: den Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße"
 im Westen: die Demminer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg:

210/039;	217/006,	219/002;	221/003;	221/004;	224/004;
228/006;	228/031;	228/032,	228/033;	235/003;	237/013;
237/028;	237/038;	358/010			

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Vom für die Planung der Ortsumgehung B 104/B 96 Neubrandenburg zuständigen Planungsbüro (DEGES) wurde die mögliche Flächeninanspruchnahme für den Bau der Ortsumgehung notwendiger Areale zugearbeitet. Danach sind Flächen innerhalb der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes parallel zur Demminer Straße betroffen.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes nördlich der Usedomer Straße erfährt durch das vorhandene und in Betrieb befindliche Gleis der Industrieanschlussbahn Neubrandenburg-Trollenhagen eine starke Zäsur. Leerstehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wurden im westlichen Bereich auf Veranlassung des Eigentümers beziehungsweise im östlichen Bereich im Auftrag des Entwicklungsträgers abgerissen.

Im Plangebiet befinden sich drei Wohngebäude, ein Garagenkomplex und ein an eine soziale Einrichtung vermietetes Werkstattgebäude.

Das in den Wohngebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei anfallende Abwasser wird in eine alte Kläranlage mit Überlauf in die Datze geleitet. Da diese Kläranlage nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, ist eine Planung zur Neuordnung der Abwasserentsorgung zwingend erforderlich. Der Grundstückseigentümer wird hierfür gesondert über die untere Wasserbehörde beteiligt. Im Juli 2012 wurde vom Eigentümer der Dichtigkeitsnachweis für die vorhandene abflusslose Grube erbracht, die derzeit noch für die Abwasserentsorgung der Wohngebäude genutzt wird.

Von der Landesforst wurde die Stadt Neubrandenburg nachrichtlich in Kenntnis gesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Waldfläche von ca. 1 ha auf privatem Grundstück widerrechtlich kahlgeschlagen und teilweise gerodet wurde.

Eine natürliche Sukzession der betreffenden Fläche steht dem Planungsziel des Bebauungsplanes entgegen, so dass die Möglichkeit einer dauerhaften Waldumwandlung genutzt werden soll. Vom Eigentümer gibt es zu diesem Sachverhalt noch keine Positionierung.

Das Grundstück der ehemaligen Brauerei ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“ wurde im Juni 1997 eine detaillierte Erkundung von Bodenkontaminationen mit Ausgrenzungen der Lastkörper durchgeführt. Diese Untersuchungen zeigten lokal begrenzte Kontaminationen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen (KW) oder KW-ähnlichen Verbindungen und Quecksilber auf einer Teilfläche des Standortes der ehem. Tischlerei. Für eine gewerbliche Nutzung kann die Bodenbelastung aufgrund der lokalen Ausdehnung toleriert werden. In dem Gutachten wird auf zwei Keller (Öl- und Laugenkeller) hingewiesen, die gegenwärtig aufgrund des damaligen Abbruchs nicht zugänglich sind. Es besteht der Verdacht, dass die Keller zum damaligen Zeitpunkt nicht beräumt waren.

Im Rahmen der Erschließung sind deshalb technische Maßnahmen zur Erkundung und Bergung der noch eventuell vorhandenen Ausrüstung und Chemikalien einzuleiten, um ein Restrisiko wie eine Gefährdung des Baustellenpersonals bei Tiefbauarbeiten auszuschließen.

Weiterhin gibt es Hinweise auf die Existenz einer Tankstelle; über die Art des Rückbaus gibt es keine Angaben. Zweckmäßig erweist sich eine Kontrollsondierung in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Standortes des Tankbehälters bzw. Zapfsäule auf lokale Mineralölkohlenwasserstoffbelastung (MKW-Belastung).

Ein Teil des Flurstückes 228/6 gehört zur Rüstungsaltpast „Ehemalige Mechanische Werkstätten Neu-Brandenburg“ und ist unter der Ziffer 02000.02 beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz bzw. beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie erfasst.

Auf dem beplanten Gelände befinden sich zwei Brunnen, die der Brauerei als Produktionsbrunnen dienen. Sie sind ca. 77 und 90 Meter tief. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die Standorte sind im Bebauungsplan eingetragen. Nach Mitteilung des Grundstückseigentümers soll das bestehende Wasserrecht aufrechterhalten werden. Die Kontrolle des Zustandes der Brunnen obliegt dem Eigentümer.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Teil des nach § 165 ff. BauGB förmlich festgelegten Städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Wolgaster Straße“. Entsprechend § 13a BauGB werden in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche mittels einfachem Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Der vor der Beschlussfassung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes genehmigte Markt wird nach § 1 Abs. 9 BauNVO in einem gesondert abgegrenzten Teilbereich (Gewerbegebiet 1) als Ausnahme festgesetzt. Im Nordwesten des Planungsgebietes ist die Anbindung der Ortsumgehung B104/B 96 an die Demminer Straße vorgesehen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätzen zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebiets soll die Art der Nutzung klar definiert werden. Grundlage bildet das bestätigte Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Brandenburg.

Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Die Aussagen unter Punkt 5 der Begründung zum Bestand auf dem Gelände der alten Brauerei beruhen auf Zuarbeiten der Verwaltung. Hier ist der Eigentümer in der Verantwortung. Er wird gesondert über die zuständige Behörde aufgefordert, die Mängel zu beseitigen.

Planungsinhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen und hier die Differenzierung in gewerbliche Bauflächen an den tangierenden Erschließungsstraßen (GE 1, GE 2 und GE 3) und eingeschränkten gewerblichen Bauflächen im Kernbereich nördlich der Usedomer Straße. Da die gewerblichen Bauflächen keinerlei Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung unterliegen, ist der höchste Bedarf an Löschwasser erforderlich. Es sind 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung zu stellen.

Die Ausweisung von eingeschränkten gewerblichen Bauflächen erfolgte, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (angrenzende Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße) zu wahren. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.

Planungsziele sind:

- Reaktivierung von Gewerbebrachen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Verbesserung der Erschließung für bestehende Gewerbeflächen
- Erweiterung der Angebotsvielfalt von Gewerbeflächen
- Gewerbeflächen in innenstadtnaher Lage, zukünftig an der Ortsumgebung in noch attraktiverer Lage

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch eine zentrale Lage zwischen dem Wohngebiet Reitbahnviertel, der Brauereisiedlung, der Ihlenfelder Vorstadt und dem Datzeberg aus.

Folgendes Planungsziel wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ (Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09) formuliert:

Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Reitbahnviertel/Ponyweg“ und des Stadtteilversorgungszentrums „Reitbahnviertel/Traberallee“ und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sind weitere Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich auszuschließen.

Für das Baufeld GE 1 des Bebauungsplangebietes existiert eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Nahversorgers (SB-Markt) mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Bei Errichtung nimmt dieser Discountmarkt Nahversorgungsaufgaben für die angrenzenden Wohngebiete "Ihlenfelder Vorstadt" und "Reitbahnviertel" wahr.

Der SB-Markt wird als Ausnahme im Bebauungsplan zugelassen. Zulässig sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste. Die vollständige Neubrandenburger Liste befindet sich im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan.

Mit dem in Rede stehenden Markt kann eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Ihlenfelder Vorstadt und des Reitbahnviertels mit Waren des kurzfristigen Bedarfs gesichert werden. Durch die zentrale Lage des Baufeldes können auch nicht motorisierte Bevölkerungsschichten die Angebote problemlos nachfragen. Ganz bewusst wurde die Ansiedlung von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs auf ein Baufeld und eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² begrenzt, um die Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in den Wohngebieten Vogelviertel, Reitbahnviertel, Ihlenfelder Vorstadt und Datzeberg durch Kaufkraftumverteilung nicht zu gefährden. Neben dem SB-Markt ist ein Backshop mit ca. 45 m² Verkaufsfläche separat zulässig. Insbesondere soll durch die Festsetzung die Tragfähigkeit der Ankermieter der genannten zentralen Versorgungsbereiche gesichert werden. Dies wäre laut Einzelhandelsgutachten nicht gegeben, wenn großflächiger Einzelhandel mit Waren des kurzfristigen Bedarfs außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen würde.

Zur einheitlichen Handhabung im Stadtgebiet sind entsprechend einer Empfehlung der Landesplanung zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche). Mit der Begrenzung der Aktionsware auf 20 % der Verkaufsfläche wird der ortsüblichen Praxis Rechnung getragen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit den Festsetzungen die Ansiedlung eines Discount- oder Supermarktes mit ergänzendem Backshop möglich ist. Die Festsetzungen bieten damit eine hinreichende wirtschaftliche Grundlage für den geplanten Nahversorger.

Die Definition einer speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste ist entscheidender Bestandteil des vorliegenden Kommunalen

Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg. Grundlagen der Neubrandenburger Liste sind Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die Entwicklungspotentiale des Neubrandenburger Einzelhandels.

Mit Ausnahme auf dem Baufeld GE 1 werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahversorgungsrelevante, zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste konsequent ausgeschlossen, u. a. um attraktive Flächenpotentiale an der zukünftigen Ortsumgehungsstraße für gewerbliche Nutzungen bzw. Ansiedlungen zu sichern.

Grundsätzliche Zielstellung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neubrandenburg auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes.

Mit der das Plangebiet abgrenzenden Usedomer Straße werden die südlich angrenzenden Wohnbauflächen der Bebauungsplangebiete Nr. 74.1 und 74.2 "Wolgaster Straße" erschlossen. Die Bahnanlage hat zwar ebenfalls eine trennende Wirkung, wird aber nur gering frequentiert. Aus Gründen der Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung werden Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet GE 3 ausgeschlossen. So werden mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm (Besucher, Zu- und Abfahrverkehr in den Ruhezeiten) vermieden und die Wohnruhe gewährleistet.

Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet GE 2. Das Baufeld ist bereits durch Verkehrslärm der Demminer Straße vorbelastet, liegt nördlich des geplanten Nahversorgers und damit in unbedenklicher Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und soll durch die geplante Stichstraße erschlossen werden.

Die in der städtebaurechtlichen Praxis bedeutsamsten Vergnügungsstätten sind Tanzlokale, namentlich in der Form der Diskothek, Kinos und Spielhallen der unterschiedlichsten Formen.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch die Bahntrasse der öffentlichen Industrieanschlussbahn von der südlich gelegenen Usedomer Straße getrennt. Die Stadt Neubrandenburg ist als Eigentümer in der Pflicht, das Gleis aufrechtzuerhalten.

Um den Kernbereich nördlich der Bahn zu erschließen, wird eine Stichstraße in Verlängerung der Karlshagener Straße geplant. Diese wird als Privatstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Diese soll einen Straßenquerschnitt von 9,50 m aufweisen (0,50 m Bankett; 6,50 m Fahrbahn; 2,50 m Gehweg).

Über den Eigenbetrieb Immobilienmanagement, zuständig für das Industrieanschlussgleis, wurden bezüglich der Forderung nach einem Planfeststellungsverfahren sowie vorzulegender Unterlagen und Nachweise mehrere Rücksprachen mit dem Landesbeauftragten für die Bahnaufsicht gehalten.

Aufgrund der möglichen Aussicht auf die Herstellung eines neuen Verbindungsgleises („Minolbogen“) und damit der mittelfristigen Aufgabe des entsprechenden Streckenabschnittes, der nur zum Rangieren genutzt wird, wurde die Verkürzung des Ausziehgleises als unkritisch beurteilt. Eine befristete Kapazitätseinschränkung und der mittelfristige Aufbau eines Verbindungsgleises werden als wesentlich sinnvoller als eine umfangreiche technische Sicherung für einen neuen Bahnübergang eingeschätzt.

Die Forderung nach Prüfung des vorhandenen alten Gleisabschlusses (Prellbock) zur Gewährung der Sicherheit, wurde erfüllt. Es liegt ein Gutachten vor, das die Unbedenklichkeit der Wiederverwendung bescheinigt.

Aufgrund der erbrachten Nachweise wurde mit Schreiben vom 10.04.12 (Seiten 3 und 4) durch das zuständige Ministerium entschieden, dass eine Planfeststellung und Plangenehmigung für die Änderung der Betriebsanlagen der öffentlichen Anschlussbahn Neubrandenburg (Genehmigung der Kürzung des Ausziehgleises) entfallen. Der eingekürzte Gleisabschnitt wurde am 02.08.12 von den zuständigen Behörden abgenommen. Die Abnahmebescheinigung liegt vor.

Für den geplanten SB-Markt wird von der Straßenbauverwaltung ausschließlich einer verkehrlichen Erschließung über diese Anbindung zur Usedomer Straße zugestimmt. Diese Forderung wird ebenfalls auf die verbleibenden Gewerbeflächen nördlich des SB-Marktes übertragen, da Aussagen zum Verkehrsaufkommen gegenwärtig nicht möglich sind.

Untersetzt wird diese Forderung dadurch, dass beim Ausbau der Usedomer Straße bereits ein vierter Knotenpunktarm zum Plangebiet an der Einmündung zur Karlshagener Straße inklusive Linksabbiegestreifen vorgesehen wurde.

Im Westen ist eine Grundstückszufahrt an der Demminer Straße vorhanden. Diese liegt nach Bundesfernstraßengesetz im Erschließungsbereich von Ortsdurchfahrten. Aufgrund ihrer Lage ist es nur möglich, rechts rein, rechts raus zu fahren. Mit der Realisierung der Ortsumgehung ist diese Zufahrt aufzugeben und die Erschließung der vorhandenen Wohngebäude und Garagen ist ausschließlich über die neue Straße zu sichern. Im Bebauungsplan wird die Zufahrt als befristet dargestellt.

Im Osten, südlich der Bahnanlage, ist das Plangebiet durch Grundstückszufahrten an der Ihlenfelder und Usedomer Straße erschlossen.

Notwendige Stellplätze sind durch die jeweiligen Eigentümer gemäß § 49 der Landesbauordnung M-V auf dem Grundstück herzustellen.

6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Verlauf der Datze begrenzt. Die Gestaltung des Grünzuges an der Datze war eine Fördermaßnahme im Rahmen des EU-Förderprogramms im URBAN II-Gebiet Nord, die bereits umgesetzt wurde. Der Grünzug einschließlich Fußwegebeziehungen liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorrangig nördlich der Datze, im östlichen Bereich südlich der Datze.

Entsprechend einer Empfehlung des mit der Planung der Ortsumgehung Neubrandenburg beauftragten Planungsbüros wird der Bereich der Datze aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgespart, da diese durch die Planung der Ortsumgehung betroffen sein wird (Brückenbauwerk im Bereich der Demminer Straße).

Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes vom 06.10.11 wird der Gewässerrandstreifen von 5 m im Bebauungsplan berücksichtigt. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktion und ist notwendig für die Gewässerunterhaltung zur Sicherung des Wasserabflusses.

Innerhalb des Grünzuges Dateniederung ist eine öffentliche Bewegungsfläche eingeordnet, die direkt an die Usedomer Straße grenzt. Der Bereich zwischen Usedomer Straße und Bahntrasse wird als Grünfläche festgesetzt und mündet in die vorgenannte Bewegungsfläche.

6.4 Artenschutz und FFH-Vorprüfung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können mit Auswirkungen auf Arten, die gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gehören, verbunden sein. Daher wurden die Auswirkungen anhand eines artenschutzrechtlichen Gutachtens (AFB-Artenschutzfachbeitrag-Anlage 2) bewertet.

Ob durch den Bebauungsplan Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatschG ausgelöst werden, kann zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden, da bis auf den SB-Markt keine konkreten Planungen bekannt sind. Durch den Bebauungsplan wird lediglich Baurecht geschaffen. Je nach dem, ob z. B. Gebäude abgerissen oder Flächen überbaut werden, können bei Vögeln oder Fledermäusen Zugriffsverbote vorliegen, die durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden müssen. Im Ergebnis wurden folgende notwendige Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Baufeldfreimachung (Gehölzfällung, Mahd, Beräumung der Halden) im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar
2. Untersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude durch einen Fachgutachter mit Planung von Ausgleichsmaßnahmen und Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde
3. Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen im Zeitraum September/Oktober zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse
4. Untersuchung des zu fällenden Baumbestandes auf Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten.

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

Eine FFH-Vorprüfung war erforderlich, da sich ca. 100 m des Bebauungsplangebietes nördlich der Brauereikeller des FFH-Gebietes DE 2445-302 „Neubrandenburg, Eiskeller und Brauereikeller“ befindet.

Das FFH-Gebiet ist ein bedeutendes Winterquartier für Fledermäuse.

Im Ergebnis der FFH-Vorprüfung konnte nachgewiesen werden, dass sich Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht auf das Winterquartier und den Flugkorridor der Fledermäuse auswirken. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

7 Anlagen

7.1 Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundes- amtes (WZ 2003) Zif- fer (und jeweils un- tergeordnete)
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundes- amtes (WZ 2003) Zif- fer (und jeweils un- tergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6

Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u. ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise-, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenroh papier (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8

Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

Auftraggeber:



Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Artenschutzfachbeitrag

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

zum Vorhaben

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3
"Alte Brauerei"

Auftragnehmer:

Grünspektrum – Landschaftsökologie
Ihlenfelder Straße 5
17034 Neubrandenburg

Gesamtbearbeitung:

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

Neubrandenburg, 30.08.12



GRÜNSPEKTRUM®

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	3
1.2.1	Gegenstand des besonderen Artenschutzes.....	3
1.2.2	Verbote von Beeinträchtigungen geschützter Arten.....	4
1.2.3	Besonderheiten der Verbote bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 15 BNatSchG)....	6
1.2.4	Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	6
1.2.5	Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung.....	7
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	8
3	BESTANDSDARSTELLUNG UND BESCHREIBUNG DER WESENTLICHEN WIRKUNGEN ...	9
3.1	Methodisches Vorgehen.....	9
3.2	Datengrundlagen.....	9
3.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
3.2.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
3.2.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	11
3.3	Relevante Projektwirkungen	12
3.3.1	Wirkfaktoren bezüglich der Fledermäuse	12
3.3.2	Wirkfaktoren bezüglich der Avifauna	13
4	ABPRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE	13
4.1	Säugetiere (Fledermäuse)	13
4.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	13
5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN	
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung	15
5.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	15
6	ZUSAMMENFASSENDER DARLEGUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN VORAUS- SETZUNGEN FÜR EINE AUSNAHMSWEISE ZULASSUNG DES VORHABENS NACH § 45 ABS. 7 BNATSchG	15
7	ZUSAMMENFASSUNG	16
8	LITERATURVERZEICHNIS	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 2. Entwurf	8
Abb. 2:	Nachgewiesene Brutvogelarten im B-Plangebiet.....	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Nachgewiesene Brutvogelarten im B-Plangebiet mit Schutz- und Gefährdungstatus ..	11
---------	----------------------------------------------------------------------------------	----

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.09 auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung bzw. Änderung verschiedener Bebauungspläne beschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können mit Auswirkungen auf Arten, die gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gehören, verbunden sein. Aufgrund dieses Faktes müssen Auswirkungen auf Arten und deren Populationen anhand eines artenschutzrechtlichen Gutachtens (AFB = Artenschutzfachbeitrag) bewertet werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung muss in Form einer Abschichtung der in Frage kommenden Arten stattfinden. Hierbei müssen durch geeignete Filter die planungsrelevanten Arten herauskristallisiert werden, die durch das Vorhaben im Sinne der gültigen Rechtsprechung berührt werden können.

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

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

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

1.2 Rechtliche Grundlagen

1.2.1 Gegenstand des besonderen Artenschutzes

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

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

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09.12.96 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG-Artenschutzverordnung) aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind,
 - bb) „europäische Vogelarten“ (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie),

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

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

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

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

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

1.2.2 Verbote von Beeinträchtigungen geschützter Arten

§ 44 BNatSchG des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der amtlichen Fassung vom 29.07.09 ist die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet:

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

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

„(5) Es ist verboten,

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

...

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

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

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

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

Satz 1 und 2 gilt nicht für Fischadler, deren Horste sich auf Masten in der bewirtschafteten freien Landschaft befinden. Für Rohrweihen, die in der bewirtschafteten freien Landschaft nisten, gilt der Brutplatz als Horstschutzzone I und der Umkreis von 200 Metern um den Brut-

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

Die im BNatSchG enthaltenen Regelungen und die sich aus dem EuGH-Urteil vom 10.01.06 ergebenden Konsequenzen werden aufgegriffen und in Form eines Artenschutzfachbeitrages (AFB) interpretiert. Grundlage dafür ist der „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung“ (LUNG M-V 2010).

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

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

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

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

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

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

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,

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

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

Art. 16 Abs. 1 der FFH-RL stellt nach der Rechtsprechung des EuGH (Urteil vom 10.05.07 und 14.06.07) insoweit weitergehende Forderungen auf, als der günstige Erhaltungszustand der Population in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet unabdingbare Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist. Ist vor Zulassung des Projekts der günstige Erhaltungszustand nicht gegeben, kann die Ausnahme nur erteilt werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die den ungünstigen Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.

1.2.5 Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung

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

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

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

- a) Arten des Anhangs I der europäischen Vogelschutzrichtlinie,
- b) Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- c) gefährdete Arten (Kategorie 0 bis 3 der Roten Listen M-V und Deutschlands),
- d) Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Koloniebrüter, große Lebensraumausdehnung),

- e) streng geschützte Arten nach Anlage 1 der BArtSchV,
- f) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- g) Arten, für die das Bundesland M-V eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 BP in M-V).

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Brauerei“ umfasst ca. 5,9 ha. Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Neubrandenburg zwischen der Demminer und der Ihlenfelder Straße und wird begrenzt durch:

- im Norden: den Verlauf der Datze
- im Osten: die Ihlenfelder Straße
- im Süden: den Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße"
- im Westen: die Demminer Straße.

Innerhalb des Plangebietes wurden bereits im Osten und Westen Gebäude abgerissen. Die Flächen liegen seitdem brach. Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein alter Garagenkomplex, brachliegende Kleingärten, drei Wohnhäuser sowie ein Gewerbegebäude, das durch eine soziale Einrichtung genutzt wird. Bisher gibt es nur eine Planung für das Gewerbegebiet GE 1, wo ein SB-Markt entstehen soll. Weitere Angaben zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen (STADT NEUBRANDENBURG 2011).

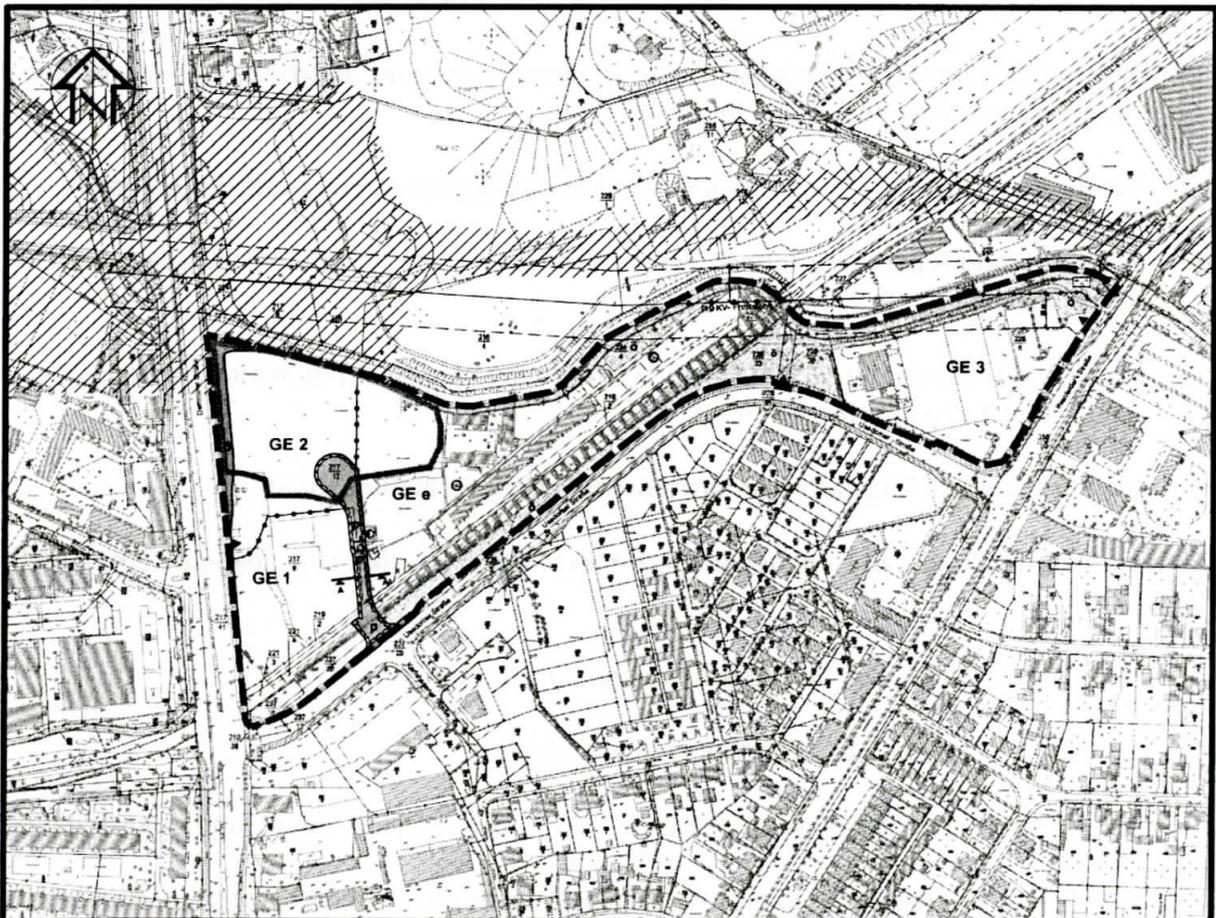


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 2. Entwurf

3. BESTANDSDARSTELLUNG UND BESCHREIBUNG DER WESENTLICHEN WIRKUNGEN

3.1 Methodisches Vorgehen

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

3.2 Datengrundlagen

3.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

3.2.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Säugetiere (Biber/Fischotter)

Die Datze ist Lebensraum des Bibers und des Fischotters. Die Bebauung der angrenzenden Gewerbeflächen hat keine Auswirkungen auf die beiden Arten.

Säugetiere (Fledermäuse)

Für den Artenschutzfachbeitrag sollte eine Potentialabschätzung der Gebäude und des Baumbestandes erfolgen. Die Potentialanalyse des Baumbestandes und der Gebäude auf Lebensstätten von Fledermäusen erfolgte am 17.08.12.

Der Baumbestand im Bebauungsplangebiet weist nur wenige Bäume mit Potential für Fledermäuse auf. Höhlen, die durch Fledermäuse genutzt werden können, wurden nicht festgestellt. An den Gebäuden besteht geringes Potential. Am Gebäude im GE 3 wurden als Kompensationsmaßnahme für den Abriss des östlich stehenden Gebäudes Fledermausersatzquartiere der Firma Schwegler angebracht. Eine Kontrolle der Kästen hat nicht stattgefunden.

Fledermäuse sind prüfrelevant.

Amphibien

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

Reptilien

Im Bebauungsplangebiet wurde 2012 eine Übersichtskartierung der Zauneidechse durchgeführt. Die drei Begehungen fanden an folgenden Terminen statt:

09.07.12

24.07.12

17.08.12

Bei den Kartierdurchgängen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Reptilien sind daher nicht prüfrelevant.

Fische

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

Schmetterlinge

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

Libellen

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

Weichtiere

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Lebensräume der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden streng geschützten Weichtiere.

Käfer

Die Potentialanalyse des Baumbestandes auf Lebensstätten gehölbewohnender Käferarten, insbesondere auf Vorkommen des Eremiten erfolgte am 17.08.12.

Der Baumbestand im Bebauungsplangebiet weist nur wenige Bäume mit Potential für höhlenbewohnende Tierarten auf. Bis auf einige Hybridpappeln, Ahorne und Weiden handelt es sich meist um Jungaufwuchs, der keine relevanten Strukturen aufweist. Xylobionte planungsrelevante Käferarten konnten nicht nachgewiesen werden. Käfer sind daher nicht prüfrelevant.

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

Im Bebauungsplangebiet wurde 2012 eine Potentialanalyse der Gebäude auf Lebensstätten der Brutvögel durchgeführt. Die Kartierung erfolgte am 17.08.12. Im Bebauungsplangebiet befinden

sich außerdem am Gebäude im GE 3 Nistkästen der Firma Schwegler, die als Kompensation für den Abriss des östlich gelegenen Gebäudes angebracht wurden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden 2012 11 Brutvogelarten nachgewiesen (vgl. Abb. 2, Tab. 2).

Tab. 1: Nachgewiesene Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet mit Schutz- und Gefährdungstatus

Abk.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VSchRL	BArt-SchV/ BNatSchG	RL D	RL MV
Dg	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	bg	-	-
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	bg	-	-
Gg	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	bg	-	-
H	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	-	bg	V	V
He	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	Bg	-	-
Hä	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	-	bg	V	-
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	bg	-	-
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	bg	-	-
Ms	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	bg	-	-
Nt	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	EUV	bg	-	-
Z	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	bg	-	-

Legende:

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

BArtSchV/BNatSchG: Schutz nach Bundesartenschutzverordnung/Bundesnaturschutzgesetz: bg – besonders geschützte Art

RL D: Gefährdung nach Roter Liste Deutschlands

RL M-V: Gefährdung nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommerns
Kategorie V – Arten der Vorwarnliste

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

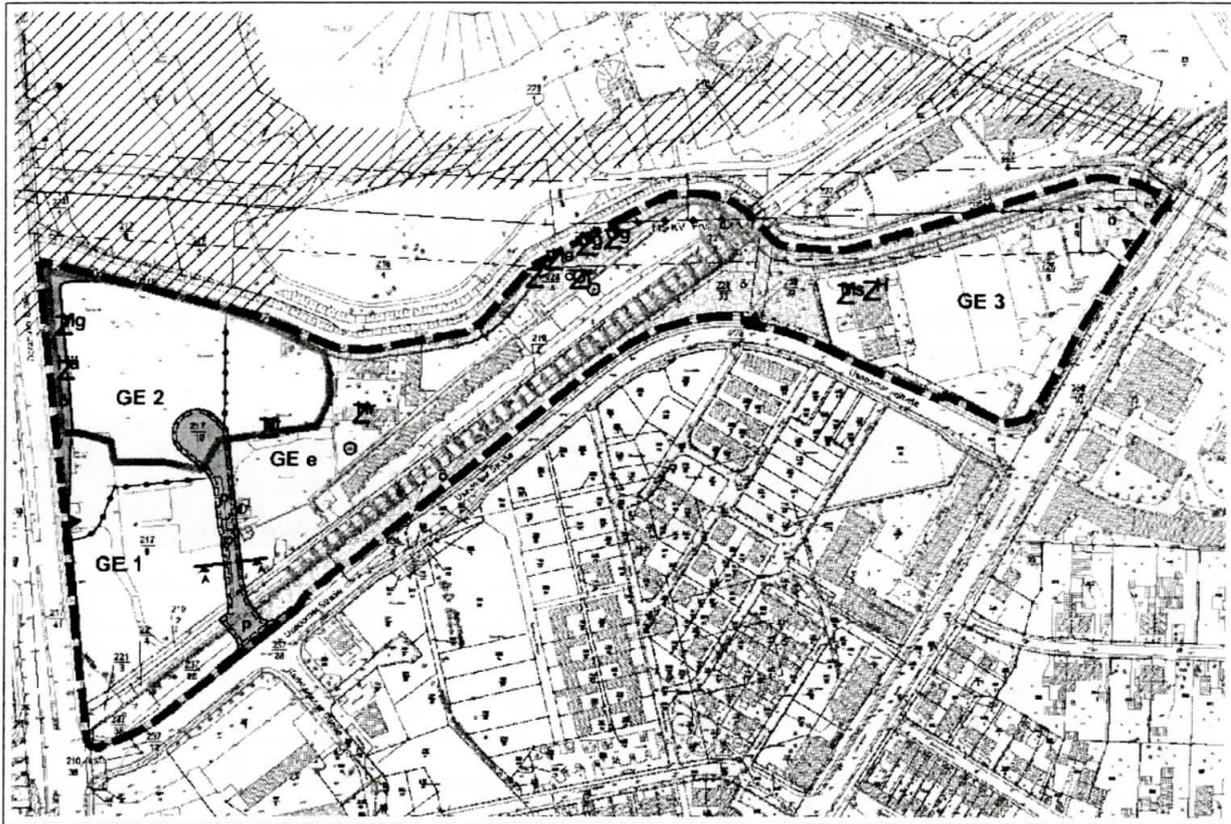


Abb. 2: Nachgewiesene Brutvogelarten im Bebauungsplangebiet

3.3 Relevante Projektwirkungen

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, lassen sich zu den Projektwirkungen keine genauen Aussagen treffen. Inwieweit die einzelnen Baufelder bebaut werden, ist von der Nachfrage abhängig. Bisher ist nur die Errichtung eines SB-Marktes im GE 1 im Gespräch. Zu Gebäudeabrissen und Überbauung der anderen Flächen liegen keine Aussagen vor. Daher wird bei den nachfolgend dargestellten Wirkungen, die auftreten können, nicht zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschieden:

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

3.3.1 Wirkfaktoren bezüglich der Fledermäuse

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

Werden insektenreiche Jagdbiotope vernichtet, verlieren Fledermäuse ihre Lebensgrundlage. Die Tiere benötigen zur Orientierung linienförmige Landschaftselemente, um von den Quartieren zu ihren Jagdgebieten zu gelangen. Das Echo-Ortungssystem reicht nur einige Meter weit. Für zahlreiche Fledermausarten stellen Gehölze einen wichtigen Lebensraum dar, der sowohl als Jagdgebiet zur Nahrungssuche, aber auch als „Quartiergeber“ eine wichtige Funktion besitzt. Als mögliche Fledermausquartiere in Gehölzen dienen vor allem Baumhöhlen (v. a. Specht- aber auch natürliche Höhlen) und spaltenförmige Quartiere (abstehende Baumrinde an alten Bäumen sowie Spalten und Risse in Baumstämmen). Das Auftreten derartiger Strukturen hängt sehr entscheidend vom Alter des jeweiligen Baumes ab. In Gebäuden können neben Männchenquartieren auch Wochenstuben, Balzquartiere und Winterquartiere vorhanden sein. Durch Baumfällung oder Gebäudeabriss können Fledermausquartiere zerstört werden.

3.3.2 Wirkfaktoren bezüglich der Avifauna

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

4. ABPRÜFUNG DER VERBOTSTATBESTÄNDE

4.1 Säugetiere (Fledermäuse)

Im Bebauungsplangebiet sind Gebäude mit Fledermauspotential vorhanden. Quartiere wurden bei der Potentialabschätzung nicht gefunden. Die Fledermausquartiere der Firma Schwegler am Gebäude im GE 3 sind dauerhaft zu erhalten. Sollte das Gebäude abgerissen werden, müssen in der Umgebung neue Standorte gefunden werden. Grundsätzlich muss eine Untersuchung der zum Abriss oder zur Sanierung vorgesehenen Gebäude auf Lebensstätten besonders geschützter Tierarten erfolgen.

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

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

Für die streng geschützten, die Anhang-I-Arten der VSchRL bzw. der in Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland gefährdeten Vogelarten (Kat. ≤ 3) erfolgt im Vorfeld der Betrachtungen eine Einschätzung ihrer Bestandsgrößen für Deutschland nach SÜDBECK et al. (2008), für Mecklenburg-Vorpommern und für die lokale Population nach EICHSTÄDT et al. (2006).

Als Grundlage für die Einschätzung des Begriffes der „lokalen Population“ werden für den vorliegenden AFB die Angaben des Messtischblattquadranten aus dem Brutvogelatlas M-V (EICHSTÄDT et al. 2006) herangezogen.

Neuntöter (*Lanius collurio*)

Bestand in Deutschland: 120.000 – 150.000 BP (Tendenz: gleichbleibend)

Bestand in M-V: 1978 – 1982: ca. 4.000 – 8.000 BP

1994 – 1998: ca. 20.000 – 25.000 BP

Größe der lokalen Population: 2 – 4 BP

Größe im UR: 1 BP

Der Neuntöter besiedelt reich strukturierte, offene bis halboffene Landschaften wie Feldfluren, Grünland, Brachen und Ruderalflächen mit ausreichenden Gebüsch und Hecken, Sukzessionsflächen auf Truppenübungsplätzen, buschreiche Waldränder, Feldgehölze, Streuobstwiesen oder verwilderte Gärten. Für die Nistplatzwahl und das Aufspießen größerer Insekten wie Hummeln und Käfer benötigt der Neuntöter dornreiche Büsche wie Schlehe, Weißdorn oder Heckenrose.

Im Bebauungsplangebiet wurde 2012 ein Brutpaar des Neuntöters im GE 2 kartiert. Bisher liegen für das GE noch keine genauen Pläne vor, so dass noch nicht absehbar ist, ob bzw. wann das Gelände bebaut wird. Das Nest des Neuntöters wird jedes Jahr neu angelegt, so dass der Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG erlischt, nachdem die Nestlinge das Nest verlassen haben. Da die Fällung der Gehölze nach § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit stattfinden muss, kann der Verbotstatbestand des Tötens von Nestlingen umgangen werden. In der näheren Umgebung des Reviers sind die für den Neuntöter notwendigen Habitatstrukturen vorhanden, so dass das Brutpaar ausweichen kann. Auswirkungen auf die lokale Population sind nicht zu erwarten. Somit sind für den Neuntöter Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. des Art. 5 der VSchRL nicht erfüllt.

Gebäudebewohnende Arten

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

Gehölzbewohnende Arten

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

Bei der Begutachtung des Baumbestandes wurden keine Lebensstätten von Brutvögeln nachgewiesen, die auch außerhalb der Brutzeit den Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen (z. B. Spechthöhlen oder Greifvogelhorste). Vor der Baufeldfreimachung muss eine erneute Untersuchung des Baumbestandes erfolgen, da sich in der Zwischenzeit Brutvögel angesiedelt haben können.

Bodenbrüter

Zum Schutz der Bodenbrüter hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zu erfolgen (Beräumung der Halden, Mahd, Abriss), um die Tötung von Brutvögeln und Nestlingen zu vermeiden.

5. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VORGEZOGENE AUSGLEICHSMABNAHMEN

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

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

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

5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. ZUSAMMENFASSENDE DARLEGUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE AUSNAHMSWEISE ZULASSUNG DES VORHABENS NACH § 45 ABS. 7 BNatSchG

Der Bebauungsplan sieht u. a. vor, brachliegende Gewerbeflächen wieder nutzbar zu machen. Da eine Revitalisierung von Brachen einer Neuerschließung von Offenlandflächen vorzuziehen ist, wurden Alternativen nicht betrachtet. Ob durch den Bebauungsplan Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, ist zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend zu klären, da noch keine konkreten Planungen bekannt sind. Durch den Bebauungsplan wird lediglich Baurecht geschaffen. Je nach dem ob z. B. Gebäude abgerissen oder Flächen überbaut werden, können bei Vögeln oder Fledermäusen Zugriffsverbote vorliegen, die aber durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können (vgl. Kap. 4 u. 5).

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

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.09 auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung bzw. Änderung verschiedener Bebauungspläne beschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können mit Auswirkungen auf Arten, die gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gehören, verbunden sein.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass folgende Maßnahmen eingehalten werden müssen:

- Baufeldfreimachung (Gehölzfällung, Mahd, Beräumung der Halden) im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
- Untersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude durch einen Fachgutachter mit Planung von Ausgleichsmaßnahmen und Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde
- Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen im Zeitraum September/Oktober zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse, Untersuchung des zu fällenden Baumbestandes auf Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten.

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

8. LITERATURVERZEICHNIS

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2004): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 1, Bonn-Bad Godesberg.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands – Band 1: Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70 (1), Bonn-Bad Godesberg.

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16.02.05 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.05 S.258; ber. 18.03.05 S.896), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29.07.09 (BGBl. I S. 2542).

EICHSTÄDT, W.; SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern, 2. Fassung. Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE: Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.79 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ersetzt durch die Richtlinie 2009/147/EG vom 30.11.09 (kodifizierte Fassung, Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.10).

FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.92 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20.11.06 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.06).

GESETZ ZUR NEUREGELUNG DES RECHTS DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.09 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.12 (BGBl. I S. 148).

GESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Bekanntmachung vom 23.02.10 zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

SCHIEMENZ, H. & R. GÜNTHER (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschl. 7.2 Artenschutzfachbeitrag Begründung.

SÜDBECK, P.; BAUER, H.-G.; BOSCHERT, M.; BOYE, P. & W. KNIEF (2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 4. Fassung, 30.11.07 – in: Berichte zum Vogelschutz, Heft 44/2007.