1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg

Umweltbericht Entwurf

Verfasser:

KUNHART
FREIRAUMPLANUNG

Kunhart Freiraumplanung
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110

In Zusammenarbeit mit:

Tim Kuchenbäcker	Fledermäuse
Timo Jaworek	Herpetofauna, Falter
Volker Dienemann	Biber und Fischotter
Grünspektrum	Avifauna

KUNHART FREIRAUMPLANUNG
Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10
e-mail: kuhnhart@gmx.net

K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH)

Neubrandenburg, den 06.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes 5
1.1.1 Beschreibung der Darstellungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden 5
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens 7
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 8
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes 9
2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 11
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 11
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 12
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 21
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit vn Ressourcen 21
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 21
2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursahung von Belästigungen 23
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 23
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe 23
2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben 24
2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel 24
2.2.8 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe 24
2.3 Ausgleichskonzept 24
2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 25

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 29
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 35
3. Zusätzliche Angaben 35
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 35
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 36
3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j 36
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 36
3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Plangebiet (© GeoBasis-DE/MV 2022) 4
Abb. 2: Auszug aus der Planzeichnung 2013 5
Abb. 3: Konfliktplan (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022) 6
Abb. 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/MV 2022) 11
Abb. 5: Biotoptypenbestand (Grundlage: Blatt – Nr.1/ © Geobasis-DE/M-V 2022) 13
Abb. 6: Gehölze (Grundlage: Blatt – Nr.3/ © Geobasis-DE/M-V 2022) 14
Abb. 7: Brutvögel (Grundlage: Blatt – Nr.5/Erfassungen Grünspektrum 03 - 08 2022) 16
Abb. 8: Rastgebiete der Umgebung (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022) 16
Abb. 9: Kartierung Herpetofauna (Grundlage: Blatt – Nr.4/ © Geobasis-DE/M-V 2022) 17
Abb. 10: Gewässer (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022) 18
Abb. 11: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/MV 2022) 20
Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 200 m (© GeoBasis-DE/MV 2022) 27
Abb. 13: Lage des Waldkontos (© GeoBasis-DE/MV 2022) 31
Abb. 14: Höhlenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU) 32
Abb. 15: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU) 33
Abb. 16: Lage der Ersatzhabitate (Grundlage: © GeoBasis-DE/MV 2022) 33
Abb. 17: Maßnahmen Brauereikeller (© GeoBasis-DE/MV 2022) 34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzungen lt. B- Plan 2013 6
Tabelle 2: Geplante Nutzungen 7
Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume 8
Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet 15
Tabelle 5: Verschneidung der Flächen der 1. Änderung mit der Planung von 2013 25
Tabelle 6: Nachweis der fehlenden Beeinträchtigung durch 1. Änderung 26
Tabelle 7: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen 29
Tabelle 8: Fällungen und Anzahl Ersatz 35

Anlagen

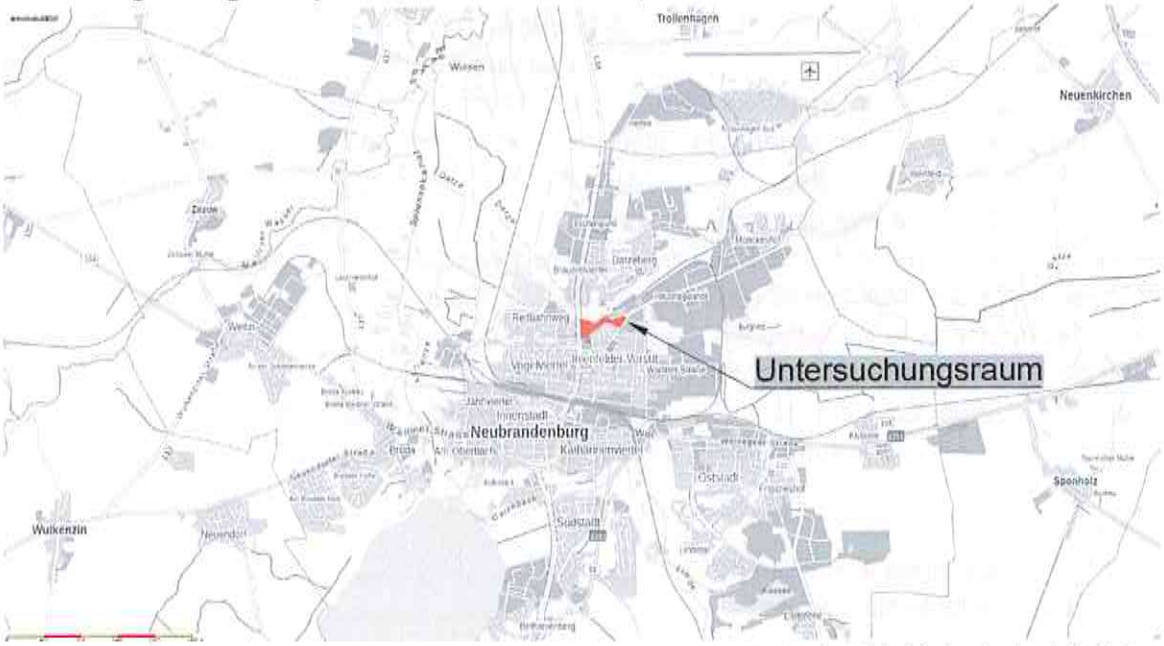
Anlage 1	Blatt – Nr.1	Bestandsplan	M:1:1.250	Blattgröße: 297 x 497
Anlage 2	Blatt – Nr.2	Konfliktplan	M:1:1.250	Blattgröße: 297 x 497
Anlage 3	Blatt – Nr.3	Gehölzbestand	M:1:1.250	Blattgröße: 297 x 497
Anlage 4	Blatt – Nr.4	Herpetofauna	M:1:1.250	Blattgröße: 297 x 497
Anlage 5	Blatt – Nr.5	Brutvögel	M:1:1.250	Blattgröße: 297 x 497
Anlage 6	Blatt – Nr.6	Ersatzhabitate	M:1:2.500	Blattgröße: A4

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

Abb. 1: Lage Plangebiet (© GeoBasis-DE/MV 2022)



1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes

1.1.1 Beschreibung der Darstellungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das 5,8 ha große Plangebiet der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit 2013 rechtsgültigen B- Planes Nr. 74.3 „Alte Brauerei", welcher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt wurde. Seit Rechtskraft des derzeit gültigen B- Plans von 2013 befindet sich die Planfläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auf dem Gelände sind seither folgende Nutzungen zulässig: ca. 72% Gewerbegebiet mit einer zulässigen Überbauung von 80%, ca. 5% Verkehrsflächen, ca. 6% Bahnanlage und ca. 17% Grünfläche. Erhaltungsfestsetzungen wurden nicht getroffen. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung wurden nicht festgesetzt. Der Artenschutz wurde im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages behandelt. Empfohlene Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen und Untersuchungen einschließlich ggf. durchzuführender Maßnahmen bezüglich Baufeldfreimachungen, Fällungen und Abrissen wurden in die Planzeichnung übernommen. Im Nordosten überlagert eine als Wald gekennzeichnete und mit dem Hinweis auf spätere Umwandlung versehene, ca. 1,2 ha große Fläche das Gewerbegebiet.

Abb. 2: Auszug aus der Planzeichnung 2013

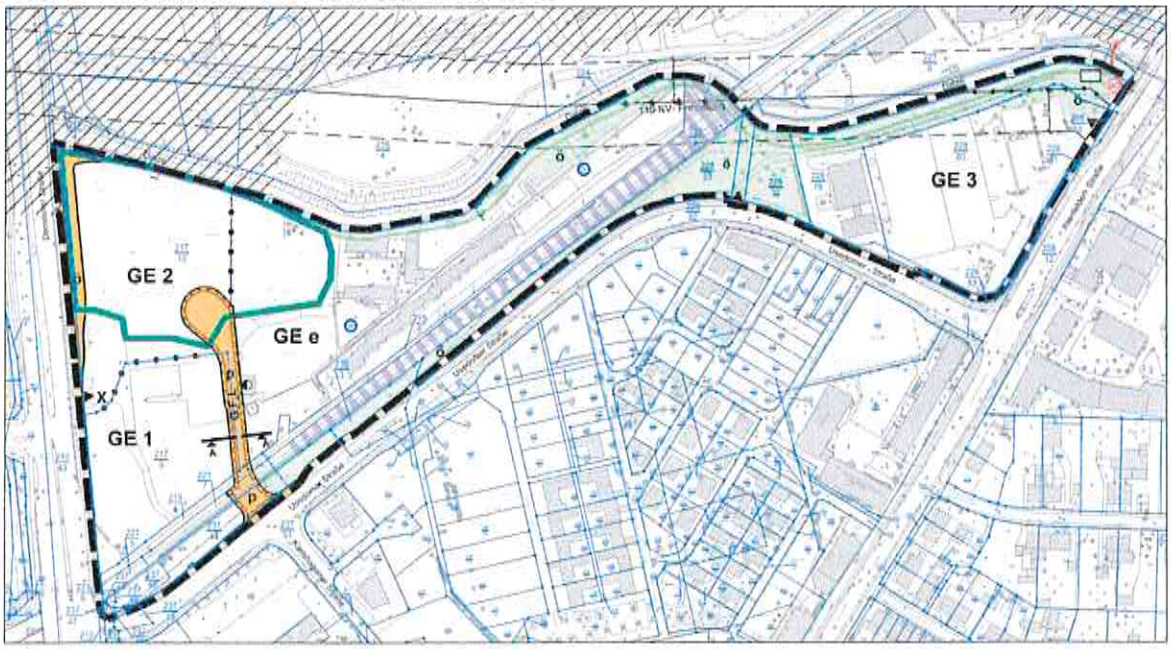
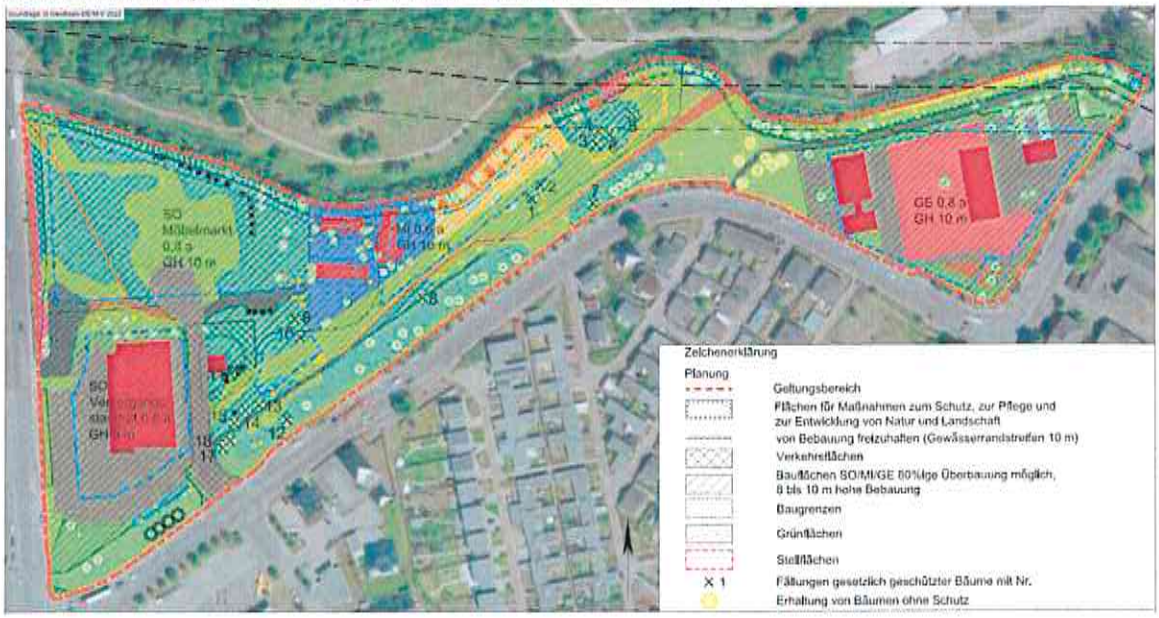


Tabelle 1: Nutzungen lt. B- Plan 2013

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Sondergebiet/Mischgebiet/Gewerbegebiet 80%ige Überbauung möglich	41.838,00		71,95
davon			0,00
Bauflächen verbaut 80%		33.470,40	0,00
Bauflächen unverbaut 20%		8.367,60	0,00
Verkehrsfläche	2.651,00		4,56
Bahngelände	3.497,00		6,01
Grünfläche	10.160,00		17,47
	58.146,00		100,00

Mit vorliegender 1. Änderung wird sich im umfänglichen Verfahren auseinandergesetzt. Der Grund für den Wechsel des Verfahrens sind ein nahegelegenes Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), die nördlich verlaufende Datze und Gehölzaufwuchs, welcher sich in großen Bereichen infolge ausbleibender Nutzung seit Rechtskraft des ursprünglichen B-Planes vor 10 Jahren eingestellt hat.

Abb. 3: Konfliktplan (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



Im Rahmen der ersten Änderung werden die bisherigen Bauflächen GE1, GE 2 und GEe im westlichen Teil des Plangebietes in Sondergebiete und in ein Mischgebiet aufgeteilt. Die geplanten Sondergebiete sollen der Versorgung und als Möbelmarkt dienen. Die bisher festgesetzten Grünflächen und das GE 3 im Osten bleiben erhalten. Die bisher als Bahnanlage gekennzeichnete Fläche wird zur Grünfläche umgewidmet. Die laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) möglichen Grundflächenzahlen (GRZ) lassen auf den Bauflächen, wie bisher, Versiegelungen bis zu 80% zu. Die Gebäude werden 8 bis 10 m hoch. Der 10 m breite

Gewässerrandstreifen wird Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewidmet.
Im Plangebiet stehen insgesamt 162 Bäume, davon 59 nach §18 und 4 nach §19 geschützte Bäume sowie 99 Bäume die keinen Schutzstatus aufweisen. Sieben nicht geschützte Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt, 63 Bäume sind bereits per Gesetz geschützt und die übrigen (nicht geschützten) Bäume befinden sich teils auf Grünflächen und teils im Konflikt zur Planung. Im Rahmen der B- Plan – Aufstellung ist die Fällung von 17 gesetzlich geschützten Bäumen vorgesehen. Als Ersatz für die ca. 1,2 ha Waldumwandlung wurden 23.335 Waldpunkte reserviert.
Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Sondergebiet/Mischgebiet/Gewerbegebiet 80%ige Überbauung möglich	40.839,00		70,24
davon			0,00
Bauflächen verbaut 80%		32.671,20	0,00
Bauflächen unverbaut 20%		8.167,80	0,00
Verkehrsfläche	2.209,00		3,80
Grünfläche	15.098,00		25,97
	58.146,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Im Vergleich zur bestehenden Planung führt die 1. Änderung zur Verringerung der zulässigen Versiegelungen um ca. 0,5 ha. Bäume, die bereits 2013 vorhanden waren, können zum überwiegenden Teil in den Grünflächen und als gesetzlich geschützte Bäume erhalten bleiben. Die Bahnanlage wird zur Grünfläche, ein kleiner Bereich Grünfläche zur Baufläche umgewandelt. Damit wird der angestrebte Anteil an Grünmasse und unversiegelten Flächen erhöht. Die hohen zulässigen Immissionen der derzeit festgesetzten Gewerbegebiete werden sich durch die Ausweisung von Sonder- und Mischgebieten möglicherweise verringern.
Die bisherige planungsrechtliche Darstellung widerspricht den realen Gegebenheiten. Das Plangebiet ist zu etwa 36% versiegelt und zu etwa 24% gehölzbestanden. Die restlichen 40% sind offene überwiegend mit Landreitgras bewachsene Brachflächen, auf denen einzelne Bäume stehen.
Die 1. Änderung verursacht somit keine Eingriffe in die Flächen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) aber in den Gehölzbestand und in artenschutzrechtliche Belange. Auf die vorgenannten Habitate kann sich das Vorhaben bei Realisierung folgendermaßen auswirken:
Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,

2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.
4 Fällungen, Gebäudeabbruch
5 Beseitigung potenzieller Habitate

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

1 Beeinträchtigung von Habitaten (Silhouettenwirkung)

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1 Beeinträchtigung von Habitaten (Lärm, Schadstoffe, Licht, Bewegung)

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Vorentwurf wurden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf wurden keine Einwände dazu erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag (AFB) auf Grundlage von Erfassungen der Brutvogelfauna 8 x, Amphibien 4 x schlaufenförmige Begehungen, Reptilien 5 x schlaufenförmige Begehungen, Fledermauserfassungen 9 x davon 5 Detektorbegehungen sowie 2 Erhebungen zur Hangplatzzählung und 5 Horchboxnächte, Biber 1 x Erhebung, Fischotter 2 x Begehung, Tagfalter 5 x	Biotoptypen-erfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert und im § 15 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) ist die Eingriffsregelung verankert.

Im letzten Satz des Absatz 3 des § 1a des BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz" steht: „[.....] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Dies trifft aufgrund der rechtsgültigen Planung aus dem Jahr 2013 zu. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergeben sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung) oder SPA (Special Protection Area - Vogelschutzgebiet) beeinträchtigen können. 120 m nördlich bzw. 1,5 km südlich befindet sich das GGB DE_2445-302 „Brauereikeller" bzw. „Eiskeller". Eine 2023 durchgeführte FFH- Vorprüfung schließt eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des GGB durch die Planungsziele der 1. Änderung aus.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL), bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) wurde erstellt.

Das Plangebiet überlagert im Norden den 5 m Gewässerrandstreifen der Datze nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Änderung betrifft Wald nach §2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V). Waldpunkte zur Kompensation wurden bereits reserviert.

Weitere Grundlagen sind die §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Einzelbäume und Baumreihen.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan M-V (GLRP M-V) liegen für das Plangebiet keine besonderen Funktionsausprägungen, Erfordernisse oder Maßnahmen vor.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

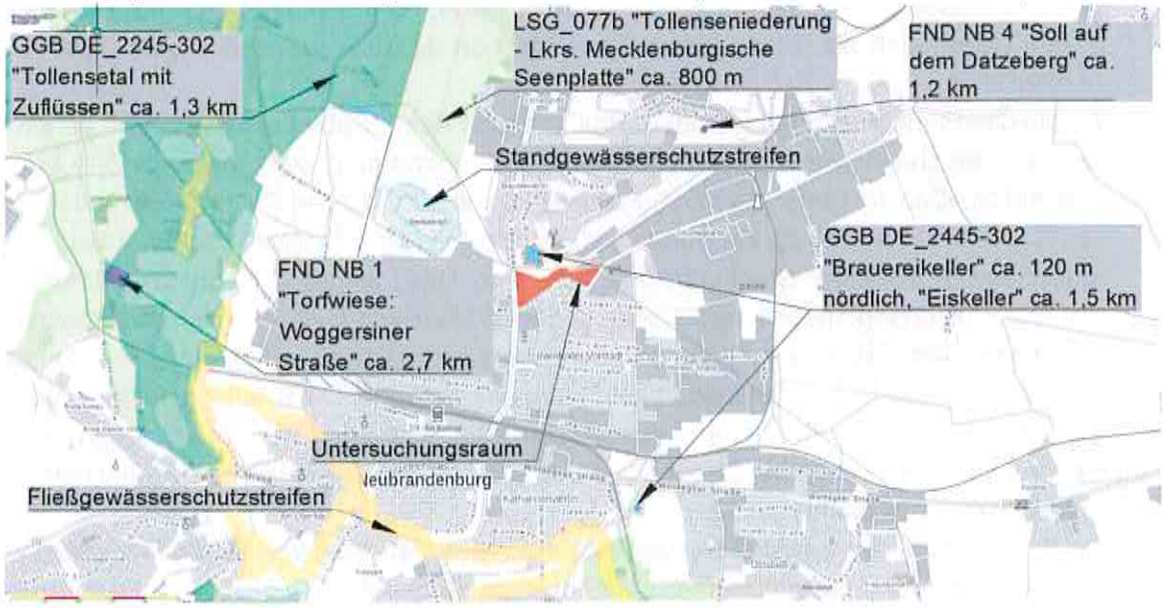
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),

- 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 Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPlG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2.März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).

➔ Das Plangebiet beinhaltet gesetzlich geschützte Einzel- und Alleebäume nach §§18/19 NatSchAG MV.
➔ Das Vorhaben liegt ca. 1,3 km südöstlich des GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen"
➔ Die Fläche befindet sich ca. 1,5 km nördlich bzw. 120 m südlich des GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller"
➔ Das Gelände liegt ca. 800 m südöstlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 77a „Tollenseniederung (Mecklenburgische Seenplatte)"
➔ Das Vorhaben befindet sich ca. 2,7 km östlich des Flächennaturdenkmals (FND) NB 1 Torfwiese: Woggersiner Straße"
➔ Die Fläche liegt ca. 1,2 km südwestlich des Flächennaturdenkmals (FND) NB 4 „Soll auf dem Datzeberg"
➔ Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV
➔ Im 200 m Radius des Untersuchungsbereiches sind folgende geschützte Biotope vorhanden:
  - NBG00585 Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
  - NBG00604 Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte; Naturnahe Feldgehölze; Trocken- und Magerrasen

Abb. 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/MV 2022)



➔

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Fläche

Seit Novellierung des "Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung" (UVPG) und des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 ist mit der „Fläche" ein zusätzliches Schutzgut im Umweltbericht zu berücksichtigen, welches separat zum Schutzgut Boden zu betrachten ist. Hierbei sollten die Kriterien Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf berücksichtigt werden. Der Parameter „Nutzungsänderung" gewinnt primär bei der Prognose der Auswirkungen der Planung an Bedeutung.
Für den Bestand lässt sich resümieren, dass das 5,8 ha große Plangebiet der 1. Änderung identisch mit dem Geltungsbereich des seit 2013 rechtsgültigen B- Planes Nr. 74.3 „Alte Brauerei" ist und sich seit dessen Rechtskraft im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet. Auf dem Gelände sind folgende Nutzungen zulässig: ca. 72% Gewerbegebiet mit einer zulässigen Überbauung von 80%, ca. 5% Verkehrsflächen, ca. 6% Bahnanlage und ca. 17% Grünfläche. Die derzeitige Satzung sichert diese Nutzungen und diesen Flächenbedarf dauerhaft und entlastet damit Flächen im Außenbereich die bisher nicht beansprucht wurden.

Mensch

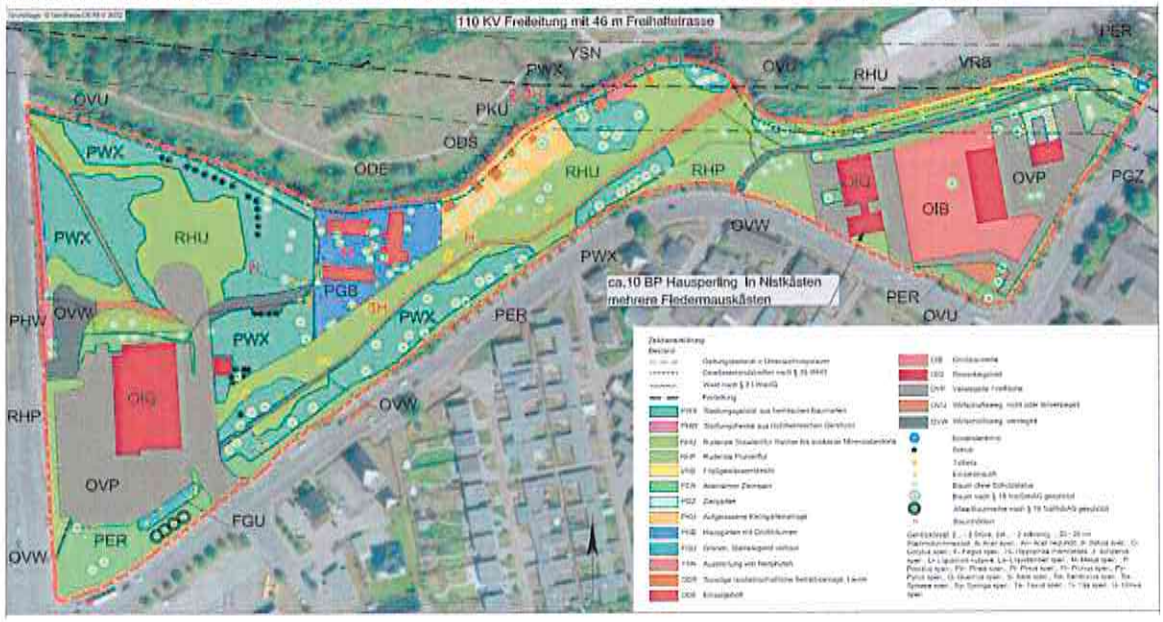
Das Plangebiet befindet sich nördlich der Neubrandenburger Innenstadt, östlich der Demminer Straße, westlich der Ihlenfelder Straße (MSE 73), nördlich der Usedomer Straße (MSE 73) sowie südlich der Datze und umfasst derzeit einen Einkaufmarkt im Westen einschließlich einer Zufahrt mit Wendekreis, ein bis vor kurzem zum Wohnen genutztes Einzelgehöft im Zentrum, eine Sozialeinrichtung sowie ein Wassergymnastikbetrieb im Osten einschließlich ausgedehnter Stellflächen. Ehemalige Garagenstandorte, Bahnanlagen und aufgegebene Kleingärten stellen sich als Brach- sowie Gehölzflächen dar, die auf allen ungenutzten Flächen präsent sind.
An die das Plangebiet begrenzenden Strukturen (Straßen, Datze) schließen sich an: im Westen das Reitbahnwegviertel mit Einkaufsmarkt, Wohnbebauung, einer Veterinärklinik, Stellplätzen und Straßen, im Süden das Wohngebiet Wolgaster Straße, im Osten Gewerbeflächen und im Norden ein Wanderweg, ein Hundeauslaufplatz, teils aufgelassenen, teils baubaute Grundstücke sowie weitläufige Brach- und Gehölzflächen. Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der Straßen und Gewerbeflächen vorbelastet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Brunnen und zwei Trafos. Eine Freileitung sowie diverse weitere unterirdische Leitungen queren das Gelände. Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist trotz der nördlich verlaufenden Datze und vorhandener Gehölze aufgrund starker Beunruhigung aus Gewerbe, Straßen und umliegender Bebauung sowie aufgrund mangelnder touristischer Ausstattung gering.
Da der seit 2013 rechtsgültige B- Plan 74.3 „Alte Brauerei" nicht vollständig umgesetzt wurde, sind erheblich stärkere Immissionen und Einschränkungen der touristischen Funktion zulässig.

Flora

Entlang der Demminer Straße erstreckt sich eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW), überwiegend aus Spiersträuchern. Im Nordwesten des Plangebietes wurde

seitens der Forst Wald festgestellt. Hier dominieren dünnstämmige (d ≤ 15 cm) Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) wie Birke, Weide, Pappel aber auch Sanddorn sowie ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), welche sich vorwiegend aus Landreitgras und Goldrute zusammensetzt. Im Bereich der, durch einen Weg geteilten, östlich angrenzenden Siedlungsgehölze kommen vorwiegend dünnstämmige Weiden, Pappeln, Birken und Eschen-Ahorn sowie acht stärkere Einzelbäume, eine Pappel, drei Ahorn, zwei Eschen-Ahorn und zwei Weiden vor, die mit Ausnahme eines Ahorns, aufgrund des Waldstatus nicht nach NatSchAG geschützt sind. Auf der Zierrasenfläche (PER) nördlich des Einkaufsmarktes (OIG) 3 junge Amberbäume und 2 junge Ahorn. Nördlich angrenzend stehen auf ruderaler Staudenflur junge Weiden und Pappeln. An die Parkplatzfläche (OVP) grenzt westlich ruderale Pioniervegetation (RHP). Südlich der versiegelten Freifläche befindet sich eine Zierrasenfläche, auf der eine nach §18 NatSchAG M-V geschützte Weide, zwei geschützte Ahorne und vier Ahorne wachsen. Letztere sind nach § 19 geschützt. Im Süden des Hausgartens (PGB) stehen vier größere Bäume (2 Ahorn, Birke, Weide), die aufgrund ihrer Lage im Hausgarten, wie die dünnstämmigen Gehölze; nicht gesetzlich geschützt sind. In den aufgelassenen Kleingärten im Zentrum des Plangebietes (PKU) stehen zahlreiche z.T. ältere Obstgehölze und -sträucher, Holunder, Hasel und Brombeere sowie zwei gesetzlich geschützte Bäume (Fichte und Hasel).

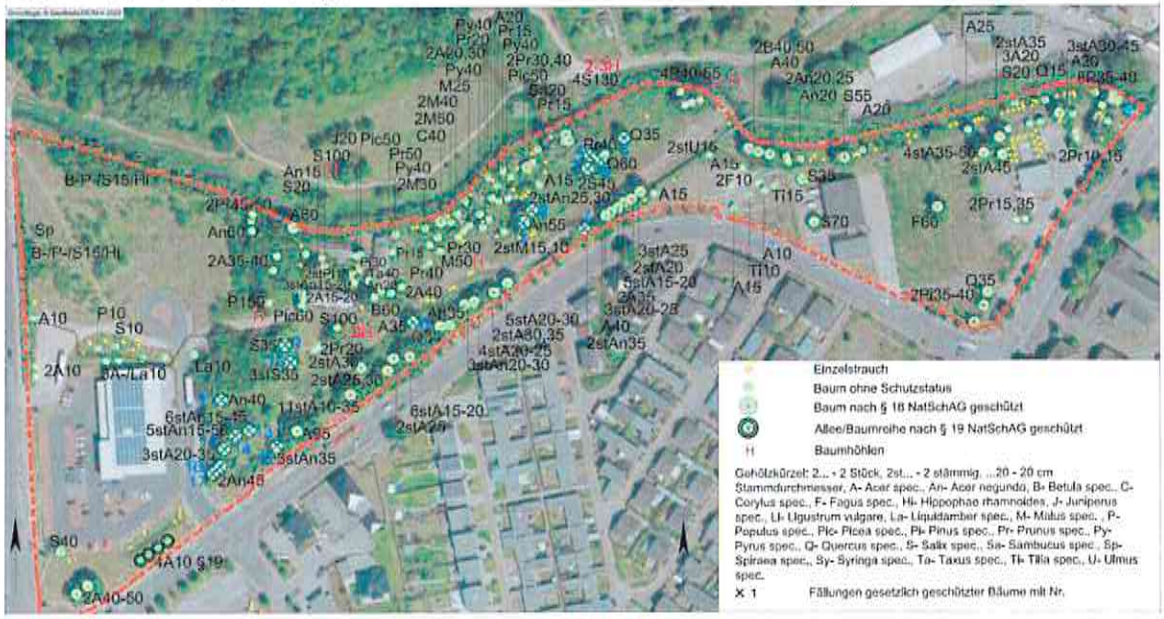
Abb. 5: Biotoptypenbestand (Grundlage: Blatt – Nr.1/ © Geobasis-DE/M-V 2022)



Nördlich der Usedomer Straße wächst heimisches Siedlungsgehölz mit nach § 18 NatSchAG M-V geschützten ein- und mehrstämmigen Ahornen und Eschen-Ahornen, einer geschützten Eiche, einem Weißdorn und vermehrt Sanddorn. Auf der ruderalen Staudenflur im Zentrum des Plangebiets befinden sich neben Landreitgras, Goldrute und Rainfarn ebenso Nachtkerzen. Des Weiteren kommen zwei gesetzlich geschützte Eschen-Ahorn und vereinzelt junger Weiden- und Ahornaufwuchs vor. Nördlich davon befindet sich heimisches Siedlungsgehölz mit nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen (Weiden, Ahorn, Eiche) und Holunder.

Angrenzend liegt eine Neophyten Fläche (YSN), die mit Japanischem Staudenknöterich bewachsen ist. Am nördlichsten Punkt des Plangebietes befindet sich heimisches Siedlungsgehölz mit Weidenaufwuchs entlang der Datze und eine Gruppe Pappeln, die aufgrund ihrer Lage im Innenbereich nicht geschützt sind, sowie einzelnen Ahornen und Holundersträuchern.
Südöstlich des ehemaligen Bahndammes, welcher sich nun als nicht versiegelter Weg (OVU) darstellt, befindet sich ruderale Staudenflur mit Landreitgras, eine dünnstämmige Ulme sowie ein Rosenstrauch. Es grenzt ein brachliegendes Areal (RHP) an, auf welchem 7 Jungbäume der Arten Buche, Ahorn und Linde, wachsen. Östlich wird die Datze von Fließgewässerröhricht (VRB) mit typischer Ufervegetation und einer ruderalen Staudenflur mit Sanddorn, Rosengewächsen sowie von nicht gesetzlich geschützten jungen Weiden und Ahornen begleitet. Auf der Zierrasenfläche und im Gehölzaufwuchs südlich davon bis zur Bebauung (OIG, OIB) wachsen zwei nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Birken, vier Ahorn, zwei Weiden, sowie weitere ungeschützte Einzelbäume (Pappeln, Eschen-Ahorn, Eiche, Ahron, Kirschbäume) und Sträucher. Fünf junge Ahorn sowie eine Eiche sind Neupflanzungen. Im Ziergarten (PGZ) findet sich ein Erdwall bepflanzt mit Ziergras (Miscanthus) und umgrenzt mit Liguster. Im Südosten wachsen zwei geschützte Kiefern und eine geschützte Säuleneiche. Auf der Baustelle (OIB) befinden sich eine gesetzlich geschützte Buche, östlich davon zwei mehrstämmige geschützte Ahorn und zwei ungeschützte Kirschen und westlich an dem Gewerbegebäude der Sozialeinrichtung zwei geschützte alte Weiden. Im Plangebiet stehen insgesamt 162 Bäume, davon 59 nach §18 und 4 nach §19 geschützte Bäume sowie 99 Bäume die keinen Schutzstatus aufweisen.

Abb. 6: Gehölze (Grundlage: Blatt – Nr.3/ © Geobasis-DE/M-V 2022)



Wäre der seit 2013 rechtsgültige B- Plan 74.3 „Alte Brauerei" vollständig realisiert worden, wären weit weniger Biotope und Gehölze vorhanden.

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	13.118,00	22,56
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	376,00	0,65
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineral-standorte	10.937,00	18,81
RHP	Ruderale Pionierflur	2.276,00	3,91
VRB	Fließgewässerröhricht	223,00	0,38
PER	Artenarmer Zierrasen	5.836,00	10,04
PGZ	Ziergarten	213,00	0,37
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1.517,00	2,61
PGB	Hausgarten mit Großbäumen	2.370,00	4,08
FGU	Graben, überwiegend verbaut	222,00	0,38
YSN	Ausbreitung von Neophyten	135,00	0,23
ODS	Sonstige wirtschaftliche Betriebsanlage, Lauben	151,00	0,26
ODE	Einzelgehöft	626,00	1,08
OIB	Großbaustelle	3.019,00	5,19
OIG	Gewerbegebiet	3.421,00	5,88
OVP	Versiegelte Freifläche	9.917,00	17,06
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	1.596,00	2,74
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	2.193,00	3,77
		58.146,00	100,00

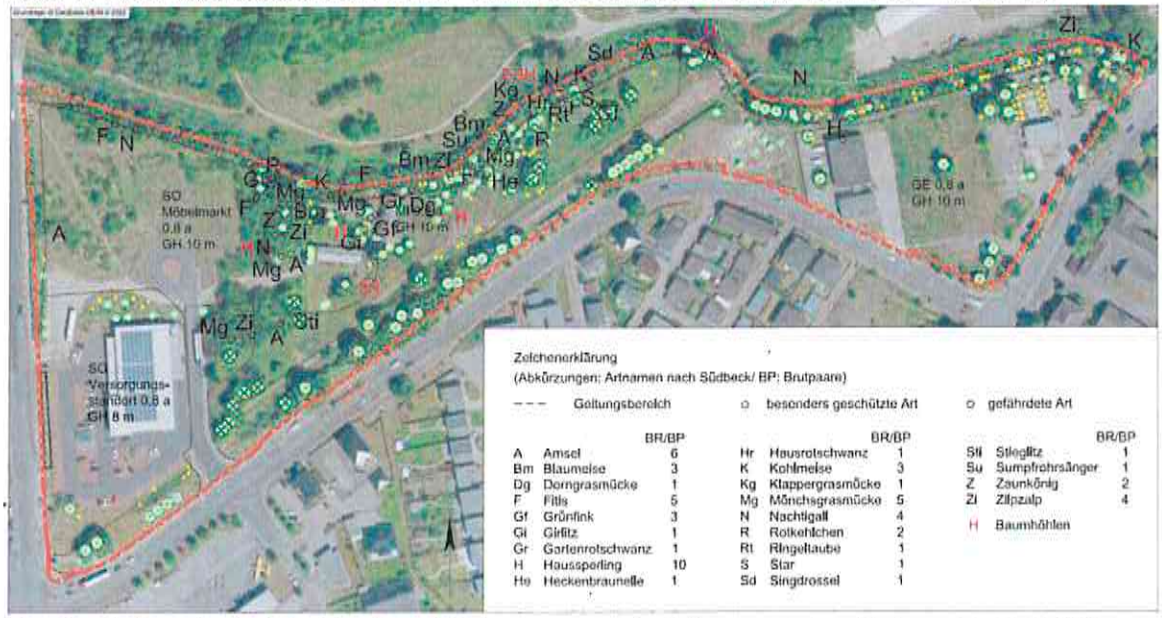
Fauna

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Artenerfassungen von Amphibien, Reptilien, Fledermäusen, Tagfaltern und Avifauna wurde erstellt.

Brutvögel

Die Erfassungen der Brutvogelarten haben Vorkommen ausschließlich besonders geschützter Arten ergeben (s. Abb. 7). Der Haussperling ist auf der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (2014) auf der Vorwarnliste und der Star auf der Roten Liste Deutschlands (2021) als gefährdet (Stufe 3) geführt.

Abb. 7: Brutvögel (Grundlage: Blatt – Nr.5/Erfassungen Grünspektrum 03 - 08 2022)



Das Vorhaben befindet sich etwa 1,9 km von regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten, im Bereich des GGB „Tollensetal mit Zuflüssen" und des LSG „Tollenseniederung (Mecklenburgische Seenplatte)" entfernt. Rast- und Zugvogelarten beanspruchen große Fluchtdistanzen und einsehbare Flächen. Diese können im Plangebiet nicht gewährleistet werden. Die Funktion der Fläche als Rastgebiet wird ausgeschlossen.

In dem entsprechenden Messtischblattquadranten (MTBQ) 2445-2 wurden von 2008 bis 2016 vier besetzte Brutplätze des Kranichs verzeichnet und ab 2012 ist eine Wiesenweihe festgestellt worden. Beide Arten konnten während der Erfassungen nicht beobachtet werden.

Abb. 8: Rastgebiete der Umgebung (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022)

Fledermäuse

Es sind 5 geschützte Weiden und Obstbäume mit Spalten und Höhlen vorhanden. Drei dieser Höhlenbäume werden beseitigt. Zudem befinden sich bewohnte und unbewohnte Gebäude und Gebäuderuinen auf dem Gelände. Diese könnten Potential für Fledermausquartiere bieten. Ein bedeutendes Winterquartier befindet sich mit dem GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller" 120 m nördlich. Im Rahmen der bisherigen Untersuchungen konnten keine Wochenstuben auf dem Gelände nachgewiesen werden. Auch die Funktion der Fläche als Nahrungshabitat oder einzelner Strukturen als Leitlinie ist schwach ausgeprägt.

Reptilien

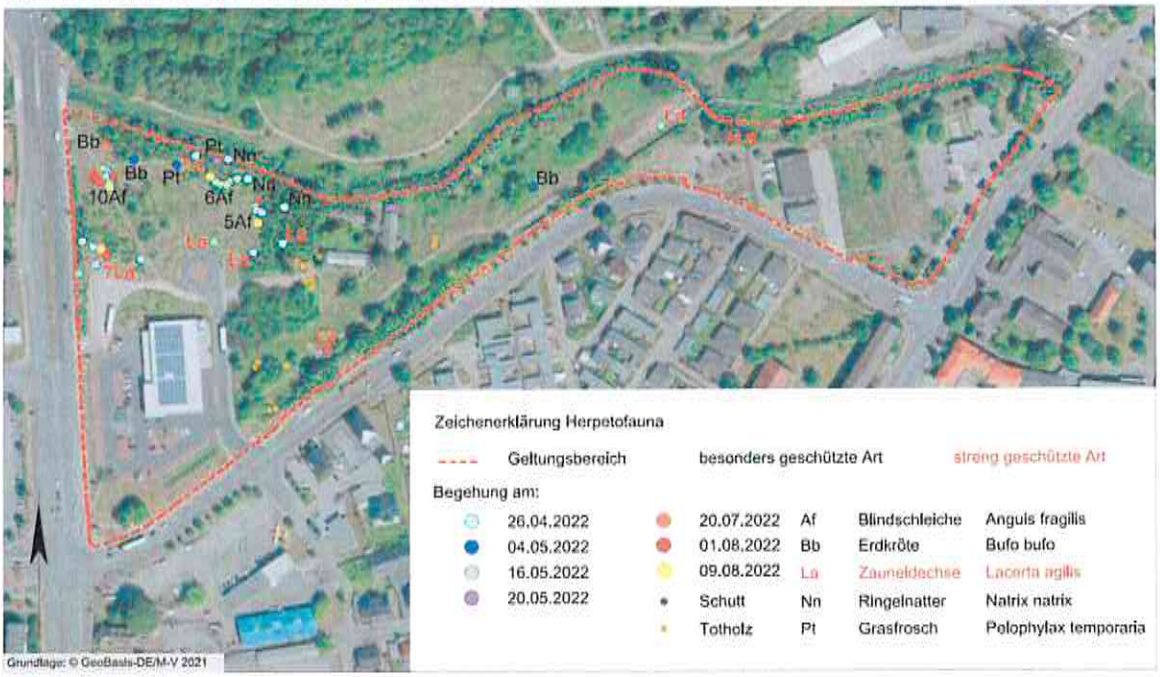
Es befinden sich mehrere Totholz- und Schutthaufen sowie sonnige Offenstellen im Plangebiet, sodass Reptilien diese Strukturen als Habitat nutzen könnten. Hinsichtlich der Erfassungen (Timo Jaworek) bis September 2022 konnte festgestellt werden, dass 21 Blindschleichen (*Anguis fragilis)* 3 Ringelnattern (*Natrix natrix*) und 14 Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) das Gebiet im Westen besiedeln.

Amphibien

Laut Linfos M-V wurden im Messtischblattquadranten (MTBQ) 2445-22 im Zeitraum von 2002 bis 2005 je zwei Individuen der Knoblauchkröte und Rotbauchunke sowie je 3 Individuen des Laub- und Moorfrosches festgestellt. Auf dem Areal des Vorhabens sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Umkreis ab etwa 550 m befinden sich einige potentielle Laichgewässer. Weil daher mit einer Überwinterungs- und Transferfunktion des Plangebietes zu rechnen war, wurde eine Kartierung der Amphibien durchgeführt.

Diese konnte die Vermutung nicht bestätigen. Drei Erdkröten (*Bufo bufo*) und zwei Grasfrösche (*Pelophylax temporaria*) wurden im Rahmen der Erfassungen (Timo Jaworek) nachgewiesen.

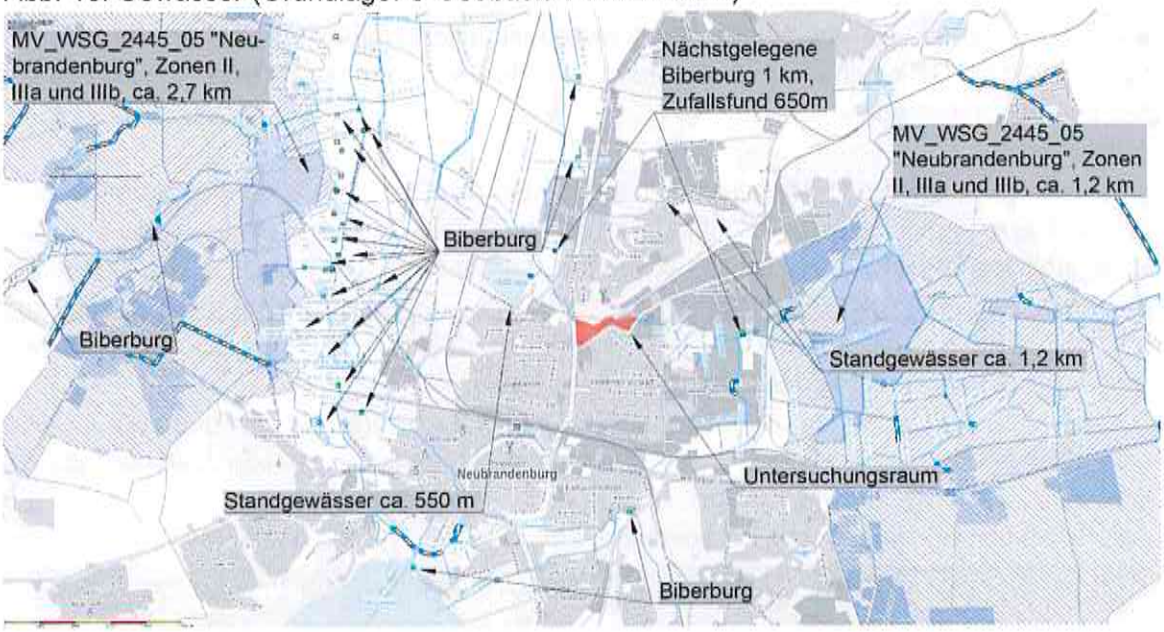
Abb. 9: Kartierung Herpetofauna (Grundlage: Blatt – Nr.4/ © Geobasis-DE/M-V 2022)



Biber/Fischotter

Die unmittelbar entlang des Plangebietes verlaufende Datze dient als wichtiger Wanderkorridor für semiaquatische Säugetiere zwischen der Tollenseniederung und dem Großem Landgraben. Etwa ein Kilometer östlich des Planungsgebiets ist 2011 ein positiver Bibernachweis an einer Biberburg festgestellt worden und im Jahr 2015 kam es zu einem Zufallsfund 650m nördlich am Eschengrund. Zudem ist der Nachweis des Fischotters laut MTBQ 2445-2 des Jahres 2005 positiv. Im Rahmen der Untersuchungen von Oktober 2021 bis März 2022 durchgeführt von Volker Dienemann, konnte festgestellt werden, dass Biber und Fischotter den Gewässerbereich regelmäßig durchqueren.

Abb. 10: Gewässer (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



Käfer

Im zweiten Sektor des MTBQ 2445 wurden im Zeitraum von 1990 bis 2017 sieben Beobachtungen des Eremiten registriert. Es gibt alte Obstbäume und Weiden im Plangebiet. Eine Weide weist den erforderlichen Mulmmeiler auf, der als Hinweis auf ein Vorkommen des Eremiten dienen könnte.

Falter

Im Plangebiet stehen streng geschützten Falterarten Nachtkerzen als Nahrungsgrundlage zur Verfügung. Im Rahmen der Untersuchungen (Timo Jaworek) wurden weder Entwicklungsformen dieser Art noch anderer streng geschützter Arten nachgewiesen.

Wäre der seit 2013 rechtsgültige B- Plan 74.3 „Alte Brauerei" vollständig umgesetzt worden, wäre die Habitatfunktion der Planfläche deutlich geringer.

Boden

Das Plangebiet ist, bedingt durch die Lage an der Datze, ursprünglich ein Niedermoorstandort gewesen. Aufgrund anthropogener Einflüsse wie der Nutzung als Brauereistandort bis etwa in die 1990er Jahre, der vorhandenen Bahntrasse, dem Bau des Einkaufsmarktes und anderer Gewerbegebäude im Westen sind im Oberboden Fremdstoff- und Fremdbodeneinträge sowie Bodenverdichtungen vorhanden. Tiefer liegen eine Torfschicht und grundwasserbestimmte Sande. Im Osten besteht der Boden aus grundwasserbestimmten Sanden. Die Grenze verläuft etwa entlang der ehemaligen Bahntrasse. Der Boden hat im Gewerbegebiet eine geringe Schutzwürdigkeit. Einzig im Areal der aufgelassenen Kleingärten sowie auf einem Teilstück des Einzelgehöftes besteht laut LAIV-MV erhöhte Schutzwürdigkeit. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenstandorte. Da der seit 2013 rechtsgültige B- Plan 74.3 „Alte Brauerei" nicht vollständig umgesetzt wurde, sind weitere umfängliche Versiegelungen zulässig. Die Bodenfunktion ist daher gering.

Wasser

Im Geltungsbereich des Vorhabens liegen keine Oberflächengewässer. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, außerhalb des Plangebietes, fließt die Datze als Fließgewässer II. Ordnung und berichtspflichtiger WRRL- Wasserkörper mit der Bezeichnung OTOL-2600. Das Gebiet überlagert teilweise den Gewässerrandstreifen der Datze.
Das nächstgelegene Standgewässer liegt etwa 550 m nordwestlich des Plangebietes. Laut LAIV-MV ist der Grundwasserflurabstand im Westen - auf etwa 75 Prozent des Gesamtgebietes - kleiner gleich 2 m und im Osten - auf etwa 25 Prozent des Gesamtgebietes - flurnah (Niedermoorstandort). Die Grundwasserressourcen sind im Untersuchungsraum potenziell nutzbar, jedoch im Westen mit chemischen Einschränkungen und im Osten mit hydraulischen Einschränkungen. Im Geltungsbereich dienen glaziofluviatile Sande im Weichsel-Komplex als Grundwasserleiter. Es besteht keine bindige Deckschicht. Sediment mit einer mittleren Durchlässigkeit ist vorherrschend. Die Fläche liegt unmittelbar südlich des Hochwasserrisikogebietes „Tollense" - DEMV_RG_966_TOL, jedoch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.
Wäre der seit 2013 rechtsgültige B- Plan 74.3 „Alte Brauerei" vollständig umgesetzt worden, wäre die Grundwasserneubildungsfunktion der Planfläche wesentlich eingeschränkter. Die Wasserfunktion ist von allgemeiner Bedeutung.

Klima/ Luft

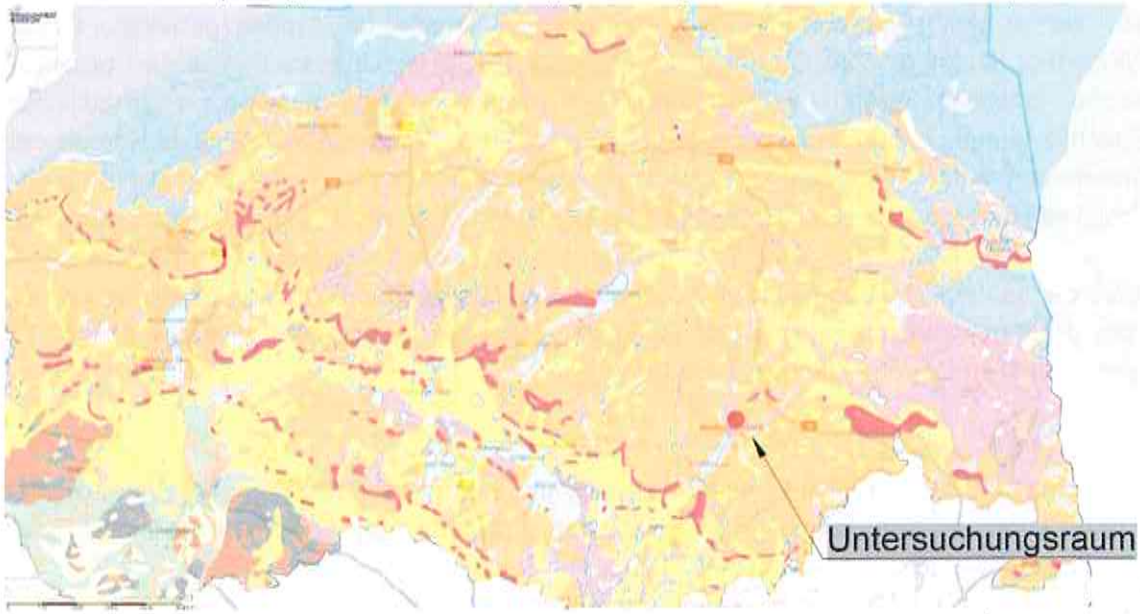
Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist.
Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind geprägt durch den Gehölzbestand und die Siedlungslage. Die Datze, außerhalb des Plangebietes, dient dem Luftaustausch. Die Gehölze üben eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund des vorhandenen Gewerbes sowie aufgrund des Verkehrsaufkommens an der Demminer und Usedomer Straße eingeschränkt.

Die Festsetzungen des seit 2013 rechtsgültigen B- Plans 74.3 „Alte Brauerei" lassen die Beseitigung eines Großteils der klimawirksamen Gehölze zu, sodass von einer stark eingeschränkten klimatischen Funktion des Plangebietes auszugehen ist.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet befindet sich auf schluffigem Feinsand im Tollensebecken. Die Landschaft ist während der Epoche des Pleistozäns im Weichselglazial nördlich der pommerschen Hauptendmoräne durch Abschmelzen des Tollensegletschers entstanden.
Die zugehörige Landschaftszone ist das „Rückland der mecklenburgischen Seenplatte" und die Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet". Im Nordwesten des Untersuchungsraumes, etwa auf 20 Prozent der Gesamtfläche befindet sich die Landschaftseinheit „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder" und in der restlichen Fläche die Einheit „Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal". Laut GAIA-MV ist der entsprechende Landschaftsbildraum „Urbaner Raum" mit der Bewertung „w4b-5", Klartext: „urban". Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbildpotenzial setzt sich im Geltungsbereich aus dem Siedlungsbereich der Stadt Neubrandenburg, dem Fließgewässer „Datze" und der einstigen Eisenbahnlinie Richtung Friedland zusammen. Es bestehen Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und den bewaldeten Datzeberghängen. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist auf der derzeit gütigen Planzeichnung von 2013 ein Bodendenkmal verzeichnet.

Abb. 11: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/MV 2022)



Die Festsetzungen des seit 2013 rechtsgültigen B- Plans 74.3 „Alte Brauerei" lassen die Beseitigung eines Großteils der Grünelemente sowie weitere großflächige Bebauung zu, sodass das die Landschaftsbildfunktion als gering einzuschätzen ist.

Natura - Gebiete

Etwa 1,3 km nordwestlich befindet sich das FFH-Gebiet 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen". Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind 3140, 3150, 3260, 4030, 6210, 6230, 6410, 6430, 6510, 7140, 7230, 9130, 9160, 91D0 und 91E0. Zielarten sind: Bachneunauge, Bitterling, Flussneunauge, Rapfen, Schlammpeitzger, Steinbeißer, Bauchige Windelschnecke, Schmale Windelschnecke, Kriechender Sellerie, Sumpf-Glanzkraut, Grünes Besenmoos, Kammmolch, Rotbauchunke, Biber, Fischotter, Mopsfledermaus, Teichfledermaus und Eremit. Die große Entfernung zum Vorhaben lässt eine Beeinträchtigung des GGB durch das Vorhaben ausschließen.

120 m nördlich bzw. 1,5 km südlich des Geltungsbereiches liegt das GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller". Zielart ist das Große Mausohr. Eine 2023 durchgeführte FFH- Vorprüfung schließt eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des GGB durch die Planungsziele der 1. Änderung aus.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Flora und Fauna, und zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, mikroklimatisch auch zwischen dem Schutzgut Pflanzen sowie dem Schutzgut Klima und Lufthygiene. Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion, binden das Oberflächenwasser, fördern somit die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente" durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung wäre die großflächige Entwicklung von Gewerbegebieten mit bis zu 80% igen Versiegelungen der überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechenden Immissionen möglich. Die derzeit als Bahnanlage gewidmete Fläche bliebe bestehen. Die Grünflächen würden sich nicht vergrößern.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Die Parameter Nutzungsänderung, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf sind durch die Planung folgendermaßen betroffen: Im Rahmen der ersten Änderung werden die bisherigen Bauflächen GE1, GE 2 und GEe im westlichen Teil des Plangebietes in Sondergebiete und in ein Mischgebiet aufgeteilt. Die geplanten Sondergebiete sollen der Versorgung und als Möbelmarkt dienen. Die bisher festgesetzten

Grünflächen und das GE 3 im Osten bleiben erhalten. Die bisher als Bahnanlage gekennzeichnete Fläche wird zur Grünfläche umgewidmet. Es kommt nicht zur Neuinanspruchnahme von Flächen. Die laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) möglichen Grundflächenzahlen (GRZ) lassen auf den Bauflächen, wie bisher, Überbauungen bis zu 80% zu. Durch die Vergrößerung der Grünflächen zu Lasten der Bahnanlage führt die 1. Änderung zur Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 0,5 ha. Diese Reduzierung verbrauchter Flächen wird mit Rechtskraft der 1. Änderung dauerhaft. Diese sorgt zudem für eine Entlastung von Flächen und für einen verringerten Flächenbedarf im Außenbereich indem die geplanten Verkaufseinrichtungen innerstädtisch realisiert werden und vorhandene öffentliche Infrastrukturen genutzt werden.

Flora
Alle Darstellungen der 1. Änderungen sind bereits in ähnlicher Form im derzeit rechtsgültigen B- Plan aus dem Jahr 2013 verankert. Im Zuge der vorliegenden Planung werden Gewerbegebiete zu Sonder- und Mischgebieten „umgenutzt". Die derzeit als Bahnanlage gewidmete Fläche wird Grünfläche. Die schon mit Rechtskraft des B- Planes 73.4 möglichen Eingriffe betreffen den sukzessive eingestellten Gehölzbewuchs sowie noch unbebaute Bodenflächen und wirken bei Umsetzung der Planung folgendermaßen: Der gesamte westliche Teil des Plangebietes, die Siedlungshecke, das Siedlungsgehölz, die ruderale Staudenflur und der Hausgarten mit den Großbäumen, geht durch die Bebauung verloren. Ausnahmen bildet der Gehölzbestand auf den Grünflächen entlang der Usedomer Straße, der Datze und im Zentrum des Plangebietes. Der als Wald deklarierte Gehölzbestand im Nordosten wird zugunsten einer Sondergebietsnutzung umgewandelt. Dies wurde bereits im Verfahren des vorliegenden B-Planes bestimmt und durch Darstellung einer Gewerbefläche im Bereich der Waldfläche mit Hinweis auf eine spätere Umwandlung festgeschrieben. Die Waldumwandlung wird im vorliegenden Verfahren vollzogen. Waldersatz wird vorgenommen (s. Pkt. 1.1.1) und Baumersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass durchgeführt.

Fauna
Mit der Beseitigung der Gehölze und Gebüsche sowie der ruderalen Staudenfluren, welche bereits gemäß bestehender Planung entfernt werden dürfen, gehen Habitatverluste- bzw. Einschränkungen einher. Der Artenschutzfachbeitrag stellt zusammenfassend fest, dass bei Umsetzung der Maßnahmen durch die 1. Änderung keine Verbotstatbestände nach Abs. 1 § 44 BNatSchG berührt werden.

Boden/Wasser
Die Realisierung der seit 2013 möglichen Versiegelungen wird die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen beeinträchtigen. Im Verhältnis zur Ursprungsplanung von 2013 verringern sich die geplanten Versiegelungen. Damit führt die 1. Änderung zu einer Verbesserung der Boden- und Wasserfunktionen.

Biologische Vielfalt
Da der gegenwärtig rechtskräftige B-Plan nicht vollständig umgesetzt wurde, wachsen innerhalb der Planfläche Gehölze, Gebüsche, ruderale Staudenfluren und Siedlungsgehölze, die mit der Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden können. Dies kann zu einer starken Reduzierung der biologischen Vielfalt führen. Diese Eingriffe in die biologische Vielfalt sind seit 2013 also seit Gültigkeit des B- Planes 74.3 planungsrechtlich festgeschrieben. Die 1. Änderung führt zu einer Vergrößerung des Grünflächenanteils und damit zu einer Verringerung der Eingriffe in die biologische Vielfalt.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung von Sondergebiets- und Mischgebietsfläche anstatt Gewerbefläche verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Sondergebiets- und Mischgebietsfläche anstatt Gewerbefläche zu erwarten.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Sondergebiets- und Mischgebietsnutzung anstatt Gewerbenutzung verursacht geringere Immissionen. Die planungsrechtlich zulässige geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort genutzter Siedlungsbereich ist. Das Bodendenkmal innerhalb des Plangebietes befindet sich innerhalb von Grünflächen und wird nicht überbaut. Nach derzeitigem Kenntnisstand beeinträchtigt die Planung keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten gefährdet. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit den vorhanden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Planes „Alte Brauerei" und an der Demminer Straße. Zusätzliche Wirkungen sind nicht zu erwarten. Die zu prognostizierten Wirkungen der 1. Änderung entsprechen in etwa den bereits zulässigen Wirkungen und denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Da die Fläche, aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, keine besondere Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die 1. Änderung keinen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Erhöhung des Grünflächenanteils, sorgt für die Erhaltung von mehr klimawirksamen Elemente als derzeit festgesetzt. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO2 und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.8 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Ausgleichskonzept

Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es sind also Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.74.3 planerisch zulässig gewesen. Auf den Bebauungsplan Nr. 74.3 i.d.F. der 1. Änderung kann § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB mit der Folge angewendet werden, dass ein Ausgleich in solche Eingriffe nicht erforderlich ist, die vor der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74.3 auf Grundlage der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 74.3 bereits zulässig sind bzw. waren. Das heißt Kompensationsmaßnahmen gemäß HzE sind nicht erforderlich. Die folgende Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung weist dies anhand der Gegenüberstellung von zulässigen und geplanten Nutzungen nach. Die Eingriffe in den Gehölz- und Artenschutz werden durch unter 2.3.2 aufgeführte Maßnahmen vermieden bzw. kompensiert.

2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 5,8 ha groß und unter Punkt 1.1.1 und 2.2.1 des Umweltberichtes beschrieben.

Tabelle 5: Verschneidung der Flächen der 1. Änderung mit der Planung von 2013

	Nutzungen 1.Änderung	Bauflächen GRZ 80% m²	Verkehrsfläche m²	Grünfläche m²
Nutzungen Planung 2013	Flächen in m²			
Bauflächen GRZ 0,8	41.838,00	39.218,00	515,00	2.105,00
Verkehrsfläche	2.651,00	957,00	1.694,00	
Bahngelände	3.497,00	0,00		3.497,00
Grünfläche	10.160,00	664,00		9.496,00
	58.146,00	**40.839,00**	**2.209,00**	**15.098,00**

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

A 3 Lagefaktor

Das Plangebiet grenzt an Bebauung, insbesondere vorhandene Gewerbebetriebe und Straßen, wie die Demminer Straße und die Usedomer Straße. Somit beträgt die Entfernung bis zur nächsten Störquelle weniger als 100 Meter. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Festsetzungen als Grünfläche und Bahnanlage.

Tabelle 6: Nachweis der fehlenden Beeinträchtigung durch 1. Änderung

Planung 2013	1. Änderung verursacht Nutzungsänderung zu:	Fläche
Bauflächen 80% Versiegelung	Bauflächen 80% Versiegelung	**39.218,00**
	Grünflächen	**2.105,00**
	Verkehrsflächen	**515,00**
Verkehrsfläche	Bauflächen 80% Versiegelung	**957,00**
	Verkehrsflächen	**1.694,00**
Bahngelände	Grünfläche	**3.497,00**
Grünfläche	Bauflächen 80% Versiegelung	**664,00**
	Grünfläche	**9.496,00**
		58.146,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Gemäß Tabelle 5 verringern sich die geplanten Versiegelungen aufgrund der 1. Änderungen erheblich. Eine Kompensation für zusätzliche Überplanung von Biotopen ist nicht erforderlich.

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Im 200 m Radius des Untersuchungsbereiches sind folgende geschützte Biotope vorhanden:

- NBG00585 Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte
- NBG00604 Naturnahe Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte; Naturnahe Feldgehölze; Trocken- und Magerrasen.

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 heißt es: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen."

Die beiden auf Abbildung 12 dargestellten Biotope sind durch Bewuchs vom Vorhaben getrennt. Zusätzliche Wirkungen, die im Vergleich zur bestehenden Planung und zur bestehenden Vorbelastung erzeugt werden existieren nicht. Mittelbare Wirkungen werden nicht in die Berechnungen einbezogen.

Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 200 m (© GeoBasis-DE/MV 2022)

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung
Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz.

Zusätzliche Versiegelungen sind im Rahmen der 1. Änderung nicht geplant. Diesbezüglicher Kompensationsbedarf besteht nicht.

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.
Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten vorhanden. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt aufgrund zu realisierender Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Die Planung verursacht keine zusätzlichen Versiegelungen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Die Planung verursacht keine zusätzlichen Versiegelungen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Die Planung verursacht keine zusätzlichen Immissionen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Kein Kompensationsbedarf

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensation nach HzE ist nicht erforderlich. Baumersatz, Waldersatz und artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die reservierten Waldpunkte zur Kompensation der Waldumwandlung generieren sich aus Flächen derselben Landschaftszone und können auch als Kompensationsmaßnahme nach HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung) gewertet werden. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Fledermausquartiere werden dem NABU übergeben. Der Gehölzbestand kann hier zu Alt- und Totholz entwickelt werden. Auch dies entspricht einer Kompensationsmaßnahme nach HzE.

Tabelle 7: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche derKompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Aufforstung	11.007,00	1,00	0,0	0,0	0,0	1,00	0,85	9.355,95
Naturwald	1.950,00	2,00	0,0	0,0	0,1	2,10	0,85	3.480,75
								12.836,70

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Ein Eingriff gem. HzE besteht nicht und somit kein Kompensationsbedarf. Die notwendigen Waldersatzmaßnahmen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen führen zu einem Kompensationsüberschuss von 12.837 Kompensationsflächenäquivalenten.

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna und zu Gehölzverlusten kommen. Diese Eingriffe können durch unten aufgeführte Maßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Baufeldfreimachungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen unten aufgeführter Artengruppen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
Fledermäuse: Vor Abriss sind die Gebäude im Oktober auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und anschließend einflugsicher abzudichten. Die Gebäude sind auch während der Abrissarbeiten auf vorkommende Fledermäuse zu kontrollieren. Diese sind ggf. zu bergen und umzusiedeln.
Baumbewohnende Käfer: Zur Fällung vorgesehene Höhlenbäume sind vor und während der Fällarbeiten auf ggf. vorkommende baumbewohnende Käfer zu kontrollieren, Baumabschnitte sind ggf. zu bergen und umzusiedeln.
Biber/Fischotter: Vor Modellierung sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Transferräume, Nahrungsflächen und Fortpflanzungsstätten von Biber und Fischotter zu kontrollieren. Diese und Individuen sind ggf. vor Beeinträchtigungen sichern. Die Fläche ist auch während der weiteren Bauarbeiten zu überwachen.

Reptilien: Um die Tötung und Verletzung von Reptilien zu verhindern, ist das Baufeld im Winter des Jahres vor Beginn der Fäll- und Abbrucharbeiten zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun mit halbgefüllten Eimern mit Fluchtrampen ist im folgenden Frühjahr zu stellen. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Suchgebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln.

Mit den oben genannten Arbeiten sind anerkannte fachkundige Personen im Rahmen von ökologischen Baubegleitungen zu beauftragen. Die Personen werden in die Planung der Baufeldfreimachung (Modellierungen, Fällungen, Abrissarbeiten) einbezogen, überwachen die Bauarbeiten und leiten diese bei Bedarf an. Anweisungen der Personen sind umzusetzen. Gegebenenfalls sind durch diese Ausnahmegenehmigungen einzuholen oder Baustopps auszusprechen. Die Personen haben weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Personen sind der uNB vor Baubeginn zu benennen und haben nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Die Beleuchtung (Bau- und Straßenbeleuchtung) ist fledermausfreundlich zu gestalten. Die Datze und die Grünflächen sollten nicht beleuchtet werden. Unnötige Lichtverschmutzung ist zu vermeiden.

V4 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Ziele umzusetzen:
Gehölzschutzbereich: Alle Gehölze bleiben erhalten
Reptilienschutzbereich: Ersatzlebensstätten werden gem. Anlage 6 des Umweltberichtes angeordnet und dauerhaft erhalten.

V5 Die mit dem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind nach der Fällung gleichwertig zu ersetzten. Der Kompensationsumfang wird gem. Baumschutzkompensationserlass M-V festgelegt.

<u>Baumersatz</u>

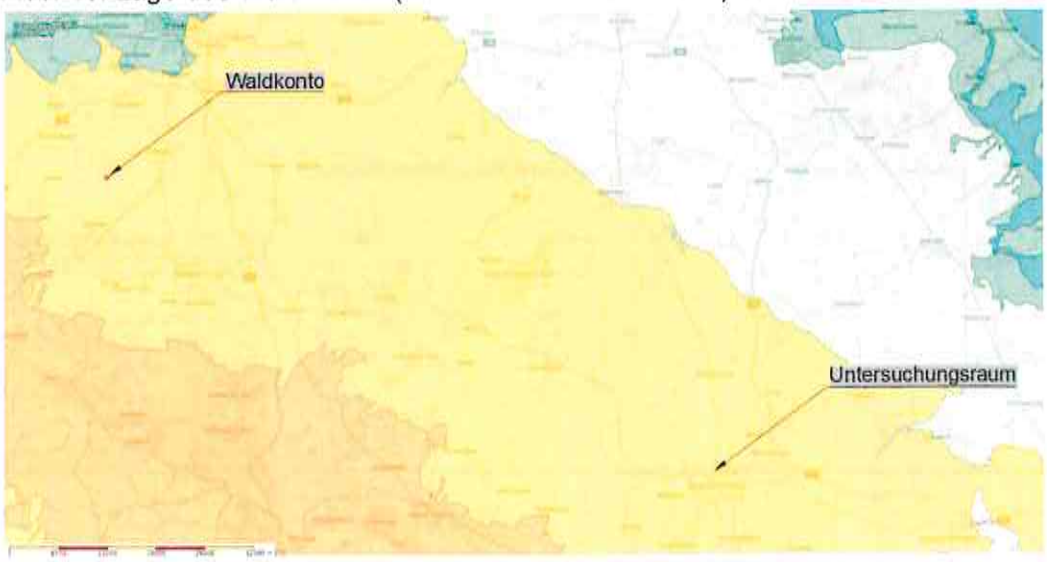
M1 Als Ersatz für die Fällung von 17 gesetzlich geschützten Bäumen (siehe Anlage 3 und Tab. 5 des Umweltberichtes), sind gemäß Baumschutzkompensationserlass 19 Bäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Standort sollte primär der bebauungsfreie Streifen entlang der Datze dienen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m sowie einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität

gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

Waldersatz

M2 Als Ersatz für die Beseitigung von Wald, werden Waldpunkte des Kontos Nr.132 „Passin" gekauft. Die für den B-Plan benötigten 23.335 Waldpunkte entsprechen einer Erstaufforstungsfläche von 11.007 m²

Abb. 13: Lage des Waldkontos (© GeoBasis-DE/MV 2022)



CEF – Maßnahmen

CEF 1 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind im Plangebiet, entlang der Datze, 5 Winterquartiere im Abstand von 50 m anzulegen. Dafür ist je eine Fläche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

CEF 2 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind im Plangebiet, entlang der Datze, 3 Sommerquartiere zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

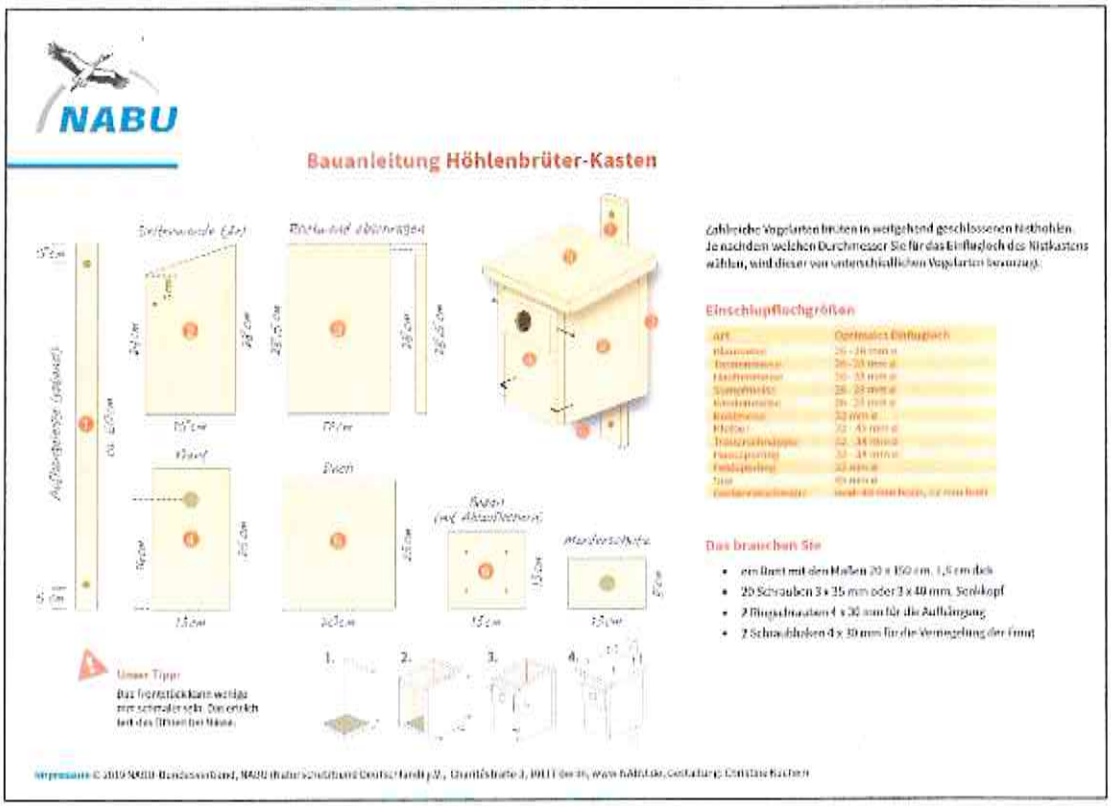
CEF 3 Durch 6 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.

CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

3 Nistkästen Blaumeise ø 26-28 mm

1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
3 Nistkästen Kohlmeise ø 32 mm
1 Nistkasten Star ø 45 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB, Alternativ z.B. Fa. Schwegler oder Vivara.

Abb. 14: Höhlenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)



CEF 5 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Zaunkönig, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt:
3 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10, Alternativ z.B. Fa. Schwegler oder Vivara.

Abb. 15: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)

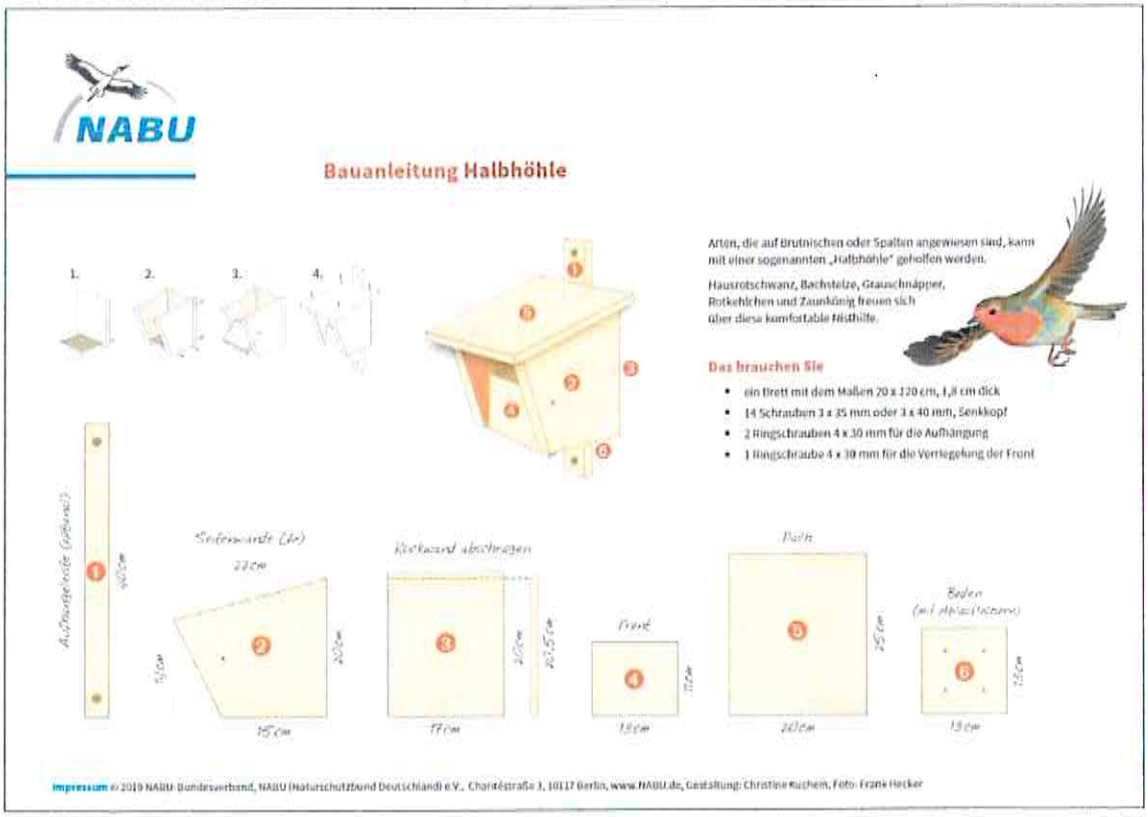


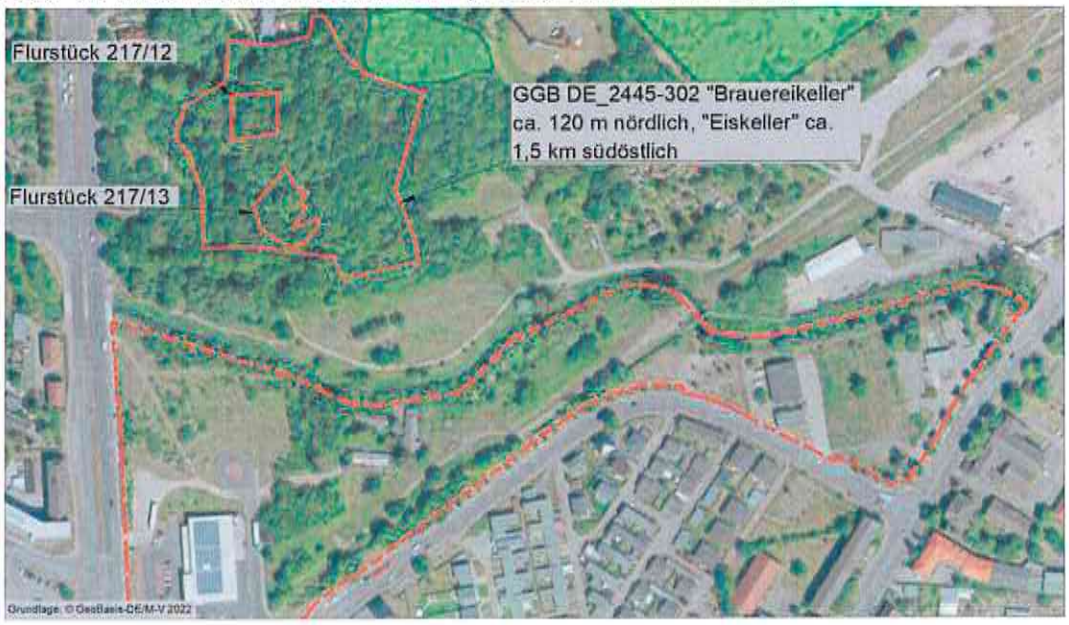
Abb. 16: Lage der Ersatzhabitate (Grundlage: © GeoBasis-DE/MV 2022)

CEF 6 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 5 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF7 Zur Stärkung der lokalen Fledermauspopulation innerhalb des GGB DE_2445-302 "Brauereikeller" ca. 120 m nördlich des Plangebietes und innerhalb eines ca. 150 ha großen Waldes sind auf insgesamt 1.945 m² großen Flächen der Flurstücke 217/12 und 217/13 Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald zu sichern. Die Sicherung erfolgt mittels Übergabe der Flächen an den NABU.

CEF 8 Zur Stärkung der lokalen Fledermauspopulation innerhalb des GGB DE_2445-302 "Brauereikeller" ca. 120 m nördlich des Plangebietes ist der südliche Keller des Winterquartiers von Glasschutt zu befreien, für Fledermäuse herzurichten und gegen unbefugten Zugang zu sichern.

Abb. 17: Maßnahmen Brauereikeller (© GeoBasis-DE/MV 2022)



Ermittlung des Ausgleichs für Baumfällungen

Für die Fällung von 17 Bäumen über 100 cm Stammdurchmesser entsprechend Abbildung 3 ist Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 zu leisten. Hiernach sind Fällungen von Bäumen von 50 cm - 150 cm Stammumfang (Std = 16 - 47,7 cm) mit 1:1, von 150 cm – 250 cm Stammumfang (Std= 47,7- 79,59 cm) mit 1:2 und ab 250 cm Stammumfang (Std= 79,59 cm) mit 1:3 auszugleichen.

Tabelle 8: Fällungen und Anzahl Ersatz

Nr.	Art	Stamm-durch-messer	Stamm-umfang	Anzahl	Kompen-sations-erlass	Kompensa-tionsbedarf
1	Eschenahorn	55	173	1	2	2
2	Eschenahorn	40	126	1	1	1
3	Weide	45	141	1	1	1
4	Weide	45	141	1	1	1
5	Eiche	35	110	1	1	1
6	Eiche	60	188	1	2	2
7	Eschenahorn	35	110	1	1	1
8	Ahorn	35	110	1	1	1
9	Weide	35	110	1	1	1
10	Weide	35	110	1	1	1
11	Eschenahorn	40	126	1	1	1
12	Eschenahorn	35	110	1	1	1
13	Eschenahorn	45	141	1	1	1
14	Eschenahorn	50	157	1	2	2
15	Ahorn	35	110	1	1	1
16	Eschenahorn	45	141	1	1	1
17	Eschenahorn	45	141	1	1	1
				17		19

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht. Da es sich bei dem Verfahren um eine Änderung eines B- Planes handelt ist die Planung an den Standort gebunden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus Informationsdefiziten zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.
Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.
Die Konfliktanalyse ergab, dass nach derzeitigem Wissensstand keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.
Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

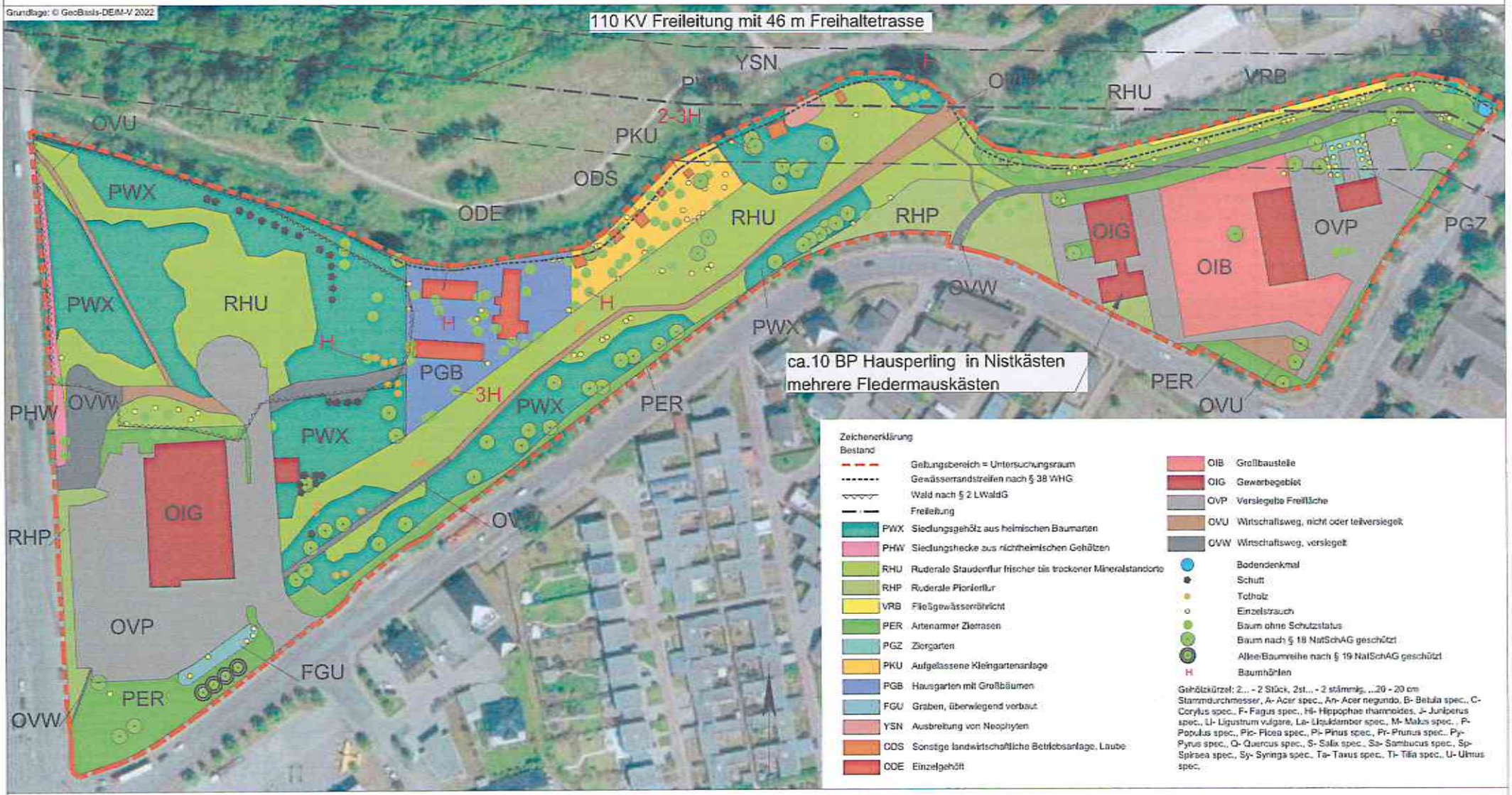
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

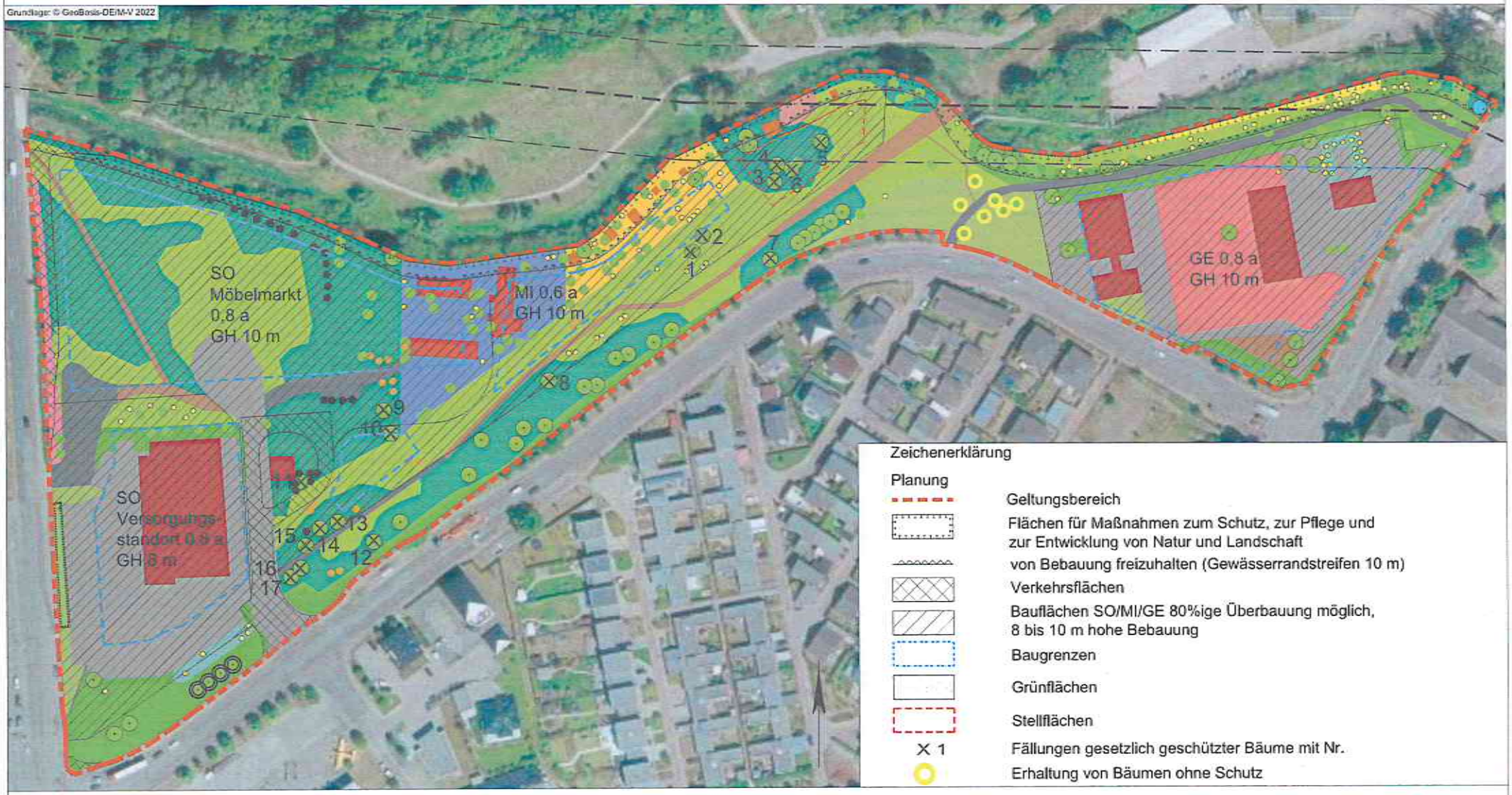
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg — Bestandsplan



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL: 0395 4225110 Blatt – Nummer: 1 Datum: 18.01.2024 Maßstab: 1: 1.250 Bearbeiter: Tirza Becker

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg — Konfliktplan



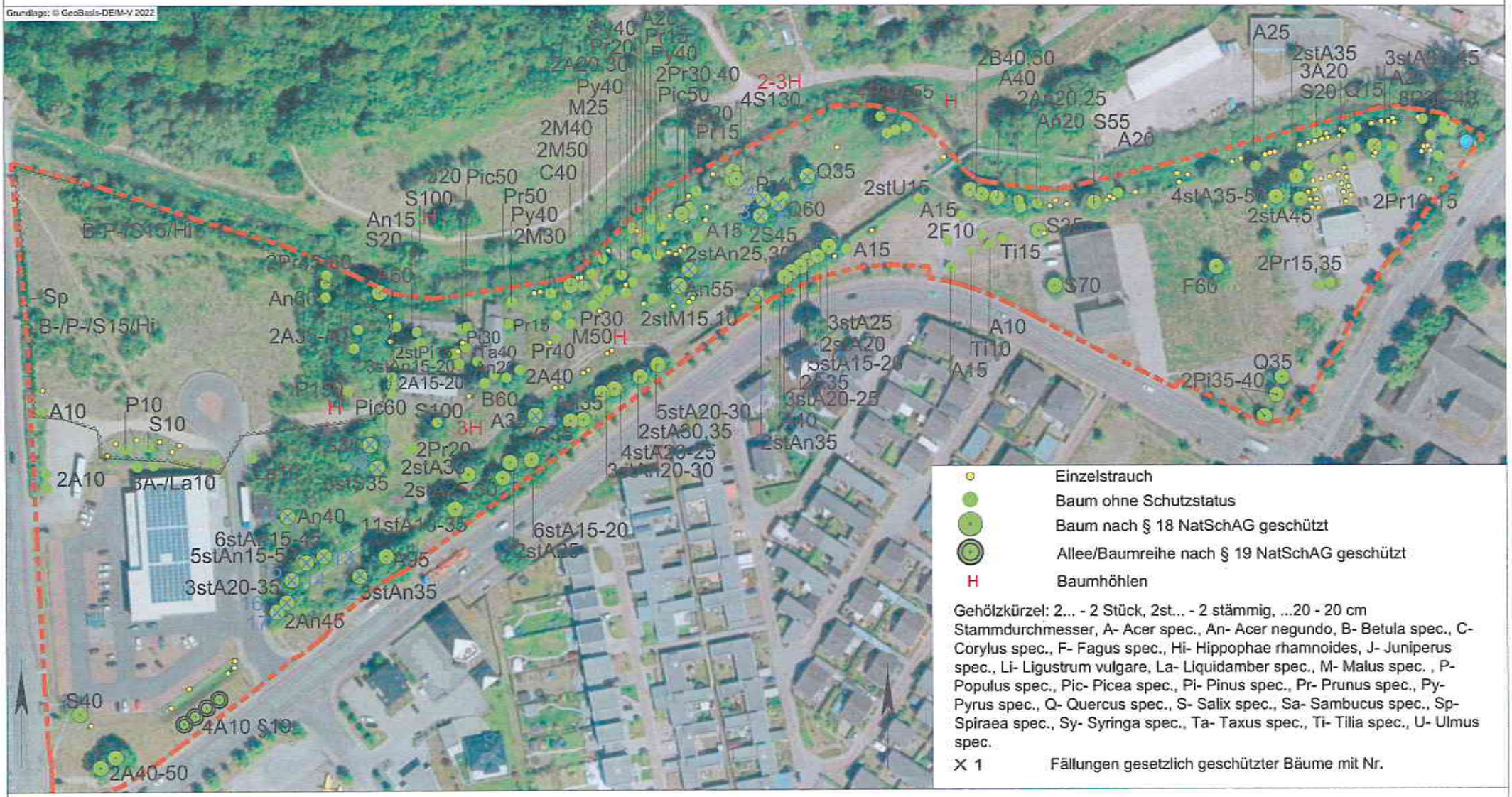
Zeichenerklärung

Planung

- Geltungsbereich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- von Bebauung freizuhalten (Gewässerrandstreifen 10 m)
- Verkehrsflächen
- Bauflächen SO/MI/GE 80%ige Überbauung möglich, 8 bis 10 m hohe Bebauung
- Baugrenzen
- Grünflächen
- Stellflächen
- X 1 — Fällungen gesetzlich geschützter Bäume mit Nr.
- Erhaltung von Bäumen ohne Schutz

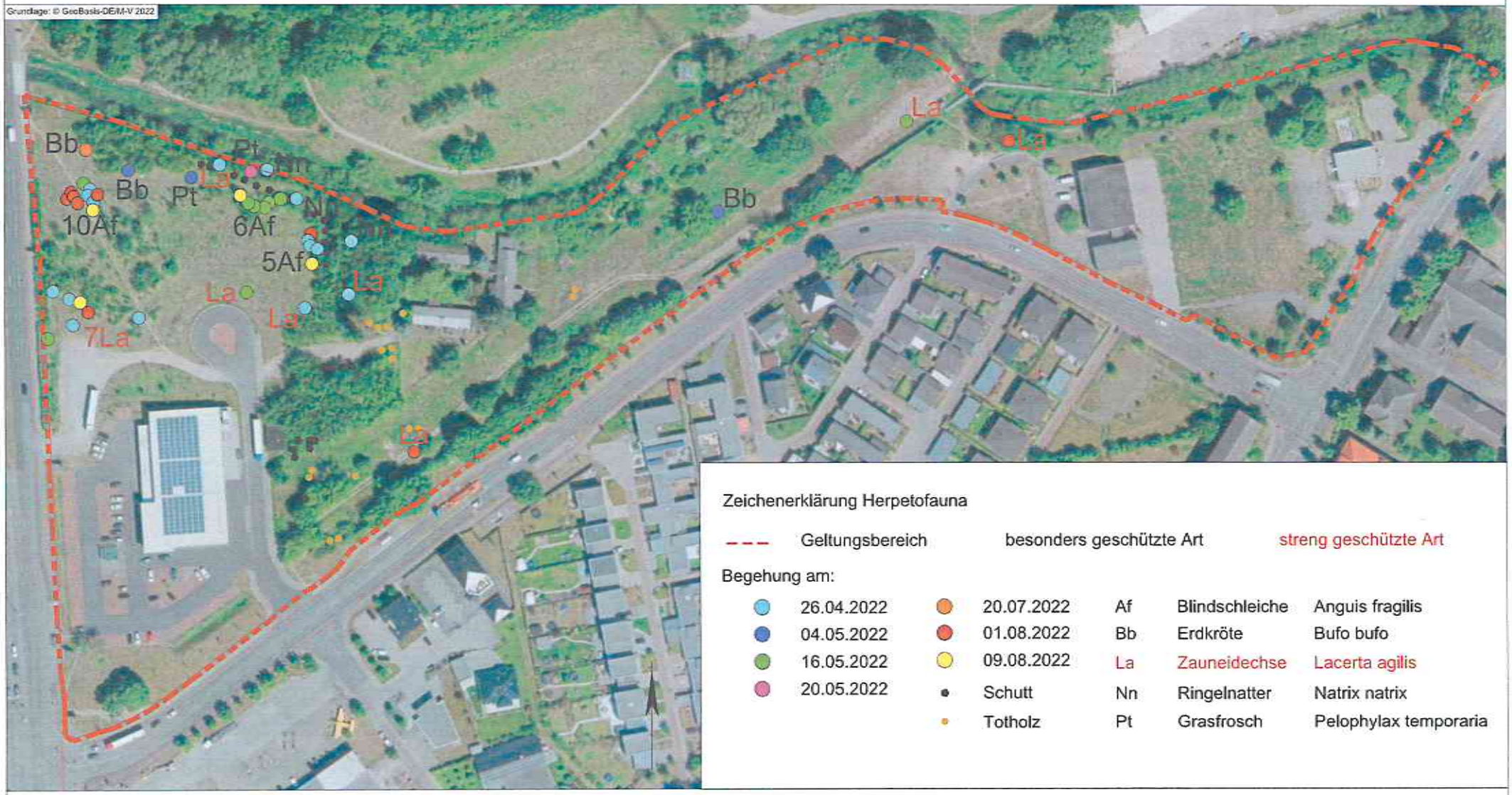
KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL: 0395 4225110 Blatt – Nummer: 2 Datum: 14.02.2024 Maßstab: 1: 1.250 Bearbeiter: K. Manthey–Kunhart

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg Gehölzbestand



KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL: 0395 4225110 Blatt – Nummer: 3 Datum: 18.01.2024 Maßstab: 1: 1.250 Bearbeiter: Tirza Becker

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg — Herpetofauna



Zeichenerklärung Herpetofauna

Geltungsbereich — besonders geschützte Art — streng geschützte Art

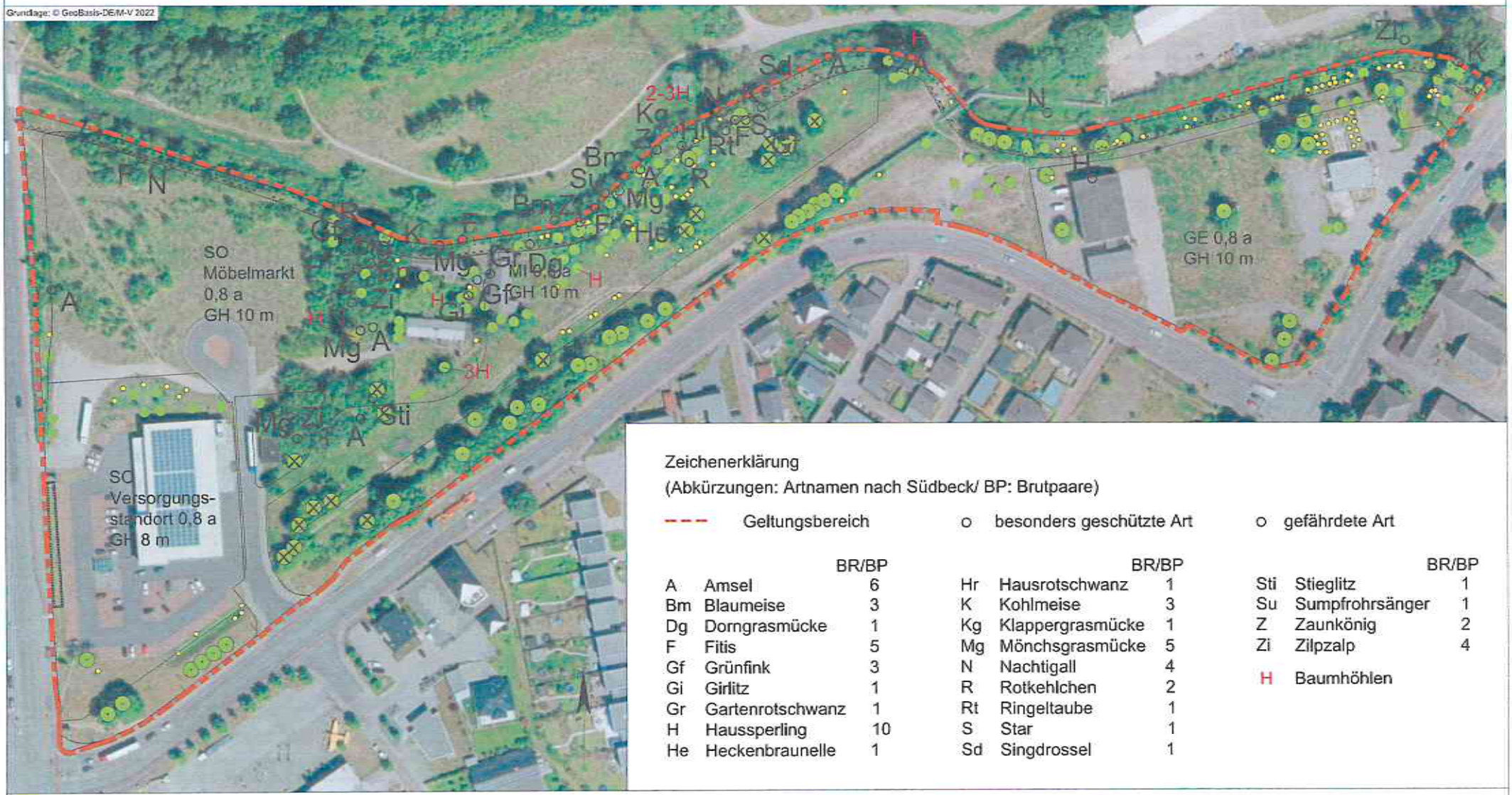
Begehung am:

26.04.2022	20.07.2022	Af	Blindschleiche	Anguis fragilis
04.05.2022	01.08.2022	Bb	Erdkröte	Bufo bufo
16.05.2022	09.08.2022	La	Zauneidechse	Lacerta agilis
20.05.2022	Schutt	Nn	Ringelnatter	Natrix natrix
	Totholz	Pt	Grasfrosch	Pelophylax temporaria

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL: 0395 4225110

Blatt – Nummer: 4 Datum: 18.01.2024 Maßstab: 1: 1.250 Bearbeiter: Tirza Becker

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg — Brutvögel



Zeichenerklärung

(Abkürzungen: Artnamen nach Südbeck/ BP: Brutpaare)

--- Geltungsbereich

o besonders geschützte Art

o gefährdete Art

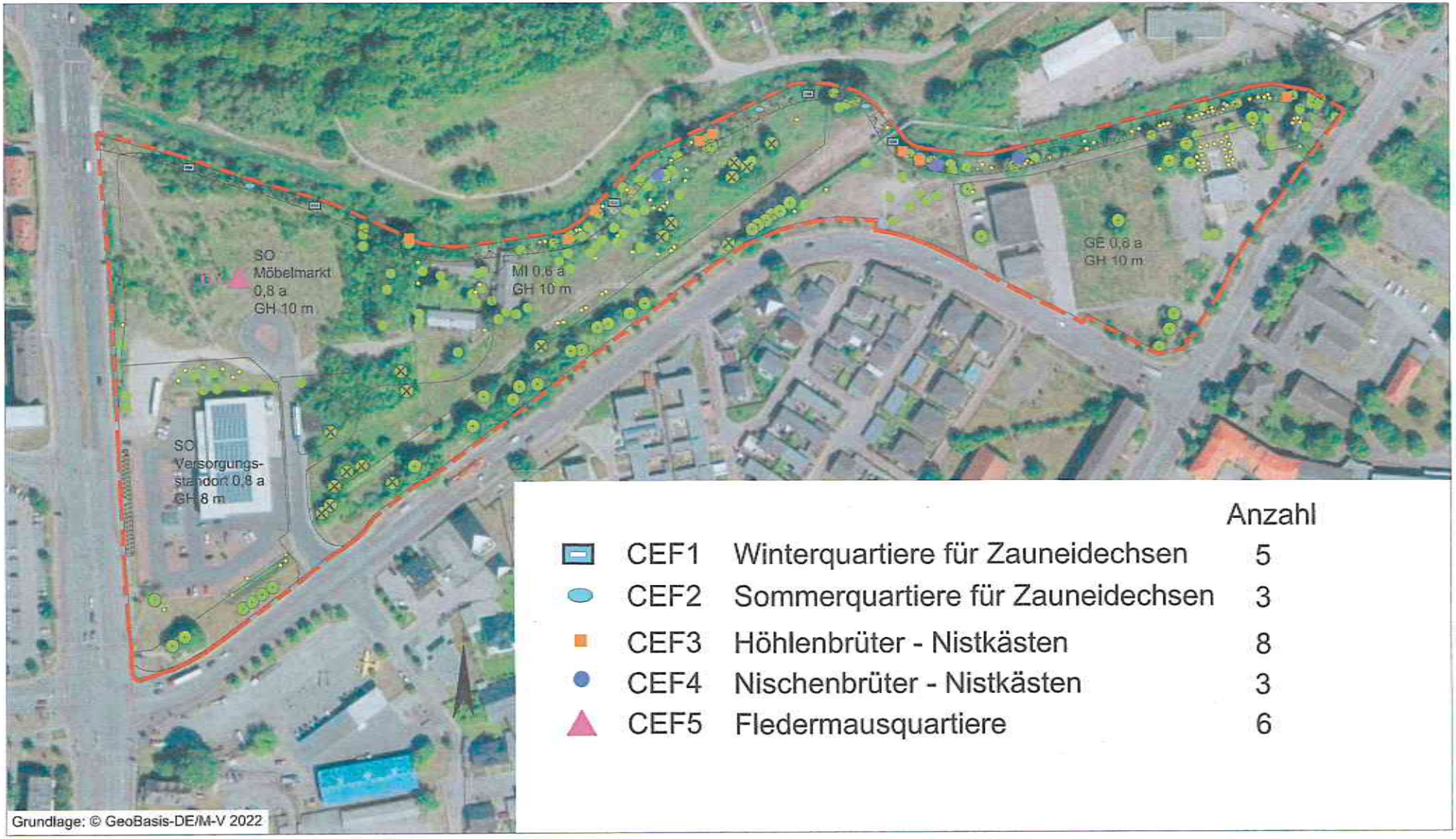
		BR/BP
A	Amsel	6
Bm	Blaumeise	3
Dg	Dorngrasmücke	1
F	Fitis	5
Gf	Grünfink	3
Gi	Girlitz	1
Gr	Gartenrotschwanz	1
H	Haussperling	10
He	Heckenbraunelle	1
Hr	Hausrotschwanz	1
K	Kohlmeise	3
Kg	Klappergrasmücke	1
Mg	Mönchsgrasmücke	5
N	Nachtigall	4
R	Rotkehlchen	2
Rt	Ringeltaube	1
S	Star	1
Sd	Singdrossel	1
Sti	Stieglitz	1
Su	Sumpfrohrsänger	1
Z	Zaunkönig	2
Zi	Zilpzalp	4

H Baumhöhlen

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL: 0395 4225110 Blatt – Nummer: 5 Datum: 14.02.2024 Maßstab: 1: 1.250 Bearbeiter: Tirza Becker

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg

Lage Ersatzhabitate



			Anzahl
▭	CEF1	Winterquartiere für Zauneidechsen	5
⬭	CEF2	Sommerquartiere für Zauneidechsen	3
■	CEF3	Höhlenbrüter - Nistkästen	8
●	CEF4	Nischenbrüter - Nistkästen	3
▲	CEF5	Fledermausquartiere	6

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL: 0395 4225110

Blatt – Nummer: 6 Datum: 14.02.2024 Maßstab: 1: 2.500 Bearbeiter: K. Manthey-Kunhart