



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ALDI-Verlagerung / Kietzstraße"

Stadt Prenzlau  
Landkreis Uckermark

## Umweltbericht

zum Bebauungsplan-Entwurf

gemäß Baugesetzbuch (BauGB)  
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

Stand 28.01.2019

**Plangeber:**



Stadt Prenzlau  
Stadt- und Ortsteilentwicklung  
Am Steintor 4  
17291 Prenzlau  
E-Mail: [stadtplanung@prenzlau.de](mailto:stadtplanung@prenzlau.de)

**Vorhabenträger:**

KI Keßler Immobilien GmbH  
Lützlower Damm 3a  
17291 Uckerfelde OT Hohengüstow  
Tel. 039 861 / 59 37 - 0  
E-Mail [info@kessler-hausbau.de](mailto:info@kessler-hausbau.de)

**Auftragnehmer:**

**Stadtplanungskontor**

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing  
Czeminskistraße 5  
10829 Berlin  
Tel. 030 / 280 45 281  
E-Mail [Thesing@jura-line.de](mailto:Thesing@jura-line.de)



Dipl.-Ing. Bert Grigoleit  
Gaudystraße 7  
10437 Berlin  
Tel. 030 / 440 310 20  
E-Mail [bg@buero-grigoleit.de](mailto:bg@buero-grigoleit.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG .....	1
1.1	INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS .....	3
1.2	IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	4
1.2.1	<i>Naturschutz und Landschaftspflege</i> .....	4
1.2.2	<i>Artenschutz</i> .....	8
1.2.3	<i>Bodenschutz</i> .....	9
1.2.4	<i>Wasserhaushalt</i> .....	9
1.2.5	<i>Lärm</i> .....	9
1.2.6	<i>Luftqualität</i> .....	10
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	10
2.1	BESTANDSAUFNAHME.....	10
2.1.1	<i>Pflanzen und Biotope</i> .....	10
2.1.2	<i>Tiere und Lebensstätten</i> .....	18
2.1.3	<i>Schutzgut Boden</i> .....	22
2.1.4	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	23
2.1.5	<i>Schutzgut Klima / Lufthygiene</i> .....	24
2.1.6	<i>Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung</i> .....	25
2.1.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	25
2.1.8	<i>Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen</i> .....	25
2.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES .....	26
2.2.1	<i>Pflanzen und Biotope</i> .....	26
2.2.2	<i>Tiere und Lebensstätten</i> .....	29
2.2.3	<i>Schutzgut Boden</i> .....	29
2.2.4	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	33
2.2.5	<i>Schutzgut Klima / Lufthygiene</i> .....	34
2.2.6	<i>Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung</i> .....	34
2.2.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	34
2.2.8	<i>Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen</i> .....	35
2.2.9	<i>Weitere Belange des Umweltschutzes</i> .....	35
2.3	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN .....	36
2.3.1	<i>Vermeidung und Minderung</i> .....	36
2.3.2	<i>Maßnahmen zum Ausgleich</i> .....	37
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	39
3.1	MERKMALE DER VERWENDETEN VERFAHREN .....	39
3.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	40
3.3	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	40
	QUELLENVERZEICHNIS .....	42
	ANHANG A: KARTEN .....	I
	ANHANG B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 1 .....	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 2 .....	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 3 .....	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 4 .....	IV
	TEXTLICHE FESTSETZUNG 5 .....	IV
	ANHANG C: REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG .....	V
	A. KOMPENSATIONSFLÄCHE AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS .....	V
	B. ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN .....	V
	C. ANFORDERUNGEN SAATGUTMISCHUNG SCHMETTERLINGS- UND WILDBIENENSAUM.....	VI
	D. BEPFLANZUNGSPLAN.....	VI
	ANHANG D: PFLANZLISTEN .....	VII

## TABELLENVERZEICHNIS

<i>Table 1 Vegetationsflächenverlust – Vergleich Nullvariante und Planung (Tabelle 01)</i> .....	27
<i>Table 2 Baumbestand und -verluste (Tabelle 02)</i> .....	28
Table 3 Versiegelung – Vergleich Nullvariante und Planung.....	30
<i>Table 4 Übersicht Versiegelungsbilanz</i> .....	31

## KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Biotoptypen Bestand (Kartierung M. FALLER 2018) verkleinerte Abbildung.....	I
Karte 2: Biotoptypen überlagert mit Luftbild (DOP) Befliegung 27.05.2017 (verkleinerte Abbildung).....	I
Karte 3: Flächen mit Pflanzbindungen (verkleinerte Abbildung).....	II
Karte 4: Bepflanzungsplan (verkleinerte Abbildung).....	III

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Abbildung 01) .....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abbildung 02) .....	2
Abbildung 3: Bebauungsplan-Entwurf (Abb_19) .....	2
Abbildung 4: Ablagerung im Norden Flächen [5] und [6], im Hintergrund: Winterfeldtstraße (Foto_01).....	11
Abbildung 5: Scherrasen und teilversiegelter Weg (Blick von der Kietzstraße) / Fläche [1] (Foto_02).....	12
Abbildung 6: ruderaler Wiese Fläche [4], im Hintergrund: Straße Am Durchbruch (Foto_04) .....	13
Abbildung 7: Eibe und Ahorn innerhalb und am Rand der Fläche [1] (Foto_3).....	13
Abbildung 8: solitär stehende Eibe am Rand der Fläche [1] (Foto_3).....	14
Abbildung 9: Baumgruppe aus Weiß-Fichten (Straße am Durchbruch) (Foto_11).....	14
Abbildung 10: Stiel-Eiche im Straßenland knapp außerhalb des Plangebiets an der Kietzstraße (Foto_09).....	15
Abbildung 11: Spitz-Ahorn (Solitärbaum) am Rand der Fläche [1] (Foto_10).....	15
Abbildung 12: Pflasterweg / teilversiegelte Fläche / nahe Fläche [2] (Foto_02).....	16
Abbildung 13: Parkplatz an der Kietzstraße (Foto_07) .....	17
Abbildung 14: Lagerfläche mit Ritzenvegetation / Fläche [9] (Foto_06) .....	17
Abbildung 15: Lagerfläche an der Ecke Winterfeldtstraße / Straße Am Durchbruch (Foto_05).....	17
Abbildung 16: Nistplätze im B-Plangebiet .....	21
Abbildung 17: Nistplatz Hausrotschwanz (Foto_13) .....	21
Abbildung 18: Nistplätze Haussperling (Foto_14).....	21
Abbildung 19: Beispiele für Ersatzniststätten .....	22
Abbildung 20: voraussichtliche Baumfällungen (Abb_20) .....	28
Abbildung 21: Versiegelung (Bestand) .....	32
Abbildung 22: Versiegelung (Planung).....	33
Abbildung 23: Lage der Kompensationsfläche Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546.....	38
Abbildung 24: Luftbild Kompensationsfläche Am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546 (Ausschnitt) .....	39

# Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ALDI-Verlagerung / Kietzstraße"

Stadt Prenzlau / Landkreis Uckermark

gemäß Baugesetzbuch (BauGB)  
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)

- Stand 11.10.2018 -

1

## EINLEITUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat auf ihrer Sitzung am 20. September 2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Verlagerung / Kietzstraße“ aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Prenzlau. Es wird begrenzt von der Kietzstraße im Süden, der Straße „Am Durchbruch“ im Osten, der Winterfeldtstraße im Norden sowie den westlich angrenzenden Grundstücken Winterfeldtstraße 38 und Kietzstraße 20a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 130/2, 132, 133, 134, 135, 143, 146/1, 146/2, 231 und 234 der Flur 47 der Gemarkung Prenzlau (vgl. Abbildung 2). Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.014 m<sup>2</sup>.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt (Feststellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2018) zeigt die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche.

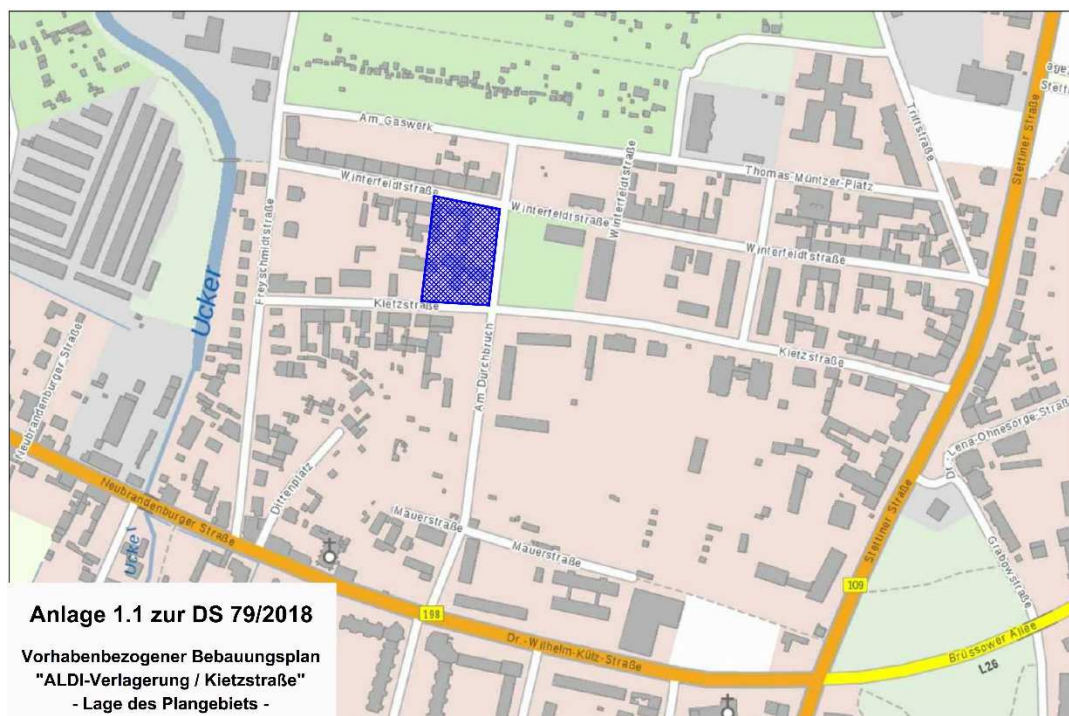


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Abbildung 01)

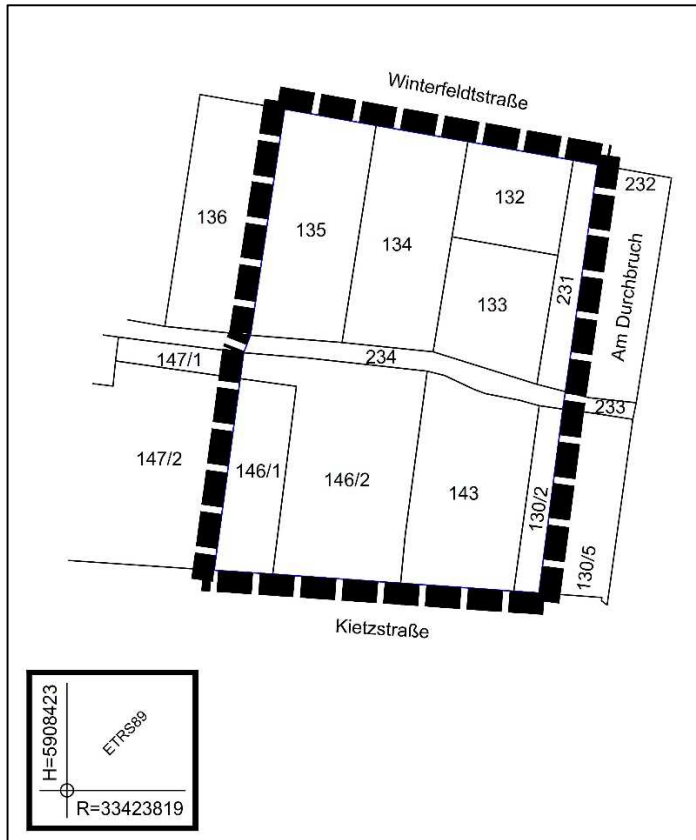


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Abbildung 02)

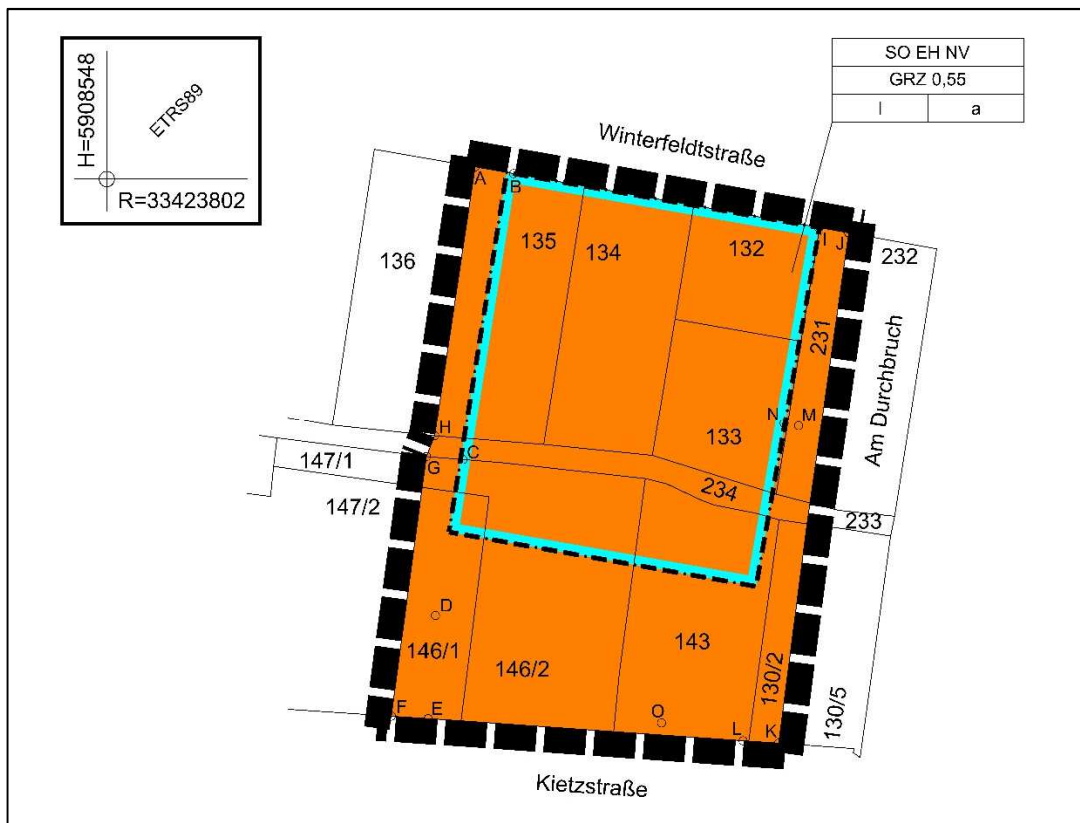


Abbildung 3: Bebauungsplan-Entwurf (Abb\_19)

## 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Grundlage der Umweltprüfung ist der Entwurf zum Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand 25.01.2019 (siehe Abbildung 3).

Im Folgenden werden der Inhalt und die wichtigsten Ziele dieser Umweltprüfung zu Grunde liegenden Bauleitplans dargestellt, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

- Art der baulichen Nutzung
  - Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV)
  - Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung ist ein Baufeld dargestellt, in dem die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.250 m<sup>2</sup> zulässig ist.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Für das Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt.
  - Die GRZ darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden.
  - Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins und die Höhe der Oberkante mit 6,50 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt..
- Bauweise
  - In der abweichenden Bauweise ist ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand - ohne Längenbeschränkung - zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen
  - An der mit dem Punkt O festgesetzten Stelle ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 5,70 m über dem Bezugspunkt von 19,50 m ü.NHN (DHHN2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 5 m<sup>2</sup> zulässig.
  - An der Fassade und der Attika sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup> zulässig.
- Grünflächen
  - Auf eine zeichnerische Festsetzung von Grünflächen wird verzichtet. Die zulässige GRZ von 0,55 erlaubt unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen eine Versiegelung von 82,5% der Grundstücksfläche. Somit dürfen von dem 5.014 m<sup>2</sup> großen Grundstück insgesamt maximal 4.137 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. Es verbleibt eine 877 m<sup>2</sup> große Fläche, die unversiegelt zu belassen ist.



## 1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 24.06.2004 wurde in Deutschland die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Die §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Belange. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Das Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sieht eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 vor, wenn eine in den Ziffern 18.1 bis 18.7 genannte Projektart die Prüfwerte für die Vorprüfung erreicht oder überschreitet. Die im Rahmen des Vorhabens ALDI-Markt Kietzstraße vorgesehene Geschossfläche<sup>1</sup> wird größer als 1.200 m<sup>2</sup> sein, so dass eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien der Anlage 3 zu § 7 UVPG durchzuführen wäre. Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG entfällt diese Verpflichtung jedoch für Bauleitpläne, für die eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

### 1.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

#### *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*<sup>2</sup>

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt.

Gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch

<sup>1</sup> Geschossfläche = Summe der anhand der Außenmaße ermittelten Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes (Definition gem. § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung)

<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der amtlichen Fassung vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01. März 2010. (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes v. 15.9.2017

zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
- durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt Sorge zu tragen,
- Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Gemäß § 1 Absatz 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Hinsichtlich von Eingriffen gilt:

- Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### *Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>3</sup>*

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. Im BbgNatSchAG sind jene Bestimmungen formuliert, die vom Bundesnaturschutzgesetzes abweichen:

- § 2, Ergänzung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (zu § 5 Abs. 2 BNatSchG),
- § 4 Abs. 4, Ersatz des Landschaftsrahmenplans durch einen flächendeckenden Landschaftsplan (abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- § 6 Abs. 1, Ausweitung der Möglichkeit, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen durch Ersatzzahlung zu leisten (abweichend von § 15 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG),
- § 7 Abs. 2, Genehmigungserfordernis für einen Eingriff auf Basis anderer fachrechtlicher Prüfungen (abweichend von § 17 Abs. 3 BNatSchG),
- § 8 Abs. 3, Genehmigungsvorbehalt für Handlungen in Schutzgebieten (abweichend von § 22 Abs. 1 BNatSchG)
- § 16a, abweichender Umgang mit gentechnisch veränderten Organismen (§ 35 BNatSchG)
- § 29 Abs. 4, kein Erfordernis einer Befreiung für Maßnahmen an Naturdenkmälern, wenn sie der Gefahrenabwehr dienen (abweichend von § 28 Abs. 2 BNatSchG)

Für den Bebauungsplan relevant sind insbesondere folgende Regelungen des BbgNatSchAG:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG können Gemeinden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschutzstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe nach Satz 1 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopie wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

<sup>3</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

- Gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung von geschützten Biotopen und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (ergänzend zu § 30 Abs. 2 BNatSchG).
- Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

#### *Baumschutzsatzung der Stadt <sup>4</sup>*

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung - schützt den Baumbestand innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BbgNatSchG. Unter den Schutz der Satzung fallen

1. Alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm aufwärts. Maßgebend ist der Stammumfang in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.
2. Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweist.
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Ersatzmaßnahme gemäß Baumschutzsatzung gepflanzt wurden.

Vom Schutz ausgenommen sind

1. Bäume auf Wohngrundstücken mit bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen ab einem Stammumfang von mehr als 190 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 60 cm),
2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des Geltungsbereiches,
3. Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gefällt werden, der nach §§ 17,18 des Bundesnaturschutzgesetzes zugelassen worden ist,
4. zu gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung,
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 (1) des Bundeskleingartengesetzes,
6. Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Wird eine Ausnahmegenehmigung für das Fällen von Bäumen erteilt, so sind als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes des § 2 nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.

Sind bereits Pflanzungen vorgenommen worden, bevor die Baumfällungen erfolgt sind, können diese bis zur Höhe des Wertes der berechneten Ersatzpflanzung angerechnet werden. Anrechenbar sind alle einheimischen und standortgerechten Baumarten, die in den letzten drei Jahren auf dem eigenen Grundstück vom derzeitigen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten gepflanzt wurden.

<sup>4</sup> Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Prenzlau und den Ortsteilen - Baumschutzsatzung - öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 01/2011 vom 09.03.2011, Seite 5, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Baumschutzsatzung, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau 09/2013 vom 19.12.2013, Seite 6.

Eine Ausgleichszahlung an die Stadt für den Fall, dass der Antragsteller seiner Verpflichtung zur Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht nachkommen kann, ist in der Baumschutzsatzung nicht vorgesehen.

### *Landschaftsrahmenplan*

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uckermark (1999) beinhaltet eine zielorientierte Erfassung und Bewertung Umweltschutzgüter der Teilregion Prenzlau. Er beinhaltet darüber hinaus geplante Vorhaben und Nutzungsänderungen.<sup>5</sup>

Die Leitlinien und Ziele werden im Landschaftsrahmenplan durch die umfangreiche Beschreibung von Erfordernissen und Maßnahmen für den Naturschutz, den Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge konkretisiert. Die das Plangebiet betreffenden Erfordernisse und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren dargestellt.

### *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Stadt Prenzlau (2000) stellt Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Siedlungsgebiet der Stadt Prenzlau dar.<sup>6</sup>

Aktuell liegt eine Aktualisierung des Landschaftsplans in Form eines Umweltberichts zum FNP mit integriertem Landschaftsplan vor.<sup>7</sup> In der Karte Nr. 7 „Entwicklungskonzeption“ wird für das Plangebiet das Entwicklungsziel formuliert, ein verrohrtes, im Verlauf der Winterfeldtstraße unterirdisch fließendes Gewässer zu öffnen und zu renaturieren. Dieses Ziel wird seitens der Stadt Prenzlau in dem im Plangebiet bzw. am Rand des Plangebietes liegenden Gewässerabschnitt nicht verfolgt.

### *Schutzgebiete nach Naturschutzrecht*

In Wirkbereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

## 1.2.2 Artenschutz

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Über die Berücksichtigung der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Belange allgemeinen Artenschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend entschieden. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Um im Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten

<sup>5</sup> Landkreis Uckermark, Landschaftsrahmenplan (LRP) Teilregion Prenzlau, Geplante Vorhaben und Nutzungen Karte 4, 1999

<sup>6</sup> Stadt Prenzlau, Landschaftsplan (LP), Entwicklungskonzept, Karte Nr. 31, Juni 2000

<sup>7</sup> Flächennutzungsplan Stadt Prenzlau, Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan, Büro Knoblich (Erkner 2018)

berücksichtigen zu können, wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter untersucht.<sup>8</sup> Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden zusammenfassend in Kap. 2.1.2 wiedergegeben.

### 1.2.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG).

### 1.2.4 Wasserhaushalt

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

### 1.2.5 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die planaufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

---

<sup>8</sup> Scharon, Jens: Potenzialeinschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und dem Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten auf der Fläche des B-Plangebietes "Kietzstraße - Am Durchbruch" in der Stadt Prenzlau; August 2018 (Berlin)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

## 1.2.6 Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungsfristen. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 22. und 23. BImSchV) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### 2.1.1 Pflanzen und Biotope

##### *Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt dem Biototyp 12320 Industrie- und Gewerbebrache zuzuordnen. In Abhängigkeit der Pflegeintensität sowie den Standortverhältnissen haben sich in den unversiegelten Bereichen Sukzessionsstadien von einjährigen Ruderalgesellschaften über ruderale Hochstaudenfluren zu Gehölzaufwuchs in den Randbereichen entwickelt. Insgesamt ist das Artenspektrum der vorkommenden Gräser und Stauden vergleichsweise homogen, je nach Standortverhältnissen (sonnig / schattig) tritt die ein oder andere Art häufiger in Erscheinung.

Einzelbäume sind gemäß Kartierschlüssel nach Alter sowie heimisch/nichtheimisch als Solitärbäume in der zugehörigen Karte dargestellt.

### *Beschreibung der Biotoptypen*

Im Plangebiet wurde im September 2018 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Folgenden werden die Biotoptypen beschrieben. Die Nummerierung entspricht dem Brandenburger Biotoptypenschlüssel<sup>9</sup>. Zusätzlich wird zur besseren Orientierung in der Karte eine Flächennummer (Nummer in eckigen Klammern) verwendet. Die räumliche Verteilung der Biotoptypen ist in der beigefügten Karte dargestellt.

### Ruderalflächen und Brachen ( 212 qm / 4% )

03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	[5] [6]
03329	Sonstige Grasfluren	[5] [6]

Die Flächen liegen im Randbereich der größeren Freifläche [4] im Nordosten des Plangebiets. Hier sind Baustoffe sowie Erdhaufen abgelagert, die ruderal bewachsen sind. Aufgrund der Ablagerungen werden die Flächen nicht gemäht. Entsprechend sind hier mehrjährige Gräser und Stauden zu erkennen: *Agrostis capillaris* (Rotes Strausgras), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute), *Calamagrostis epigejos* (Landreitgras), *Artimisia campestris* (Feld-Beifuß) u.a.. Die Gras- und Staudenfluren werden teilweise von Wildem Hopfen (*Humulus lupulus*) überwuchert.



Abbildung 4: Ablagerung im Norden Flächen [5] und [6], im Hintergrund: Winterfeldtstraße (Foto\_01)

### Gras- und Staudenfluren ( 1.400 qm / 28% )

05162	artenarmer Tritt- / Parkrasen	[1]
05113	ruderaler Wiesen	[4] [8] [11]

Die Fläche [1] im Südosten des Plangebiets ist als Scherrasen (Biotoptyp 05162 artenarmer Zier- / Parkrasen) anzusprechen. Zum Zeitpunkt der Begehung war die tief abgemähte Rasenfläche vertrocknet. Es konnten einzelne, die Trockenheit überstehende ruderaler

<sup>9</sup> Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Bearbeitung: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, F. Zimmermann (Referat Ö2), M. Düvel (Referat GR1) und Armin Herrmann (Referat RO7), Stand 09. März 2011



Arten erfasst werden: z.B. Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*). In die Scherrasenfläche stehen vereinzelte Gehölze (1x *Taxus baccata* (Eibe), 1x *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), eine Rose (*Rosa spec.*) sowie eine Gruppe aus Eibe und Essigbaum (*Rhus typhina*).

Die größere zusammenhängende Fläche [4] im Nordosten des Plangebiets wurde als ruderale Wiese (Biototyp 05113) kartiert. Die Fläche wird sporadisch gemäht, ist jedoch aufgrund der Artenzusammensetzung und Pflege nicht den Zier- und Parkrasen zuzuordnen. Aufgrund der extensiven Mahd dominieren Arten der trockeneren bis frischen Standorte wie *Festuca trachyphylla* (Schaf-Schwingel), *Crepis capillaris* (Kleinköpfiger Pippau), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Echium vulgare* (Gewöhnlicher Natternkopf), *Cichorium intybus* (Gemeine Wegwarte), *Medicago sativa* (Luzerne) oder *Linaria vulgaris* (Echtes Leinkraut) im Randbereich.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich mit den Flächen [8] und [11] weitere ruderale Wiesen (Biototyp 05113). Auch diese Flächen werden sporadisch gemäht. Aufgrund der extensiven Mahd sowie eher schattiger Lage dominieren Arten der frischen Standorte wie *Elymus repens* (Gemeine Quecke), *Euphorbia cyparissias* (Zypressen-Wolfsmilch), *Plantago major* (Breitwegerich), *Rumex thyrsoiflorus* (Straußblütiger Sauerampfer), *Trifolium pratense* (Wiesenklée), *Trifolium repens* (Weißklée).



Abbildung 5: Scherrasen und teilversiegelter Weg (Blick von der Kietzstraße) / Fläche [1]  
(Foto\_02)



Abbildung 6: ruderale Wiese Fläche [4], im Hintergrund: Straße Am Durchbruch (Foto\_04)

#### Gebüsche und Einzelgehölze ( 409 qm / 8% )

07151	markanter Solitärbaum
07152	sonstiger Solitärbaum
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppe
10272	Anpflanzungen von Sträuchern > 1m Höhe

Am Rand bzw. innerhalb der Fläche [1] finden sich vereinzelt Gehölze (1x *Taxus baccata* (Eibe), 1x *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), eine Rose (*Rosa spec.*) sowie eine Gruppe aus Eibe und Essigbaum (*Rhus typhina*), die als Einzelgehölze (Biotoptypen 07151, 07152) und als einschichtige oder kleine Baumgruppe (Biotoptyp 07153) kartiert wurden. Die Grundstückseite an der Straße Am Durchbruch wird durch eine Gruppe Weiß-Fichten (*Picea glauca*) geprägt.

Im Südwesten des Plangebiets an der Kietzstraße befinden sich geschnittene Hecken setzen sich aus Ziersträuchern wie Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*), Berberitze (*Berberis vulgaris*) sowie einer Korkenzieherweide (*Salix matsudana toruosa*). Straßenseitig ist eine jüngere Stiel-Eiche (*Quercus robur*) integriert.



Abbildung 7: Eibe und Ahorne innerhalb und am Rand der Fläche [1] (Foto\_3)



Abbildung 8: solitär stehende Eibe am Rand der Fläche [1] (Foto\_3)



Abbildung 9: Baumgruppe aus Weiß-Fichten (Straße am Durchbruch) (Foto\_11)



Abbildung 10: Stiel-Eiche im Straßenland knapp außerhalb des Plangebiets an der Kietzstraße (Foto\_09)



Abbildung 11: Spitz-Ahorn (Solitärbaum) am Rand der Fläche [1] (Foto\_10)

Verkehrsflächen, anthropogene Sonderflächen ( 2.988 qm / 60 % )

12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	[2]
12653	teilversiegelter Weg	[2]
12643	Parkplatz	[12] [13]
12740	Lagerflächen	[7] [9] [10]
12830	sonstige Bauwerke	

Die Fläche [2] weist einen hohen Versiegelungsanteil auf und ist daher den Biotoptypen der Wegeflächen zuzuordnen. Auf der Fläche mit wasserdurchlässiger Befestigung haben sich aufgrund fehlender Pflege vereinzelt ruderale Gräser und Stauden entwickelt (Ritzenvegetation).

Die Fläche [3] ist eine sich direkt nördlich an ein Gebäude anschließende Pflasterfläche, teilweise mit ruderalen Gräsern und Stauden als Ritzenvegetation im Randbereich, die als Erschließung (Biotoptyp 12653 teilversiegelter Weg) kartiert wurde.

Eine kleine Lagerfläche [7] an der Ecke Winterfeldtstraße / Straße am Durchbruch ist mit Wildem Hopfen und Waldrebe überwuchert (12740 Lagerflächen). Die Waldrebe (*Clematis vitalba*) sowie der Wilde Hopfen (*Humulus lupulus*) können nicht verschlüsselt werden und werden daher hilfsweise einer Staudenflur/-säume frischer und nährstoffreicher Standorte zugeordnet.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine größere zusammenhängende versiegelte Fläche [9] die mit Ritzenvegetation sowie mehrjährigen ruderalen Hochstauden bewachsen ist. Neben der Goldrute (*Solidago canadensis*) kommt auch *Oenothera biennis* (Gemeine Nachtkerze) vor. Fläche [10] weist aufkommende Gehölze (*Acer negundo* (Eschenahorn), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Ranker (*Calystegia sepium* (Echte Zaunwinde), *Clematis vitalba* (Waldrebe), *Humulus lupulus* (Wilder Hopfen) auf.

Die Flächen [12] und [13] sind mit Betonverbundsteinen befestigt und werden als Parkplatz genutzt.



Abbildung 12: Pflasterweg / teilversiegelte Fläche / nahe Fläche [2] (Foto\_02)



Abbildung 13: Parkplatz an der Kietzstraße (Foto\_07)



Abbildung 14: Lagerfläche mit Ritzenvegetation / Fläche [9] (Foto\_06)



Abbildung 15: Lagerfläche an der Ecke Winterfeldtstraße / Straße Am Durchbruch (Foto\_05)

### Arten der Roten Liste

Im Untersuchungsgebiet wurden zum Kartierzeitpunkt keine Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburgs gefunden.

### Übersicht: Liste der Biotoptypen

Flächen Nr.	Biotop-Code BBg	Biotoptypen	Geschützte Biotope
[5] [6]	03249	Sonstige ruderale Staudenfluren	
[5] [6]	03329	Sonstige Grasfluren	
[4] [8] [11]	05113	Ruderale Wiesen	
[1]	05162	Artenarmer Tritt- / Parkrasen	
	0715112	markanter Solitärbaum, heimische Art, mittleren Alters	
	0715212	sonstiger Solitärbaum, heimische Art, mittleren Alters	
	0715312	Einschichtige / kleine Baumgruppe, heimische Arten, überw. mittl. Alters	
[14] [15]	10272	Anpflanzungen von Sträuchern > 1m Höhe	
[2]	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	
[2]	12653	Teilversiegelter Weg	
[12] [13]	12643	Parkplatz	
[7] [9] [10]	12740	Lagerflächen	
	12830	Sonstige Bauwerke	

### Gehölze in der Karte

Apl	<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
Qr	<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
Tb	<i>Taxus baccata</i>	<i>Eibe</i>
Rt	<i>Rhus typhina</i>	<i>Essigbaum</i>
Pigl	<i>Picea glauca</i>	<i>Weiß-Fichte</i>

### Geschützte Bäume

Der gesamte Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen der Vermessung mit Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst. Ausführungen zur Baumschutzsatzung der Gemeinde finden sich im Kapitel 1.2 dieses Umweltberichts („In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes“).

Eine Beschreibung des Baumbestands und eine Darstellung der Auswirkungen der Planung auf den Baumbestand enthält Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. „Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.“.

## 2.1.2 Tiere und Lebensstätten

Am 29. August 2018 erfolgte eine Begehung des B-Plangebietes und der umliegenden Flächen. Der Schwerpunkt der Erfassung lag in der Absuche der vorhandenen Gebäude und Gehölze nach Nestern und anderen Hinweisen auf das Vorkommen von geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin wurde auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten möglich erscheinen lassen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des faunistischen und artenschutzrechtlichen Gutachtens zusammenfassend wiedergegeben.

### *Charakteristik des Untersuchungsgebietes*

Der Großteil des B-Plangebietes ist versiegelt. Neben verschiedenen Gebäuden unterschiedlichen baulichen Zustandes befinden sich mehrere Garagen sowie Stellflächen im Gebiet. Der von Westen in das B-Plangebiet ragende Gebäudeteil eines Bürogebäudes wird noch genutzt, alle anderen Gebäude stehen leer. Abgesehen von einem maroden Gebäude, das teilweise eingestürzt ist, sind alle anderen Gebäude in einem guten Zustand und gesichert. Im Nordosten befindet sich eine kleinere Mähwiese auf dem Grundstück. Ebenfalls im Osten stehen vereinzelte Gehölze, u. a. zwei Fichten.

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebiets war die Suche nach Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Quartiere, wie Exkremente in geeigneten Räumen, auf äußeren Fensterbrettern unter Gebäudefugen, Nahrungsresten, Anflugspuren u. a. ein Schwerpunkt der Erfassung. Zu diesem Zweck wurden alle begehbaren Gebäude mit einem Mitarbeiter der Grundstücksverwaltung begangen. Ein Gebäude hat einen Boden (siehe Abb. 2), Keller sind nicht vorhanden. Fugen, Öffnungen u. a. als Quartier geeignete Strukturen wurden mittels einer Lampe abgesucht.

### *Abschichtung - Ausschlussverfahren*

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- An Wiesen, trockene Gehölzsäume u. a. Biotope gebundene streng geschützte Arten, wie die Zauneidechse *Lacerta agilis*. (Die ruderale Wiese im Nordosten des B-Plangebietes wird wegen ihrer geringen Größe und verinselten Lage im Siedlungsgebiet als nicht geeignet für eine (dauerhafte) Besiedelung eingeschätzt)
- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).

### *Untersuchungsergebnisse - Fledermäuse (Chiroptera)*

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Die Teillebensräume umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die - ebenfalls saisonal wechselnden - Quartiere. Die Frequentierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen. Gleichsam stellt der Nachweis von Fledermäusen insbesondere bei der Bewertung von Vorhaben mit komplexen Auswirkungen hohe Anforderungen an die Erfassungsmethode.

Es wurden keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartieres gefunden. Baumhöhlen sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. Strukturen an und in den Gebäuden bieten eingeschränkt Quartiermöglichkeiten.

Da es jederzeit zur Ansiedlung von Fledermäusen kommen kann, sollte auf Grund des vorhandenen Quartierpotenzials kurz vor dem Abriss eine Kontrolle der Gebäude bzgl. der Anwesenheit von Fledermäusen erfolgen.



In das vom Westen in das B-Plangebiet ragenden Gebäude konnte der Dachraum wegen der Unzugänglichkeit nicht kontrolliert werden. Da es in den Dachraum verschiedene Einflugmöglichkeiten gibt, sollte auch dieser nach einer Erreichbarkeit kontrolliert werden.

Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen.

#### *Untersuchungsergebnisse - Brutvögel (Aves)*

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.

Im Zuge der Begehung wurden mit Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) zwei Vogelarten innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen. Die Niststandorte zeigt Abbildung 16.

Die wenigen Gehölzen bieten einigen verbreiteten Freibrütern, wie Amsel (*Turdus merula*) und Grünfink (*Carduelis chloris*) Ansiedlungsmöglichkeiten. Die Wiesenfläche ist für eine Ansiedlung zu kleinflächig. Nester wurden nicht gefunden.

Innerhalb des B-Plangebietes wurde keine streng geschützte Art sowie Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester. Innerhalb des Plangebietes wurden mit Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) zwei Arten erfasst, die als Höhlen- und Nischenbrüter ganzjährig geschützte Niststätten nutzen. Die Arten nisten in den Gebäuden (siehe Abbildung 16).

Die Nester von Freibrütern sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Arten dieser nistökologischen Gilden wurden nicht nachgewiesen.

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG), die durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden können. Im B-Plangebiet wurden ausschließlich an den vorhandenen Gebäuden Niststätten zweier Nischen- bzw. Höhlenbrüter festgestellt, dessen Nistplätze ganzjährig geschützt sind. Wenn diese beseitigt werden, müssen Ersatznistplätze geschaffen werden.

*Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden. Das können Ersatzniststätten an verbleibenden Altbäumen oder neu zu errichtenden Gebäuden sein.*

Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Entfernung der Gehölze und Gebäude muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

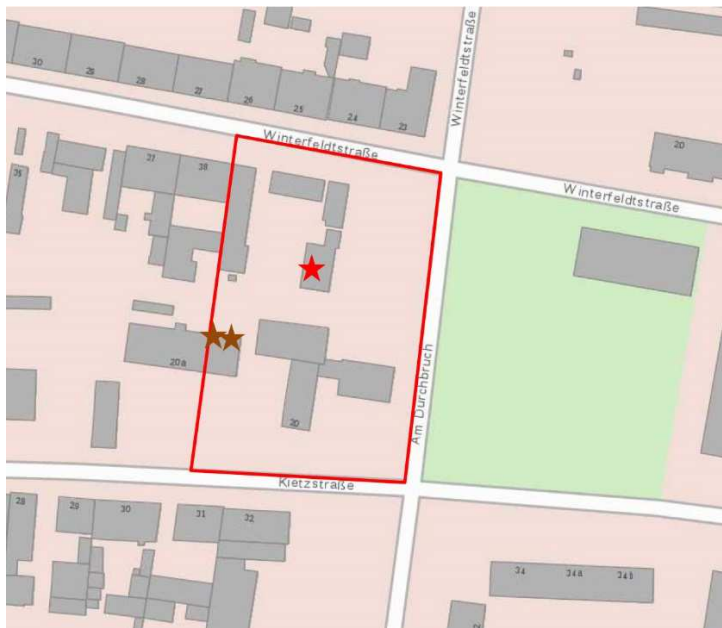


Abbildung 16: Nistplätze im B-Plangebiet  
(rot - Hausrotschwanz, braun - Haussperling), Plangrundlage: BrandenburgViewer



Abbildung 17: Nistplatz Hausrotschwanz (Foto\_13)



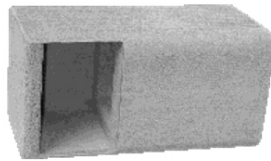
Abbildung 18: Nistplätze Haussperling (Foto\_14)

### Beispiele für Ersatzniststätten für den Haussperling

Sperlingskoloniekasten 1 SP



### Beispiel für Ersatzniststätte für Hausrotschwanz



Nistkasten 1 HE der Firma Schwegler für Halbhöhlenbrüter zum auf die Fassade montieren

Abbildung 19: Beispiele für Ersatzniststätten

## 2.1.3 Schutzgut Boden

### Geomorphologie, Geologie<sup>10</sup>

Die Landschaft im Bereich der Gemarkung Prenzlau ist geprägt durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende 1 bis 2 km breite Uckerniederung mit dem ca. 1.130 ha großen Unteruckersee, dessen tiefste Stelle unterhalb des Meeresspiegels liegt. Er wird von ausgedehnten Niedermoorflächen umschlossen, welche am Westufer flacher und breiter als am Ostufer sind.

Das Gelände beidseitig der Niederung zeichnet sich durch eine leicht wellige Oberflächen-gestalt aus, die für Grundmoränen typisch ist. Östlich der Uckerniederung ist die Landschaft durch in Richtung Unteruckersee verlaufende, nacheiszeitliche Abflussrinnen gegliedert.

Das heutige Oberflächenbild wurde im Wesentlichen durch die Eiszeiten geprägt und durch holozäne Bildungen (z.B. Sedimentation der Fließgewässer und Seen, Torfbildungen in den Niederungen) weiter gestaltet.

Die flachwelligen Grundmoränenplatten beidseitig des Uckertals werden von Endmoränen-zügen überlagert. Diese sind der Uckerstaffel zugehörig, mit Ausnahme des Bereiches Prenzlauer Stadtforst/Große Heide, das zur Gerswalder Endmoränenstaffel zuzurechnen ist. In Erscheinung treten diese besonders deutlich im Bereich der Kleinen Heide und in den stärker gewellten Oberflächenformen südöstlich von Seelübbe und westlich von Röporsdorf (Bereich Charlottenhöhe - nicht im Planungsraum befindlich).

Durch das Vorstoßen des Odereisstroms kam es zu Stau- und Stauchungserscheinungen vor höher gelegen Gebieten des präeiszeitlichen Reliefs sowie zu stärkeren Vorstößen einzelner Gletscherzungen in den Tiefzonen. Die Intensität und die Bewegungsrichtungen des Eises wurden u.a. durch das Klima bestimmt. Die länger aktiv bleibenden Haupteisungen im Hinterland der Seenplatte füllten u.a. die Becken der Ucker, der

<sup>10</sup> Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Prenzlau, Begründung 07-2018, Büro Knoblich (Erkner)

Tollense und der Randow. Diese Becken weisen dementsprechend deutliche geologische Analogien auf.

### *Boden*

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Gemäß Bestands- und Bewertungskarte Boden des Umweltberichts zum FNP sind im Plangebiet überwiegend Erdniedermoore aus Torf mit einem hohen bis sehr hohen Wasserspeichervermögen zu erwarten. Eine in der Nachbarschaft in ca. 200m Entfernung durchgeführte Baugrunduntersuchung zeigte unter einer an der Oberfläche anstehenden, etwa 2,0 m dicken sandige Auffüllung mit humosen Beimengungen und Bauschuttresten stark schluffige Feinsande in weicher bis steifer Konsistenz. In einer Tiefe von ca. 3,0 m unter OKG wurde Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Aufgrund einer geringen Durchlässigkeit ( $k < 10^{-4}$  m/s) des anstehenden Baugrundes ist grundsätzlich mit temporär aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Einen Überblick über die Bestandsversiegelung im Plangebiet gibt folgende tabellarische Übersicht:

Vegetationsflächen	2.013 m <sup>2</sup>	40,15 %
bebaute Flächen (Hauptanlagen)	1.239 m <sup>2</sup>	24,71 %
unbebaut versiegelte Flächen und Nebenanlagen	1.762 m <sup>2</sup>	35,14 %
Gesamtfläche:	5.014 m <sup>2</sup>	100,00 %

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet vorhanden.

## 2.1.4 Schutzgut Wasser

### *Grundwasser*

Im gesamten Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand gemäß der Karte „3.1 Bestand Wasser“ des Umweltberichts zum FNP zwischen 5 und 10 m.

Im Plangebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Lehmböden und aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering einzuschätzen.

### *Oberflächenwasser*

Im Verlauf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Winterfeldtstraße befindet sich ein verrohrtes Fließgewässer 2. Ordnung (Quelle: Umweltbericht FNP, Karte 3.1 Bestand - Wasser). Die Existenz dieses Gewässers wurde seitens der Stadtverwaltung bestätigt; anders als in der zum Umweltbericht gehörenden Karte „7 Entwicklungskonzeption“ dargestellt, wird jedoch eine Öffnung des verrohrten Gewässers planerisch nicht verfolgt.

Historische Karten und der Zuschnitt der Flurstücke im Block zwischen Winterfeldtstraße, Straße Am Durchbruch, Kietzstraße und Freyschmidtstraße lassen den Schluss zu, dass das Plangebiet ehemals von zwei Gräben durchzogen war, die in die Ucker entwässerten. Diese Gräben sind heute nicht mehr existent.

## 2.1.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene

### Makroklima<sup>11</sup>

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von einerseits stark maritimer und andererseits stark kontinentaler klimatischer Beeinflussung. Das Klima wird als Mecklenburgisch-Brandenburgisches Übergangsklima charakterisiert.

Eine Übersicht zu den wichtigsten meteorologischen Größen gibt die folgende Tabelle. Sie bezieht sich auf die Station Angermünde, die für das Einzugsgebiet der oberen Uckerseen als repräsentativ angesehen werden kann. Es werden die Normalwerte der Messreihe 1951/80 wiedergeben (KLIMADATEN DER DDR - EIN HANDBUCH FÜR DIE PRAXIS, REIHE B, BAND 14)

#### Monatsmittel der Lufttemperatur in °C

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr $\bar{\phantom{x}}$
-1,3	-0,8	2,6	7,2	12,4	16,4	17,5	17,0	13,3	8,7	4,1	0,8	8,2

#### Monatssummen der Sonnenscheindauer in Stunden

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr $\Sigma$
48	72	139	170	232	249	232	219	177	108	47	36	1729

#### Monatssummen der Niederschlagshöhe in mm

Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jahr $\Sigma$
39	31	31	39	51	70	62	56	46	38	42	42	547

Niederschlagsdaten liegen auch für die meteorologischen Stationen Prenzlau und Grünow vor. Die Normalwerte der Messreihe 1951/80:

- Jahresmittel Station Prenzlau 511 mm
- Jahresmittel Station Grünow 512 mm

Diese Jahresmittel zählen zu den niedrigsten langjährigen Beobachtungswerten im gesamt-deutschen Raum.

Westliche Winde herrschen mit einem jährlichen Anteil von 48,7 % vor. Im Sommer ist dieser Anteil höher als 50 %.

### Mikroklima

Alle Siedlungsbereiche mit ihren hohen Versiegelungsgraden stellen insbesondere bei größerer Ausdehnung klimatische Belastungsgebiete dar. Das Stadtklima weicht entscheidend von dem Landschaftsklima ab. Versiegelte Flächen wirken klimatisch wie Gestein, sie heizen sich tagsüber schnell auf und geben nachts die Wärme wieder schnell ab. Häufig ist ein Temperaturunterschied von 4-11 °C zum Umland zu verzeichnen. Im Sommer tritt eine deutlich geringere Luftfeuchtigkeit auf, da das Gros der Niederschläge in der Regel kurzfristig über die Entwässerungssysteme abgeführt wird. Die Windverhältnisse in einer Stadt werden durch die Baukörper verändert, so entstehen mancherorts Windstillen, an anderer Stelle Windböen.<sup>12</sup>

Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen klimatisches Belastungsgebiets und trägt aufgrund des Versiegelungsgrads von 60% nicht zur klimatischen Entlastung bei. Die Freiflächen der benachbarten Pestalozzi-Grundschule und die große unversiegelte Fläche im westlichen an die Freyschmidtstraße grenzenden Teil des Blocks wirken dagegen klimatisch entlastend als lokale Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete.

Quellen lufthygienischer Belastungen sind derzeit innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

<sup>11</sup> Quelle: Umweltbericht zum FNP 2018

<sup>12</sup> ebenda

## 2.1.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Das Plangebiet bietet derzeit überwiegend den Eindruck eines brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Siedlungsbereichs mit heterogener, ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Es finden sich vereinzelt Ablagerungen aus Baumaterialien und Schrott. Das Gebiet ist insgesamt dem Biotoptyp „Industrie- und Gewerbebrache“ zuzuordnen. In Abhängigkeit der Pflegeintensität sowie den Standortverhältnissen haben sich in den unversiegelten Bereichen Sukzessionsstadien von einjährigen Ruderalgesellschaften über ruderale Hochstaudenfluren zu Gehölzaufwuchs in den Randbereichen entwickelt. Im südöstlichen Quadranten des Plangebiets lassen die Gehölze, darunter zwei große Eiben und eine Reihe Fichten, eine frühere gärtnerische Gestaltung und Nutzung erkennen.

Die nördliche Raumkante wird durch die geschlossene viergeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung der Winterfeldtstraße gebildet. Im Süden bildet die Häuserzeile an der Kietzstraße die Raumkante. Nach Osten schließen sich die durch Einzelbäume geprägten Freiflächen des Schulstandorts an.

Das Plangebiet ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Es hat keine Funktion für die freiraumbezogene Erholung.

## 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Wohnhaus Winterfeldtstraße 26 und der Schulkomplex Winterfeldtstraße 44 sind bestandskräftig eingetragene Baudenkmale im Sinne des § 2 BbgDSchG (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31.12.2017) und unterliegen somit den Bestimmungen (auch des Umgebungsschutzes) des BbgDSchG.

Im Plangebiet sind zwei ehemalige Entwässerungsgräben bekannt, von denen der in Ost-West-Richtung verlaufende mindestens auf die Zeit 1650/1700 zurückgeht (auf dem Stadtplan von 1722 mit geringfügig anderem Verlauf verzeichnet). Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der letztgenannte Graben als „Bodendenkmal“ anzusprechen ist, da er mutmaßlich der Urbarmachung (Trockenlegung) des Geländes nördlich der Altstadt diene. Bei Erdingriffen ist daher mit Uferrandbefestigungen zumindest der letzten 300 Jahre zu rechnen. Seitens der Denkmalschutzbehörde wird darüber hinaus mit weiteren, bisher nicht entdeckten Bodendenkmalen gerechnet.

Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet). Erdingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

## 2.1.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Hinsichtlich des Schutzgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind insbesondere die Themen Lärm und Lufthygiene von Bedeutung.

Die Bestandssituation hinsichtlich des Lärms wird durch den Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen geprägt. Die durch das Verkehrsgutachten<sup>13</sup> ermittelte Verkehrsbelastung im Bestand zeigt, dass die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden.

Hinsichtlich der Lufthygiene ist die ca. 300 m südlich des Plangebiets verlaufende Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (B 198) und die ca. 400 m östlich verlaufende Stettiner Straße (B 109) als stark befahrene Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraßen) als Belastungsquelle einzustufen. Beeinträchtigt wird die Luftqualität entlang der Straßen durch Kfz-Abgase

<sup>13</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung - ALDI-Markt in Prenzlau, Berlin 2018.

(insbesondere Stickoxide, Ruß und Benzol) und Stäube. Bis in das Plangebiet reichen die Wirkungen dieser Straße jedoch nicht.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Pflanzen und Biotope

#### *Planungszustand*

Durch den Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur maximalen Erhöhung der Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen) von 3.001 m<sup>2</sup> im Bestand auf 4.137 m<sup>2</sup> im Planungszustand geschaffen.

Die neuen Oberflächenversiegelungen sind gleichzeitig Biotopflächenverluste und können allgemein zu folgenden Beeinträchtigungen führen:

- Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten durch Gebäude und voll-/teilversiegelte Flächen.
- Veränderung der Vegetation durch gärtnerische Gestaltung und Nutzung, durch Trittbelastung sowie durch Eutrophierung im Wohngebiet und im Bereich der Verkehrsflächen.
- Beeinträchtigung von Nahrungs- und Bruthabitaten durch gärtnerische Gestaltung sowie durch Störungen, die von den Bewohnern ausgehen.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen:

- Im Plangebiet verringert sich die Vegetationsfläche durch die Festsetzung des „Sondergebiets EH NV“ von 2.013 m<sup>2</sup> auf ca. 877 m<sup>2</sup>. Es entsteht also ein Vegetationsflächenverlust von 1.136 m<sup>2</sup>. Betroffen sind vor allem Gras- und Staudenfluren, Einzelbäume und einzelne Gehölzstrukturen sowie Ruderalflächen. Auch die als nicht zu versiegelnde Vegetationsflächen verbleibenden 877 m<sup>2</sup> werden bauzeitlich für die Herstellung von Baugruben und als Baustelleneinrichtungsflächen in Anspruch genommen. Sie werden nach Abschluss der Baumaßnahmen neu gestaltet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen hinsichtlich der biologischen Vielfalt nicht zu Beeinträchtigungen. Bei den im Plangebiet vorkommenden Arten der Flora und Fauna handelt es sich überwiegend um allgemein verbreitete Arten, deren Fortbestand nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gefährdet wird. Es werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen festgelegt, die zu einer kleinflächigen Entwicklung von Saum- und Gehölzstrukturen führen.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die geplanten Vorhaben nicht betroffen.

#### *Nullvariante*

Aufgrund des im Innenbereich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine maximale Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen im Umfang von 3.615 m<sup>2</sup> zulässig. Somit verbliebe von dem 5.014 m<sup>2</sup> großen Plangebiet nach Ausschöpfung des Baurechts in der Nullvariante eine Vegetationsfläche von 1.399 m<sup>2</sup>.

Vegetationsfläche Bestand m <sup>2</sup>	Vegetationsfläche Nullvariante m <sup>2</sup>	Vegetationsfläche Planung (B-Plan) m <sup>2</sup>	Veränderung Bestand - Nullvariante	Veränderung Bestand - Planung (B-Plan)
2.013	1.399	877	- 614	- 1.136

Tabelle 1 Vegetationsflächenverlust - Vergleich Nullvariante und Planung (Tabelle 01).

### Baumverluste

Der Baumbestand des Plangebiets wurde im Rahmen der Vermessung mit Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst, soweit es sich um hochstämmige Bäume handelt. Strauchartig wachsende Gehölze wie Eiben und Gebüsche aus Spitz-Ahorn wurden aus dem Luftbild in die Karte übernommen. Ausführungen zur Baumschutzsatzung der Stadt finden sich im Kapitel 1.2 dieses Umweltberichts („In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes“).

Im Plangebiet befinden sich 9 Bäume, von denen 5 im Rahmen der Vermessung mit Höhe, Stammumfang (bzw. -durchmesser) und Kronenumfang erfasst wurden (Bäume Nr. 01, 02, 05, 06 und 07). Zwei weitere Bäume (Nr. 03 und 04) wurden aufgrund ihrer geringen Größe ohne Höhe und Kronendurchmesser erfasst. Zusätzlich wurden im Rahmen der Biotopkartierung zwei weitere Gehölzstrukturen aufgenommen (Nr. 08 und 09), die ebenfalls wegen zu geringer Stammumfänge nicht von der Vermessung erfasst wurden.

Obwohl sich ein großer Teil der Bäume im Randbereich des Plangebiets in künftigen Grünflächen befindet, muss von einem vollständigen Verlust aller Bäume ausgegangen werden. Als Gründe sind anzuführen:

- Bauzeitliche Inanspruchnahme der Flächen für die Herstellung von Baugruben und als Baustellenbewegungs- und -einrichtungsf lächen,
- geplante Versiegelungen im Wurzelbereich und damit verbundene erhebliche Wurzelverluste,
- Besorgnis mangelnder Standsicherheit insbesondere der flachwurzelnden Fichten nach Wurzelraumverlusten,
- unverhältnismäßig hoher Erhaltungsaufwand für die im Gehwegbereich der Kietzstraße unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehende Eiche.

Für die Herstellung der Zufahrt über die Kietzstraße muss ein junger Straßenbaum (Baum Nr. 10: Ahorn, StU 0,31m / Höhe 6m / Kronendurchmesser 3 m) gefällt oder verpflanzt werden.

Eine Überlagerung des Baumbestandes und der nach B-Plan zulässigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen zeigt Abbildung 20.



BaumNr.	Art	StU [m]	Höhe	Kronen Durchmesser [m]	geschützt nach BaumSch-Satzung	Fällung
01	Qr Quercus robur (Stiel-Eiche)	1,26	6,0	12,0	ja	x
02	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,94	10	6	ja	x
03	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,31	o.A.	o.A.	nein	x
04	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	0,47	o.A.	o.A.	nein	x
05	Pigl Picea glauca (Weiß-Fichte)	1,26	6	6	ja	x
06	Pigl Picea glauca (Weiß-Fichte)	0,63	3	3	ja	x
07	Pigl Picea glauca (Weiß-Fichte)	0,63	3	3	ja	x
08	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	o.A.	o.A.	o.A.	nein	x
09	Apl Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	o.A.	o.A.	o.A.	nein	x
10	Acer spec. (Ahorn)	0,31	6	3	nein	x

Tabelle 2 Baumbestand und -verluste (Tabelle 02)

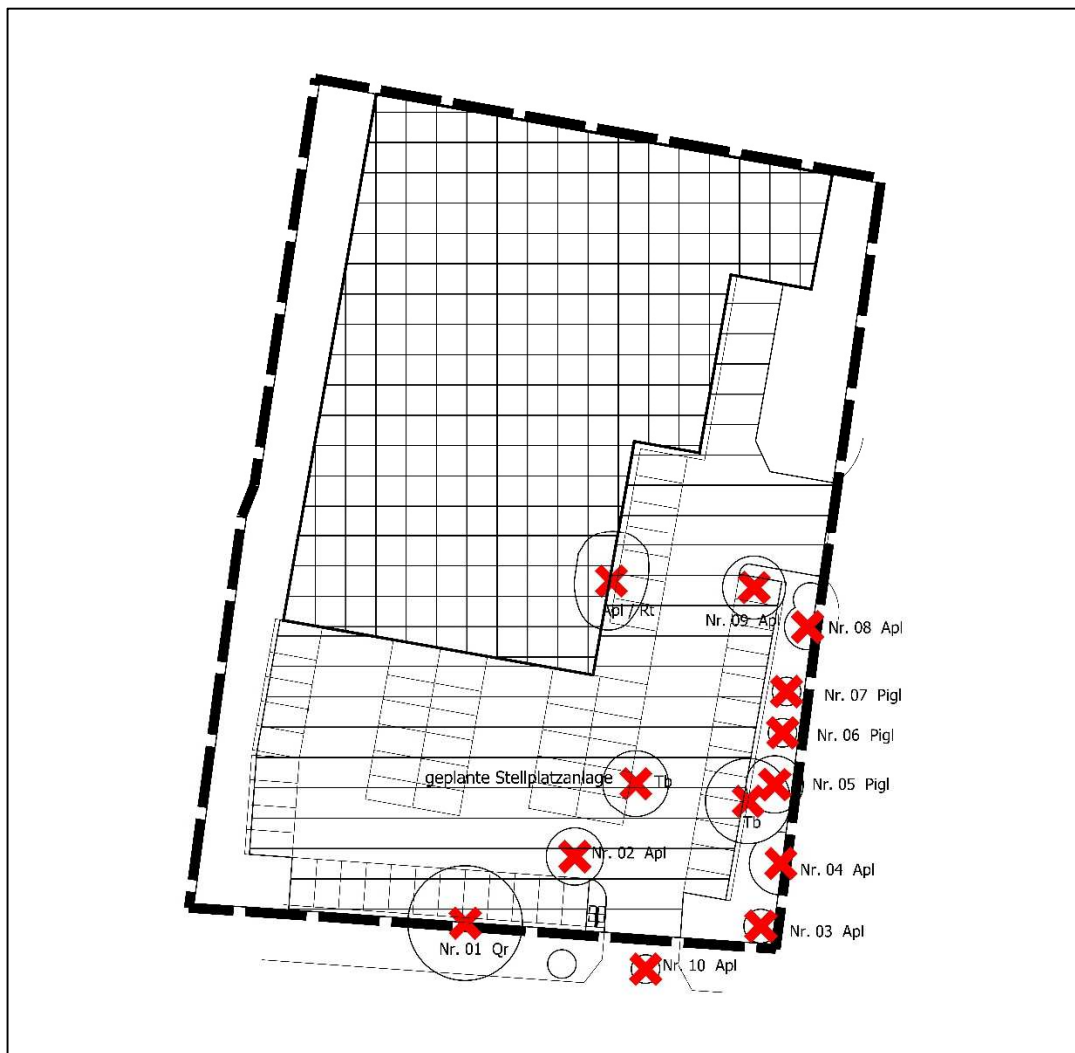


Abbildung 20: voraussichtliche Baumfällungen (Abb\_20)

## 2.2.2 Tiere und Lebensstätten

### **Planungszustand**

Auswirkungen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes auf Tiere und Lebensstätten sind durch den Abbruch der - teilweise leerstehenden - Gebäude und dem damit einhergehenden Verlust von Fortpflanzungsstätten für Höhlen- und Nischenbrüter wie Haussperling (*Passer domesticus*) und Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*) zu sehen.

Im Plangebiet wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht nachgewiesen. Dennoch gehen durch den zu erwartenden Abbruch der Gebäude potenziell geeignete Lebensräume für diese Artengruppe verloren.

### **Nullvariante**

Aufgrund des im Innenbereich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine Neubebauung zulässig, die einschließlich der Nebenanlagen mit einer maximalen Versiegelung im Umfang von 3.615 m<sup>2</sup> einherginge. Es ist davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme des Baurechts in einem ähnlichen Umfang mit dem Abriss der Altgebäude verbunden wäre, wie bei Durchführung der Planung.

## 2.2.3 Schutzgut Boden

### **Planungszustand**

Das Plangebiet weist mit 1.239 m<sup>2</sup> Grundfläche bestehender baulicher Hauptanlagen und mit 1.762 m<sup>2</sup> bestehender Wege, Zufahrten, Lager- und Stellplätze bei einer Gesamtfläche von 5.014 m<sup>2</sup> einen Versiegelungsgrad von ca. 60 % auf.

Mit 4.137 m<sup>2</sup> Gesamtversiegelung ermöglicht der Bebauungsplan bei vollständiger Ausschöpfung des neuen Baurechtes maximal einen zukünftigen Versiegelungsgrad von ca. 82,5 %.

Mit folgenden allgemeinen Auswirkungen ist zu rechnen:

- Veränderung der Bodenprofile innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen zuzüglich der Erschließungsflächen,
- Abtransport und Deponierung des Bodenaushubs für Fundamente und Kellergeschosse.
- Bauzeitlich bedingte Verdichtung von Böden.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgenden nicht vermeidbaren Auswirkungen:

- Im Plangebiet erhöht sich die versiegelte Fläche durch die Festsetzung des „Sondergebiets EH NV“ von 3.001 m<sup>2</sup> auf ca. 4.137 m<sup>2</sup>. Es erfolgt also eine Neuversiegelung von 1.136 m<sup>2</sup>. Betroffen sind vor allem Gras- und Staudenfluren, Einzelbäume und einzelne Gehölzstrukturen sowie Ruderalflächen. Die nicht zu versiegelnden Flächen werden überwiegend in gärtnerisch gestaltete Flächen umgewandelt, wodurch Veränderungen der Böden bezüglich des Bodenaufbaus und der Bodenzusammensetzungen zu erwarten sind.

### **Nullvariante**

Aufgrund des im Innenbereich bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wäre im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung eine maximale Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen im Umfang von 3.615 m<sup>2</sup> zulässig. Somit verbliebe von dem 5.014 m<sup>2</sup> großen

Plangebiet nach Ausschöpfung des Baurechts in der Nullvariante eine unversiegelte Fläche von 1.399 m<sup>2</sup>.

Versiegelung Bestand m <sup>2</sup>	Versiegelung Nullvariante m <sup>2</sup>	Versiegelung Planung (B-Plan) m <sup>2</sup>	Veränderung Bestand - Nullvariante	Veränderung Bestand - Planung (B-Plan)
3.001	3.615	4.137	+ 614	+ 1.136

Tabelle 3 Versiegelung - Vergleich Nullvariante und Planung

Art der Nutzung	SO EH NV	
Plangebiet Fläche m <sup>2</sup>	5.014	
GRZ / max. zulässige Versiegelung	0,55	
GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen	50%	
Bestand m <sup>2</sup> versiegelt (Hauptanlagen)	1.239	3.001
Bestand m <sup>2</sup> versiegelt (Nebenanlagen)	1.762	
Bestand m <sup>2</sup> unversiegelt	2.013	
Bestand Versiegelungsgrad	60%	
Plan versiegelt m <sup>2</sup> (Hauptanlagen)	2.758	4.137
Plan versiegelt m <sup>2</sup> (Nebenanlagen)	1.379	
Plan unversiegelt m <sup>2</sup>	877	
Plan Versiegelungsgrad	83%	
Nullvariante versiegelt m <sup>2</sup> (Hauptanlagen)	2.410	3.615
Nullvariante versiegelt m <sup>2</sup> (Nebenanlagen)	1.205	
Nullvariante unversiegelt m <sup>2</sup>	1.399	
Nullvariante Versiegelungsgrad	72%	

Erläuterung der Abkürzungen:

SO EH NV = Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung"

VF = Verkehrsfläche

VBZ = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

**Tabelle 4 Übersicht Versiegelungsbilanz**

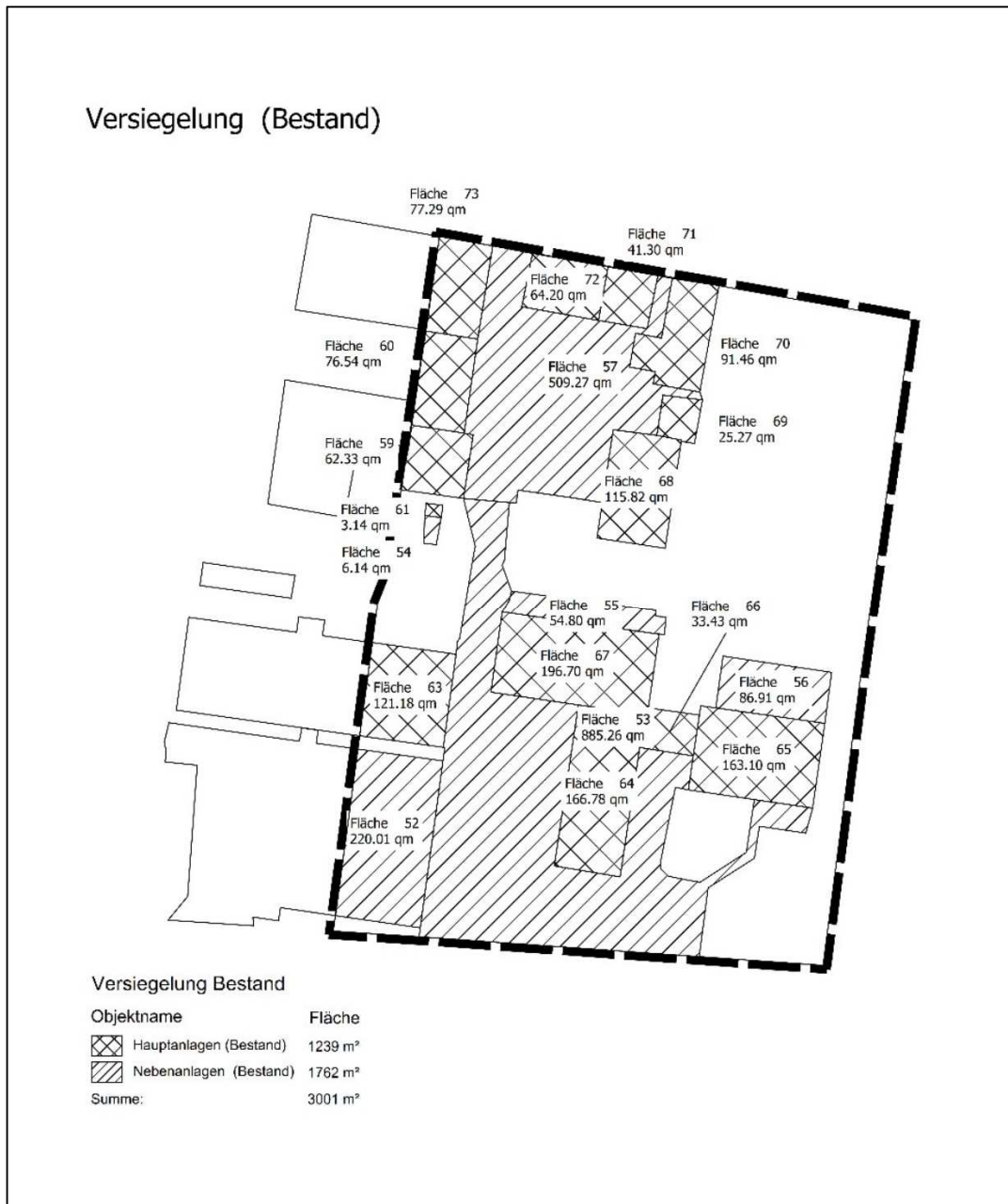


Abbildung 21: Versiegelung (Bestand)

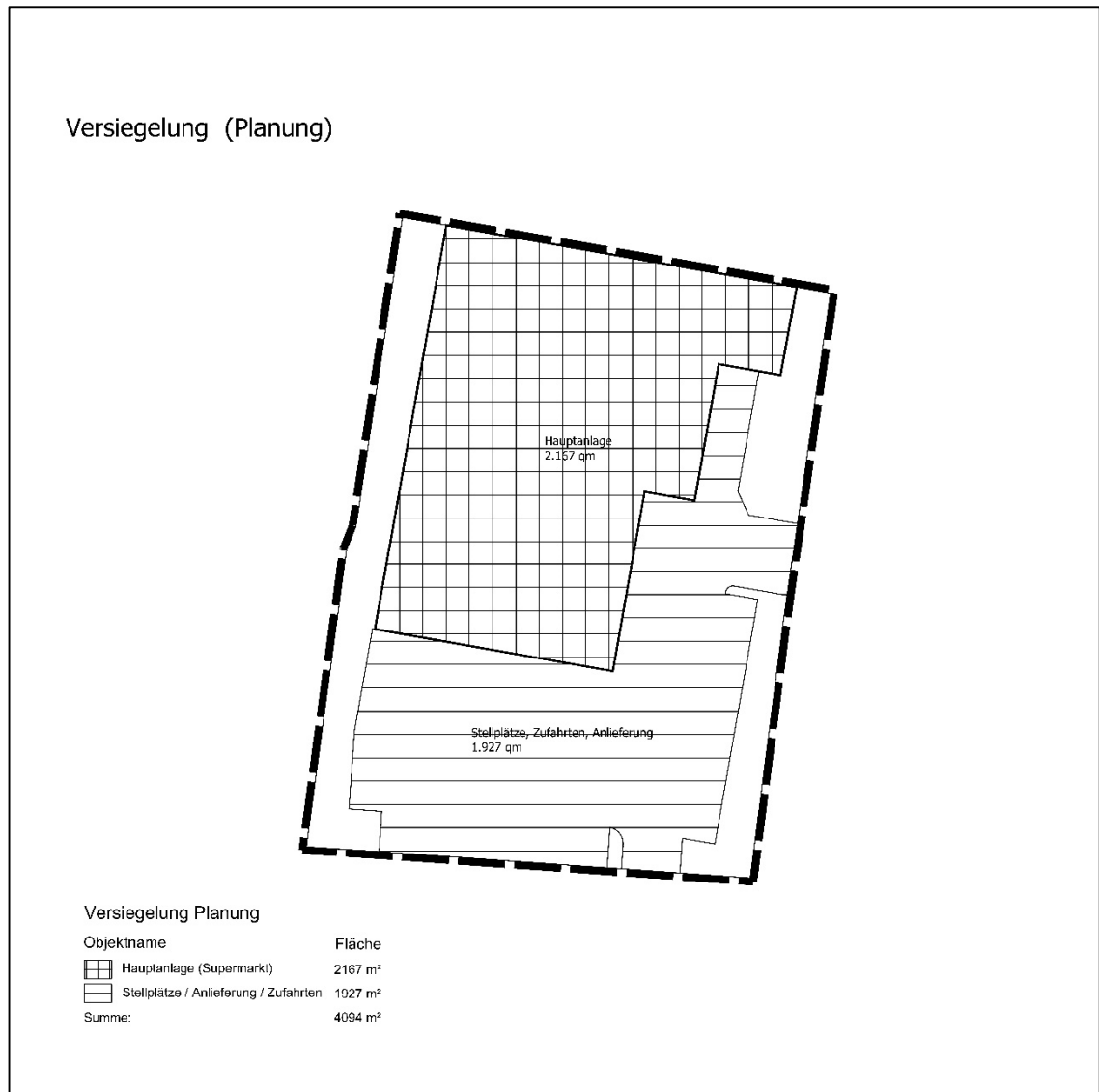


Abbildung 22: Versiegelung (Planung)

## 2.2.4 Schutzgut Wasser

### Planungszustand

Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechtes auf das Schutzgut Wasser betreffen vor allem das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildungsrate. Entsprechend der im vorherigen Kapitel „Schutzgut Boden“ beschriebenen Zunahme der Versiegelung nehmen das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen ab. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch das Vorhaben sind durch das Ableiten des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation und angeschlossene Vorfluter zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens voraussichtlich nicht versickert werden.

**Nullvariante**

Aufgrund des zu erwartenden ähnlich hohen Versiegelungsgrads sind bei Nichtdurchführung der Planung vergleichbare Auswirkungen wie bei der Durchführung der Planung zu erwarten.

**2.2.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene****Planungszustand**

Das Plangebiet wird als klimatisches Belastungsgebiet eingestuft. Klimatisch ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verkleinerung des Bereiches mit klimatisch entlastender Funktion nicht zu erwarten, so dass sich keine erheblichen, ausgleichspflichtigen Eingriffe hinsichtlich des Klimas ergeben. Nachhaltige lufthygienische Belastungen sind durch die über den Bestand hinausgehende Bebauung nicht zu erwarten, da keine emissionsbedenklichen Betriebe im Gebiet vorgesehen sind.

**Nullvariante**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene werden bei der Nullvariante vor allem durch die zu erwartende blockrandschließende Bebauung an den drei das Plangebiet nördlich, östlich und südlich tangierenden Straßen beeinflusst. Das Plangebiet wird seine Funktion als klimatisches Belastungsgebiet in diesem Fall beibehalten.

Auch eine lufthygienische Belastung ist in der Nullvariante aufgrund der über den Bestand hinausgehenden Bebauung nicht zu erwarten.

**2.2.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung****Planungszustand**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen im Plangebiet zu Veränderungen, die als Neugestaltung des Landschafts- bzw. Stadtbilds, nicht jedoch als Beeinträchtigung zu werten sind. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, wie die Pflanzung von 8 Bäumen, die Pflanzung einer Sichtschutzhecke zwischen dem Sondergebiet und dem westlich angrenzenden Wohngrundstück und die gärtnerische Gestaltung der Randbereiche der Stellplatzanlage tragen dazu bei, das Vorhaben in das Stadtgefüge zu integrieren.

**Nullvariante**

Die Auswirkungen werden bei der Nullvariante durch die zu erwartende blockrandschließende Bebauung ebenfalls zu einer Neugestaltung des Landschafts- und Stadtbildes führen. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Gestaltung sind aufgrund der einzelfallbezogenen Entscheidungen jedoch deutlich geringer als bei Durchführung des B-Planverfahrens.

**2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter****Planungszustand**

Das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet ist nicht nachgewiesen. Die Inanspruchnahme von Baurecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, kann jedoch zum Verlust von derzeit nicht bekannten Bodendenkmalen führen, die seitens der Denkmalschutzbehörde im Plangebiet vermutet werden. Die

zuständige Behörde formulierte daher einen Erlaubnisvorbehalt für Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe.

Zur Wahrung des Umgebungsschutzes für die Baudenkmale Wohnhaus Winterfeldstraße 26 und Schulkomplex Winterfeldstraße 44 verlangt die zuständige Behörde eine rechtzeitige und umfängliche Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.

### **Nullvariante**

Die vorstehenden Ausführungen zum Planungszustand gelten für die Nullvariante in gleichem Maße.

## 2.2.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

### **Planungszustand**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen ist insbesondere das Thema Lärm von Bedeutung. Das Vorhaben wird ausweislich der durchgeführten Verkehrsuntersuchung weder durch den leicht zunehmenden Kundenfahrzeugverkehr noch durch den Anlieferungsverkehr diesbezüglich zu erheblichen Auswirkungen führen. Die für den Lärmschutz bestehenden gesetzliche Grenzwerte werden eingehalten.

Eine Zunahme der lufthygienischen Belastung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

### **Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht gemäß § 34 BauGB Baurecht für Vorhaben, die sich hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung in die Umgebung einfügen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für Vorhaben, die mit Lärm und lufthygienischen Belastungen einhergehen, ein Baurecht nicht besteht.

## 2.2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB),
- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB) und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB)

sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Regelungen bei Umsetzung der geplanten Vorhaben wird vorausgesetzt.



## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.3.1 Vermeidung und Minderung

#### 2.3.1.1 Pflanzen und Biotope

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.
- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums an der Westseite des Marktgebäudes.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Sträuchern als Sichtschutz.

#### 2.3.1.2 Tiere und Lebensstätten

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Lebensstätten zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums.
- Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für gebäudebewohnende Fledermausarten an der Westseite des Marktgebäudes.

#### 2.3.1.3 Boden

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### 2.3.1.4 Wasser

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### 2.3.1.5 Klima / Lufthygiene

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.

- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums an der Westseite des Marktgebäudes.

#### 2.3.1.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung

Folgende Maßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung zu vermeiden oder zu mindern

- Verpflichtung zur Anpflanzung von insgesamt acht Laubbäumen.
- Verpflichtung, die nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Verpflichtung zur Anlage und erhaltenden Pflege eines Schmetterlings- und Wildbienensaums an der Westseite des Marktgebäudes.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Sträuchern als Sichtschutz.

#### 2.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet ist nicht nachgewiesen. Daher fehlt für die Festsetzung von Maßnahmen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu vermeiden oder zu mindern, die rechtliche Grundlage.

#### 2.3.1.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Da sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, erübrigen sich Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen für dieses Schutzgut

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Aufgrund der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baurechte ergeben sich die im Kapitel 2.2 beschriebenen, nicht vermeid- und minderbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen / Biotop und Boden in einem Umfang von insgesamt ca. 4.137 m<sup>2</sup> Vegetationsflächenverlust bzw. Neuversiegelung. Aufgrund des Bestandsbaurechts ist in der Nullvariante eine Neuversiegelung von 3.615 m<sup>2</sup> zulässig, so dass als ausgleichspflichtige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen / Biotop und Boden Vegetationsflächenverluste bzw. Neuversiegelungen im Umfang von 522 m<sup>2</sup> anzusetzen sind.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Bebauungsplans soweit reduziert, dass insgesamt keine erheblichen Eingriffe in diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Neben den umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen die im folgenden beschriebenen Maßnahmen zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Eingriffe führen.

### **Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen / Biotope und Boden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen:

- Abbruch der auf dem Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546, Gemarkung Prenzlau, befindlichen ober- und unterirdischen baulichen Anlagen im Umfang von ca. 189 m<sup>2</sup> (Grundfläche) und ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials.
- Verfüllen der durch den Abbruch entstandenen Gruben und Geländevertiefungen bis zur Geländeoberkante mit schadstofffreiem Füllboden (Einstufung Z 0 bis maximal Z 1.2 nach Schadstoffklassifikation der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA).
- Einsaat der mit Füllboden verfüllten Flächen mit einer Saatgutmischung gemäß Pflanzliste II.

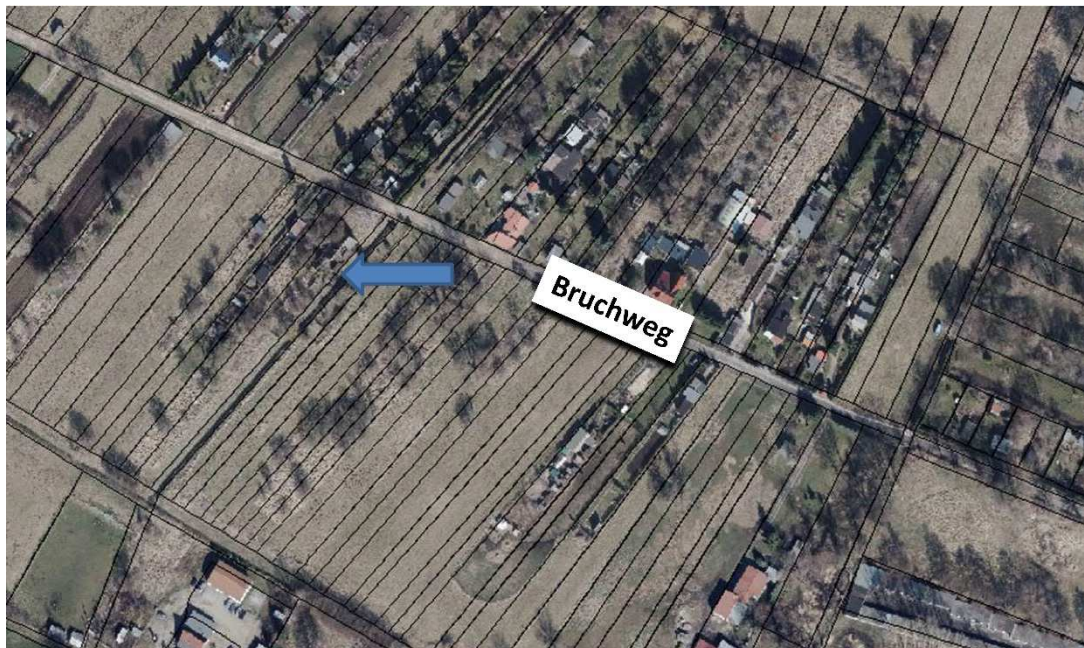


Abbildung 23: Lage der Kompensationsfläche Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546





Abbildung 24: Luftbild Kompensationsfläche Am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546 (Ausschnitt)

#### Begründung:

Das Entsiegelungspotenzial auf dem Grundstück Am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546, wurde im Rahmen einer Potenzialanalyse im Auftrag der Stadt Prenzlau ermittelt und die Fläche seitens der Stadt als Ausgleichsmaßnahme in das Verfahren eingebracht. Es handelt sich um die teilunterkellerte Ruine eines ehemaligen Wohnhauses auf einem brachgefallenen Gartengrundstück. Die Fläche liegt westlich der Prenzlauer Altstadt in ca. 1.000 m Entfernung vom Stadtzentrum (Luftlinie) im Außenbereich gem. § 35 BauGB..

Das Kompensationserfordernis umfasst 522 m<sup>2</sup> zu entsiegelnde Fläche. Entsprechend den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung des MLUV (2009) kann bei Entsiegelungsmaßnahmen, die den Abriss von Hochbauten beinhalten, die Kompensationsfläche wegen des erhöhten Aufwands mit dem Faktor 2 angerechnet werden. Der Abbruch des Gebäudes und des Nebengebäudes mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> kann demnach zur Kompensation einer Versiegelung von 378 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Rechnerisch verbleibt ein Defizit von 144 m<sup>2</sup>, das der planerischen Abwägung unterliegt.

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;

4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgüter umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Biotoptypenkartierung nach der Brandenburger Biotoptypenliste, verbal-argumentative Biotopbewertung;
- Erfassung der Versiegelung auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Prenzlau als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

### 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Prenzlau beabsichtigt, für das Vorhaben „ALDI-Verlagerung / Kietzstraße“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Altstadt von Prenzlau. Es wird begrenzt von der Kietzstraße im Süden, der Straße „Am Durchbruch“ im Osten, der Winterfeldtstraße im Norden sowie den westlich angrenzenden Grundstücken Winterfeldtstraße 38 und Kietzstraße 20a. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV).

Unter Beachtung von übergeordneten Planungsvorgaben und von planungs- und umweltrechtlichen Regelungen werden nach Darstellung der Bestandssituation im Plangebiet in diesem Umweltbericht die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt beschrieben. Außerdem wird auf Grundlage des Bestandsbaurechts eine Prognose zur Entwicklung der Umwelt im Plangebiet ohne die Regelungen des Bebauungsplanes abgegeben (Nullvariante). Ausführlich werden die Maßnahmen dargestellt, die der Vermeidung und Minderung von schädlichen Auswirkungen dienen. Zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Auswirkungen werden Flächen und Maßnahmen benannt, die zu einer vollständigen Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffs führen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Biotop werden zum großen Teil durch die geplante Beanspruchung von bisherigen Vegetationsflächen für Haupt- und Nebenanlagen des Sondergebiets verursacht. Betroffen sind überwiegend Stauden- und Grasfluren sowie vereinzelt Gehölzstrukturen und Ruderalflächen. Trotz weiterer umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen kann im gesamten Plangebiet der Verlust von insgesamt ca. 1.136 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche nicht vermieden werden. Aufgrund des nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts (Nullvariante /

Nichtdurchführung der Planung) ist der Vegetationsflächenverlust nur teilweise ausgleichspflichtig. Nach Abzug der zulässigen Inanspruchnahme von Vegetationsflächen für bauliche Anlagen im Umfang von 3.615 m<sup>2</sup> verbleibt ein ausgleichspflichtiger Eingriff (Vegetationsflächenverlust) von 522 m<sup>2</sup>.

Auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden um großen Teil durch die geplante Beanspruchung von bisherigen Vegetationsflächen für Haupt- und Nebenanlagen des Sondergebiets verursacht. Trotz der festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist eine Neuversiegelung von 1.136 m<sup>2</sup> nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung des Bestandsbaurechts reduziert sich die Ausgleichsverpflichtung auf 522 m<sup>2</sup> Neuversiegelung. Da innerhalb des Plangebiets und auch im Umfeld des Plangebiets keine Möglichkeiten für eine Entsiegelung von Flächen entsprechend der dargestellten Neuversiegelung bestehen, sollen die ausgleichspflichtigen Auswirkungen auf den Boden zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Biotope durch eine Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Vorgesehen ist der Abbruch einer Gebäuderuine im Außenbereich ca. 1.000 m westlich der Altstadt Prenzlau und die anschließende Begrünung der Fläche durch Einsatz einer Saatgutmischung einheimischer, regional erzeugter Wiesen- und Saumpflanzenarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen des Bebauungsplans soweit reduziert, dass erwartungsgemäß insgesamt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser entstehen wird.

Auch bei den Schutzgütern Klima / Lufthygiene und Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung werden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben durch die Regelungen des Bebauungsplans (insbesondere durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen) soweit vermieden bzw. gemindert, dass kein ausgleichspflichtiger Eingriff verbleibt.

Schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind aufgrund der Regelungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

## QUELLENVERZEICHNIS

- BARTHEL, P.H. & A.J. HELBIG 2005: ARTENLISTE DER VÖGEL DEUTSCHLANDS. LIMICOLA 19: S. 89-111
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: BESONDERER ARTENSCHUTZ BEI EINGRIFFEN.  
[HTTP://WWW.BFN.DE/0306\\_EINGRIFFE-ARTENSCHUTZ.HTML](http://www.bfn.de/0306_eingriffe-artenschutz.html)
- FACHINFORMATIONSSYSTEM BODEN: LANDESAMT FÜR BERGBAU GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG.  
[HTTP://WWW.GEO.BRANDENBURG.DE/BODEN](http://www.geo.brandenburg.de/boden)
- FACHINFORMATIONSSYSTEM WASSER. LANDESAMT FÜR BERGBAU GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG  
[HTTP://WWW.GEO.BRANDENBURG.DE/HYK50](http://www.geo.brandenburg.de/hyk50)
- GFU 1999: LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DEN LANDKREIS MÄRKISCH-ODERLAND. ÜBERARBEITUNG AUF DER GRUNDLAGE DES ENTWURFS VON 1995/96. GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG, FORSCHUNG UND BERATUNG
- HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH: VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG - ALDI-MARKT IN PRENZLAU, BERLIN 2018.
- KARTENVIEWER: GEOPORTAL BRANDENBURG  
[HTTP://GEOPORTAL.BRANDENBURG.DE/MAPBENDER/FRAMES/INDEX.PHP?GUI\\_ID=GEOPORTAL-BB](http://geoportal.brandenburg.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=geoportal-bb)
- KRAUSCH, H.-D. 1993: POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION. IN: UMWELTBUNDESAMT (ED.), ÖKOLOGISCHE RESSOURCENPLANUNG, BERLIN UND UMLAND - PLANUNGSGRUNDLAGEN. FB 90051, UBA-TEXTE. BERLIN: UMWELTBUNDESAMT, 8 PP.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (HRSG.) 2003: BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG. BAND 1: KARTIERUNGSANLEITUNG UND ANLAGEN. 312 S. UND BAND 2 (2007): BESCHREIBUNG DER BIOTOPTYPEN UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER NACH § 32 BBGNATSchG GESCHÜTZTEN BIOTOPE UND DER LEBENSRAUMTYPEN DES ANHANGS 1 DER FFH-RICHTLINIE. 3 AUFL., 512 S.
- LANDKREIS UCKERMARK, LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP) TEILREGION PRENZLAU, GEPLANTE VORHABEN UND NUTZUNGEN KARTE 4, 1999
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) (HRSG.): HINWEISE ZUM VOLLZUG DER EINGRIFFSREGELUNG IM LAND BRANDENBURG (HVE), POTSDAM 2009
- PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BIEWALD, G., HAUKE, U., LUDWIG, G., PRETSCHER, P., SCHRÖDER, E., R & A. SSYMANK (BEARB.) 2003: DAS EUROPÄISCHE SCHUTZGEBIETSSYSTEM NATURA 2000 - ÖKOLOGIE UND VERBREITUNG VON ARTEN DER FFH-RICHTLINIE IN DEUTSCHLAND. BAND 1: PFLANZEN UND WIRBELLOSE. SCHRIFTENREIHE FÜR LANDSCHAFTSPFLEGE UND NATURSCHUTZ HEFT 69/BAND.1
- RISTOW, M., HERMANN, A., ILLIG, H., KLÄGE, H.-C., KLEMM G., KUMMER, V., MACHATZI, B., RÄTZEL, S., SCHWARZ, R. & F. ZIMMERMANN 2006: LISTE UND ROTE LISTE DER ETABLIERTEN GEFÄSSPFLANZEN BRANDENBURGS. - NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG 15, BEILAGE ZU HEFT 4: 163 S.
- RYSLAVY, T., HAUPT, H. & R. BESCHOW 2011: DIE BRUTVÖGEL IN BRANDENBURG UND BERLIN - ERGEBNISSE DER ADEBAR-KARTIERUNG 2005-2009. OTIS Bd. 19 - SONDERHEFT.
- SCHARON, JENS: POTENZIALEINSCHÄTZUNG ZUM VORKOMMEN GESCHÜTZTER ARTEN UND DEM VORHANDENSEIN VON GANZJÄHRIG GESCHÜTZTEN LEBENSSTÄTTEN AUF DER FLÄCHE DES B-PLANGEBIETES "KIETZSTRASSE - AM DURCHBRUCH" IN DER STADT PRENZLAU; AUGUST 2018 (BERLIN)
- SCHNITZER, P., EICHEN, C., ELLWANGER, G., NEUKIRCHEN, M. & E. SCHRÖDER 2006: EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON ARTEN ALS BASIS FÜR DAS MONITORING NACH ARTIKEL 11 UND 17 DER FFH-RICHTLINIE IN DEUTSCHLAND. BERICHT DES LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (HALLE), SONDERHEFT 2

SCHOLZ, E. 1962: DIE NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG BRANDENBURGS. POTSDAM, 93 S.

STADT PRENZLAU: SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IN DER STADT PRENZLAU UND DEN ORTSTEILEN - BAUMSCHUTZSATZUNG  
- ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT IM AMTSBLATT FÜR DIE STADT PRENZLAU 01/2011 VOM 09.03.2011, ZULETZT  
GEÄNDERT DURCH DIE 2. SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER BAUMSCHUTZSATZUNG, ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT IM  
AMTSBLATT FÜR DIE STADT PRENZLAU 09/2013 VOM 19.12.2013.

STADT PRENZLAU, LANDSCHAFTSPLAN (LP), ENTWICKLUNGSKONZEPT, KARTE NR. 31, JUNI 2000

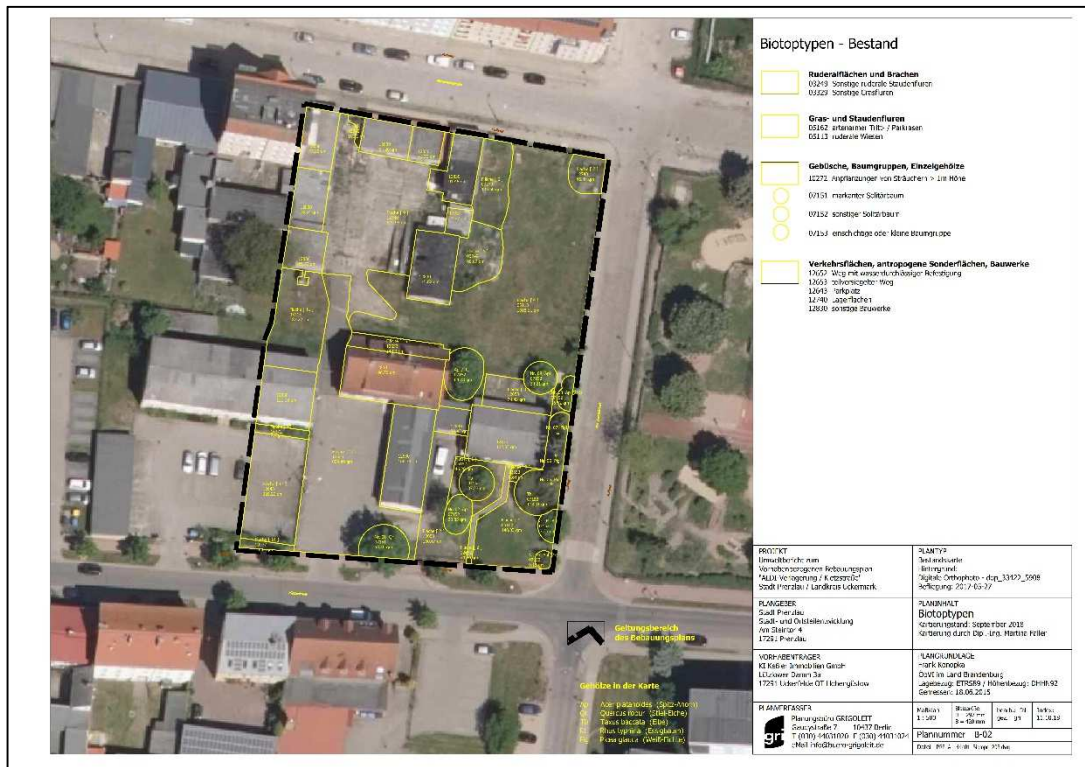
STADT PRENZLAU, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT PRENZLAU, TEIL 1: BEGRÜNDUNG (STAND: JULI 2018), VERFASSER: DIPL.-  
ING. B. KNOBLICH, HEINRICH-HEINE-STR. 13, 15537 ERKNER



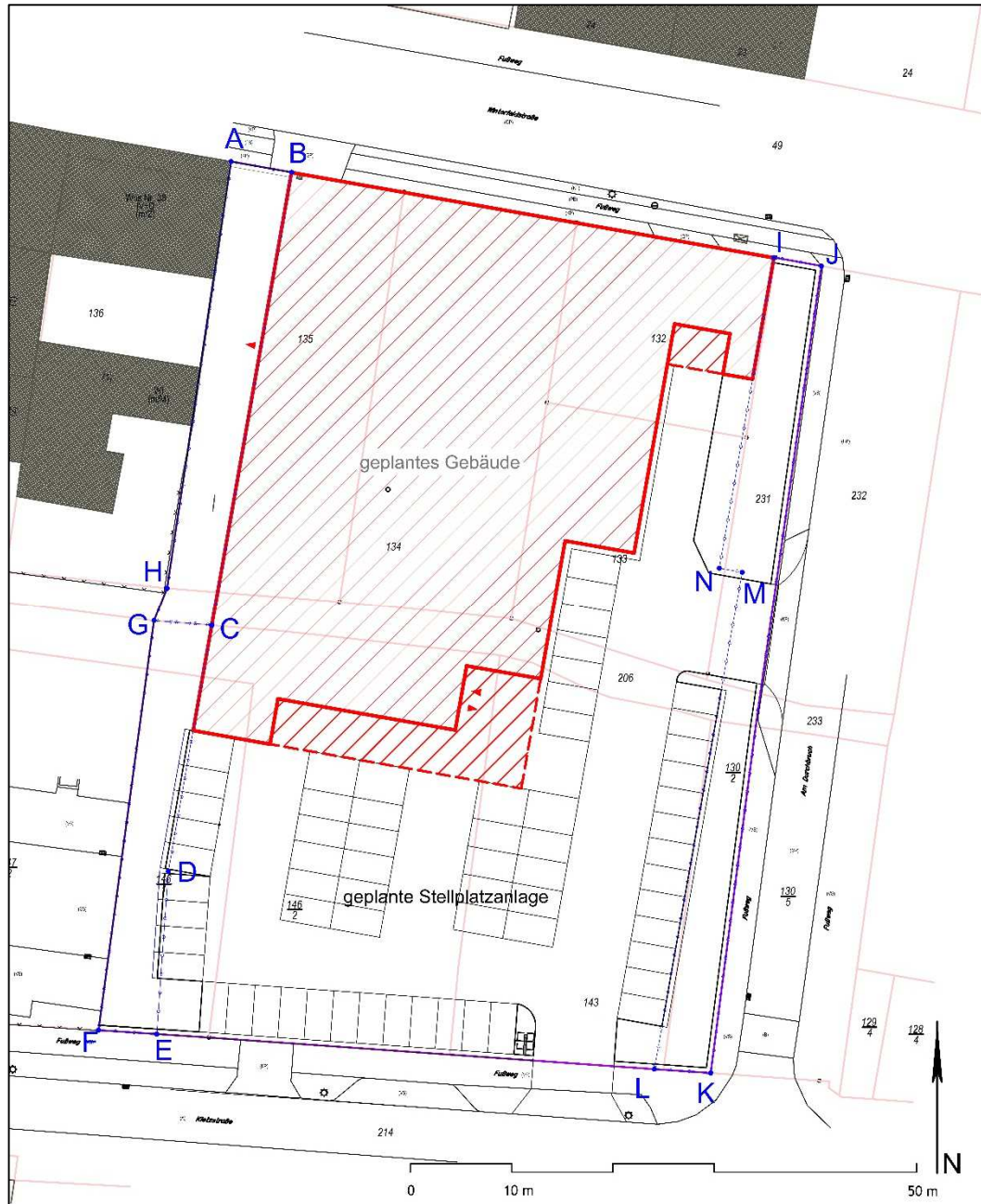
ANHANG A: KARTEN



Karte 1: Biotypen Bestand (Kartierung M. FALLER 2018) verkleinerte Abbildung



Karte 2: Biotypen überlagert mit Luftbild (DOP) Befliegung 27.05.2017 (verkleinerte Abbildung)



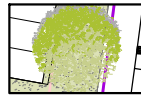
Karte 3: Flächen mit Pflanzbindungen (verkleinerte Abbildung)



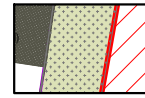
Karte 4: Bepflanzungsplan (verkleinerte Abbildung)

# ALDI-Markt Kietzstraße Bepflanzungsplan

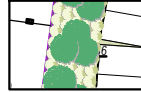
M 1:500 | Stand 28.01.2019



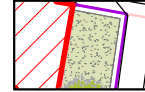
**Baumpflanzung**  
8 Stk. *Carpinus betulus*  
H 3 xv mB StU 18-20



**Ansaat Wildbienensaum**  
Saatgutmischung 10  
"wärmelebender Saum"  
Rieger Hofmann (2 g/m²)



**Gehölzpflanzung**  
6 St. *Salix caprea*  
10 St. *Euonymus europaeus*  
7 St. *Viburnum lantana*  
75 St. *Salix rosmarinifolia*  
100 St. *Rosa villosa*



**Unterpflanzung Stauden**  
5% *Calamagrostis acutiflora*  
5% *Sedum telphium*  
30% *Geranium macrorrhizum*  
30% *Pachysandra terminalis*  
30% *Luzula sylvatica*



## ANHANG B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Textliche Festsetzung 1

Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind die nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten oder unterbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### Textliche Festsetzung 2

Auf der Fläche IJKLMNI sind mindestens 7 Laubbäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf 7 m nicht unterschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Um jeden Baum ist eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Abstände ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzungen sind in Hochstämmen mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm vorzunehmen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### Textliche Festsetzung 3

Auf der Fläche CDEFGC ist im Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein Laubbaum der Pflanzliste I zu pflanzen. Um den Baum ist eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Fläche unversiegelt zu erhalten und mit bodendeckenden Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Bei der Ermittlung des Abstands ist die Mitte des Stammes maßgeblich. Die Baumpflanzung muss als Hochstamm mit 3 x verpflanzter Baumschulware und einem Mindeststammumfang von 18 cm erfolgen. Der Baum ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### Textliche Festsetzung 4

Auf der Fläche CDEFGC ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe und mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke als Sichtschutzpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste I anzulegen. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass sich spätestens nach zwei Vegetationsperioden ein blickdichter Sichtschutz ergibt.

### Textliche Festsetzung 5

Auf der Fläche ABCGHA ist auf den nicht mit Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen überbauten Flächen ein Schmetterlings- und Wildbienenraum unter Verwendung regional erzeugten Wildpflanzensaatguts anzulegen. Die auszubringende Saatgutmischung soll die in Pflanzliste II dargestellte Artenzusammensetzung aufweisen. Geringfügige Abweichungen von der Artenzusammensetzung sind zulässig, wenn das Saatgut einzelner Arten nicht verfügbar ist. Die Fläche ist einmal jährlich im Zeitraum Februar bis März zu mähen.

## ANHANG C: REGELUNGEN IM DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

### a. Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, als naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen:

- Abbruch der auf dem Grundstück am Bruchweg, Flur 27, Flurstück 546, Gemarkung Prenzlau, befindlichen ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials.
- Verfüllen der durch den Abbruch entstandenen Gruben und Geländevertiefungen bis zur Geländeoberkante mit schadstofffreiem Füllboden (Einstufung Z 0 bis maximal Z 1.2 nach Schadstoffklassifikation der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall - LAGA).
- Einsaat der mit Füllboden verfüllten Flächen mit einer Saatgutmischung gemäß Pflanzliste II des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(2) Die Verpflichtung zum Abbruch umfasst bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 189 m<sup>2</sup>.

(3) Die Stadt Prenzlau bestätigt, Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks und vollumfänglich Verfügungsberechtigt über das Grundstück zu sein.

(4) Die Stadt Prenzlau verpflichtet sich, die Fläche dauerhaft frei von Bodenversiegelungen zu halten.

(5) Die unter Nummer (1) beschriebenen Maßnahmen müssen abgeschlossen sein, bevor das Baurecht für das Vorhaben in Anspruch genommen wird.

### b. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(1) Als Ausgleich für den Verlust der im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesenen ganzjährig geschützten Nistplätze für Nischen- und Höhlenbrüter verpflichtet sich der Vorhabenträger, an der westlichen Gebäudefassade in einer Höhe von 2 m aufwärts folgende Nisthilfen anzubringen:

- 1 Sperlingskoloniehaus,  
Brutraum-Innenmaße der drei Brutkammern: jeweils B 10,5 x H 16 x T ca. 15 cm;  
Außenmaße: B 43 x H 24,5 x T 20 cm,  
Liefernachweis:  
Produkt Sperlingskoloniehaus 1SP;  
SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH  
Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf,  
oder gleichwertig
- 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter  
Brutraum Innenmaße: ca. 14 x 14 x 14 cm.  
Außenmaße: B 28 x H 15 x T 15 cm.  
Liefernachweis:  
Produkt Fassaden-Einbaukasten 1HE,  
SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH  
Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf,  
oder gleichwertig

(2) Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse verpflichtet sich der Vorhabenträger, an der westlichen Gebäudefassade in einer Höhe von 2 m aufwärts folgende Ersatzquartiere anzubringen:

- 5 Fledermaus-Fassadenröhren,  
Außenmaße: ca. B 20 x H 47,5 x T 12,5 cm  
Liefernachweis:  
Produkt Fledermaus-Fassadenröhre 1FR oder 2FR;  
SCHWEGLER Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH  
Heinkelstr. 35 in 73614 Schorndorf,  
oder gleichwertig

(3) Der Vorhabenträger wird auf die gem. § 39 BNatSchG bestehende Verpflichtung hingewiesen, die Entfernung der Gehölze und Gebäude auf dem Baugrundstück aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, also außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September, vorzunehmen.

(4) Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) unabhängig von der Festsetzungen des Bebauungsplans jederzeit gelten. Das Vorhandensein ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen nochmals zu prüfen.

### c. Anforderungen Saatgutmischung Schmetterlings- und Wildbienensaum

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Herstellung eines Schmetterlings- und Wildbienensaums auf der Fläche LMNOL folgende Saatgutmischung in einer Ansaatstärke: von 2 g/m<sup>2</sup> (20 kg/ha) auszubringen:

- Saatgutmischung Nr. 10  
Wärmeliebender Saum für den innerstädtischen Bereich, 2018-19  
Liefernachweis:  
Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-11, 74572 Raboldshausen  
<https://www.rieger-hofmann.de>

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Herstellung des Schmetterlings- und Wildbienensaums eine Saatgutmischung zu verwenden, die aus regional erzeugtem Wildpflanzensaatgut des Produktionsraums 2 (Nordostdeutsches Tiefland) besteht. Zur Qualitätssicherung wird der Vorhabenträger einen Herkunftsnachweis mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®“ oder „RegioZert®“ vorlegen.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Schmetterlings- und Wildbienensaum durch eine einmal jährliche Mahd im Zeitraum Februar bis März dauerhaft zu erhalten.

### d. Bepflanzungsplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche entsprechend dem beigefügten Bepflanzungsplan vorzunehmen, die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

## ANHANG D: PFLANZLISTEN

## Pflanzliste I

## Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus

## Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Salweide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Apfelrose	Rosa villosa
Kriechrose/Ackerrose	Rosa arvensis



## Pflanzliste II

## Saatgutmischung „wärmeliebender Saum“ (Schmetterlings- und Wildbienenbaum)

Deutscher Name	Botanischer Name	Anteil %
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium	0,80
Gewöhnliche Ochsenzunge	Anchusa officinalis	1,50
Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria	1,50
Ästige Graslilie	Anthericum ramosum	1,00
Gemeine Akelei	Aquilegia vulgaris	1,00
Kalkaster	Aster amellus	0,50
Gewöhnliche Schwarznessel	Ballota nigra	0,50
Weidenblatt-Rindsauge	Bupthalmum salicifolium	1,00
Acker-Ringelblume	Calendula arvensis	5,00
Knäuel-Glockenblume	Campanula glomerata	0,20
Rapunzel-Glockenblume	Campanula rapunculus	0,10
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa	3,00
Rispen-Flockenblume	Centaurea stoebe	1,00
Gewöhnliche Wegwarte	Cichorium intybus	2,00
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare	1,30
Feld-Rittersporn	Consolida regalis	4,00
Echte Hundszunge	Cynoglossum officinale	2,00
Wilde Möhre	Daucus carota	1,20
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum	2,50
Prachtnelke	Dianthus superbus	0,50
Gewöhnlicher Natternkopf	Echium vulgare	2,00
Kleines Mädesüß	Filipendula vulgaris	2,00
Goldhaaraster	Galatella linosyris	0,20
Gewöhnliche Nachtviole	Hesperis matronalis	2,50
Echtes Johanniskraut	Hypericum perforatum	1,00
Färber-Waid	Isatis tinctoria	2,00
Acker-Witwenblume	Knautia arvensis	2,00
Echtes Herzgespann	Leonurus cardiaca	1,50
Margerite	Leucanthemum ircutianum/vulgare	2,00
Gewöhnliches Leinkraut	Linaria vulgaris	0,30
Österreichischer Lein	Linum austriacum	3,30
Spitzblatt-Malve	Malva alcea	4,00
Moschus-Malve	Malva moschata	4,00
Zweijährige Nachtkerze	Oenothera biennis	3,00
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare	0,20
Klatschmohn	Papaver rhoeas	3,00
Gewöhnlicher Pastinak	Pastinaca sativa	2,00
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga	2,00
Echte Schlüsselblume	Primula veris	0,50
Gelbe Resede	Reseda lutea	1,30
Färber-Resede	Reseda luteola	1,00
Kleiner Klappertopf	Rhinanthus minor	0,50
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis	6,70
Quirl-Salbei	Salvia verticillata	4,00
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor	4,00
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis	2,00
Tauben-Skabiose	Scabiosa columbaria	0,40

Weißer Lichtnelke	<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	3,00
Gewöhnliches Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>	3,00
Gewöhnliche Goldrute	<i>Solidago virgaurea</i>	0,50
Straußblütige Wucherblume	<i>Tanacetum corymbosum</i>	0,50
Kleiner Klee	<i>Trifolium dubium</i>	0,80
Großblütige Königskerze	<i>Verbascum densiflorum</i>	1,50
Schwarze Königskerze	<i>Verbascum nigrum</i>	1,50
Echtes Eisenkraut	<i>Verbena officinalis</i>	1,00
Großer Ehrenpreis	<i>Veronica teucrium</i>	0,20
	<b>Summe</b>	<b>100,00</b>