

**STADT BOIZENBURG/ELBE**  
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28**  
**„Bahnhofstraße/Eisenbahn/Fritz-Reuter-Straße/Verbindungsweg“**  
nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Februar 2023



**4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28  
DER STADT BOIZENBURG/ELBE**

**„BAHNHOFSTRASSE/EISENBAHN/FRITZ-REUTER-STRASSE/VERBINDUNGSWEG“**

nach § 13a BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Anlass der 4. Änderung.....	2
2.	Allgemeines.....	2
2.1	Rechtsgrundlagen .....	2
2.2	Verfahren und Plangrundlagen.....	2
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	3
4.	Planinhalt .....	4
4.1	Geltungsbereich .....	4
4.2	Bestand und Inhalt der 4. Änderung.....	4
4.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
4.2.4	Sonstige Festsetzungen.....	6
5.	Umweltbelange .....	7
5.1	Einleitung .....	7
5.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	10
6.	Artenschutz .....	10
6.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	10
6.2	Schutzgebiete und Objekte .....	14

## **1. Anlass der 4. Änderung**

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die Erweiterungsabsichten des jetzigen im südlichen Teil des Geltungsbereiches ansässigen Lebensmittelmarktes. Der Lebensmittelmarkt nimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion in der Stadt Boizenburg ein. Daher ist es wichtig, diesen Standort kundenfreundlich und wettbewerbsfähig zu entwickeln. Es sind an drei Gebäudeseiten Anbauten geplant, durch die u. a. eine Erweiterung des Verkaufsraumes angestrebt wird. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, die Baugrenze zu ändern, die Größe der Verkaufsraumfläche anzupassen sowie die Grundflächenzahl zu prüfen.

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist seit dem 06.07.2006 rechtsverbindlich. Seitdem hat der Bebauungsplan drei Änderungen erfahren. Die 1. Änderung ist seit dem 03.06.2010 rechtsverbindlich, die 2. Änderung seit dem 23.07.2014 und die 3. Änderung seit dem 25.07.2018. Die 1. und 2. Änderung betrafen Änderungen im Bereich des Lebensmittelmarktes.

Die Stadtvertreter der Stadt Boizenburg haben auf ihrer Sitzung am ..... beschlossen, einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 i.d.F. der 3. Änderung zu ändern.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Für das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),  
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

### **2.2 Verfahren und Plangrundlagen**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits bebautes Bebauungsplangebiet, das dem Innenstadtbereich zuzurechnen ist und hier eine Nachverdichtung erfolgen soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.

- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Auf der Stadtvertreterversammlung vom ..... wurde der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 gefasst.

Auf der Stadtvertreterversammlung vom ..... wurde der Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gefasst. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes und der Verfügbarkeit der Planunterlagen im Internet vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Entwurfsbeteiligung ergaben sich folgende Ergänzungen an der Planung.

- .....

Alle sonstigen Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Einwände gegen das Planvorhaben haben, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Von der Öffentlichkeit wurden ..... Stellungnahmen abgegeben.

Auf der Stadtvertreterversammlung am ..... wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als Satzung beschlossen.

Als Plangrundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 dienen die Planzeichnung des Ursprungsplanes i.d.F. der 3. Änderung und der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hiltcher, Parchim, 07.06.2022. Das Höhensystem ist DHHN 2016.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

### **3. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V), 2016, ist die Stadt Boizenburg/Elbe als Zentraler Ort eingestuft, der durch die Bündelung von Infrastrukturen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten soll.

Entsprechend dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011, ist die Stadt Boizenburg/Elbe als Grundzentrum eingestuft und soll damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des

qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 entspricht den Zielsetzungen des LEP M-V und des RREP WM.

Für das Stadtgebiet Boizenburg besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung, in dem die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 28 als Sonstiges Sondergebiet „Handel“ dargestellt ist. Die 6. Änderung befindet sich im Planverfahren. Im Flächennutzungsplan ist nicht die gesamte Fläche als Sonderbaufläche dargestellt und muss daher berichtigt werden.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich östlich der Ortslage Boizenburg. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Teilfläche im Westen des Gesamtplanes. Für diese Fläche wurde mit der 2. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Der Änderungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden. Er grenzt im Norden z. T. an Wohnbebauung, z. T. an die Stellflächen des Bebauungsplangebietes, im Osten an Erschließungsflächen und das bebaute Mischgebiet des Bebauungsplangebietes, im Süden und im Westen an die Bundesstraße 195/Fritz-Reuter-Straße.

Folgendes Flurstück der Flur 38, Gemarkung Boizenburg, wird überplant:  
- 107/3 teilweise.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

### **4.2 Bestand und Inhalt der 4. Änderung**

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Bestand

Auf der Fläche des Plangebietes der 4. Änderung befinden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein Lebensmittelmarkt und ein Bäcker/Café mit entsprechender Lieferzone und Kundenparkplätzen. Zulässig sind laut 2. Änderung ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1200 m<sup>2</sup> und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich die Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben.

##### Änderung

1. In dem Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelverbrauchermarkt und ein Lebensmittelhandwerksbetrieb mit einer Verkaufsraumfläche von insgesamt maximal 1500 m<sup>2</sup> zulässig. Der Lebensmittelhandwerksbetrieb ist mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig. Der nicht vorhandene Getränkemarkt entfällt in der Festsetzung.

2. Aufgrund der Baugrenzenerweiterung im nordwestlichen Gebäudebereich wird die bisherige Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes zum Mischgebiet angepasst. Der Versprung in der Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes ergab sich aus der Kennzeichnung möglicher Realisierungsabschnitte und ist nicht mehr relevant. Ca. 50 m<sup>2</sup> Mischgebiet werden in Sonstiges Sondergebiet geändert.
3. Das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ wird durchkreuzt, da die Abgrenzung sich durch die unterschiedlichen Baugebiete Sonstiges Sondergebiet und Mischgebiet ergibt.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Gemäß § 17 BauNVO gilt als Obergrenze für Sonstige Sondergebiete der Orientierungswert von 0,8.

##### Bestand

In dem Bebauungsplan Nr. 28 i.d.F. der 3. Änderung ist die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3700 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,8 sind ca. 2960 m<sup>2</sup> bebaubar.

Es sind Grünflächen mit einer Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> vorhanden.

##### Änderung

Die Erweiterung des Gebäudes beträgt ca. 420 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich eine neue Grundfläche des Marktes von ca. 2090 m<sup>2</sup>.

Die Größe der Grünfläche verringert sich durch Überbauung und das Umverlegen von Stellplätzen.

Die Prüfung der GRZ hat ergeben, dass durch eine Vergrößerung des Marktes die GRZ von 0,8 überschritten wird.

Die GRZ wird auf 0,9 geändert. Damit sind ca. 3330 m<sup>2</sup> bebaubar. Stellplätze und Zufahrten sind bei der Berechnung der Grundfläche mitzurechnen.

Die Stadt beabsichtigt, den § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO geltend zu machen. Danach kann im Einzelfall von der Einhaltung der Grenzen abgesehen werden, wenn diese zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen würde. Bei diesem westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 28 handelt es sich um einen Versorgungs- und Dienstleistungsstandort, dessen Funktion durch den Lebensmittelmarkt, ein Gesundheitszentrum sowie ein Bankgebäude und die notwendigen Stell- und Verkehrsflächen gewährleistet wird. Der Standort ist bereits jetzt aufgrund seiner Nutzung in großen Teilen versiegelt. Es wird in der 4. Änderung für den Lebensmittelmarkt durch Nachverdichtung im Innenbereich erreicht, den Anforderungen an einen modernen Marktstandort zu genügen und keine neuen Flächen im Außenbereich dafür in Anspruch nehmen zu müssen. Es liegen somit städtebauliche Gründe vor, die die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigen und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen lassen.

## **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht bzw. nur in geringfügigem Maß überschreiten.

### Bestand

In dem Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist eine Baugrenze festgesetzt, die der bisherigen Gebäudekubatur des bestehenden Marktes genügte und in einigen Bereichen nicht vollständig ausgenutzt wurde.

### Änderung

Es ist geplant, den Markt um Räume für folgende Nutzungen zu erweitern:

- Backvorbereitung,
- Leergutlager,
- Pfandrückgabe,
- Verschlussraum,
- Lager,
- Kältetechnik,
- Kühlraum.

Außerdem soll die Verkaufsraumfläche um ca. 230 m<sup>2</sup> auf maximal 1410 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, die Baugrenze anzupassen. In einigen Bereichen wird die Baugrenze erweitert, in anderen kann die alte Baugrenze enger gefasst werden.

## **4.2.4 Sonstige Festsetzungen**

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen aus der Planzeichnung und dem TEIL B – TEXT sowie die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 i.d.F. der 3. Änderung gelten unverändert fort. Es werden lediglich Artenschutzrechtliche Hinweise und Baumschutzrechtliche Hinweise ergänzt.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 Einleitung

Es handelt sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Die Prüfung der GRZ hat ergeben, dass durch eine Vergrößerung des Marktes die GRZ von 0,8 überschritten wird. Die GRZ wird auf 0,9 geändert. Damit sind ca. 3330 m<sup>2</sup> bebaubar.

Die Änderungsfläche ist eine Gewerbefläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- versiegelte Verkehrs- und Gebäudeflächen (OIG),
- Grünflächenbrache (PSJ),
- junge Einzelbäume in überwiegend schlechtem Entwicklungszustand.

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

#### Planungsalternativen

Die bauliche Nutzung der geplanten Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleibt erhalten. Durch das vorhandene Gebäude und den betrieblichen Zusammenhang (Gebäudeerweiterung) ist der Standort alternativlos.

Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer erschlossenen innerstädtischen Fläche entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

#### Verwendete Quellen

- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

#### Gehölzschutz

Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bäume mit Erhaltungsgebot entsprechend Planzeichnung sind zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen.

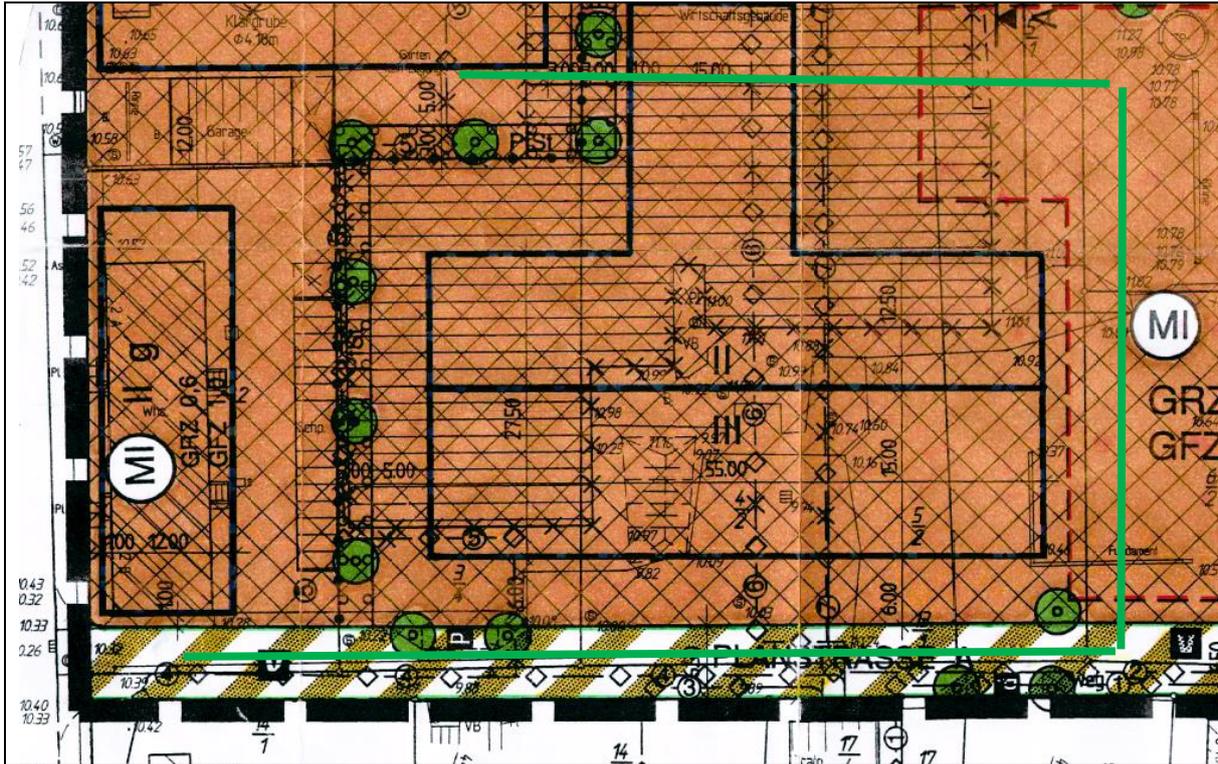


Abbildung 1: Ursprungsplan 10 Bäume

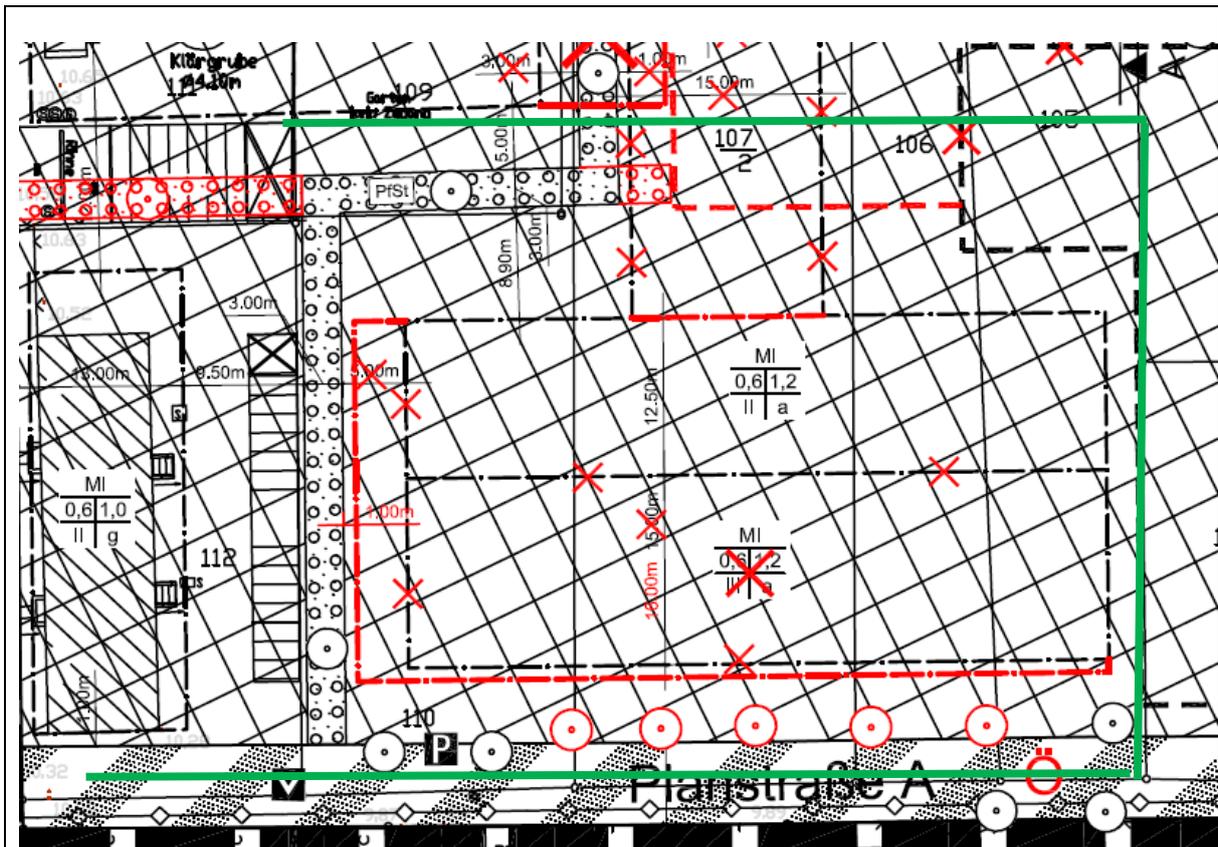


Abbildung 2: 1. Änderung 2010, 10 Bäume



Alle Bäume, die erhalten bleiben, werden in der Planzeichnung an ihrem jetzigen Standort zum Erhalt festgesetzt. Für 2 Bäume wird kein Erhalt festgesetzt, da sie sich im Baufeld und sehr dicht am vorhandenen Baukörper befinden. Ein Ersatz wird dafür nicht festgesetzt, da die zu erhaltende Baumanzahl überschritten wird. 4 Bäume müssen für die Erweiterung und die Baufreiheit gerodet werden. Keiner der vorhandenen Bäume (Stammumfänge deutlich unter 50 cm) unterliegt derzeit den Schutzbedingungen des Baumschutzkompensationserlasses. Somit erfolgt für die 4 Rodungsbäume ein einfacher Ersatz. Diese werden in der Planzeichnung als zum Anpflanzen festgesetzt.

Festgesetzt werden 4 Hainbuchen oder Feld-Ahorn in der Qualität STU 16-18 cm, Hochstamm, 3x verpflanzt.

## **5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des B-Plans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
3. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

## **6. Artenschutz**

### **6.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 13 BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Flächenaufteilungen der versiegelten / Gebäudeflächen werden neu geregelt. Es handelt sich um einen rechtsverbindlichen B-Plan, der bebaut ist. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

- Die Intensität der Arbeiten entspricht den derzeitigen möglichen Nutzungen (gewerbliche Bebauung / Wohnbebauung) in der Umgebung. Die Störwirkung mit kontinuierlicher Anwesenheit von Menschen (Licht und Lärm) ist entsprechend der Ortslage im Bestand einzustellen.
- Der Umbau von bisher überwiegend versiegelter Fläche ist als unerhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität möglicher Arbeiten (Bauarbeiten) entspricht der Nutzung in der Umgebung. Entsprechend sind diese Arbeiten als zusätzliche, aber zeitlich beschränkte Beeinträchtigung zu bewerten.

**Relevanzprüfung**Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf- Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch- krout	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme/Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprü- chen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit gro- ßen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte/Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschild- kröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<b>Barbastella barbastel- lus</b>	<b>Mopsfledermaus</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete</b>
Fledermäuse	<b>Eptesicus nilssonii</b>	<b>Nordfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Sied- lungsgebiete</b>

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
<b>Fledermäuse</b>	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-Fledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis brandtii</i>	<i>Große Bartfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Gewässer</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	<i>Teichfledermaus</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Wasserfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Wald</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete</b>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifelfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Landsäuger</b>	<b>Canis lupus</b>	<b>Wolf</b>	<b>*II</b>	<b>IV</b>	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer</b>
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avel-</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche/Hasel</i>

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden**

*kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen.

#### Fledermäuse

Die Bedeutung als potentielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart der Vorhaben schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche (geringe) Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht ein.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude, Gehölze) im Umfeld besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Für Gebäude ist vor Umbau- oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Fledermausquartiere und Tagesverstecke vorzusehen. Aufgrund der hygienischen Anforderungen an Betriebe mit Kontakt zu Lebensmitteln sind Fledermausquartiere und Tagesverstecke sehr unwahrscheinlich.

#### Fischotter

Für den Fischotter ist nur in diesem Raster keine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der umgebenden Ortslage ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

#### Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslagen und der vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>1</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie, weiterhin:

- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für: Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials mit vorhandener Wohnbebauung / Wirtschaftsflächen / Verkehrswegen ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen, ebenso wie, aufgrund der Versiegelungen, das Vorkommen von Bodenbrütern.

Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen in den Umweltkarten nicht vor. Möglich ist durch benachbarte Gehölzinseln das verirrte Vorkommen von Arten wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel, mit steten Begleitern, wie dem Grünfink. Die Leitarten, wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer, sind sicher auszuschließen.

Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Aufgrund der hygienischen Anforderungen an Betriebe mit Kontakt zu Lebensmitteln sind Nester nicht zulässig.

### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) in der Ortslage nicht benannt.

### Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (positive Rasterkartierung für Kranich, Weißstorch, Wiesenweihe auch Überflieger, ist kein Verlust des Nahrungsraumes einzustellen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

## **Artenschutzrechtliche Prüfung**

### Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude, Gehölze) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

---

<sup>1</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

**Vermeidungsmaßnahme:**

Für die Gebäude (Umgestaltung / Umbau) ist die abschließende Kontrolle der Habitataignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da mit diesem Planungsvorhaben Sanierungen und Neubauten vorgesehen sind. Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

**Avifauna**

Für die Gebäude (Umgestaltung / Umbau) ist die abschließende Kontrolle der Habitataignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da mit diesem Planungsvorhaben Sanierungen und Neubauten vorgesehen sind.

**Vermeidungsmaßnahme:**

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle auf Nester / Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

## **6.2 Schutzgebiete und Objekte**

### Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete

In der Stadt Boizenburg/Elbe befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:

- GGB - FFH Elbtallandschaft und Sudeniederung bei Boizenburg DE\_2630-303  
1250 m südwestlich u. a. hinter vorhandener Bebauung
- VSG - SPA Mecklenburgisches Elbetal DE\_2732-473 250 m südwestlich hinter vorhandener Bebauung

### Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)

Nationale Schutzgebiete sind Ortsumfassend vorhanden.

- BRN\_3 Biosphärenreservats: Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern

### Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)

- Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden
- keine gesetzlich geschützten Biotope im 200 m Umkreis des Planvorhabens

Aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Stadt Boizenburg, .....

.....

Der Bürgermeister