

# 2. Änderung des B-Planes Nr. 21 "Warliner Straße" der Stadt Neubrandenburg

## Umweltbericht Entwurf

Verfasser:



**Kunhart Freiraumplanung**  
**Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart**  
**Gerichtsstraße 3**  
**17033 Neubrandenburg**  
**Tel: 0395 422 5 110**

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg

☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

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

**Neubrandenburg, den 26.05.2025**

## Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG.....	6
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B-Planes .....	6
1.1.1.	Kurzbeschreibung der bisherigen Planungen .....	6
1.1.2.	Beschreibung der Planung, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden.....	9
1.1.3.	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	11
1.1.4.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens.....	12
1.2.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes .....	13
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	17
2.1.	Bestandsaufnahme (Basisszenario) .....	17
2.1.1.	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	17
2.1.1.1.	Fläche .....	17
2.1.1.2.	Mensch .....	17
2.1.1.3.	Flora.....	18
2.1.1.4.	Fauna.....	20
2.1.1.4.1.	Avifauna .....	20
2.1.1.4.1.1.	Brutvögel.....	20
2.1.1.4.1.2.	Rastplatzfunktion.....	21
2.1.1.4.1.3.	Groß- und Greifvogelarten.....	22
2.1.1.4.2.	Fledermäuse .....	22
2.1.1.4.3.	Reptilien .....	23
2.1.1.4.4.	Amphibien .....	23
2.1.1.4.5.	Biber/Fischotter .....	24
2.1.1.4.6.	Käfer .....	26
2.1.1.4.7.	Falter.....	27
2.1.1.4.8.	Weichtiere .....	28
2.1.1.4.9.	Libellen.....	28
2.1.1.4.10.	Zusammenfassung Fauna.....	29
2.1.1.5.	Boden .....	29
2.1.1.6.	Wasser.....	30
2.1.1.7.	Klima/ Luft.....	32
2.1.1.8.	Landschaftsbild/ Kulturgüter .....	32
2.1.1.9.	Natura - Gebiete.....	33
2.1.1.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	34
2.1.2.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
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 .....	<b>35</b>
2.2.1.	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....	<b>35</b>
2.2.1.1.	Fläche .....	<b>35</b>
2.2.1.2.	Flora.....	<b>35</b>
2.2.1.3.	Fauna.....	<b>36</b>
2.2.1.4.	Boden/Wasser.....	<b>36</b>
2.2.1.5.	Biologische Vielfalt .....	<b>36</b>
2.2.2.	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.....	<b>37</b>
2.2.3.	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 .....	<b>37</b>
2.2.4.	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe.....	<b>37</b>
2.2.5.	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben .....	<b>38</b>
2.2.6.	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel .....	<b>38</b>
2.2.7.	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe .....	<b>38</b>
2.3.	Ausgleichskonzept .....	<b>39</b>
2.3.1.	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	<b>39</b>
2.3.1.1.	Ausgangsdaten .....	<b>39</b>
2.3.1.1.1.	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile .....	<b>39</b>
2.3.1.1.2.	Abgrenzung von Wirkzonen .....	<b>41</b>
2.3.1.1.3.	Lagefaktor .....	<b>41</b>
2.3.1.2.	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes .....	<b>41</b>
2.3.1.2.1.	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen .....	<b>41</b>
2.3.1.2.1.1.	Flächen ohne Eingriff .....	<b>41</b>
2.3.1.2.1.2.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen) .....	<b>42</b>
2.3.1.2.1.3.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen).....	<b>42</b>

2.3.1.2.1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung .....	<b>42</b>
2.3.1.2.2. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen .....	<b>43</b>
2.3.1.2.2.1. Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten .....	<b>43</b>
2.3.1.2.2.2. Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen .....	<b>43</b>
2.3.1.2.3. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen .....	<b>43</b>
2.3.1.2.3.1. Boden .....	<b>43</b>
2.3.1.2.3.2. Wasser .....	<b>43</b>
2.3.1.2.3.3. Klima .....	<b>43</b>
2.3.1.2.4. Berücksichtigung des Landschaftsbildes .....	<b>43</b>
2.3.1.3. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....	<b>44</b>
2.3.1.4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation .....	<b>44</b>
2.3.1.5. Bemerkungen/Erläuterungen - Keine .....	<b>44</b>
2.3.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	<b>44</b>
2.3.2.1. Vermeidungsmaßnahmen .....	<b>44</b>
2.3.2.2. Baumersatz .....	<b>46</b>
2.3.2.3. CEF – Maßnahmen .....	<b>46</b>
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	<b>48</b>
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	<b>48</b>
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 ....	<b>48</b>
3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltaus- wirkungen .....	<b>49</b>
3.3. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j .....	<b>49</b>
3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	<b>49</b>
3.5. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....	<b>50</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Plangebiet (© GeoBasis-DE/MV 2022).....	6
Abb. 2: Auszug aus der Planzeichnung 2002/ 2014 (Quelle: 1. Änderung).....	8
Abb. 3: Konfliktplan (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022).....	11
Abb. 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© GeoBasis-DE/MV 2022).....	16
Abb. 5: Biotoptypenbestand (Grundlage: Blatt – Nr.1/ © Geobasis-DE/M-V 2022).....	20
Abb. 6: Wichtige Brut- und Jagdhabiate gem. AFB 2018.....	21
Abb. 7: Rastgebiete der Umgebung (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022).....	22
Abb. 8: Sichtungen von Zauneidechsen gem. AFB 2018.....	23
Abb. 9: Gewässer (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022).....	24
Abb. 10: Nachweis Biber gem. AFB 2018.....	25
Abb. 11: Nachweis Höhlenbäume im Südwesten gem. AFB 2018.....	27
Abb. 12: Geologie (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2024).....	29
Abb. 13: Boden (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022).....	30
Abb. 14: Grundwasser (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022).....	31
Abb. 15: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/MV 2022).....	32
Abb. 16: Verschneidung der Planzeichnungen 2002/ 2014 mit der 2. Änderung.....	40
Abb. 17: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 200 m (© GeoBasis-DE/MV 2022).....	42
Abb. 18: Höhlenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU).....	47
Abb. 19: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU).....	48

## Tabellenverzeichnis

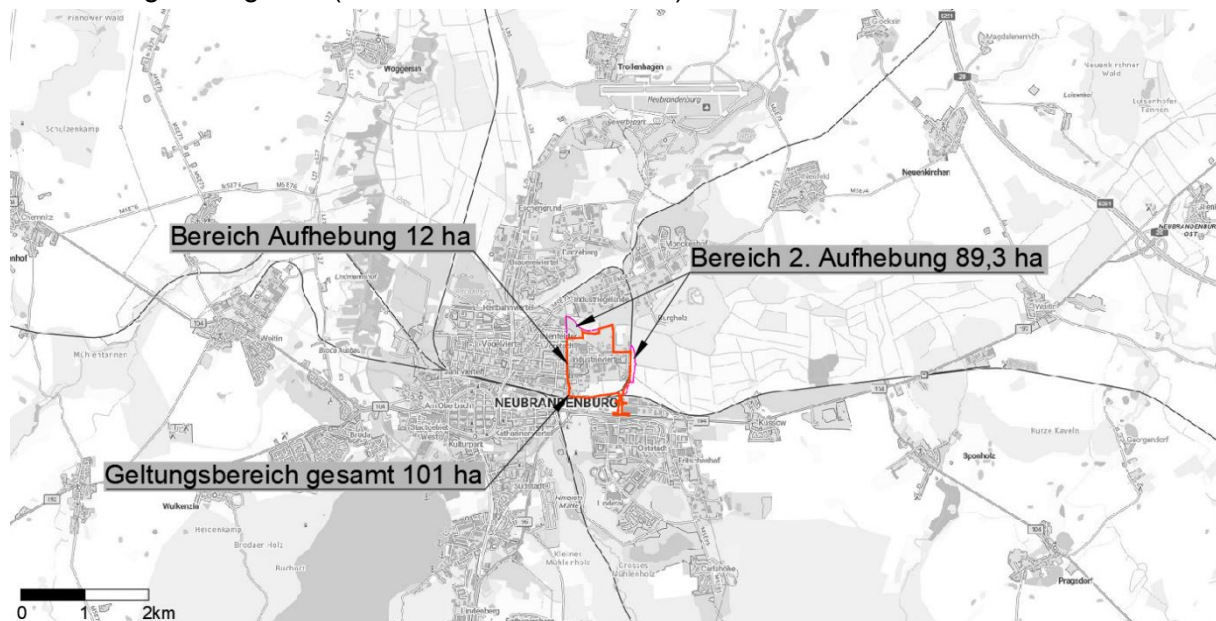
Tabelle 1: Nutzungen lt. B- Plan 06/2002 und 1. Änderung 04/2014.....	7
Tabelle 2: Geplante Nutzungen.....	9
Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume.....	12
Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet.....	19
Tabelle 5: Verschneidung der Flächen der 2. Änderung mit den Planungen von 2002/2014.....	39
Tabelle 6: Nachweis der fehlenden Beeinträchtigung durch 2. Änderung.....	41

## 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. Kurzbeschreibung der bisherigen Planungen

Das ca. 101 ha große Plangebiet der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit Juni 2002 rechtsgültigen B-Planes Nr. 21 „Warliner Straße“ und dessen 1. Änderung vom April 2014. Spätestens seit Rechtskraft des derzeit gültigen B-Plans von 2002, welcher der

städtebaulichen Ordnung und der Ausweisung einer Umgehungsstraße diene, befindet sich die Planfläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die 1. vereinfachte Änderung bezieht sich ausschließlich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Text-Teil B. Im Plangebiet sind seit 2002 folgende Nutzungen zulässig: an die Gegebenheiten angepasste Bauflächen (Mischgebiet, Gebiet für eingeschränktes Gewerbe, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Flächen für Versorgung und Gemeinbedarfsflächen) mit einer zulässigen Überbauung von 80% und zulässigen Traufhöhen von 20 m, umfänglich geplante Verkehrsflächen für innere Erschließungen und für eine Umgehungsstraße primär entlang vorhandener Straßen und Wege aber auch in großen Teilen zu Lasten von Freiflächen im Süden, Bahnanlagen dem Bestand entsprechend, die Datze, der Datzevorfluter, Teile des nicht mehr vorhandenen alten Datzeverlaufs, Feuchtbereiche südlich der Datze und Gräben im Südosten als Wasserflächen sowie Grünflächen südlich der Datze, östlich der Tankstelle (Bolz-/Spielplatz), östlich der Bahnanlagen und entlang der südlichen Erschließung. Etwa 12 % nehmen die Bereiche der Aufhebung ein. Für die hier vorkommenden, teilweise geschützten Biotope, waren gem. Ursprungs- B-Plan und 1. Änderung überwiegend keine Veränderungen vorgesehen. Die Bereiche wurden größtenteils als Grünflächen und Bahnanlagen festgesetzt. Etwa ein Zehntel der Aufhebungsfläche war zugunsten der Umgehungstrasse als Verkehrsflächen gewidmet. Im Norden wurden Anpflanzfestsetzungen getroffen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Biotopflächen festgesetzt. Diese Maßnahmenflächen sollten der Erhaltung und Verbesserung der Wasser-, Gehölz- und Feuchtbiotope südlich der Datze und gleichzeitig dem Hochwasserschutz dienen. Im Westen erfolgten flächige Erhaltungsfestsetzungen von Gehölzen. Im gesamten Plangebiet wurden vereinzelt Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung waren nicht geplant, weil das Plangebiet Gewerbegebiet und damit Innenbereich war. Der Artenschutz wurde in den bisherigen Planungen nicht explizit behandelt.

Tabelle 1: Nutzungen lt. B- Plan 06/2002 und 1. Änderung 04/2014

Geplante Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
1. Bauflächen	529.607,00	52,22
2. Verkehrsflächen	300.000,00	29,58
3. Bahnanlagen	19.435,00	1,92
4. Wasser	4.368,00	0,43
5. Grünflächen	40.000,00	3,94
<b>(Fläche der 2. Änderung)</b>	<b>(893.410,00)</b>	<b>(88,09)</b>
6. zzgl. Aufhebung	120.750,00	11,91
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>1.014.160,00</b>	<b>100,00</b>



### 1.1.2. Beschreibung der Planung, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Mit vorliegender 2. Änderung wird sich im umfänglichen Verfahren auseinandergesetzt. Die zweite Änderung behält die Bauflächen der Ursprungsplanung als Mischgebiet, Gebiet für eingeschränktes Gewerbe, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Flächen für Versorgung und Gemeinbedarfsflächen im Wesentlichen bei. Die Bauflächen werden zu Lasten der Verkehrsfläche ergänzt. Ebenfalls zu Lasten der Verkehrsfläche aber auch zu Lasten von Bauflächen sowie zweier offener Wasserflächen (alter Datzeverlauf) vergrößert sich die Grünfläche. Die bisher als Bahnanlage gekennzeichnete Fläche bleibt als solche erhalten.

Die Fläche für Versorgung im Osten wurde zu Lasten von Industriegebietsflächen in nördliche und südliche Richtung erweitert. Die laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) möglichen Grundflächenzahlen (GRZ) lassen auf den Bauflächen, wie bisher, Versiegelungen bis zu 80% zu. Die Traufhöhen der Gebäude reichen bis 33 m über Straßenoberfläche, wobei entlang der Sponholzer Straße Höhen von 12 m bis 17 m und entlang der ehemaligen Bahnanlagen der Industrieanschlußbahn im Osten 20 m bis 33 m zulässig sind.

Zur Erhaltung festgesetzt sind nur noch die Baumpflanzungen im Bereich der Berufsschule (nördliche Gemeinbedarfsfläche) als Alleebäume. Auch von den übrigen Bäumen genießen ggf. einige gesetzlichen Schutz gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V), sind aber nicht entsprechend gekennzeichnet oder extra zur Erhaltung festgesetzt. Im Süden sind Gehölzflächen dem Schutz der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft gewidmet. Weitere Bereiche, davon ein ausgedehntes Röhricht, erhalten statt Verkehrs- und Bauflächenstatus einen Grünflächenstatus. Einige Gehölzflächen mit Schutzstatus können gem. 2. Änderung im Süden überbaut werden. Geschützte Biotope im Norden werden als solche gekennzeichnet und bleiben erhalten. Maßnahmen zum Hochwasser- und Naturschutz sind nicht mehr vorgesehen. Es werden artenschutzrechtliche Festlegungen getroffen.

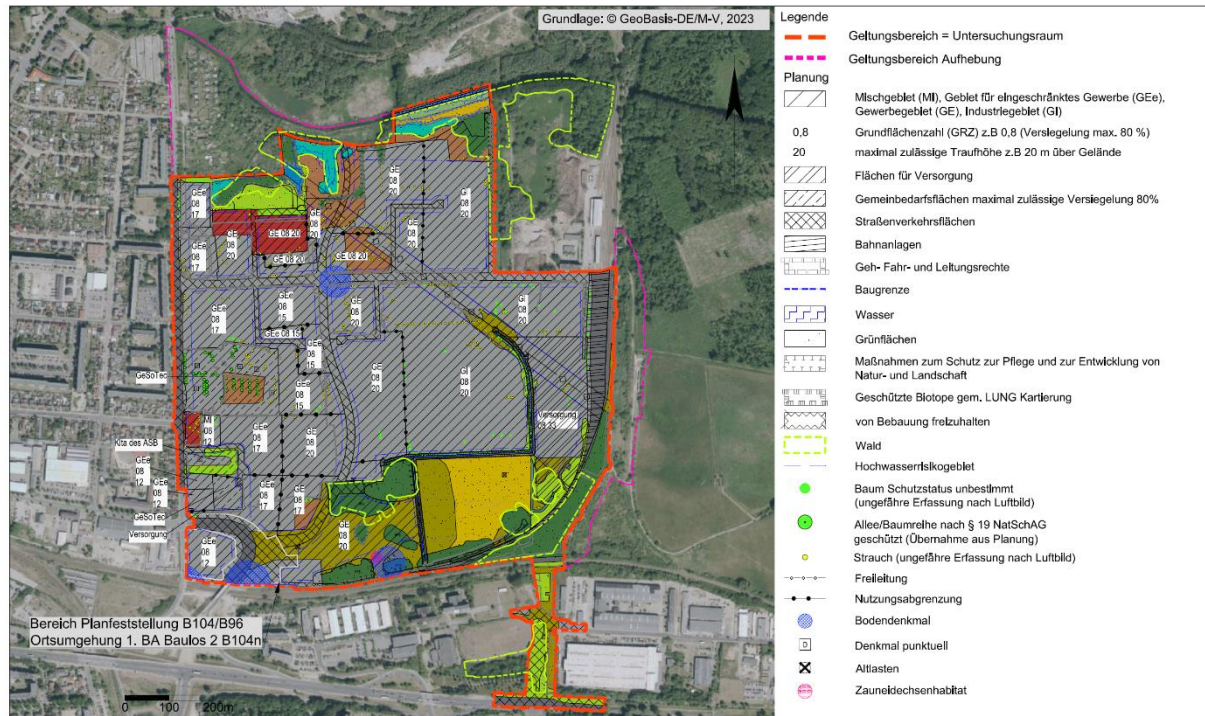
Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	dv. Fläche in m <sup>2</sup>	dv. Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
1. Bauflächen	594.069,00			58,58
davon				
a) Mischgebiet Mi GRZ 0,6		6.020,00		
davon				
Bauflächen versiegelt 80 %			4.816,00	
Bauflächen unversiegelt 20 %			1.204,00	
b) eingeschränktes Gewerbegebiet GEe GRZ 0,8		117.500,00		
davon				
Baufläche versiegelt 80 %			94.000,00	
Baufläche unversiegelt 20 %			23.500,00	

c) Gewerbegebiet GE GRZ 0,8		212.274,00		
davon				
Baufläche versiegelt 80 %			169.819,20	
Baufläche unversiegelt 20 %			42.454,80	
d) Industriegebiet GI GRZ 0,8		176.355,00		
davon				
Baufläche versiegelt 80 %			141.084,00	
Baufläche unversiegelt 20 %			35.271,00	
e) Flächen für Versorgung GRZ 0,8		38.120,00		
davon				
Baufläche versiegelt 80 %			30.496,00	
Baufläche unversiegelt 20 %			7.624,00	
f) Gemeinbedarfsflächen GRZ 0,6		43.800,00		
davon				
Baufläche versiegelt 80 %			35.040,00	
Baufläche unversiegelt 20 %			8.760,00	
2. Verkehrsflächen	105.335,00			10,39
3. Bahnanlagen	19.435,00			1,92
4. Wasser	3.216,00			0,32
5. Grünflächen	171.355,00			16,90
davon				
Spiel- und Bewegungsplatz		6.484,00		
Biotope		26.215,00		
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		17.083,00		
von Bebauung freizuhalten		9.091,00		
übrige Grünflächen		112.482,00		
<b>(Fläche der 2. Änderung)</b>	<b>(893.410,00)</b>			<b>(88,09)</b>
6. zzgl. Aufhebung - keine Eingriffe, da für die hier vorkommenden, teilweise geschützten Biotope, überwiegend bereits gem. Ursprungs- B- Plan und 1. Änderung keine Veränderungen vorgesehen und daher größtenteils Grünflächen und Bahnanlagen festgesetzt waren. Die Bereiche, welche der Umgehungsstrasse gewidmet waren, werden	120.750,00			11,91

nach vorliegender Planung voraussichtlich in geringerem Umfang beansprucht werden als nach dem Ursprungs B- Plan.				
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>1.014.160,00</b>			<b>100,00</b>

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



### 1.1.3. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Im Vergleich zur bestehenden Planung führt die 2. Änderung zur Verringerung der zulässigen Versiegelungen um ca. 16 ha und zwar durch Vergrößerung der Grünflächen und durch Ausweisung von nur 80ig prozentig versiegelbaren Bauflächen statt voll versiegelbarer Verkehrsflächen (siehe Tabelle 6). Bäume, die seit 2002 zur Erhaltung festgesetzt waren, werden entweder ebenfalls per Erhaltungsfestsetzung oder per gesetzlichem Schutz gemäß §18/19 NatSchAG M-V vor willkürlicher Fällung bewahrt. Der angestrebte Anteil an Grünmasse und unversiegelten Flächen erhöht sich. Die hohen zulässigen Immissionen der derzeit festgesetzten Bauflächen werden sich nicht erhöhen.

Im Süden widerspricht die bisherige planungsrechtliche Darstellung mit den geplanten Verkehrsflächen den realen Gegebenheiten. Hier befinden sich ausgedehnte ruderale Staudenfluren, Schilfflächen und Gehölzbestände. Zwar wird durch die deutliche planerische Reduzierung der Verkehrsflächen und die umfangreiche Erweiterung der Grünflächen der Erhalt von mehr Grünmasse möglich, jedoch ist die Überbauung von Teilen der Gehölze und Staudenfluren erlaubt. Die Grünzüge südlich der Datze sind nicht von Überbauung betroffen.

Die 2. Änderung verursacht somit keine Eingriffe in die Flächen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) aber in artenschutzrechtliche Belange. Auf die vorgenannten Habitate

im Süden sowie auf die Habitate im Siedlungsbereich z.B. von gebäudebewohnenden Arten 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 Überbauung potenzieller Habitate

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.

- 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)

#### 1.1.4. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Für den Vorentwurf des Umweltberichtes (Scopingunterlage) erfolgten Untersuchungen auf Grundlage der in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade. Dagegen wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf seitens der beteiligten Behörden keine Einwände erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach-güter
UG = GB + nächstgele-gene Bebau-ung und Nut-zungen	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. Unter-lagen	Nutzung vorh. Unter-lagen	Nutzung vorh. Unter-lagen	Artenschutzfachbei-trag (AFB) auf Grundlage von Er-fassungen und Po-tenzialanalysen im Norden und Süden des Plangebietes aus dem Jahr 2018	auf Grundlage der Bio-topnut-zungskar-tierung von 2012	Nutzung vorh. Unter-lagen

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 Bundesnaturschutzgesetzes (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 2002 zu. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

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).

Im Bereich der nördlichen Grünflächen befindet sich gem. Waldkarte im Gaia M-V Wald nach §2 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V).

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

Gemäss Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 „Warliner Straße“ innerhalb einer ausgewiesenen bzw. geplanten Flächen „Gewerbegebiet, gewerbliches Sondergebiet, Ver- und Entsorgung“. Entlang der nördlichen vom Geltungsbereichsgrenze verläuft die Datze. Entlang der Datze stehen naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Röhrichtbestände und Riede, naturnahe Sümpfe sowie stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation.

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

### **Karte I - Arten und Lebensräume**

Datze: F.2 Bedeutende Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km<sup>2</sup>) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte

Entlang der Datze, im Osten, Nordosten und Südosten: Moore

Vernässte Flächen entlang der Datze: M.3 - Stark entwässerte, degradierte Moore

Gehölze entlang der Datze: B.1 - Naturnahe Feuchtlebensräume mit geringen Nutzungseinflüssen (ohne Feuchtwälder)

### **Karte II - Biotopverbund**

Vernässte Flächen entlang der Datze in der Aufhebungsfläche im Nordwesten: Biotopverbund im weiteren Sinne: Sonderfunktionen im Habitatverbund Agrarisch geprägte Kleingewässerlandschaften mit besonderen Habitatverbundansprüchen der Zielarten Rotbauchunke und Kammmolch (innerhalb von FFH-Gebieten) Wälder und angrenzende Offenlandhabitate

mit besonderer Bedeutung für die Zielarten Schreiadler und Schwarzstorch (Darstellung nur in Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte)

Ergänzender landesweiter Biotopverbund

- Vorgabe Gutachtliches Landschaftsprogramm

Europäischer Biotopverbund

- gemeldete FFH-Gebiete

- Europäische Vogelschutzgebiete

- verbindende Landschaftselemente nach Art. 10 der FFH-Richtlinie

Ergänzender regionaler Biotopverbund

- Ergänzung durch Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne

### **Karte III - Schwerpunktbereiche und Maßnahmen**

Vernässte Flächen entlang der Datze: 2.4 Regeneration entwässerter Moore, moorschonende Nutzung

Gehölze entlang der Datze: 3.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore

### **Karte IV – Raumentwicklung**

Gehölze entlang der Datze: Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

- Vorschlag für Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege - (H)

Zeichenerklärung Karte IV - Raumentwicklung

Vernässte Flächen entlang der Datze: Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

- Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege - (B)

### **Karte V - Anforderungen an die Landwirtschaft**

Entlang der Datze, im Osten, Nordosten und Südosten: Moorstandorte

Gehölze entlang der Datze: naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlands

Vernässte Flächen entlang der Datze: stark grundwasserbeeinflusste Standorte

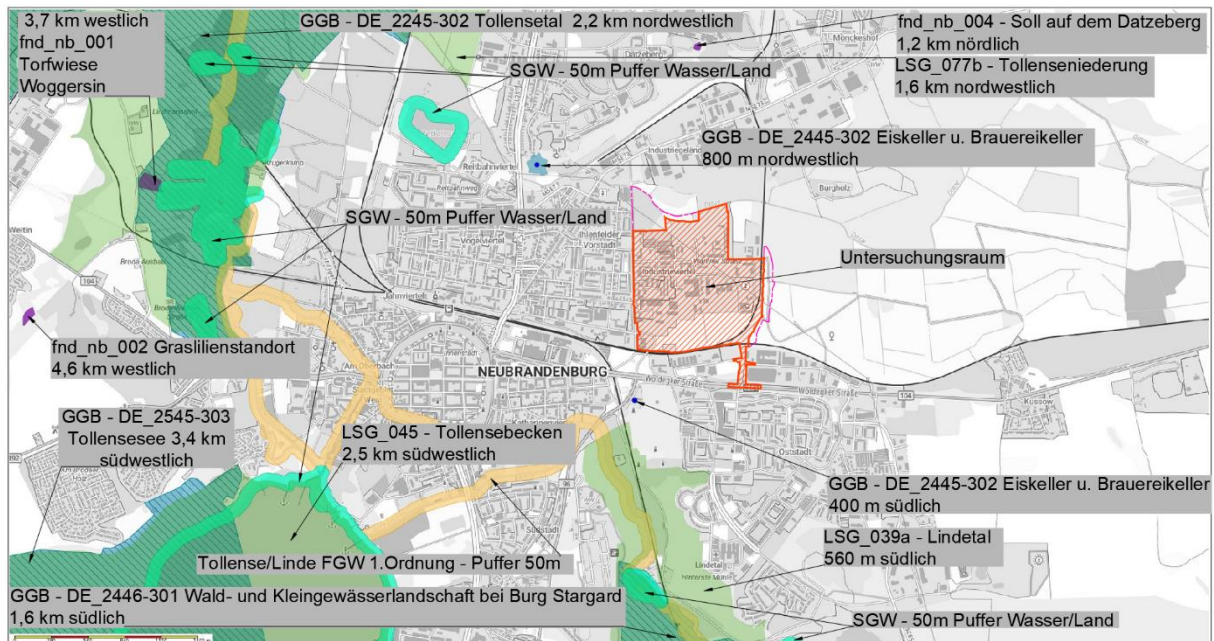
Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) 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 (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149),
- 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).

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



Das Plangebiet beinhaltet:

- ➔ gesetzlich geschützte Einzel- und Alleebäume nach §§18/19 NatSchAG MV.
- ➔ im Norden vier registrierte gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV: NBG00608 Röhrichtkomplex in der Datzeniederung/Ihlenfelder Vorstadt 0,71 ha; NBG00592 permanentes Kleingewässer; NBG00593 Naturnahe Feldgehölze; NBG00608 Röhrichtkomplex in der Datzeniederung/Ihlenfelder Vorstadt 0,71 ha (siehe Abb. 17)

Die Fläche befindet sich:

- ➔ ca. 200 m von weiteren geschützten Biotopen gemäß Abbildung 17 entfernt.
- ➔ ca. 400 m nördlich bzw. 800 m südöstlich des GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller“
- ➔ ca. 1,6 km nördlich des GGB DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“
- ➔ ca. 2,2 km südöstlich des GGB DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“
- ➔ ca. 3,4 km nordöstlich des GGB DE 2545-303 „Tollensesee“
- ➔ ca. 560 m nördlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 39a „Lindetal“
- ➔ ca. 1,6 km südöstlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 77a „Tollenseniederung (Mecklenburgische Seenplatte)“
- ➔ ca. 2,5 km nordöstlich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 45 „Tollensebecken“
- ➔ ca. 1,2 km südlich des Flächennaturdenkmals (FND) NB 4 „Soll auf dem Datzeberg“

- sich ca. 3,7 km östlich des Flächennaturdenkmals (FND) NB 1 Torfwiese: Woggersiner Straße“
- ca. 4,6 km östlich des Flächennaturdenkmals (FND) NB 2 „Graslilienstandort“
- weit außerhalb der 50 m- Gewässerschutzstreifen des Tollensesees, der Tollense, der Linde und diverser kleinerer Stillgewässer

## **2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme (Basisszenario)**

#### **2.1.1. Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **2.1.1.1. 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 101 ha große Plangebiet der 2. Änderung (einschließlich Aufhebung) identisch mit dem Geltungsbereich des seit 2002 rechtsgültigen B-Planes Nr. 21 „Warliner Straße“ ist und sich seit dessen Rechtskraft im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet. Auf dem Gelände sind gem. Planung 2002 folgende Nutzungen zulässig: ca. 52% Bauflächen mit einer zulässigen Überbauung von 80%, ca. 30% Verkehrsflächen, ca. 2% Bahnanlage, ca. 0,5% Wasser, ca. 4% Grünfläche und ca. 12 % Aufhebungsfläche mit Grünflächen, Bahnanlagen und einem geringen Anteil an Verkehrsflächen. Die derzeit gültige Satzung (2002) sichert diese Nutzungen und diesen Flächenbedarf dauerhaft und entlastet damit Flächen im Außenbereich die bisher nicht beansprucht wurden.

##### **2.1.1.2. Mensch**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Neubrandenburger Innenstadt, unmittelbar östlich der Sponholzer Straße, ca. 200 m südlich Ihlenfelder Straße (MSE 73), nördlich der Woldegker Straße (B104) und der Bahnstrecke Neubrandenburg - Pasewalk, westlich der Gleise der ehemaligen Industrieanschlussbahn und südlich der Datze. Es wird über die Sponholzer Straße, von der Warliner, der Leppiner, der Eichorster und diversen weiteren befestigten Straßen erschlossen. Das Plangebiet umfasst Freiflächen einschließlich von Gehölzen, Wasserflächen, Kleingärten, Brachflächen und eines Bolz- und Spielplatzes, Wohngrundstücke an der Sponholzer Straße, Bahngleise sowie Gewerbeeinrichtungen. Zu letzteren zählen Strom- und Wärmeversorgungsanlagen der Stadt Neubrandenburg, der Fuhrpark der Neubrandenburger Verkehrsbetriebe, verschiedene KFZ – Werkstätten, Auto- bzw. Baumaschinenhändler, ein Abschleppdienst, ein Kleinmaschinenhersteller, ein Großhandel, ein Holzhandel, eine Tankstelle, ein Einkaufsmarkt, eine Kindertagesstätte, Bildungseinrichtungen, Reinigungsfirmen, ein Obdachlosenheim, eine Möbelbörse, Betonmischwerke, eine Kompostaufbereitung, ein Bootsplanenanbieter, ein PV- Anlagenanbieter, Bau- Anlagenbau- und Metallbauunternehmen, das THW, ein Tatoostudio, Fitness - und Proberäume sowie ehemalige Garagenstandorte. Eine

Freileitung, oberirdische Fernheizleitungen sowie diverse weitere unterirdische Leitungen queren das Gelände. Innerhalb der Aufhebungsbereiche liegen Kleingärten, Gehölze, Verlandungsflächen und stillgelegte Bahngleise.

Das Plangebiet ist wegen der Immissionen aus o.g. Nutzungen, insbesondere seitens der Straßen und Gewerbeflächen vorbelastet. 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 die seit 2002 rechtsgültige Umgehungsstraße nicht umgesetzt wurde, sind erheblich stärkere Immissionen und Einschränkungen der touristischen Funktion zulässig.

Laut Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes M-V vom 02.12.2019 liegt für das Plangebiet in den Hochwasserrisikogebieten, also im Bereich der Datze und der Gräben im Norden, Hochwassergefahr bei 10 bis 20-jährigem, 100-jährigem und 200-jährigem (Extremereignissen) Hochwasser mit bis 0,5 m Wassertiefen bei hohem Hochwasserrisiko (10-20 Jahre) und bis 1 m bei niedrigem Risiko (200 Jahre) vor (Abb. 9).

### **2.1.1.3. Flora**

Die Flora wird in Form einer Biotoptypenkartierung beschrieben, die auf der Biotopnutzungs-kartierung zum Landschaftsplan Neubrandenburg basiert und aus dem Jahr 2012 stammt. Gehölze wurden nicht kartiert. Die Eintragungen in die Bestandskarte erfolgten nach Luftbild. Die bedeutendsten Biotope im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich im Norden und Süden des Plangebietes. Im Nordosten erstrecken sich entlang der Datze (FB), die aufgrund der erfolgten Ausbaumaßnahmen als beeinträchtigt anzusehen ist, als Gehölzbiotope eine Windschutzpflanzung (BW), Feldgehölze (BF), eine Baumhecke (BH) und als Offenlandbiotope sonstige ufergebundenen Biotope (VS), Röhricht (VR) und Brache (OB). Im Nordwesten haben sich ein Bruch- und Sumpfwald (WN), Feuchtgebüsche (VW), Feldgehölze (BF), Feuchtstaudenfluren (VH) und ein Kleingewässer (SK) eingestellt. Des Weiteren sind eine Sport- und Freizeitanlage (PZ), kleiflächig Kleingärten (PK) sowie Brachflächen vorhanden. Im Süden erstrecken sich entlang der Bahnstrecke auf einem etwa 200 m breitem Streifen Feldgehölze (BF), ruderales Staudenfluren (RH), Röhricht (VR), Gebüsche (BL), Brachen (OB), Siedlungsgehölze (PW) sowie sonstige Grünanlagen (PS).

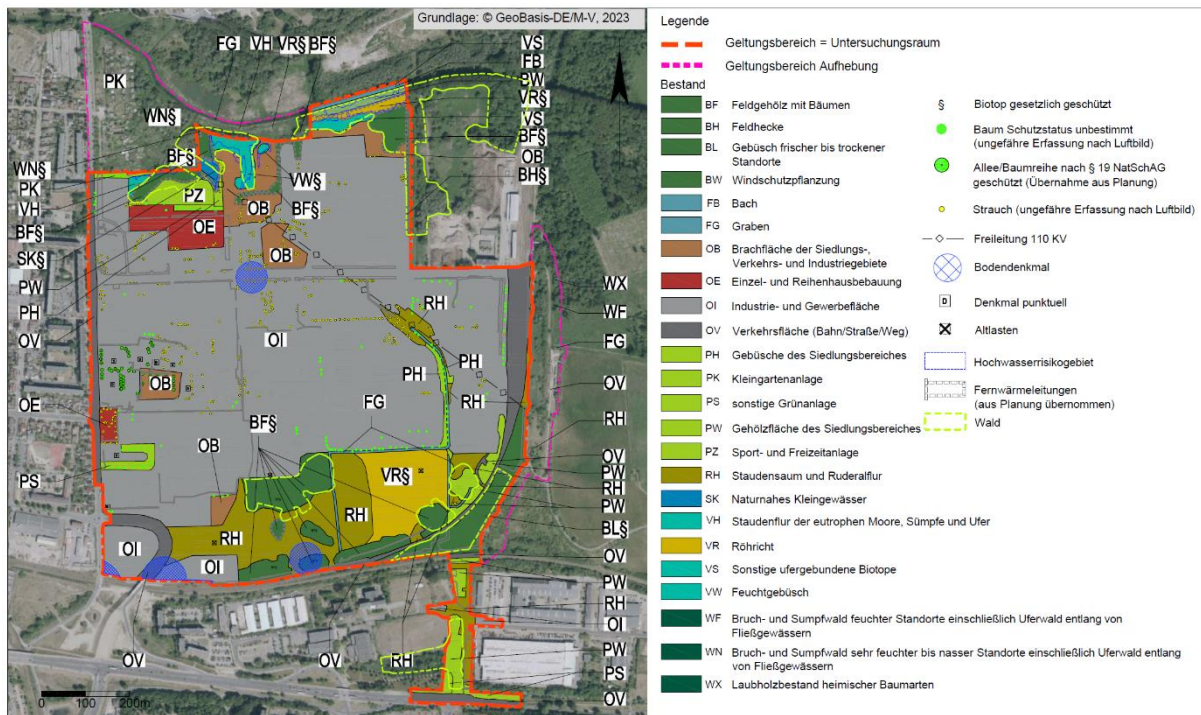
Die restlichen Flächen sind überwiegend von einem hochversiegelten Gewerbegebiet geprägt, in welches eingestreut folgende Biotope liegen: Einzel- und Reihenhausbebauung (OE), ruderales Staudenfluren (RH), Brachen (OB), Siedlungsgebüsche (PH), Gräben (FG) sowie eine sonstige Grünanlage (PS). Auf der Fläche verteilt wachsen Bäume und Sträucher verschiedener Arten und Ausprägungen.

Wäre die seit 2002 festgesetzte Umgehungsstraße vollständig realisiert worden, wären weit weniger Biotope und Gehölze vorhanden.

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
BF	Feldgehölz mit Bäumen	50.679,00	5,00
BH	Feldhecke	2.457,00	0,24
BL	Gebüsch frischer bis trockener Standorte	22.393,00	2,21
BW	Windschutzpflanzung	3.892,00	0,38
FB	Bach	1.674,00	0,17
FG	Graben	5.240,00	0,52
OB	Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete	38.697,00	3,82
OE	Einzel- und Reihenhausbebauung	19.313,00	1,90
OI	Industrie- und Gewerbefläche	549.888,00	54,22
OV	Verkehrsfläche (Bahn/Straße/Weg)	42.837,00	4,22
PH	Gebüsche des Siedlungsbereiches	8.091,00	0,80
PK	Kleingartenanlage	1.234,00	0,12
PS	sonstige Grünanlage	7.328,00	0,72
PW	Gehölzfläche des Siedlungsbereiches	15.243,00	1,50
PZ	Sport- und Freizeitanlage	7.866,00	0,78
RH	Staudensaum und Ruderalflur	69.672,00	6,87
SK	Naturnahes Kleingewässer	2.098,00	0,21
VH	Staudenflur der eutrophen Moore, Sümpfe und Ufer	1.045,00	0,10
VR	Röhricht	33.830,00	3,34
VS	Sonstige ufergebundene Biotope	3.464,00	0,34
VW	Feuchtgebüsch	6.333,00	0,62
WN	Bruch- und Sumpfwald sehr feuchter bis nasser Standorte einschließlich Uferwald entlang von Fließgewässern	136,00	0,01
<b>(Fläche der 2. Änderung)</b>		<b>(893.410,00)</b>	<b>(88,09)</b>
Bereich Aufhebung	Kleingärten, Wald, Feldgehölze, Fließgewässer, uferbegleitende Biotope, Staudenfluren, Schilf, Wege	120.750,00	11,91
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>		<b>1.014.160,00</b>	<b>100,00</b>

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



#### 2.1.1.4. Fauna

Es liegt ein Artenschutzfachbeitrag vom September 2018 erstellt vom Büro Grünspektrum – Landschaftsökologie vor. Als Untersuchungsraum wurden die nördlichen und südlichen real existierenden Freiflächen gewählt. In der Stellungnahme des Landkreises vom 17.06.21 zum Vorentwurf der Planung schreibt die untere Naturschutzbehörde dazu: „Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die entsprechenden Artengruppen untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen. Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffer 4.1. des AFB sind geeignet, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.“

Da die Artenaufnahmen älter als 5 Jahre sind und der Untersuchungsraum sich nicht über das gesamte Plangebiet erstreckt, wurde ein aktualisierter Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage des Geltungsbereiches und von Potenzialanalysen unter Zuhilfenahme des AFB aus dem Jahr 2018 erstellt.

##### 2.1.1.4.1. Avifauna

##### 2.1.1.4.1.1. Brutvögel

Die Einschätzung potenziell vorkommender Arten beruht auf der Erfassung der Brutvogelarten zum AFB vom September 2018. Nachfolgend aufgeführt sind die im geänderten Geltungsbereich (also ausschließlich der Aufhebungsfläche) nachgewiesenen Arten, deren Habitats noch vorhanden sind. Fett gedruckt sind streng geschützte bzw. gefährdete bzw. managementrelevante Arten.

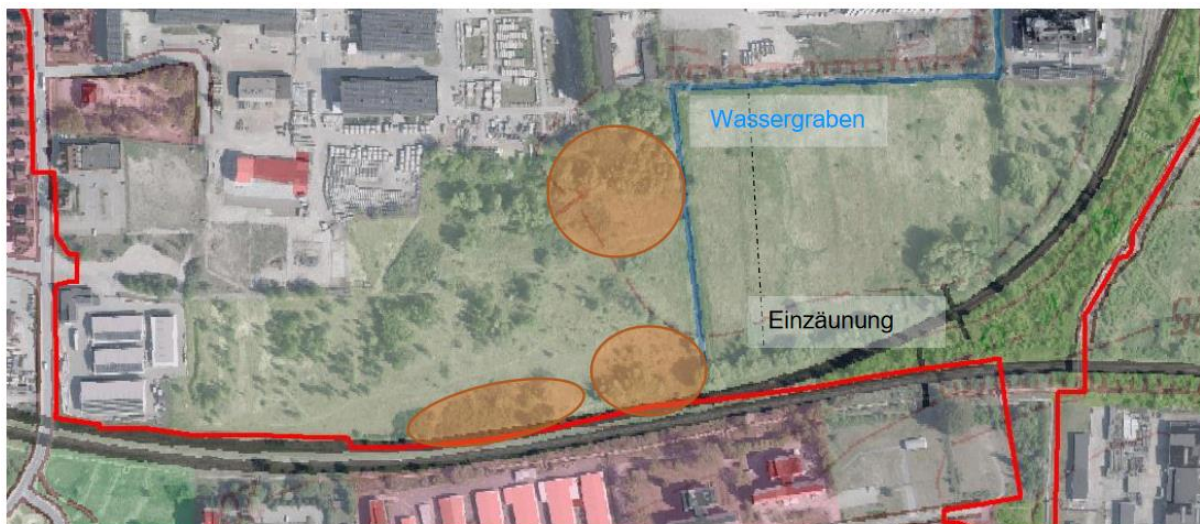
Bodenbrüter: Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*), Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*)

Baumbrüter: Amsel (*Turdus merula*), Elster (*Pica pica*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), **Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*)**, Kolkrahe (*Corvus corax*), **Kuckuck (*Cuculus canorus*)**, Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Nebelkrähe (*Corvus cornix*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Gebüschbrüter: **Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)**, Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Girlitz (*Serinus serinus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), **Neuntöter (*Lanius collurio*)**, Sprosser (*Luscinia luscinia*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter: **Feldsperling (*Passer montanus*)**, Bachstelze (*Motacilla alba*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*), **Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)**, **Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)**, Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*), **Star (*Sturnus vulgaris*)**

Abb. 6: Wichtige Brut- und Jagdhabitate gem. AFB 2018



#### 2.1.1.4.1.2. Rastplatzfunktion

Das Vorhaben befindet sich etwa 2,5 km bis 3 km östlich von regelmäßig genutzten Nahrungs- und Ruhegebieten, im Bereich des Tollensetals und des Tollensees. Rast- und Zugvogelarten beanspruchen große Fluchtdistanzen und einsehbare Flächen. Diese können im Plangebiet nicht gewährleistet werden. Die Funktion der Fläche als Rastgebiet wird ausgeschlossen.

Abb. 7: Rastgebiete der Umgebung (Grundlage © Geobasis-DE/M-V 2022)



#### 2.1.1.4.1.3. Groß- und Greifvogelarten

In dem entsprechenden Messtischblattquadranten (MTBQ) 2445-2 wurden von 2008 bis 2016 vier besetzte Brutplätze des Kranichs und ab 2012 eine Wiesenweihe verzeichnet. Beide Arten konnten während der Erfassungen im Jahr 2018 nicht beobachtet werden, ein Vorkommen der Arten in den südlichen Schilfbereichen des Plangebietes ist nicht wahrscheinlich, weil die umgebenden Störungen zu hoch sind. Im AFB von 2018 wird eine Jagdhabitatfunktion der südöstlichen Offenlandflächen für den Turmfalken vermutet (siehe Abb.6).

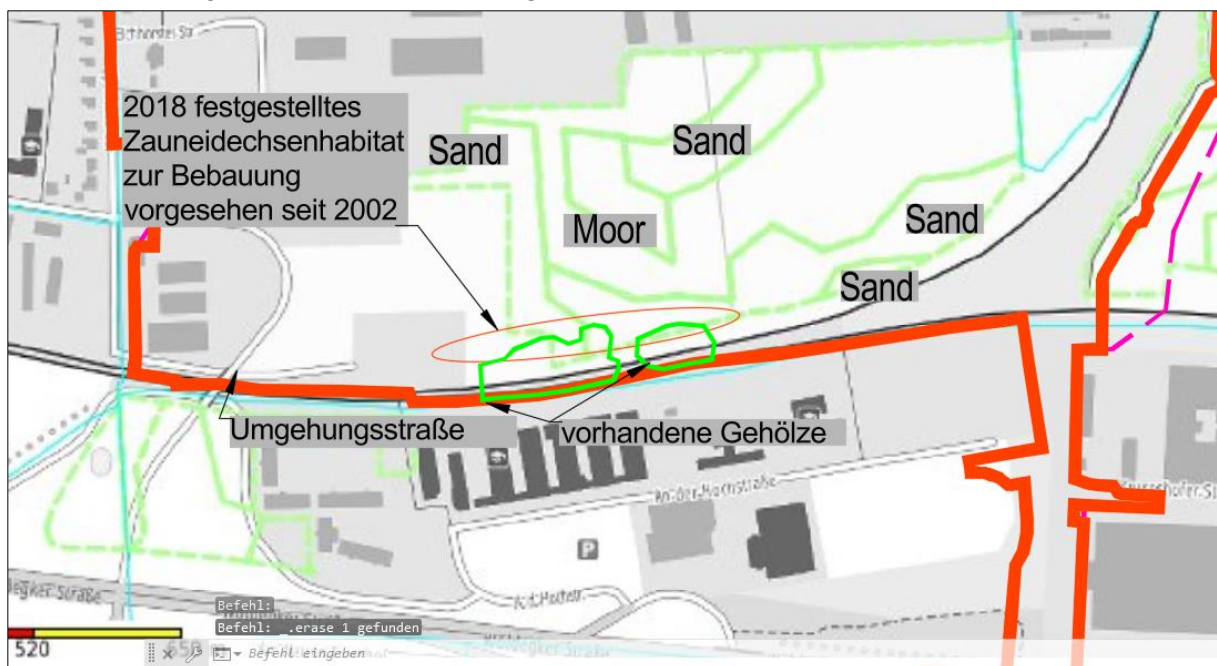
#### 2.1.1.4.2. Fledermäuse

Es sind Weiden und andere Bäume mit Spalten und Höhlen vorhanden. Zudem befinden sich genutzte und ungenutzte Gebäude und Gebäuderuinen z.T. in Plattenbauweise auf dem Gelände. Diese Strukturen bieten Potential für Fledermausquartiere. Bedeutende Winterquartiere befinden sich mit dem GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller“ ca.800 m nördlich und ca. 400 m südlich. Es ist von Vorkommen aller Quartiersarten, also von Winter-, Wochenstuben- und Sommerquartieren, im gesamten Plangebiet auszugehen. Die Gehölze entlang der Datze im Norden und entlang der Bahngleise im Süden sind potenzielle Nahrungshabitate und Leitlinien.

#### 2.1.1.4.3. Reptilien

Der gesamte unbebaute nördliche Bereich des Plangebietes weist Moorboden auf. In den unbebauten Bereichen im Süden greifen Moor- und Sandböden ineinander. Die bebauten Bereiche im Zentrum sind hochversiegelt oder verdichtet und stark beunruhigt. Vorkommen von Reptilien sind ausschließlich auf gehölzfreien Sandinseln im Südwesten des Plangebietes und ggf. entlang der Bahnanlagen zu erwarten. Gemäß AFB von 2018 wurden im südlichen UG mehrere adulte Tiere beobachtet. Der jetzt noch vorhandene Bereich der Sichtung ist in untenstehender Abb. 8 mit einer roten Ellipse gekennzeichnet, wobei dieser im Westen einen bereits bebauten Abschnitt überlagert. Ein weiterer Bereich wurde durch die zwischenzeitlich entstandene Umgehungsstraße überbaut und wird daher nicht mehr dargestellt.

Abb. 8: Sichtungen von Zauneidechsen gem. AFB 2018

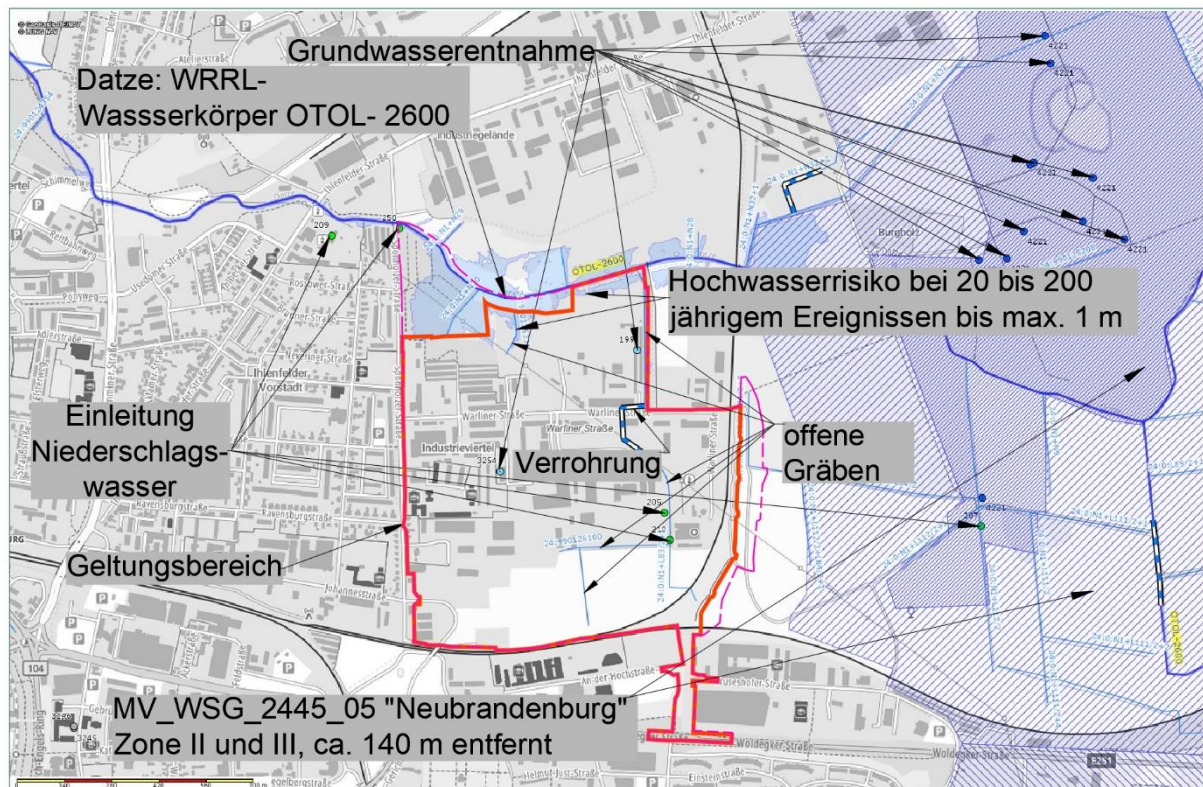


#### 2.1.1.4.4. Amphibien

Laut Linfos M-V wurden im Messtischblattquadranten (MTBQ) 2445-2 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 potenziellen Laichgewässer vorhanden. Im Umkreis ab etwa 1 km befinden sich keine Kleingewässer, die der Reproduktion von Amphibien dienen könnten. Daher ist trotz guter Vernetzung der Grünbereiche mit den östlich angrenzenden Wiesen und trotz Biotopverbund durch die Datze nicht mit einer bedeutenden Transfer- oder Überwinterungsfunktion des Plangebietes zu rechnen. Im AFB von 2018 steht: „*Amphibien beanspruchen einen Biotopkomplex aus Gewässern und Landlebensräumen, zu denen die Tiere im Jahresverlauf an- und abwandern. Der Aktivitätszeitraum von Amphibien beginnt hauptsächlich ab März und endet im Oktober. Aufgrund der benötigten Luftfeuchte findet die Wanderung bzw. Aktivität von Amphibien hauptsächlich in den Nächten statt. Die Sommerquartiere vieler Amphibienarten befinden sich in*

Grünlandbiotopen. Somit werden Streuwiesen, Sümpfe, Moore und Verlandungszonen bevorzugt von u.a. Teichmolch (*Triturus vulgaris*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Grasfrosch (*Rana temporaria*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Teichfrosch (*Rana esculenta*) und Erdkröte (*Bufo bufo*) besiedelt (NITSCHKE et al. 1994). Diese genannten Arten aber auch der Seefrosch (*Pelodytes punctatus*), die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) die Rotbauchunke (*Bombina orientalis*) sind laut Verbreitungsraster Amphibien 1990 - 2017 (LUNG) im Bereich zwischen Monckeshof und dem Krummer See (weit außerhalb des B-Plangebiets) anzutreffen. Durch die Tätigkeiten im B-Plangebiet konnten mehrere Teichfrösche (*Rana esculenta*) im wasserführenden Graben innerhalb des südlichen UG nachgewiesen werden. Diese Art ist jedoch nicht im Anhang IV der FFH-RL geführt und wird darum nicht weiter betrachtet. Gewässer, Gräben und deren angrenzende Strukturen werden vorerst nicht beeinträchtigt. Das Gebiet ist durch die bisherige gewerbliche Nutzung und die örtliche Verkehrsstruktur bereits stark anthropogen beeinträchtigt. Streng geschützte Arten sind aufgrund der Habitatstruktur auszuschließen, so dass keine weitere Prüfung der Gruppe der Amphibien erfolgt.“

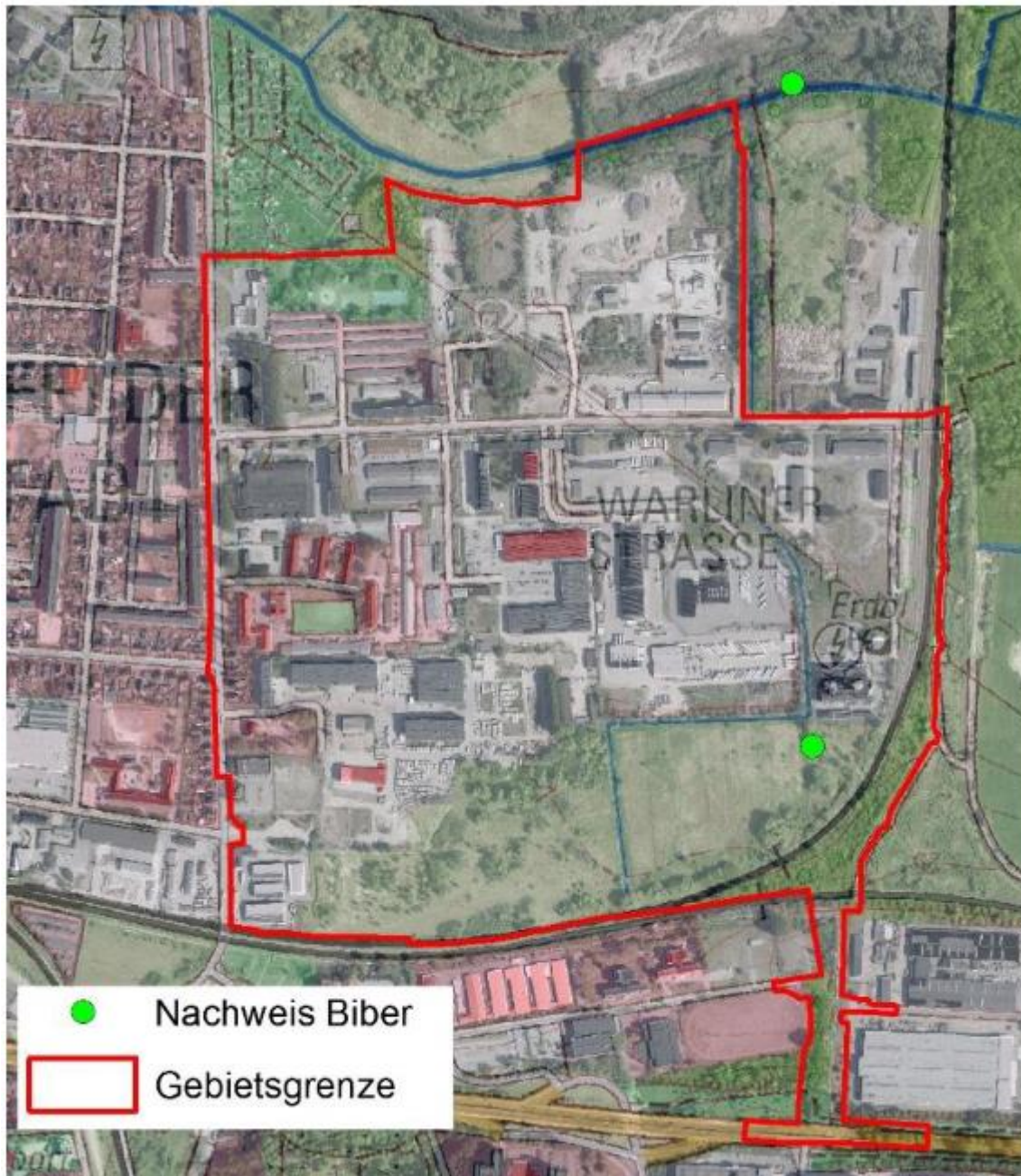
Abb. 9: Gewässer (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



#### 2.1.1.4.5. Biber/Fischotter

Die entlang der nördlichen des Plangebietsgrenze verlaufende Datze dient als wichtiger Wanderkorridor für semiaquatische Säugetiere zwischen der Tollenseniederung und dem Großen Landgraben. Nordöstlich und im Süden des Planungsgebietes erfolgte 2018 je ein positiver Bibernachweis. Im Jahr 2015 kam es zu einem Zufallsfund 20 km nordwestlich am Eschengrund. Zudem ist der Nachweis des Fischotters laut MTBQ 2445-2 des Jahres 2005 positiv.

Abb. 10: Nachweis Biber gem. AFB 2018



Im AFB von 2018 steht zum Fischotter: „Vom Fischotter ist laut Kartenportal Umwelt M-V (Abfrage 20.09.2018) ein Totfund (20.08.2003) an der Ravensburgstraße – Ecke Demminer Straße bekannt. Der Fundort liegt ca. 900 m von der westlichen Gebietsgrenze des B-Plangebietes entfernt. Weiterhin ist ein Nachweis der Art im entsprechenden MTBQ positiv belegt. Der Arbeitskreis Fischotterschutz beim BUND weist auf mehrere Fundpunkte an der Datze, auch an der B-Plangrenze, hin (Dienemann, mdl.). Das B-Plangebiet wird durch verschiedene Gewässer abgegrenzt und strukturiert. Im Norden grenzt die Datze das Gebiet ein. Mehrere wasserführende Gräben durchziehen ebenfalls das nördliche UG. Im südwestlichen UG sind

*weitere wasserführende Gräben vorhanden. Aufgrund der Biotopausstattung können Vorkommen der Art bzw. Wanderaktivitäten im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Gewässernetz der Datze und der Entwässerungsgräben im Plangebiet entspricht dem Habitat des Fischotters.“*

*Der AFB von 2018 führt zum Biber aus: „Sowohl im Norden als auch im Südosten des B-Plangebietes konnten Nachweise der Art durch Fraßspuren und Gewässerein- und Ausstiege [...] erfolgen. Das Revier an der Datze in diesem Bereich ist bekannt, galt jedoch noch bei der letzten Zählung 2013/14 als unbesetzt. Die Datze und das sich im südlichen B-Plangebiet befindliche Grabensystem, einschließlich der Ufergehölze, sind als Habitat des Bibers anzusehen.“*

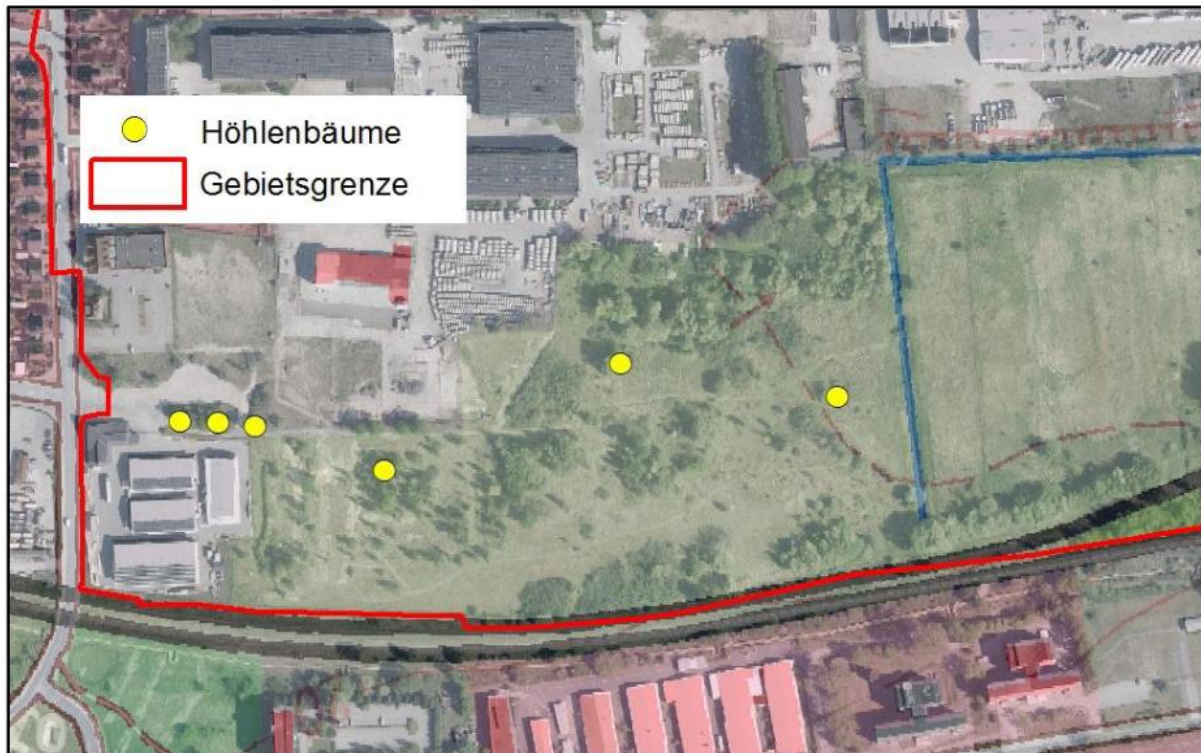
#### **2.1.1.4.6. Käfer**

Im zweiten Sektor des MTBQ 2445 wurden im Zeitraum von 1990 bis 2017 sieben Beobachtungen des Eremiten registriert. Es gibt alte Weiden und andere Bäume im Plangebiet. Das Vorkommen des Eremiten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Von einem Vorkommen besonders geschützter Arten ist auszugehen. Von den sechs 2018 festgestellten Höhlenbäumen gem. Abb. 11 wurden die drei westlichen im Zuge der Entstehung der Umgehungsstraße bereits beseitigt.

*Im AFB von 2018 steht zum Eremiten: „Im Zuge der Biotopkartierung wurden mehrere Höhlenbäume festgestellt [...], die auch auf Mulmkörper untersucht wurden. Ein Teil der Bäume wies kleinere Mulmvorkommen auf, eine Besiedlung durch den Eremiten und andere Rosenkäfer ist jedoch strukturbedingt nicht wahrscheinlich. Kotpillen konnten nicht nachgewiesen werden. Vor Bauausführung sind Bäume die entnommen werden zu kennzeichnen und durch eine ökologische Baubegleitung auf ein Vorkommen des Eremiten zu untersuchen. Bei einem Nachweis sind die besiedelten Höhlenbäume in erster Linie zu erhalten. Bei unvermeidbarem Verlust ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen, in der erforderlichen Erhaltungs-, Schutz- oder Minimierungsmaßnahmen festgeschrieben werden“*

Der AFB von 2018 führt zu den übrigen streng geschützten Käferarten aus: *„Der Große Eichenbock besiedelt ausschließlich Eichen. Lebensräume des Eichenbocks sind offene Alteenbestände, Parkanlagen, Alleen, Reste der Hartholzauwe sowie Solitärbäume. Charakteristisch ist meist eine Vorschädigung der Bäume, die zwar in ihrer Vitalität teilweise beeinträchtigt sind, in denen Nährstoff- und Wassertransport jedoch überwiegend noch funktionieren (RINGEL, H. et al. 2003). Derartige Eichen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und der Breitrandkäfer (*Dytiscus latissimus*). Beide Arten besiedeln größere (> 0,5 ha) permanent wasserführende Stillgewässer im Binnenland. Die wenigen aktuellen Fundorte in Mecklenburg-Vorpommern konzentrieren sich derzeit auf den südöstlichen Teil des Bundeslandes (Landkreis Mecklenburgische Seenplatte) und lassen noch keine Aussagen über die Bestände und deren Zustand zu. Die Gefährdungsursache besteht in der Eutrophierung von Gewässern und deren Verlust durch Melioration (RINGEL et al. 2003). Im Untersuchungsraum sind keine Lebensräume der beiden wassergebundenen Käferarten vorhanden.“*

Abb. 11: Nachweis Höhlenbäume im Südwesten gem. AFB 2018



#### 2.1.1.4.7. Falter

Das Plangebiet bietet streng geschützten Falterarten keine geeigneten Habitate. Das Vorkommen besonders geschützter Falterarten ist wahrscheinlich.

Der AFB von 2018 führt zu den streng geschützten Falterarten aus: "Die folgenden Falterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten als streng geschützt:

*Großer Feuerfalter (Lycaena dispar)* Diese Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als stark gefährdet (Kategorie 2). Der Große Feuerfalter ist eine hygrophile Tagfalterart. Ihre Primärlebensräume sind die natürlichen Überflutungsräume an Gewässern mit Beständen des Fluss-Ampfers in Großseggenrieden und Röhrichten, vor allem in den Flusstalmooren und auf Seeterrassen. Die Art besiedelt auch andere Ampferarten, was in Mecklenburg-Vorpommern jedoch noch nicht festgestellt wurde (WACHLIN 2003). Habitate des Großen Feuerfalters sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

*Blauschillernder Feuerfalter (Lycaena helle)*

Diese Art ist in Mecklenburg-Vorpommern hochgradig vom Aussterben bedroht. Feuchtwiesen und Moorwiesen mit reichen Beständen an Wiesenknöterich sowie deren Brachestadien mit eindringendem Mädesüß bilden heute die sekundären Lebensräume der Art, wobei die Flächen in der Regel noch eine relativ lichte Struktur und Vegetationshöhen zwischen 30 und 50 cm aufweisen müssen (WACHLIN 2006). Habitate des Blauschillernden Feuerfalters sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

*Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina)*

*Diese Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als potenziell gefährdet (Kategorie 4). Der Nachtkerzenschwärmer besiedelt die Ufer von Gräben und Fließgewässern sowie Wald-, Straßen- und Wegränder mit Weidenröschen- oder Nachtkerzenbeständen, die Nahrungspflanzen ihrer Raupen sind. Eine Gefährdung lokaler Populationen des Nachtkerzenschwärmers besteht vor allem in der Zerstörung der von ihm besiedelten Lebensräume und Nahrungspflanzen (WACHLIN 2003). Im Untersuchungsraum befinden sich keine Nahrungspflanzen dieser streng geschützten Schmetterlingsart.“*

#### **2.1.1.4.8. Weichtiere**

Das Vorkommen streng geschützten Molluskenarten im Plangebiet ist mangels geeigneter Habitate und aufgrund intensiver Bewirtschaftung der Gewässerläufe unwahrscheinlich. Das Vorkommen besonders geschützter Molluskenarten ist möglich. Der AFB von 2018 führt zu den streng geschützten Weichtierarten aus:“ *Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten wie die Zierliche Tellerschnecke (Anisus vorticulus) und die Gemeine Flussmuschel (Unio crassus) gelten als streng geschützt. Die Zierliche Tellerschnecke besiedelt vor allem entsprechende Altwässer, Lehm- und Kies-gruben sowie Kleingewässer in Flussauen, ufernahe Zonen von Seen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation, Moortümpel oder gut strukturierte Wiesengräben. Die Gefährdungsursache besteht vor allem durch direkten Verlust und Beeinträchtigung von Habitatstrukturen durch Entkrautung und Grundräumung von Gräben und kleinen Fließgewässern mit emerser und submerser Vegetation sowie natürlichen Uferstrukturen (WACHLIN et al. 2006). Die Flussmuschel ist ein typischer Bewohner sauberer Fließgewässer mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung. Die Art lebt in schnell fließenden Bächen und Flüssen. Die Gefährdungsursache besteht vor allem durch direkten Verlust und Beeinträchtigung ihrer Lebensräume durch Zerstörung und Nährstoffüberfrachtung (WACHLIN et al.). Im Untersuchungsraum befinden sich keine Habitate streng geschützten Weichtierarten.“*

#### **2.1.1.4.9. Libellen**

Streng geschützte Libellenarten bevorzugen klare Fließ- bzw. Stehgewässer. Die im Plangebiet vorkommenden Gräben sind eutrophiert. Streng geschützten Libellenarten stehen keine geeigneten Habitate zur Verfügung. Das Vorkommen besonders geschützter Libellenarten entlang der Fließgewässer ist nicht auszuschließen. Der AFB von 2018 führt zu den streng geschützten Weichtierarten aus:“ *Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng zu schützenden Libellenarten*

*Grüne Mosaikjungfer (Aeshna viridis)*

*Östliche Moosjungfer (Leucorrhinia albifrons)*

*Zierliche Moosjungfer (Leucorrhinia caudalis)*

*Große Moosjungfer (Leucorrhinia pectoralis)*

*Sibirische Winterlibelle (Sympecma paedisca)*

*Asiatische Keiljungfer (Gomphus flavipes)*

*gelten in Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet bis stark gefährdet sowie vom Aussterben bedroht. Diese Arten sind auf Moorstandorte mit typisch ausgeprägter Vegetation angewiesen. Die Gefährdungsursache besteht vor allem durch die Entwässerung, Torfabbau und landwirt-*

*schaftliche Nutzung (Zessin et al. 1992). Im Untersuchungsraum befinden sich keine Habitate streng geschützten Libellenarten.“*

#### **2.1.1.4.10. Zusammenfassung Fauna**

Bezüglich streng geschützter Arten bzw. einheimischer Vogelarten ergab die Relevanzprüfung, dass das gesamte Plangebiet Lebensraumpotenzial für Brutvogelarten und Fledermausarten aufweist. Der Eremit kann in mulmgefüllten alten dickstämmigen Weiden und anderen Laubbäumen vorkommen. Die Grünbereiche im Norden und Süden sowie entlang der Gräben beinhalten für Biber und Fischotter geeignete Transferräume und auch Habitate. Die Schilf- bzw. Offenlandbereiche im Süden bieten der Greifvogelart Turmfalke sowie Zauneidechsen geeignete Habitate.

Bezüglich besonders geschützter Arten können Individuen aller Artengruppen vorkommen. Wäre die seit 2002 zulässige Umgehungsstraße vollständig umgesetzt worden, wäre die Habitatfunktion der Planfläche deutlich geringer.

#### **2.1.1.5. Boden**

Gemäß Oberflächenkarte M 1: 500.000 des Kartenportals Umwelt M-V ist das Plangebiet, bedingt durch die Lage an der Datze, ursprünglich ein Niedermoorstandort gewesen. Aufgrund anthropogener Einflüsse seit etwa 1900 erfolgten Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen und Versiegelungen, sodass im Zentrum der Fläche keine natürliche Bodenart benannt werden kann. Im Norden und Süden sind Moorbereiche erhalten. Im Süden werden diese durch Sandinseln ergänzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Altlastenstandorte. Im Vorentwurf zur Begründung steht zu Altlasten: „*Vom Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Sachgebiet Boden- und Immissionsschutz wurden aus dem Altlastenkataster punktuell 3 Altlastenstandorte zugearbeitet. Diese wurden nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan dargestellt.*“

Abb. 12: Geologie (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2024)

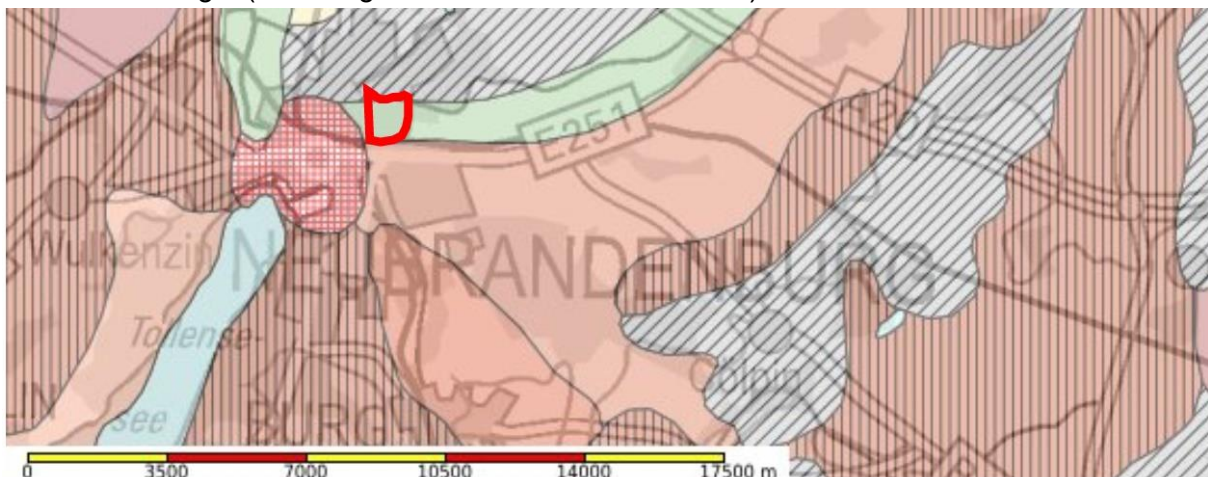
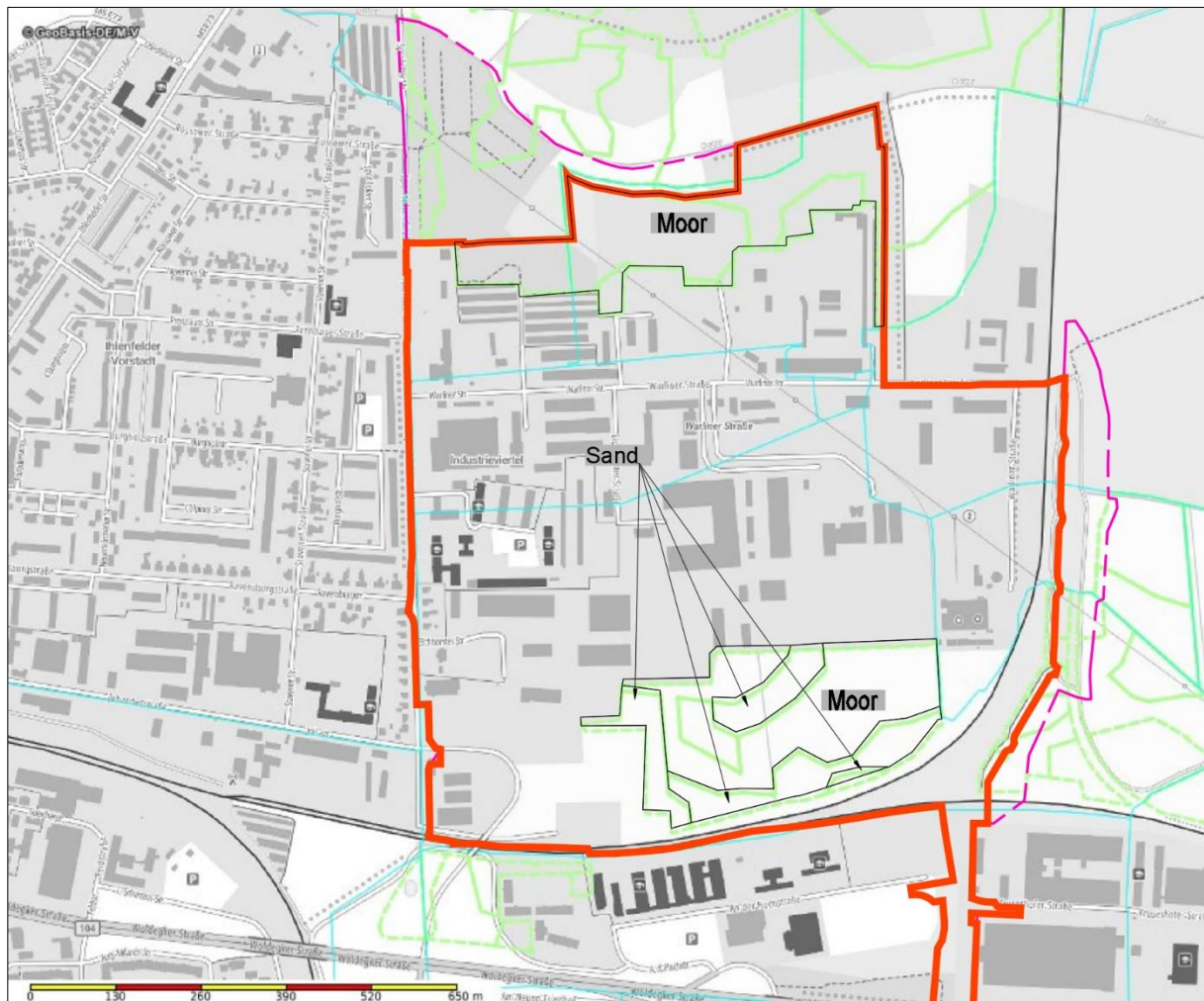


Abb. 13: Boden (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



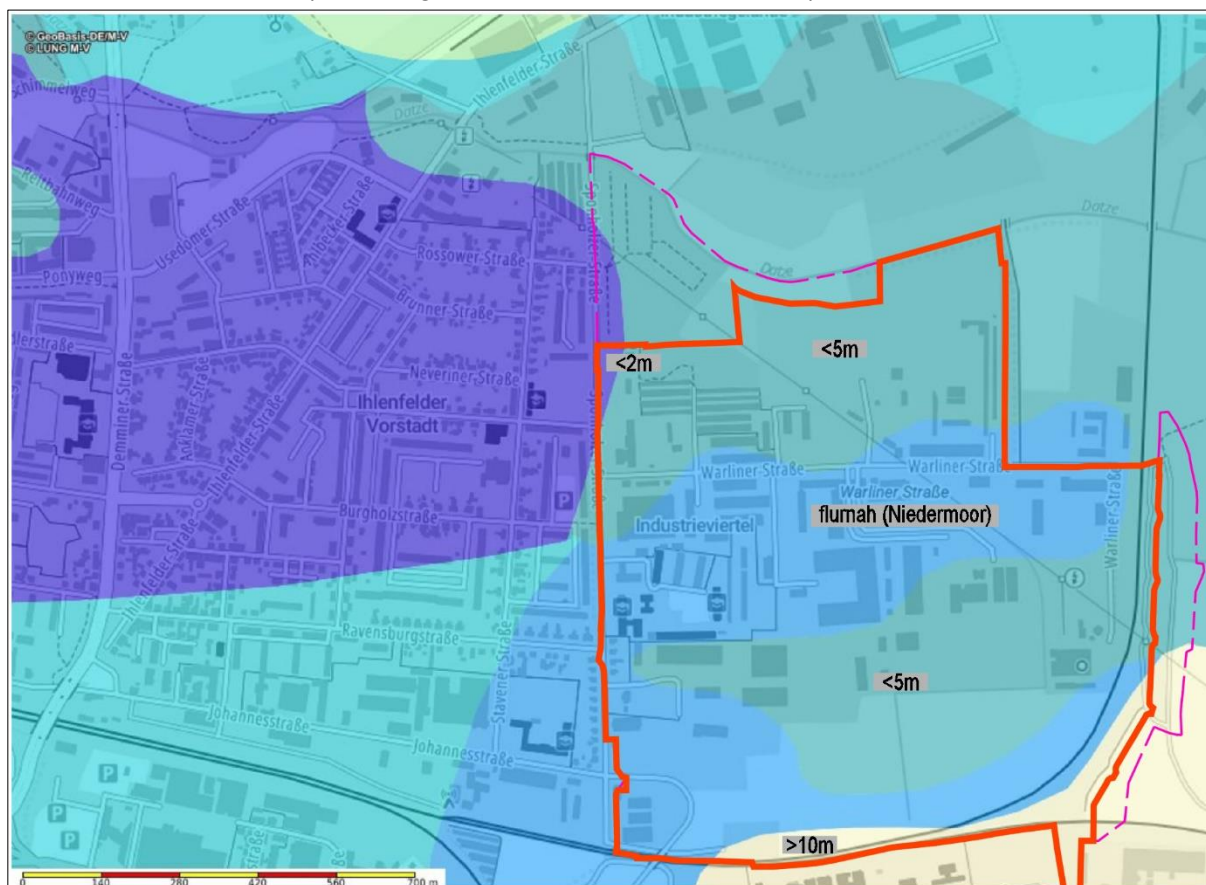
Der Boden des Plangebietes ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Da der seit 2002 rechtsgültige B-Plan 21 „Warliner“ nicht vollständig umgesetzt wurde, sind weitere umfangreiche Versiegelungen zulässig.

#### 2.1.1.6. Wasser

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fließt die Datze als Fließgewässer II. Ordnung und berichtspflichtiger WRRL- Wasserkörper mit der Bezeichnung OTOL-2600. Das Gebiet überlagert teilweise den 5 m Gewässerrandstreifen der Datze mit Grünflächen. Gräben im Norden und im Südosten sind weitere Fließgewässer. Alle Fließgewässer sind eutrophiert und technisch verändert, jedoch mit krautiger Vegetation und Ufervegetation bestanden. Standgewässer beinhaltet das Plangebiet nicht (siehe Abb. 9). Laut LAIV-MV ist der Grundwasserflurabstand im auf einem kleinen Teil im Süden größer als 10 m, auf einem kleinen Teil im Westen kleiner gleich 2 m - auf etwa 40 Prozent des Gesamtgebietes - kleiner 5 m und auf der Restfläche etwa 50 Prozent des Gesamtgebietes - flurnah (Niedermoorstandort). Die Grundwasserressourcen sind im Nordosten des bebauten Bereiches mit hydraulischen Einschränkungen potenziell nutzbar, im Südwesten mit chemischen Einschränkungen potenziell nutzbar und im

Norden und Süden aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht nutzbar. Die Grundwasserneubildungsrate ist angesichts des flurnah anstehenden Grundwassers und der intensiven Bebauung im Zentrum vermutlich hoch in den Grünbereichen und mittel im Zentrum. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Die Grundwasserqualität ist in Hinblick auf die intensive Nutzung des Plangebietes vermutlich gering. Die Fläche liegt südlich von Hochwasserrisikobereichen und nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Wasser des Plangebietes ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Abb. 14: Grundwasser (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022)



In der Stellungnahme des Landkreises vom 17.06.21 zum Vorentwurf der Planung schreibt die untere Wasserbehörde sinngemäß, dass aus wasserrechtlicher Sicht des Gewässerschutzes keine Bedenken bestehen, dass Die Gewässer vor Einleitungen und Verschmutzungen zu bewahren sind, dass sich die vom Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense betreuten Gewässer II. Ordnung „L83/ und „L83/2/1 im Plangebiet befinden und ein Gewässerrandstreifen von 5 m beidseitig beginnend an der Böschungsoberkante bebauungsfrei zu halten ist, dass Versickerungen mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer für das anfallende Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis vor Baubeginn

erfordern, dass ggf. Durchlässe der Gewässer II. Ordnung berührt werden und dass deren Veränderung der Anzeige beim Landkreis bedürfen.

Wäre der seit 2002 rechtsgültige B- Plan 21 „Warliner Straße“ vollständig umgesetzt worden, wäre die Grundwasserneubildungsfunktion der Planfläche wesentlich eingeschränkter.

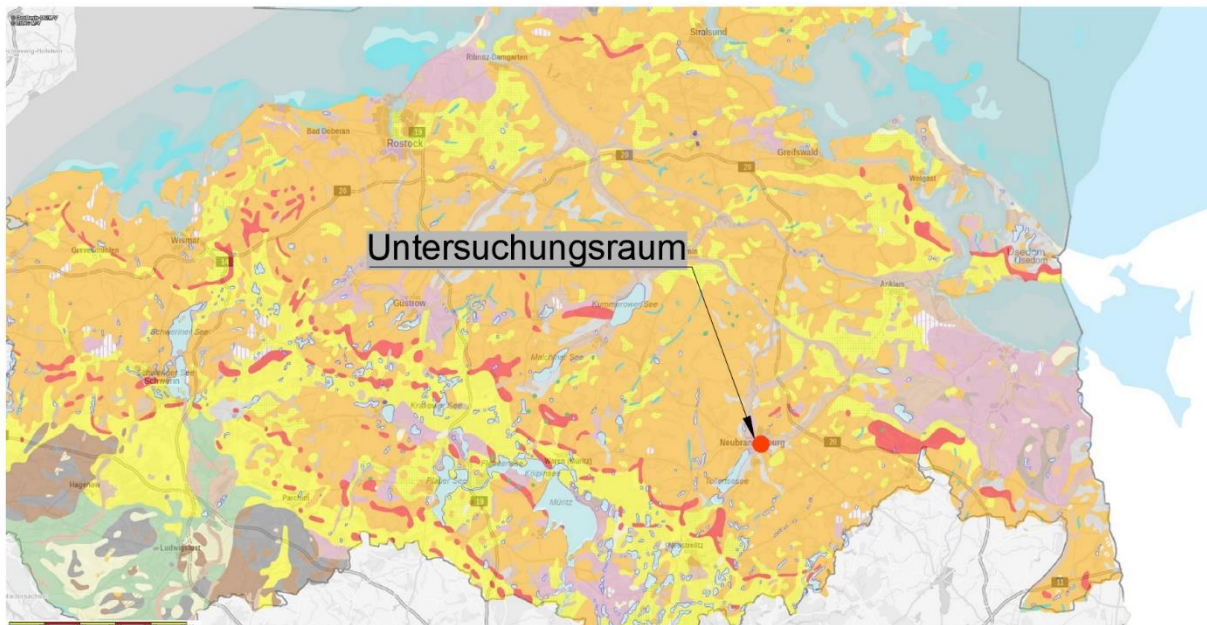
#### **2.1.1.7. Klima/ Luft**

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, die Gewässer und die Bebauung. Die Dätze, die Gräben und die Grünzüge im Norden und Süden dienen dem Luftaustausch. Die Gehölze üben eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund des vorhandenen Gewerbes sowie aufgrund des Verkehrsaufkommens an der Sponholzer und Ihlenfelder Straße eingeschränkt. Die Festsetzungen des seit 2002 rechtsgültigen B- Plans 21 „Warliner Straße“ lassen die Beseitigung eines Großteils der klimawirksamen Gehölze zu, sodass die Klimafunktion des Plangebietes bis auf die restlichen Grünzüge in den Aufhebungsbereichen und im Norden aus Planungssicht stark eingeschränkt und von allgemeiner Bedeutung ist.

#### **2.1.1.8. Landschaftsbild/ Kulturgüter**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und in der Landschaftseinheit „Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal“.

Abb. 15: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© GeoBasis-DE/MV 2022)



Die Landschaft ist während der Epoche des Pleistozäns im Weichselglazial nördlich der pomerschen Hauptendmoräne durch Abschmelzen des Tollensegletschers entstanden. 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, den Grünzügen im Norden im Bereich der „Datze“, den Grünzügen im Süden entlang der Bahnstrecke Neubrandenburg – Pasewalk und den Gehölzbereichen im Osten um das stillgelegte Gleis der Industrieanchlussbahn zusammen. Die Grünzüge bilden wirksame Strukturen an den Rändern können aber aufgrund der Höhen der Gewerbebauten nicht komplett sichtversperrend wirken. Der bebaute Gewerbebereich ist dicht bebaut und hochversiegelt. Trotzdem stehen hier verstreut Gehölze unterschiedlicher Art und Ausprägung. Einige wechselseitige Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und Landschaft bestehen am östlichen Plangebietsrand Richtung Datzeniederung. Im Plangebiet sind drei Bereiche mit Bodendenkmalen vorhanden.

Die Festsetzungen des seit 2002 rechtsgültigen B-Plans 21 „Warliner Straße“ lassen die Beseitigung eines Großteils der Grünelemente im Süden sowie weitere großflächige Bebauung zu, sodass die Landschaftsbildfunktion des Plangebietes, bis auf die Grünzüge entlang der Datze, als gering und als Element von allgemeiner Bedeutung einzuschätzen.

#### **2.1.1.9. Natura - Gebiete**

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.

Etwa 2,2 km nordwestlich befindet sich das GGB 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.

Etwa 1,6 km südlich befindet sich das GGB DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“. Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind LRT 3150 Natürliche nährstoffreiche Seen und Altarme, LRT 3260 Fließgewässer mit Unterwasservegetation, LRT 6210 Kalkhalbtrockenrasen, LRT 6430 Feuchte Hochstaudenfluren, LRT 7230 Kalkreiche Niedermoore, LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald, LRT 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald, LRT 91E0 Erlen-/Eschenwald und Weichholzauenwald an Fließgewässern. Zielarten sind: Fischotter, Biber, Großes Mausohr, Rotbauchunke, Kammmolch, Bachneunauge, Eremit.

Etwa 3,4 km südwestlich befindet sich das GGB DE 2545-303 „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“. Vorkommende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind 3140 Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen, 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranuncion fluitantis und des Callitriche-Batrachion, 6210 \*Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae), 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore, 6210\* Naturnahe Kalk- Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), 6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae), 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis), 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore, \*7210 Kalkreiche Sümpfe mit Cladium mariscus und Arten des Caricion davallianae, 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), \*91D0 Moorwälder, \*91E0 Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae). Zielarten sind: Bachneunauge, Schlammpeitzger, Steinbeißer, Bauchige Windelschnecke, Kriechender Sellerie, (Scheiberich), Kammolch, Rotbauchunke, Biber, Fischotter, Großes Mausohr, Eremit, Mpsfledermaus, Teichfledermaus.

800 m nordöstlich bzw. 400 km südlich des Geltungsbereiches liegt das GGB DE 2245-302 „Neubrandenburg, Eiskeller bzw. Brauereikeller“. Zielart ist das Große Mausohr.

Die große Entfernung der Natura- Gebiete zum Vorhaben lässt eine Beeinträchtigung der GGB durch das Vorhaben ausschließen.

#### **2.1.1.10. 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 2. Änderung wäre die großflächige Entwicklung von Bauflächen mit bis zu 80% igen Versiegelungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bau der Umgehungsstraße in großem Umfang einschließlich entsprechender Immissionen möglich. Die Grünflächen würden relativ kleinflächig, wie 2002 geplant, realisierbar.

## **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**

### **2.2.1. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen**

#### **2.2.1.1. Fläche**

Die Parameter Nutzungsänderung, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, Entlastungswirkung und Flächenbedarf sind durch die 2. Änderung folgendermaßen betroffen:

Die Bauflächen Mischgebiet, Gebiet für eingeschränktes Gewerbe, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Flächen für Versorgung und Gemeinbedarfsflächen umfassen im Wesentlichen ebensolche Flächen aus der Ursprungsplanung. Die Bauflächen werden zu Lasten der Verkehrsfläche ergänzt. Ebenfalls zu Lasten der Verkehrsfläche aber auch zu Lasten von Bauflächen sowie zweier offener Wasserflächen (alter Datzeverlauf) vergrößert sich die Grünfläche. Die bisher als Bahnanlage gekennzeichnete Fläche bleibt als solche erhalten. Die Verkehrsfläche verringert sich. Die Satzung wird durch die 2. Änderung um die Aufhebungsfläche verkleinert. Die in diesem Bereich festgesetzten Grünflächen Bahnanlagen und Verkehrsflächen unterliegen nun nicht mehr der Rechtskraft des B- Planes. Im Vergleich zur bestehenden Planung führt die 2. Änderung zur Verringerung der zulässigen Versiegelungen um ca. 16 ha und zwar durch Vergrößerung der Grünflächen und durch Ausweisung von nur 80ig prozentig versiegelbaren Bauflächen statt voll versiegelbaren Verkehrsflächen. Es kommt nicht zur Neuinanspruchnahme von Flächen. Diese Reduzierung verbrauchter Flächen wird mit Rechtskraft der 2. Änderung dauerhaft und sorgt damit für eine Entlastung von Flächen und für einen verringerten Flächenbedarf im Außenbereich indem die geplanten Nutzungen innerstädtisch realisiert und vorhandene öffentliche Infrastrukturen genutzt werden.

#### **2.2.1.2. Flora**

Alle Darstellungen der 2. Änderungen sind bereits in ähnlicher Form im derzeit rechtsgültigen B- Plan aus dem Jahr 2002 bzw. 2014 verankert. Im Zuge der vorliegenden Planung werden Grünflächen zu Lasten von Verkehrs- und Bauflächen vergrößert. So erhalten im Süden Gehölzflächen und weitere Bereiche, davon ein ausgedehntes Röhricht, statt Verkehrs- und Bauflächenstatus einen Grünflächenstatus. Zur Erhaltung festgesetzt sind nur noch die Baumpflanzungen im Bereich der Berufsschule (nördliche Gemeinbedarfsfläche) als Alleebäume. Einige Gehölzflächen mit Schutzstatus im Süden können gem. 2. Änderung weiterhin überbaut werden. Geschützte Biotope im Norden werden als solche gekennzeichnet und bleiben erhalten. Die Satzung wird durch die 2. Änderung um die Aufhebungsfläche verkleinert. Damit werden Kleingärten, Biotope, Offenland, Gehölze, ein Teilbereich der Datze und Bahnanlagen der Planung entzogen. Kleine Bereiche geplanter Verkehrsflächen sind nicht mehr erfasst und können somit keine Überbauungen mehr auslösen.

In der Stellungnahme des Landkreises vom 17.06.21 zum Vorentwurf der Planung schreibt die untere Naturschutzbehörde zum Baumschutz: *“Nach Auswertung der eingereichten Unterlagen und des Luftbildes ist festzustellen, dass sich im Plangebiet zahlreiche gemäß NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume befinden. Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist, oder es der Förderung anderer gesetzlich geschützter Bäume dient. Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, wird über die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung im Rahmen der Konzentrationswirkung gemäß § 42 Abs. 1 NatSchAG M-V im Bauantragsverfahren entschieden. Der Ersatz für gefällte gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Gemäß Punkt 3.1.8. des Erlasses sind die Ersatzpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu erbringen.“*

#### **2.2.1.3. Fauna**

Trotz deutlicher Reduzierung möglicher Beseitigung von Habitaten in Form von Gehölzen und Offenland, vor allem im Süden, gehen mit der noch möglichen Beseitigung von Gehölzen, Gebüsch und ruderalen Staudenfluren, welche bereits gemäß bestehender Planung entfernt werden dürfen, Habitatverluste- bzw. einschränkungen einher. Der Artenschutzfachbeitrag stellt zusammenfassend fest, dass bei Umsetzung aller naturschutzrechtlichen Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach Abs. 1 § 44 BNatSchG durch die 2. Änderung berührt werden.

#### **2.2.1.4. Boden/Wasser**

Die Realisierung der seit 2002 möglichen Versiegelungen wird die Boden- und Grundwasserneubildungsfunktionen beeinträchtigen. Im Verhältnis zur Ursprungsplanung von 2002 verringern sich die geplanten Versiegelungen. Damit führt die 2. Änderung zu einer Verbesserung der Boden- und Wasserfunktionen.

#### **2.2.1.5. Biologische Vielfalt**

Da der gegenwärtig rechtskräftige B-Plan nicht vollständig umgesetzt wurde, wachsen innerhalb der Planfläche Gehölze, Gebüsch, ruderalen Staudenfluren und Siedlungsgehölze, die mit der Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden können. Dies kann zu einer Reduzierung der biologischen Vielfalt, vor allem im südwestlichen Bereich, führen. Diese Eingriffe in die biologische Vielfalt sind seit 2002 also seit Gültigkeit des B-Planes 21 planungsrechtlich festgeschrieben. Die 2. Änderung führt zu einer deutlichen Vergrößerung des

Grünflächenanteils von ca. 4% auf 15% und damit zu einer Verringerung der Eingriffe in die biologische Vielfalt.

#### **2.2.2. 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**

Im Vorentwurf zur Begründung steht hierzu: *„Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und geräuschemittierender Nutzungen ist eine entsprechende Bewältigung der Schallproblematik im Bebauungsplan notwendig. Aus diesem Grund war bereits im Urplan eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“ ist eine Anpassung der Kontingentierung der zulässigen Schallimmissionen vorzunehmen. Hierbei waren die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) des Urplanes beizubehalten, um nur geringe Änderungen an den festgesetzten Schalleistungspegeln vornehmen zu müssen. Auch die Bezeichnungen der Teilflächen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit beibehalten. Die Nummern entfallener Teilflächen wurden nicht neu genutzt, die Nummerierung wurde fortgeschrieben. Bei der Geräuschkontingentierung wurde eine Gliederung des Bebauungsplanes in Flächen mit unterschiedlicher maximal zulässiger Schallemission unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Bürogebäude Eichhorster Straße 1 dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet.“*

In der Stellungnahme des Landkreises vom 17.06.21 zum Vorentwurf der Planung schreibt die untere Immissionsschutzbehörde dazu: *„Die Maßnahmen aus der Schallimmissionsprognose für die Änderung des Bebauungsplanes (Anpassung der Kontingentierung der Geräuschimmissionen) vom 29. März 2017 vom Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober sind zu beachten und umzusetzen.“*

#### **2.2.3. 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 Bau- und Verkehrsflächen im geringeren Umfang als im Ursprungsplan zu erwarten.

#### **2.2.4. 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 bisher veranschlagten Immissionen

bleiben in etwa gleich. Die planungsrechtlich zulässige geringe Erholungsfunktion des Plangebietes erhöht sich durch den Zuwachs von Grünflächen. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort genutzter Siedlungsbereich ist. Die Bodendenkmale werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt. 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.

#### **2.2.5. 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 vorhandenen Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Planes „Warliner Straße“. Zusätzliche Wirkungen sind nicht zu erwarten. Die zu prognostizierten Wirkungen der 2. 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.

#### **2.2.6. Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Die Erhöhung des Grünflächenanteils infolge der 2. Änderung, 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 CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

#### **2.2.7. 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 planerisch zulässig gewesen. Auf den Bebauungsplan Nr. 21 i.d.F. der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 auf Grundlage der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 21 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.

### 2.3.1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

#### 2.3.1.1. Ausgangsdaten

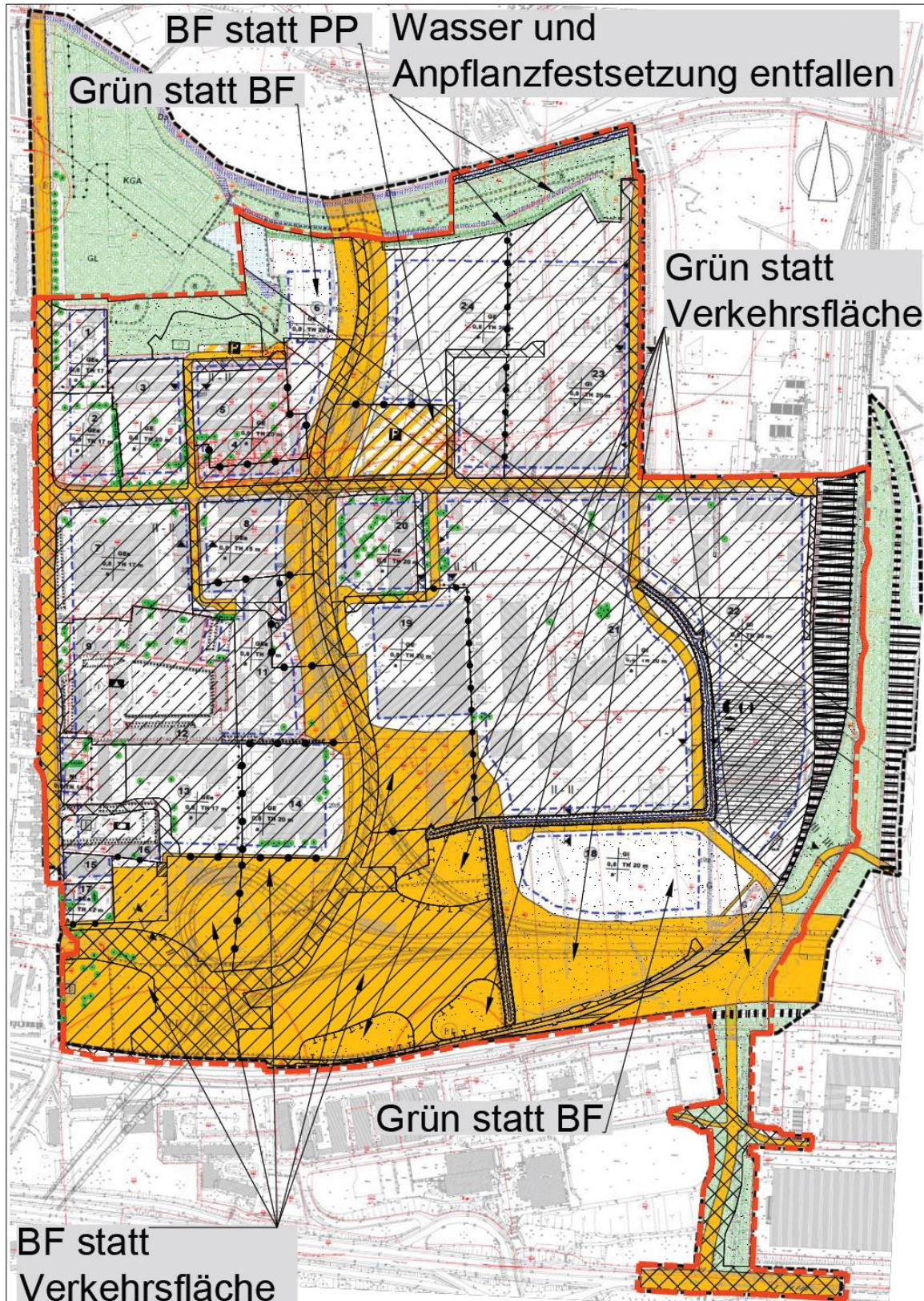
##### 2.3.1.1.1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 101 ha groß und unter Punkt 1.1.1 und 2.2.1 des Umweltberichtes beschrieben.

Tabelle 5: Verschneidung der Flächen der 2. Änderung mit den Planungen von 2002/2014

	Nutzungen der Planung <b>2002/2014</b> (Zeile1+9) werden durch die 2. Änderung zu Funktionen gem. Spalte:3-8	Bauflächen Versiegelungen 80% in m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen in m <sup>2</sup>	Bahnanlagen in m <sup>2</sup>	Wasser in m <sup>2</sup>	Grünflächen in m <sup>2</sup>	Aufhebung in m <sup>2</sup>
Nutzungen gem. <b>2. Änderung</b>	Flächen in m <sup>2</sup>						
1. Bauflächen	594.069	464.404	129.665				
2. Verkehrsflächen	105.335		105.335				
3. Bahnanlagen	19.435			19.435			
4. Wasser	3.216				3.216		
5. Grünflächen	171.355	65.203	65.000		1.152	40.000	
6. Aufhebung	120.750						120.750
	<b>1.014.160</b>	<b>529.607</b>	<b>300.000</b>	<b>19.435</b>	<b>4.368</b>	<b>40.000</b>	<b>120.750</b>

Abb. 16: Verschneidung der Planzeichnungen 2002/ 2014 mit der 2. Änderung



### 2.3.1.1.2. Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Die Wirkungen des Vorhabens, welche gem. HzE bis in oben genannte Zonen reicht, bereits vor der planerischen Entscheidung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 planerisch zulässig gewesen.

### 2.3.1.1.3. Lagefaktor

Das Plangebiet grenzt an Bebauung, insbesondere an vorhandene Gewerbebetriebe und Straßen, wie die Sponholzer Straße und die B104. Somit beträgt die Entfernung bis zur nächsten Störquelle weniger als 100 Meter. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75 für die Berechnung von Eingriffen, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 planerisch zulässig waren. Solche Eingriffe werden nicht verursacht.

### 2.3.1.2. 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

Zusätzliche Eingriffe, die die der Ursprungsplanung und der 1. Änderung überschreiten, werden nicht verursacht. Daher werden keine vertiefenden Eingriffsbewertungen vorgenommen.

### 2.3.1.2.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

#### 2.3.1.2.1.1. Flächen ohne Eingriff

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Zusätzliche Eingriffe erfolgen nicht.

Tabelle 6: Nachweis der fehlenden Beeinträchtigung durch 2. Änderung

Planung 2002/2014	2. Änderung verursacht Nutzungsänderung zu:	Fläche
Bauflächen 80% Versiegelung	Bauflächen 80% Versiegelung	464.404
	Grünfläche	65.203
Verkehrsfläche	Bauflächen 80% Versiegelung	129.665
	Verkehrsflächen	105.335
	Grünflächen	65.000
Bahnanlagen	Bahnanlagen	19.435
Wasser	Wasser	3.216
	Grünfläche	1.152
Grünfläche	Grünfläche	40.000
Aufhebung	Aufhebung	120.750
<b>Gesamt</b>		<b>1.014.160</b>

### 2.3.1.2.1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

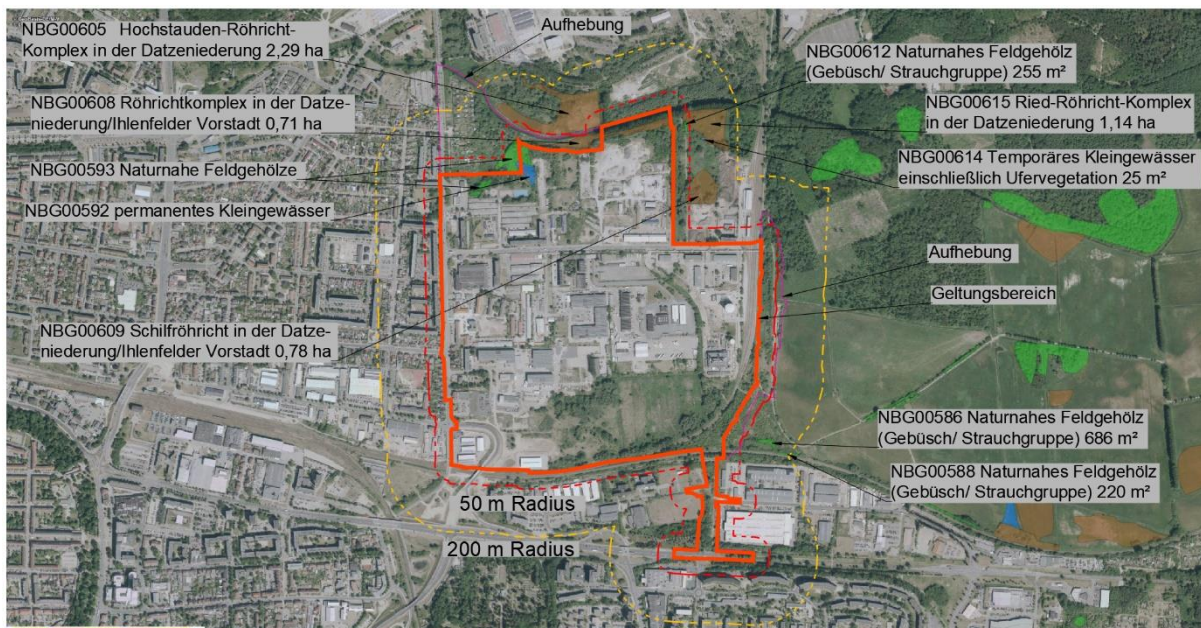
Gemäß Tabelle 6 verringern sich die geplanten Versiegelungen aufgrund der 2. Änderungen erheblich. Eine Kompensation für zusätzliche Überplanung von Biotopen ist nicht erforderlich.

### 2.3.1.2.1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

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 auf Abbildung 17 dargestellten Biotope sind durch Bewuchs vom Vorhaben getrennt. Zusätzliche Wirkungen, die im Vergleich zur bestehenden Planung und zur bestehenden Vorbelastung erzeugt werden, erreichen die Biotope nicht. Mittelbare Wirkungen werden nicht in die Berechnungen einbezogen.

Abb. 17: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 200 m (© GeoBasis-DE/MV 2022)



### 2.3.1.2.1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Hier kommen im Regelfall die Vollversiegelungen zum Ansatz. Zusätzliche Versiegelungen sind im Rahmen der 2. Änderung jedoch nicht geplant. Diesbezüglicher Kompensationsbedarf besteht nicht.

#### **2.3.1.2.2. 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.

##### **2.3.1.2.2.1. Vorkommen von Arten mit großen Raumannsprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind im Plangebiet keine Tierarten mit großen Raumannsprüchen bzw. störungsempfindliche Arten vorhanden. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

##### **2.3.1.2.2.2. 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.

#### **2.3.1.2.3. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

##### **2.3.1.2.3.1. Boden**

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

##### **2.3.1.2.3.2. Wasser**

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

##### **2.3.1.2.3.3. Klima**

Das Klima im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Die Planung verursacht keine zusätzlichen Immissionen und sorgt für eine Vergrößerung der Grünmasse zulasten von Bau- und Verkehrsflächen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

#### **2.3.1.2.4. Berücksichtigung des Landschaftsbildes**

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

### **2.3.1.3. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht verursacht. Es entsteht kein Kompensationsbedarf.

### **2.3.1.4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Kompensation nach HzE ist nicht erforderlich. Maßnahmen zum Bauersatz und artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind unter Punkt 2.3.2 aufgeführt.

### **2.3.1.5. Bemerkungen/Erläuterungen - Keine**

## **2.3.2. 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.

### **2.3.2.1. 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/Avifauna: Vor Abriss oder Umbauten bzw. vor Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm sind die Gebäude bzw. Bäume auf Besatz durch Fledermäuse bzw. durch Höhlen- oder Nischenbrüter zu kontrollieren. Im Ergebnis der Kontrolle sind ggf. auch die Abriss- bzw. Fällarbeiten an diesen Gebäuden bzw. Bäumen zu überwachen.
- Baumbewohnende Käfer: Vor Fällungen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm sind diese auf geeignete Höhlen und auf Besatz durch geschützte baumbewohnende Käfer wie den Eremiten oder Rosenkäfer zu kontrollieren. Im Ergebnis der Kontrolle sind ggf. auch die Fällarbeiten zu überwachen. Baumabschnitte sind ggf. zu bergen und umzulagern.
- Reptilien: Vor Modellierung sind vorhandene Offenflächen die in Abb. 8 des Umweltberichtes als geeignete Habitate für Zauneidechsen gekennzeichnet sind (Baufeld im Südwesten), im Winter des Jahres vor Beginn der Fäll- und Modellierungsarbeiten 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 Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Flächen, Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats 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 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Ziele umzusetzen:  
 Gehölzschutzbereich/ Schutzbereich Jagdhabitat Greifvögel: Alle Gehölze bleiben erhalten  
 Schutzbereich Vögel/Fledermäuse: Ersatzlebensstätten werden, gem. Ergebnis der zuvor durchgeführten Untersuchungen von zur Beseitigung vorgesehenen Gebäuden/Bäumen, angeordnet und dauerhaft erhalten.
- V4 Die mit dem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind nach der Fällung gleichwertig zu ersetzen. Der Kompensationsumfang wird gem. Baumschutzkompensationserlass M-V festgelegt.
- V5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und ständig zu unterhalten. Pro 200 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche sind 20 m<sup>2</sup> heimische Sträucher (z.B. Hasel, Bauernjasmin, Hundsrose, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Wildpflaume, Flieder) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist in gleicher Art und gleichem Umfang zu ersetzen.
- V6 Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen
- V7 Je 1.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen
- V8 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex ® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V9 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.
- V10 Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.
- V11 Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu verbrauchen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist über Notüberläufe entweder

dezentral zu versickern oder abzuleiten. Die Ableitung in natürliche Oberflächengewässer erfolgt ausschließlich nach Vorklärung mittels geeigneter technischer Anlagen.

Mit der Beseitigung von Gehölzen und Gebüsch sowie von Offenlandflächen im Südwesten, welche bereits gemäß bestehender Planung entfernt werden dürfen, gehen Habitatverluste bzw. Einschränkungen einher. Der Artenschutzfachbeitrag stellt zusammenfassend fest, dass bei Umsetzung folgender Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach Abs. 1 § 44 BNatSchG durch die 2. Änderung berührt werden.

#### **2.3.2.2. Baumersatz**

M1 Bei Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass Ersatzbäume heimischer Arten und Herkunft in der Mindestqualität; Hochstamm 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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.

#### **2.3.2.3. CEF – Maßnahmen**


CEF 1 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle und Größe ein Winterquartier anzulegen. Dafür ist je die Fläche 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 in der Nähe des Winterquartiers 2 Sommerquartiere zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> (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 die Installation von Fledermaus-Ersatzquartieren, in Art und Anzahl dem Ergebnis den vorausgehenden Gebäude- und Baumuntersuchungen entsprechend, ist ein 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 Durch die Installation von Ersatznistkästen für Höhlenbrüter, in Art und Anzahl dem Ergebnis den vorausgehenden Gebäude- und Baumuntersuchungen entsprechend, ist ein Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Höhlenbrüter zu ersetzen. Die Ersatzquartiere mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 18 des Umweltberichtes bzw. alternativ z.B. Fa. Schwegler oder Vivara, sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.

Abb. 18: Höhlenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)




### Bauanleitung Höhlenbrüter-Kasten

**Siebenwanne (2x)**

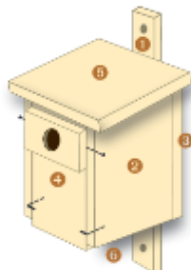


15 cm  
24 cm  
1 cm  
28,5 cm

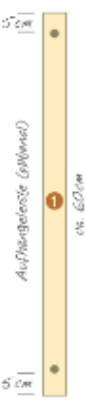
**Rückwand abschneiden**



28,5 cm  
28,5 cm  
17 cm

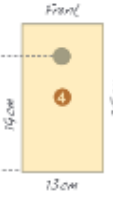


**Aufhängeliste (2x)**



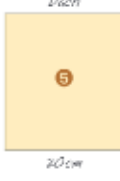
15 cm  
5 cm  
etw. 60 cm

**Front**




15 cm  
19 cm  
20,5 cm  
13 cm

**Deck**




20 cm  
23 cm

**Deck (mit Ablasslöcher)**



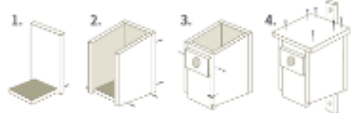
15 cm  
15 cm

**Ablassschutz**



15 cm  
6 cm

**Unser Tipp:**  
Das Frontstück kann wenige mm schmaler sein. Das erleichtert das Öffnen bei Nässe.



**Einschlupflochgrößen**

Art	Optimales Einflogloch
Blaumiese	26 - 28 mm ø
Tannenmiese	26 - 28 mm ø
Haubennestbe	26 - 28 mm ø
Sumpfmiese	26 - 28 mm ø
Weidenmiese	25 - 28 mm ø
Kohlmeise	32 mm ø
Kleiber	32 - 45 mm ø
Traubenschäpper	32 - 34 mm ø
Haussperling	32 - 34 mm ø
Feldsperling	32 mm ø
Sitta	45 mm ø
Gartenrotschwanz	oval: 48 mm hoch, 32 mm breit

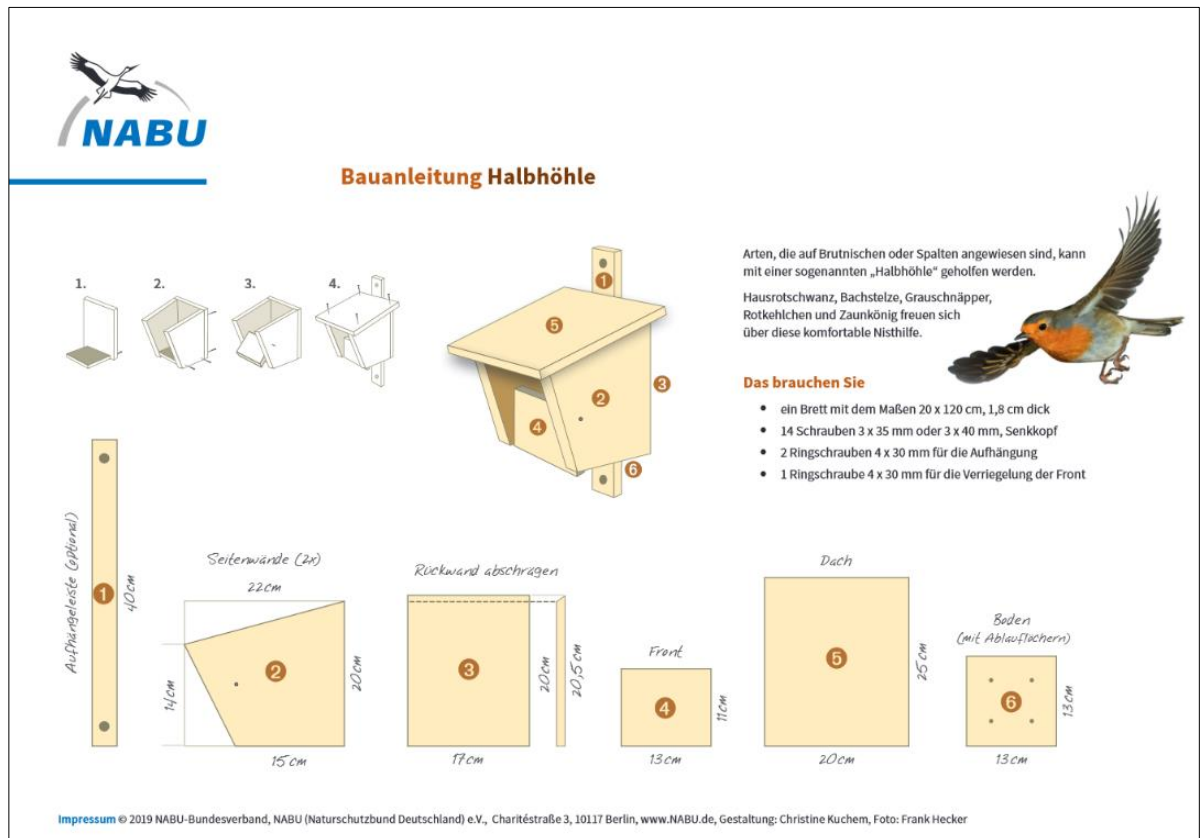
**Das brauchen Sie**

- ein Brett mit den Maßen 20 x 150 cm, 1,8 cm dick
- 20 Schrauben 3 x 35 mm oder 3 x 40 mm, Senkkopf
- 2 Ritzschrauben 4 x 30 mm für die Aufhängung
- 2 Schraubhaken 4 x 30 mm für die Verriegelung der Front

Impressum © 2019 NABU-Bundesverband, NABU (Naturschutzbund Deutschland) e.V., Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.NABU.de, Gestaltung: Christine Kuchem

CEF 5 Durch die Installation von Ersatznistkästen für Nischenbrüter, in Art und Anzahl dem Ergebnis den vorausgehenden Gebäude- und Baumuntersuchungen entsprechend, ist ein Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Nischenbrüter zu ersetzen. Die Ersatzquartiere mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 19 des Umweltberichtes bzw. alternativ z.B. Fa. Schwegler oder Vivara, sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im Umfeld zu installieren.

Abb. 19: Nischenbrüter – Nistkasten (Quelle © NABU)



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.

#### 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**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass Vorhaben geplant sind, die aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 2. Änderung dient der Ordnung der Funktionen innerhalb des Plangebietes sowie der Verringerung des Geltungsbereiches und ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen stark vorbelastet. Die Planung lässt weniger Versiegelungen zu und führt zur Vergrößerung von Grünflächen. Die zulässigen zusätzlichen

Wirkungen des Vorhabens sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Eingriffe sind bereits vor der planerischen Entscheidung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.21 planerisch zulässig gewesen. Das heißt Kompensationsmaßnahmen gemäß HZE sind nicht erforderlich. 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
- Artenschutzfachbeitrag zur 2. Änderung des B- Plans Nr. 21 „Warliner Straße“ aus dem Jahr 2018 erstellt vom Büro Grünspektrum - Landschaftsökologie