



**Stadt Pasewalk**

**Bebauungsplan Nr. 19 / 11  
„Gewerbegebiet Torgelower Straße West“**

Begründung und Umweltbericht

Satzungsfassung

Pasewalk, den 18.12.2013

  
Fallner  
Bürgermeisterin  
Amtierende Bürgermeisterin

Conradi Bockhorst und Partner  
Martina Fallner

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Inhalt	Seite
I PLANUNGSGEGENSTAND .....	1
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	1
2. Plangebiet.....	2
2.1 Lage in der Stadt.....	2
2.2 Baustruktur und Nutzung .....	2
2.3 Eigentumsverhältnisse .....	3
2.4 Verkehrliche Erschließung .....	4
2.5 Stadttechnik.....	4
2.6 Immissionsschutz .....	5
2.6.1 Schalltechnische Rahmenbedingungen .....	5
2.6.2 Vorbelastung .....	6
2.6.3 Sonstige Immissionsschutzbelange.....	9
2.7 Bodendenkmale .....	9
2.8 Altlasten, Kampfmittelbelastung.....	9
2.8.1 Altlasten .....	9
2.8.2 Kampfmittelbelastung .....	9
3. Übergeordnete Planungen .....	10
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	10
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV).....	11
3.2 Flächennutzungsplan .....	11
3.3 Einzelhandelsgutachten .....	11
II PLANINHALT .....	14
1. Konzeptentwicklung.....	14
1.1 Nutzungskonzept.....	14
1.2 Landschaftsplanerisches Konzept .....	14
2. Bebauungsplanentwurf.....	15
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
2.3 Bauweise, überbaubare Flächen .....	18
2.4 Verkehrsflächen .....	19
2.5 Stadttechnik.....	20
2.6 Öffentliche Grünflächen .....	20
2.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
2.8 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten .....	21
2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .	21
2.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .	24
III Umweltbericht / Umweltprüfung .....	25
1. Umweltbericht.....	25
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	25

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Inhalt	Seite
2. Beschreibung der Planung .....	25
2.1 Angaben zum Standort.....	25
2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans.....	26
2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans .....	26
2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	28
2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele .....	28
2.5.1 Fachgesetze .....	28
2.5.2 Fachpläne.....	29
2.5.3 Schutzgebiete.....	30
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
3.1 Umweltzustand .....	30
3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen .....	30
3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene .....	31
3.1.3 Pflanzen und Tiere .....	32
3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter .....	34
3.1.5 Wechselwirkungen .....	35
3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand.....	36
3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren.....	36
3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren .....	36
3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren .....	37
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	37
3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen.....	38
3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M).....	38
3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen .....	38
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A) .....	39
3.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (E) .....	39
3.4 Umweltprognose.....	40
3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose) .....	40
3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	41
3.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen .....	46
4. Prüfmethoden .....	47
4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	47
4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden .....	47
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	47
4.4 Maßnahmen zur Überwachung .....	47
5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	48
6. Zusammenfassung .....	52
IV Rechtsgrundlagen.....	53
V Textliche Festsetzungen.....	54
Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB.....	61

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 15.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ für den Bereich westlich der Torgelower Straße gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits im Jahre 2005 der Bebauungsplan 19/05 A „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ aufgestellt, gegen den durch Planungsbetroffene ein Antrag auf ein Normenkontrollverfahren gestellt wurde. Der 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern hat mit schriftlichem Urteil vom 24. November 2010 (Az 3 K 27/08) den Bebauungsplan Nr. 19/05 A „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ für unwirksam erklärt. Die seitens der Stadt Pasewalk eingelegte Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht wurde abgewiesen, der Bebauungsplan 19/05 wurde somit unwirksam. Die Gründe für die Entscheidung liegen im Wesentlichen in den Abwägungsmängeln hinsichtlich der Beschränkung des Sondergebietes Einzelhandel auf nicht zentrenrelevante Sortimente in Verbindung mit einer nicht mehr relevanten Definition derartiger Sortimente im Rahmen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2004.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplans 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ umfasst nun die Gewerbeflächen westlich der Torgelower Straße sowie die Erschließungs- und Grünflächen, in denen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlicher Regelungsbedarf erkennbar ist. Dieser begründet sich vor allem aus dem Erfordernis der Schaffung von Baurecht in Bereichen, die anderenfalls als Außenbereiche (§ 35 BauGB) zu beurteilen wären und der Anpassung der Planung an veränderte gesamtstädtische Rahmenbedingungen. Darüber hinaus soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Die vormals im Geltungsbereich gelegenen Flächen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel werden aus dem Geltungsbereich ausgenommen und sollen mit einem „separaten“ Bebauungsplan überplant werden.

Des Weiteren soll der rechtskräftige **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Sondergebiet Verkaufshalle im Gewerbegebiet“** in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage in der Stadt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Pasewalk und ist ca. 2 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Trasse der beiden parallel verlaufenden 110 kV - Freileitungen;
- im Westen durch den Gemeindewiesenweg;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 9, die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 21, die westliche Grenze des Flurstückes 41/6 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 40/7 und 40/6;
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Torgelower Straße sowie durch die nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Einzelhandelsstandortes.

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Gemarkung Pasewalk und wird durch die folgenden Flurstücke der Flure 34, 40 und 43 gebildet:

Flur 34: Flurstück 3,

Flur 40: Flurstücke 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 5/4, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13,

Flur 43: Flurstücke 9, 10/1, 10/2, 11/2, 16/1, 17/1, 17/2 (tw.), 17/3, 17/4, 18/2, 18/4, 18/6, 18/8, 18/9, 19/2, 19/5, 20/1, 20/2, 24/10, 24/11, 40/6, 40/7, 40/8, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 42/5, 42/6, 44/7, 44/8, 44/10, 44/11, 45/1, 48/1 und 71/3 (tw.)

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 28,6 ha.

### 2.2 Baustruktur und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand im Übergangsbereich der städtischen Bebauung in den offenen Landschaftsraum. Südlich grenzen gemischt genutzte oder Wohngebiete an, im Westen und Norden des Gebietes liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Ackerflächen. Östlich der Torgelower Straße liegt das Plangebiet der Teilbebauungsplans Nr. 19/05 B „Gewerbegebiet Torgelower Straße Ost“, welches ebenfalls überwiegend durch gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Neben verschiedenen Produktionsstätten mit zugehörigen Verwaltungsgebäuden und zwei Autohäusern finden sich im Plangebiet derzeit noch verschiedene landwirtschaftlich genutzte- oder Brachflächen.

Die bauliche Struktur ist heterogen. Die Dimensionen der Gebäude reichen von kleinteiligen, eingeschossigen Bürobauten bis hin zu den großen Gewerbe-/ Lagerhallen und Baustoffproduktionsanlagen.

Auch der Bauzustand der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Neben einigen Neubauten finden sich auch wenige leerstehende Gebäude mit teilweise schlechterem baulichen Zustand im Gebiet.

Zwischen den Gebäuden befinden sich z.T. große ungenutzte Freiflächen mit Ruderalvegetation, welche überwiegend für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Insgesamt ist die vorhandene städtebauliche Situation aufgrund der weitgehend ungeordneten Struktur unbefriedigend. Eine Nutzungsintensivierung sowohl im Bestand als auch durch die Aktivierung der Brachflächen ist möglich. Es besteht hierbei planungsrechtlicher Regelungsbedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

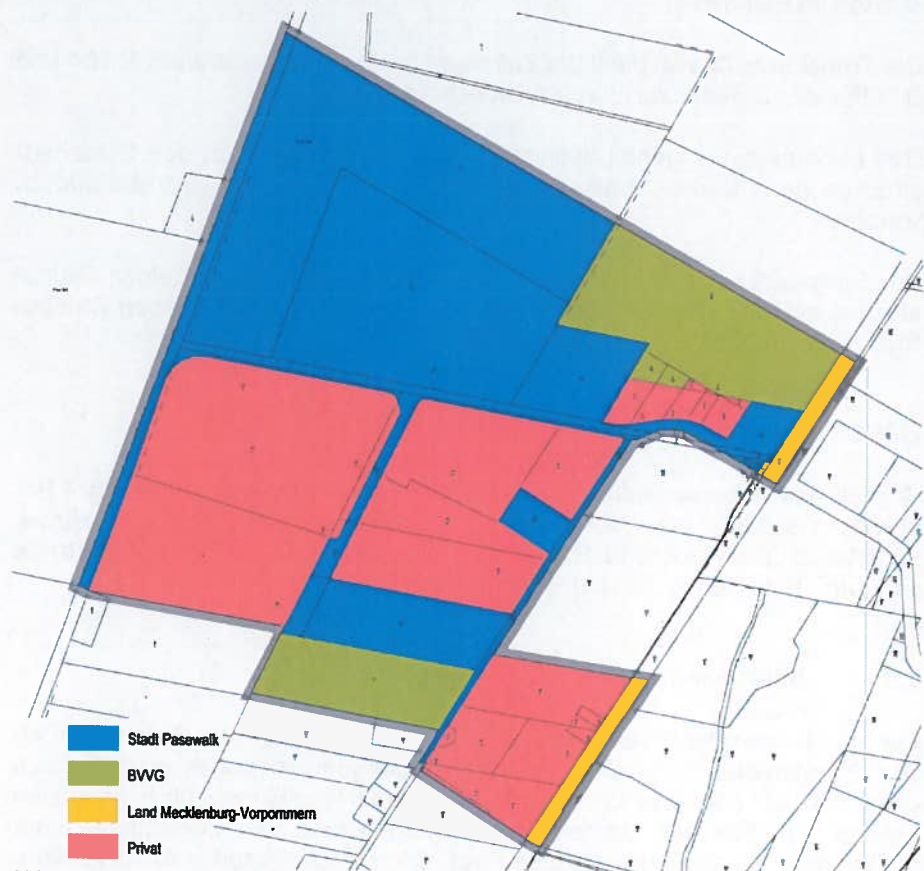


Abb. 1: Eigentumsverhältnisse

### 2.3 Eigentumsverhältnisse

Wesentliche Teile der Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Pasewalk. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen (Gemeindewiesenweg, Gewerbestraße sowie einer Wegefläche an der rückwärtigen Grenze des Grundstückes des Fachmarktzentrums) sind dies vor allem die Grundstücke am nördlichen Rand des Plangebietes, nördlich des Gemeindewiesenweges (Flurstücksnummer 11/1, 11/2) sowie eine Fläche am Ende der Gewerbestraße im Inneren des Gebietes. Hier finden sich, wie auch an der Nord-Ost-Grenze des Plangebietes, größere Fläche der Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft (BVVG).

Die Grundstücke der Torgelower Straße (L321) sind im Eigentum des Landes Mecklenburg – Vorpommern. Alle übrigen Grundstücke im Plangebiet sind in Privatbesitz.

#### **2.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist über die Torgelower Straße und den Gemeindewiesenweg an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Beide Straßen übernehmen die Funktion als Haupteerschließungsstraßen im Plangebiet.

Die Torgelower Straße dient als Zubringer zu den Bundesstraßen B 104 und B 109, welche weiter zur Bundesautobahn A 20 führen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in direkter Nähe zu den Schienenstrecken nach Berlin, Stralsund, Hamburg und Stettin (Polen), die südlich verlaufen.

Der Stellplatzbedarf wird derzeit im wesentlichen auf den einzelnen Grundstücken gedeckt, darüber hinaus befinden sich in den umliegenden Straßen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

#### **ÖPNV**

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Regionalbahnhof Paseswalk Oststadt. Hier verkehren Regionalzüge nach Berlin, Güstrow, Stralsund, Schwerin und Stettin (Polen). Entlang der Torgelower Straße verlaufen Buslinien in die umliegenden Gemeinden.

#### **2.5 Stadttechnik**

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes ist durch die in den Straßen des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich gewährleistet. Allenfalls für die großen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Gemeindewiesenweges sind die Möglichkeiten der technischen Erschließung aufgrund ggf. erforderlicher großer Anschlusslängen vorhabenbezogen zu prüfen.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufen parallel zwei 110 kV – Freileitungen zu denen entsprechende Schutzabstände gem. der technischen Regelwerke einzuhalten sind.



## 2.6 Immissionsschutz

### 2.6.1 Schalltechnische Rahmenbedingungen

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet<sup>1</sup> wurden Lärmimmissionsprognosen erstellt. In dieser Untersuchung wurden die unterschiedlichen Quellenarten Verkehr und Gewerbe betrachtet. Zunächst wurden dabei die Vorbelastungen untersucht, im Ergebnis liegen die gemessenen Pegelwerte an allen Immissionspunkten heute deutlich unter den Richtwerten der TA-Lärm.

Als Vorhaben im Rahmen der städtebaulichen Planung ist der Schallschutz nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu bewerten. Im Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1 /3/, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt. „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“

Nach DIN 18005, Beiblatt 1 /3/ sind folgende Orientierungswerte festgelegt:

- a) In reinen Wohngebieten (WR): tags: 50 dB (A)  
nachts: 40 dB (A) bzw. 35 dB (A).
- b) In allgemeinen Wohngebieten (WA): tags: 55 dB (A)  
nachts: 45 dB (A) bzw. 40 dB (A).
- e) In Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI): tags: 60 dB (A)  
nachts: 50 dB (A) bzw. 45 dB (A).
- f) In Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE): tags: 65 dB (A)  
nachts: 55 dB (A) bzw. 50 dB (A),
- g) In sonst. Sondergebieten, soweit schutzbedürftig nach Nutzungsart tags: 45 dB (A) bis 65 dB (A)  
nachts: 35 dB (A) bis 65 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere für Verkehrslärm. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Art von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe) sind jeweils für sich mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Das Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 /3/, Abschn. 1.2 schreibt folgendes vor:

*Überschreitungen der Orientierungswerte nach Abschnitt 1.1 und entsprechende geeignete Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschut-*

<sup>1</sup> s. Anlage 1: Sachverständigenbüro für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb.; Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanung B – Plan Nr.19/05 A "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" der Stadt Pasewalk

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

zes ... sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.“

Bezugszeiträume für die Beurteilung sind:

Tag 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr  
 Nacht 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Die dem Planungsgebiet nächstgelegene und überwiegend dem Wohnen dienenden und somit schutzbedürftigen Gebiete liegen eben südlich des Plangebietes, wobei die Mindestabstände zum Plangebiet weniger als 50 m betragen.

Zur Beurteilung der auf die schutzwürdige Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionen wurden die Immissionspunkte IP 1 bis IP 3 ausgewählt (siehe Bild 1). Diese Immissionsorte sind die bezüglich des Planungsvorhabens exponierten Standorte des entsprechenden schutzbedürftigen Gebietes.

**2.6.2 Vorbelastung**

Der Immissionsort IP 1 (Gemeindewiesenweg Nr. 9) ist ein Wohngebäude im Bungalowstil im südlichen Abschnitt des Gemeindewiesenweges. Das Wohngebäude liegt in einem Mischgebiet (MI) an dessen nördlichem Ende. Der Immissionsort IP 2 (Im Winkel) ist ebenfalls ein eingeschossiges bungalowartiges Wohngebäude, das mit vier anderen Wohngebäuden eine Randsiedlung bildet, der nach Angaben der Stadt Pasewalk der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zukommt. Der Immissionsort IP 3 ist ein mehrgeschossiges, einzeln stehendes Wohngebäude (Plattenbau) an der Torgelower Straße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI).

Bezeichnung	Nutzung	Ruhezeit-zuschlag	Emissions-variante	Orientierungswerte / dB(A)
IP 1 EG	Kern/Dorf/ Mischgeb.	Nein	Tag	60,0
			Nacht	45,0
IP 2 EG	Kern/Dorf/ Mischgeb.	Nein	Tag	60,0
			Nacht	45,0
IP 3 DG	Kern/Dorf/ Mischgeb.	Nein	Tag	60,0
			Nacht	45,0

Tabelle 1: Immissionsorte und deren Daten (Orientierungswerte für Gewerbelärm)

Nach Angaben der Stadtverwaltung Pasewalk soll das Wohngebäude (Plattenbau) an der Torgelower Straße in den nächsten Jahren abgerissen werden, wobei eine Wohnbebauung (Neubau) an diesem Ort ist nicht vorgesehen ist.

Ein am nördlichen Teil es Gemeindewiesenweges im Außenbereich einzeln stehendes „Siedlerhaus“ (Gemeindewiesenweg Nr. 77) ist für die weiteren Betrachtungen nur insoweit relevant, als im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zu sichern sind.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

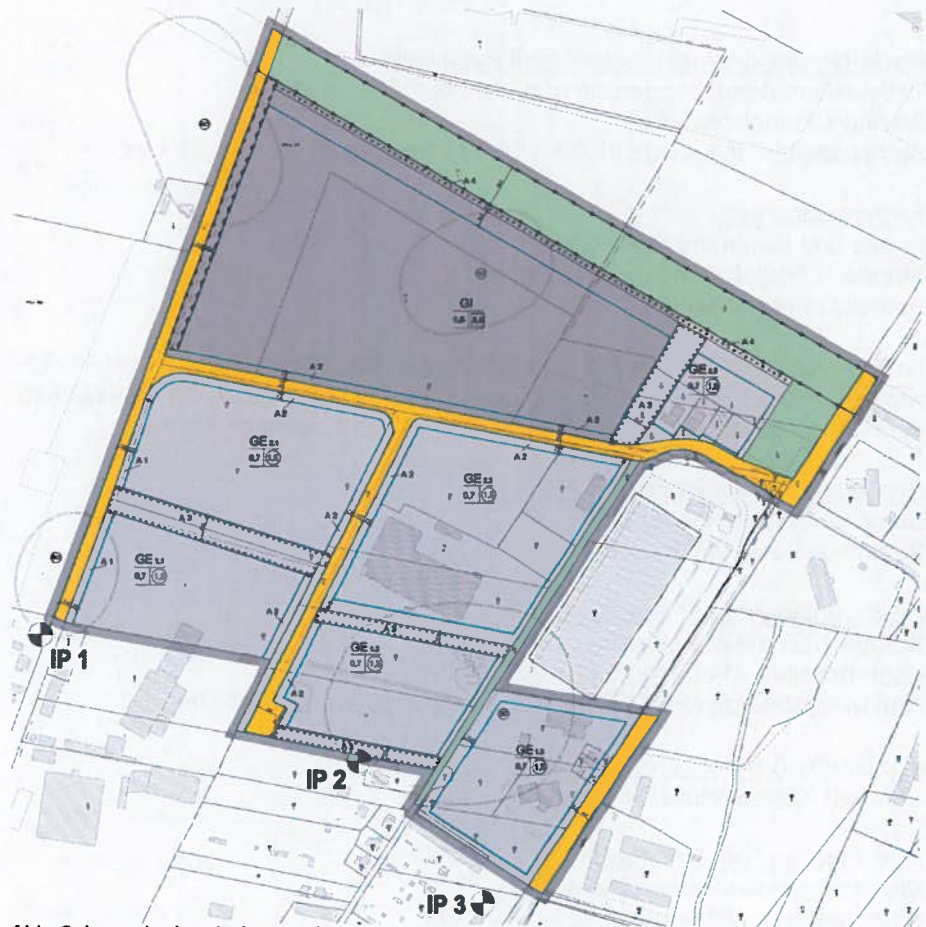


Abb. 2: Lage der Immissionspunkte

Im Umfeld der Immissionsorte IP 1 bis IP 3 sind bereits heute Gewerbebetriebe vorhanden, deren Emissionen immissionsrelevant sein können.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Betriebe (detaillierte Angaben zu den Emissionen sind dem Schalltechnischen Gutachten in der Anlage 1 zu entnehmen):

Bahrman – Betonwaren GmbH:

Standort: Gewerbegebiet Nord – Ost, Gemeindewiesenweg 5.

Betriebszeiten: Werktags 5.30 – 21.30 Uhr.

PARO GmbH (Bürobedarf):

Standort: Gewerbegebiet Nord – Ost, Gemeindewiesenweg 5.

Betriebszeiten: Werktags 5.30 – 21.30 Uhr.

Callcenter:

Standort: Torgelower Straße.

Betriebszeiten: Sonn- u. Werktag 0.00 – 24.00 Uhr.

OWM GmbH Asphaltmischwerk Pasewalk:

Tätigkeitsmerkmal: Gewinnung u. Aufbereitung bituminöser Stoffe.

Standort: Am Gnädigspark.

Betriebszeiten: Werktags 06.00 – 16.00 Uhr.

**STADT PASEWALK**  
**BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11**  
**„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“**

HaGe Nordland GmbH, Betriebsteil Pasewalk:

Tätigkeitsmerkmal: Lagerung und Handel mit Getreide

Standort: Bahnhofstraße

Betriebszeiten: Werktags 07.00 – 16.00 Uhr, Erntesaison bis 22 Uhr.

Fachmarktcenter

Edeka und Baumarkt toom.

Standort: Torgelower Straße (SO Handel).

Betriebszeiten: Werktags 08.00 – 20.00 Uhr.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen die folgenden Gewerbebetriebe (auch hierzu sind detaillierte Angaben zu den Emissionen dem Schalltechnischen Gutachten in der Anlage 1 zu entnehmen) :

Großbäckerei Mühlenback – Pro GmbH

Standort: Gewerbestraße (GE 2.2).

Betriebszeiten: Werktags 0.00 – 24.00 Uhr.

Elektroanlagenbauer Kolodzek:

Standort: Gemeindewiesenweg (GE -2.2).

Betriebszeiten: Werktags 6.00 – 17.00 Uhr.

Handwerksbetrieb mit Hauptbeschäftigungsfeld im Außenbetrieb.

dyb Druck- & Verlagsgesellschaft:

Standort: Gemeindewiesenweg (GE – 2.3).

Heizungsbau Rainer Wetzel:

Standort: Gemeindewiesenweg (GE – 2.3).

Betriebszeiten: Werktags 6.00 – 17.00 Uhr.

Handwerksbetrieb mit Hauptbeschäftigungsfeld im Außenbetrieb.

Autohaus Peugeot und Autohaus Ford:

Standort: Torgelower Straße (GE 1.3).

Keine Autowaschanlagen, Service – Einrichtungen relativ klein und nur für Pkw.

Die vorgenannten Betriebe verursachen an den Immissionsorten IP 1 bis IP 3 die nach der TA Lärm berechneten und in der Tabelle 2 aufgeführten Immissionen. Die detaillierten Ergebnisse sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
Immissionspunkt	Variante	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)
IP 1	Vorbelastung	60,0	51,0	60,0	31,8	45,0	39,4
IP 2	Vorbelastung	60,0	46,3	60,0	34,1	45,0	34,6
IP 3	Vorbelastung	60,0	48,7	60,0	35,7	45,0	34,6

Tabelle 2: Immissionspegel „Vorbelastung“ an den Immissionsorten IP 1 – IP 3 im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm

**STADT PASEWALK**  
**BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11**  
**„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“**

Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
Immissionspunkt	Variante	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW /dB(A)	Ges- Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges- Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges- Peg. /dB(A)
IP 1	Vorbelastung	60,0	51,0	60,0	31,7	45,0	39,4
IP 2	Vorbelastung	60,0	44,5	60,0	33,8	45,0	33,4
IP 3	Vorbelastung	60,0	40,7	60,0	35,5	45,0	33,7

Tabelle 3: Immissionspegel „Vorbelastung ohne die im Plangebiet angesiedelten Betriebe“ an den Immissionsorten IP 1 – IP 3 im Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm

### 2.6.3 Sonstige Immissionsschutzbelange

Die bestehende Rinderzuchtanlage nordöstlich des Bebauungsplangebietes an der Torgelower Straße ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren zur Neuansiedlung von Betrieben im nördlichen Teil des Plangebietes zu beachten.

### 2.7 Bodendenkmale

An den nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes befinden sich verschiedene Bodendenkmale sowie im Zentrum des Gebietes - überwiegend östlich des Gemeindewiesenweges - ein vergleichsweise großer Bereich, in dem das Vorhandensein von Bodendenkmalen angenommen wird (siehe Abbildung auf Seite 36). Es handelt sich bei den Bodendenkmalen vermutlich um Zeugnisse frühmittelalterlicher slawischer Siedlungen. Für die Flurstücke 11/1 und 11/2 der Flur 43 (Industriegebietsfläche) liegt eine archäologische Voruntersuchung aus dem Jahr 2007 vor. Einer Bebauung wird auf diesen voruntersuchten Flurstücken ohne weitere denkmalpflegerische Auflagen seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zugestimmt. Über den Zustand der anderen Bodendenkmale liegen keine genaueren Informationen vor.

### 2.8 Altlasten, Kampfmittelbelastung

#### 2.8.1 Altlasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen derzeit keine Informationen zu umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Altablagerungen vor.

#### 2.8.2 Kampfmittelbelastung

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen derzeit keine Informationen zu Kampfmittelbelastungen vor. Bei konkreten Bauvorhaben sind voraussichtlich dennoch entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist Pasewalk als Mittelzentrum dargestellt. Dies entspricht der im Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vorgenommenen Festlegung, die im RROP nachrichtlich übernommen wurde.

Somit hat Pasewalk über die Versorgungsfunktionen für die Gemeinde selber hinaus auch Versorgungsfunktionen für das Umland wahrzunehmen, indem zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitgestellt werden. Mittelzentren sollen ferner als sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt Entwicklungsimpulse für die Gemeinden des Mittelbereiches anstoßen. Der Verflechtungsbereich von Pasewalk umfasst dabei neben Pasewalk selber die Gemeinden Belling, Blumenhagen, Brietzig, Damerow, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Klein Luckow, Koblenz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin und Züsedom.

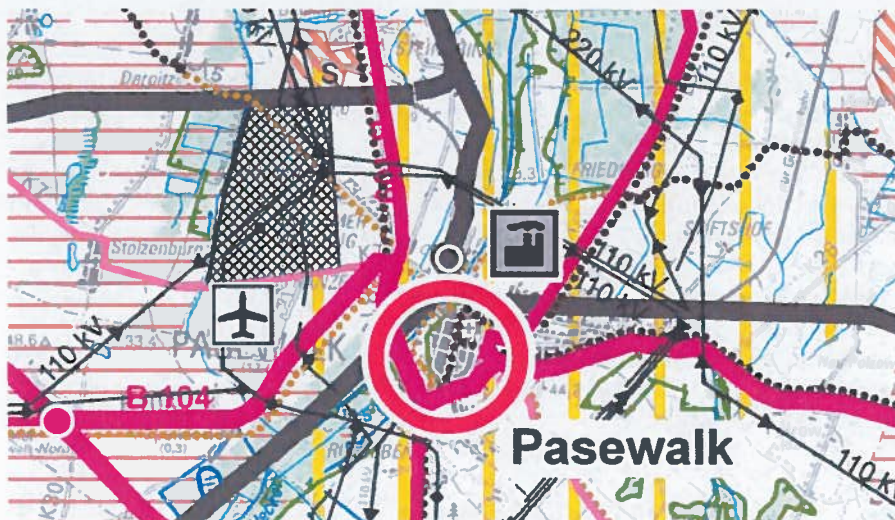


Abb. 3: RREP-VP – Karte (Ausschnitt)

In Bezug auf das produzierende Gewerbe wird im RREP VP zur Begründung der Plansätze unter 4.3.1 wie folgt formuliert<sup>2</sup>: Förderung großer Investitionen für Unternehmensansiedlungen, die eine überregionale und landesweite Bedeutung aufweisen, wurden bereits im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern landesweit bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen, planerisch vorbereitet und entsprechend vermarktet. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe soll zur Entstehung von Wachstumskernen führen, von deren Ausstrahlungseffekten auch umliegende, weniger wirtschaftlich stark entwickelte Räume profitieren.

<sup>2</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, S. 46

Somit entspricht die vorgesehene langfristige Gebietsentwicklung den raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung von Betriebsstandorten des RREP VP

### **3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum bezeichnet und soll künftig als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Mit der angestrebten Entwicklung des Großgewerbegebietes Pasewalk wird den landesplanerischen Zielen 4.3.1. zu den Vorranggebieten für Gewerbe und Industrie gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V entsprochen. Die geplante Ortsumgehung, welche durch das Bebauungsplangebiet führt, hat vordringlichen Bedarf.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk (wirksam seit 18.06.2002) ist das Bebauungsplangebiet westlich der Torgelower Straße zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit dem 27.07.2007) wurden unter anderem die Darstellung eines Schutzgrünstreifen zwischen Gewerbeflächen und der geplanten Trasse der Nordumgehung in die Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert. Die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ sind damit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3.3 Einzelhandelsgutachten**

Für die Stadt Pasewalk wurde bereits im Jahre 2005 ein Einzelhandelskonzept und –fachplan erstellt<sup>3</sup> und durch die Stadtvertretung beschlossen. Im Rahmen einer grundlegenden Überarbeitung und Fortschreibung wurde das Einzelhandelskonzept im Jahre 2012 an die nicht unerheblichen Veränderungen in der Pasewalker Einzelhandelslandschaft die sich sowohl auf die Versorgungs- aber auch die Zentrenstruktur Pasewalks auswirken können, angepasst.

Neben diesen veränderten Rahmenbedingungen und den in Aussicht stehenden möglichen Veränderungsabsichten hat es seit dem „Inkrafttreten“ des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pasewalk eine (weitere) relevante Novellierung des BauGB - § 9 Abs. 2a - im Januar 2007 gegeben sowie zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung.

Aus diesen Gründen und neuen, rechtlichen Bestimmungen hat sich die Stadt entschlossen, eine Fortschreibung ihres bestehenden Einzelhandelskonzeptes erarbeiten zu lassen.

---

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzeption und –fachplan für die Stadt Pasewalk, Untersuchung im Auftrag der Stadt Pasewalk, Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung, Dortmund, Februar 2005

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Mit Blick auf die aktuelle Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden folgende Arbeitsschritte bzw. –bausteine bearbeitet:

- Aktuelle übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in der Stadt Pasewalk
- Überprüfung des einzelhandelsrelevantes Standortprofils / Angebotsseite des Einzelhandels in der Stadt Pasewalk
- Aktuelle Situation der Nachfrageseite
- Modifizierte Entwicklungsperspektiven und –leitlinien
- Aktuelles Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk mit einem künftigen übergeordneten Entwicklungsleitbild, übergeordneten Entwicklungszielen, einem räumlichen Standortprofil, städtebaulichen Zielen zur Umsetzung sowie einem ergänzenden bauplanungsrechtlichen Instrumentarium (Pasewalker Sortimentsliste).

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Januar 2012 durch die Stadtvertreter beschlossen. Damit sind die planerischen Inhalte maßgeblich für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Pasewalk und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umzusetzen.

Die **übergeordneten Ziele** des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>4</sup> leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Sie stellen Leitlinien zur Forcierung der innerörtlichen Entwicklung, der maßvollen Einzelhandelsentwicklung im Außenbereich sowie zum Erhalt bzw. Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung dar. Auf dieser Grundlage werden künftige Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt Pasewalk definiert, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Entwicklungsspielräume in der Pasewalker Einzelhandelslandschaft sind vor dem Hintergrund der heute schon hohen Zentralitätswerte und rückläufigen Einwohnerzahlen über nahezu alle Warengruppen deutlich eingeschränkt bzw. nicht vorhanden. Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte also weniger der quantitative Verkaufsflächenausbau, als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotsituation sein.

Durch eine auf bestimmte, arbeitsteilig gegliederte Standorte ausgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Entwicklungsleitbilds der räumlich / funktionalen Gliederung seitens der Stadt soll ein sich verschärfender Wettbewerb, der überwiegend zu Lasten des Pasewalker Hauptgeschäftszentrums (und hier insbesondere der gewachsene Geschäftsbereich) und der Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen Einzelhandelsstrukturen gehen würde, unterbunden werden. Der Einzelhandel soll in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger

---

<sup>4</sup> Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk, Untersuchung im Auftrag der Stadt Pasewalk, Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung, Dortmund, Januar 2012



STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Pasewalk konzentriert werden.

Hinsichtlich der **Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung** der Stadt Pasewalk bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflächen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Stadt bzw. der Innenstadt, also an städtebaulich sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung und Funktionssicherung der Innenstadt, zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen oder der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Pasewalk sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die einen Entscheidungsrahmen für die Neuansiedlung, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsbetrieben darstellen. Vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen daher für Pasewalk die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse manifestiert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) deutliche Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten, insbesondere Politik, Verwaltung, Einzelhändlern und Investoren, Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen entsprechen, d.h. die gemäß dieser Regelungen an einem Standort nicht mehr zulässig wären, genießen den sogenannten „passiven“ **Bestandsschutz**. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objektes, bei Aufnahme einer anderen Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung i.d.R. nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren<sup>19</sup>. In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Zusammengefasst bedeutet dies für die zur Festsetzung vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplan 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße Ost“, dass Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen werden sollen. Einzige Ausnahme bilden Verkaufsstäten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“).

## II PLANINHALT

### 1. Konzeptentwicklung

#### 1.1 Nutzungskonzept

Der Geltungsbereich Bebauungsplans 19/05 A „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ umfasst den westlichen Teil des Gewerbegebietes Pasewalk Nord-Ost, in dem zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlicher Regelungsbedarf erkennbar ist. Einerseits ist dabei eine Anpassung der angestrebten Entwicklung an veränderte gesamtstädtische Rahmenbedingungen erforderlich, darüber hinaus soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur planungsrechtlich gesichert werden. Dabei kommt dem Gewerbegebiet Pasewalk Nord-Ost innerhalb des Gewerbeflächenangebotes der Stadt Pasewalk insgesamt vorrangig die Bedeutung als Standort für eher kleinteilige Gewerbeansiedlungen zu, die auf eine stadtnahe Lage und schnelle Erreichbarkeit angewiesen sind.

Den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans liegen dabei folgende nutzungsstrukturelle Prämissen zu Grunde:

- Durch vergleichsweise differenzierte Vorgaben der zulässigen / möglichen Nutzungen soll ein räumlich strukturiertes und gleichermaßen breit gefächertes Angebot an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.
- Eine Zonierung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gesamtgebietes nach Nutzungsintensität und Störungsgrad gewährleistet eine Entwicklung, die mit den Schutzansprüchen der angrenzenden Nutzungen „kompatibel“ ist.
- Die Erschließung – auch der „Innenbereiche“ des Gewerbegebietes – ist der vorgesehenen Nutzung entsprechend zu sichern.
- Die Trasse der geplanten Nordumgehung Pasewalk ist durch entsprechende Vorgaben zu sichern bzw. von einer Bebauung freizuhalten.
- Zwischen den einzelnen Gebietsteilen sollen Frei- bzw. Schutzflächen gesichert werden, die eine wahrnehmbare räumliche Strukturierung der Bauflächen ermöglichen.

Die städtebaulichen Nutzungsvorgaben werden ergänzt durch verschiedene Maßnahmen und Vorgaben zur Freiraumentwicklung.

#### 1.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Im gesamten Plangebiet sind Grünflächen zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Die zu begrünenden Flächen sind in das seit 1999 vorgesehene Freifächensystem für das Gesamtgebiet „Gewerbegebiet Torgelower Straße“ eingebunden und setzen das dort begonnene Prinzip der äußeren Umpflanzung und inneren Durchgrünung durch eine Gliederung der Baugebiete fort.

Um den Grünflächen eine höhere Wirksamkeit zu verleihen, werden die Flächen zur Begrünung als zusammenhängende Bereiche festgesetzt und über eine Minstdichte zu pflanzender standortgerechter und gebietstypischer Gehölze gesichert.

Außerhalb des Geltungsbereichs – in unmittelbarem Anschluß an das Plangebiet – werden soweit Flächen zur Verfügung stehen Pufferzonen aus Brachen angeordnet.

Um einen vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen werden zusätzlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets den Eingriffsflächen zugeordnet.

## **2. Bebauungsplanentwurf**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplanentwurf wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Entwicklung eine Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Baugebiete vorgesehen. Neben den unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) erfolgt eine weitere Differenzierung zur zulässigen Art der Betriebe und Anlagen in den Baugebieten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Teil 1 BauNVO) sowie nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenarten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Teil 2 BauNVO) in Form einer Festlegung von maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (vgl. 2.9).

#### Gewerbegebiete (GE)

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) zur Festsetzung vorgesehen. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 (1) BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Abhängigkeit von der Störungsempfindlichkeit der angrenzenden Bereiche erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete in zwei Typen.

Die Flächen an der südlichen Grenze des Plangebietes sollen in Anbetracht der in einigen Bereichen direkt angrenzenden Wohnbebauung als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE<sub>1</sub>) festgesetzt werden. Im Unterschied zu „herkömmlichen“ Gewerbegebieten sind hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. In den nördlich hieran angrenzenden Bereichen südlich des Gemeindewiesenweges sowie für eine kleine Teilfläche im Nordosten des Plangebietes nördlich des Gemeindewiesenweges sind Gewerbegebiete ohne wesentliche Nutzungsbeschränkungen zur Festsetzung vorgesehen (GE<sub>2</sub>).

Im Einzelnen sind in den Gewerbegebieten folgenden Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise oder nicht zulässig:

Allgemein zulässig in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> sind

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören;

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBE GEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Damit kann aufgrund der zulässigen Betriebsarten eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Beschränkung der zulässigen „Lagernutzungen“ auf solche, die Betrieben am Standort zugeordnet sind, trägt der innenstadtnahen Lage und der hohen Erschließungsgunst Rechnung.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
3. Vergnügungsstätten;
4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.

Damit werden die baulichen Anlagen der o.g. Zweckbestimmung unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung gestellt. Dies gilt auch für die unter das sogenannte Handwerkerprivileg fallenden Einzelhandelsnutzungen, die entsprechend des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden sollen, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind im GE<sub>1</sub>:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe.
4. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.

Aufgrund der städtebaulich eingebundenen Lage und der daraus resultierenden hohen Erschließungsgunst soll die Entwicklung von extensiven Nutzungen mit hohem Flächenbedarf unterbunden werden. Dies stellt auch auf „eigenständige Lagernutzungen“ ab. Der Ausschluss aller sonstigen Einzelhandelsbetriebe entspricht den Vorgaben des als Selbstbindung beschlossenen aktualisierten Einzelhandelskonzeptes.

Allgemein zulässig in den Gewerbegebieten GE<sub>2</sub> sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBE GEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Die Beschränkung der zulässigen „Lagernutzungen“ auf solche, die Betrieben am Standort zugeordnet sind, trägt der innenstadtnahen Lage und der hohen Erschließungsgunst Rechnung.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE<sub>2</sub> zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
3. Vergnügungsstätten;
4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.

Damit werden die baulichen Anlagen der o.g. Zweckbestimmung unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung gestellt. Dies gilt auch für die unter das sogenannte Handwerkerprivileg fallenden Einzelhandelsnutzungen, die entsprechend des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden sollen, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE<sub>2</sub>:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe.
4. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.

Aufgrund der städtebaulich eingebundenen Lage und der daraus resultierenden hohen Erschließungsgunst soll die Entwicklung von extensiven Nutzungen mit hohem Flächenbedarf unterbunden werden. Dies stellt auch auf „eigenständige Lagernutzungen“ ab. Der Ausschluss aller sonstigen Einzelhandelsbetriebe entspricht den Vorgaben des als Selbstbindung beschlossenen aktualisierten Einzelhandelskonzeptes.

#### Industriegebiete (GI)

Der nördliche Teil des Plangebietes nördlich des Gemeindewiesenweges (Flur 40, Flurstücke 11/1, 11/2, und 16 sowie Flur 43, Flurstück 4/6 tw.) wird als Industriegebiet (GI) zur Festsetzung vorgesehen. Dies ist der größte zusammenhängende und derzeit noch ungenutzte Bereich innerhalb des Plangebietes, in dem auch flächenintensivere Nutzungen / Betriebe ihren Standort finden können. Industriegebiete dienen gem. § 9 (1) BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Allgemein zulässig im Industriegebiet sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können im Industriegebiet zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im Industriegebiet:

1. Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet;
2. Einzelhandelsbetriebe.

Durch den planungsrechtlichen Ausschluss von „abgesetzten“ Lagerplätzen ohne betriebliche Zuordnung am Standort (d.h. innerhalb des Industriegebietes) soll eine in Anbetracht der Lage und der hohen Erschließungsgunst städtebaulich unerwünschte Entwicklung von ausgreifenden Lagernutzungen verhindert werden. Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entspricht den funktionalen Zielvorstellungen für diesen Teil des Plangebietes, indem hier vorwiegend großflächige Gewerbebetriebe ihren Standort finden sollen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie teilweise einer Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt werden.

So wird für die Gewerbegebiete GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Für das Industriegebiet (GI) wird mit einer GRZ von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, weitere Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zulässiger Anzahl von Vollgeschossen o.ä. sind aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung entbehrlich.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan eingehalten.

## 2.3 Bauweise, überbaubare Flächen

In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet ist die Festsetzung von Baugrenzen vorgesehen, die in festgelegten Abständen zu den Gebietsgrenzen bzw. den umliegenden Straßen verlaufen. Die Abstände zu den Straßen betragen i.d.R. 7,0 m, die zu den jeweiligen Gebiets- bzw. Grund-

stücksgrenzen in den Gewerbegebieten und an der östlichen Grenze des Industriegebietes 10,0 -12,0 m. Lediglich an der nördlichen Grenze des Industriegebietes ist die Einhaltung eines größeren (Schutz-) Abstandes von 23,0 m zur Trasse der vorhandenen 110 kV – Freileitung erforderlich.

Durch die so entstehenden „inneren“ Abstandsflächen, die als Pflanzflächen festgesetzt werden sollen, erhält das Gebiet eine wahrnehmbare Gliederung und ein vernetztes System von Grünflächen wird geschaffen (vgl. II 2.6 ff.). Ergänzt wird dieses System um die Freiflächen in Randbereichen der Baugebiete zu den Erschließungsstraßen, die ebenfalls als Pflanzflächen festgesetzt werden sollen.

In den Baugebieten wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten.

## 2.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Teilbereiche der Torgelower Straße und des Gemeindewiesenwegs sowie die Gewerbestraße. Sie sollen im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Am südlichen Ende der Gewerbestraße ist eine geringfügige Verlängerung der Straße sowie der Neubau einer Wendeanlage erforderlich, die auch für den Schwerverkehr nutzbar ist. Aus diesem Grund ist hier eine ausreichend dimensionierte Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlagentyp 7 gem. EAE '95) vorgesehen. Aus der Neuanlage der Wendestelle resultiert das Erfordernis zum Ankauf einer Teilfläche des Flurstückes 21, Flur 43 durch den Straßenbaulastträger. Eigentümer des Grundstückes ist gegenwärtig die BVVG.

Die zwischen dem Einzelhandelsstandort / Gewerbefläche GE<sub>1,3</sub> und den Gewerbeflächen GE<sub>2,2</sub> / GE<sub>1,2</sub> liegende, ehemalige Wegeparzelle (Flurstück 24/11, Flur 43) hat innerhalb des Plangebietes keine Erschließungsfunktion. Lediglich ein südlich außerhalb des Geltungsbereiches liegendes Wohngebäude (Flurstück 22/1, Flur 43) grenzt hier unmittelbar an, wird aber heute über das Nachbargrundstück (Flurstück 22/2, Flur 43) und von dort durch eine Zufahrt zur Torgelower Straße erschlossen. Die Wegeparzelle wird zur Festsetzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Hier ist perspektivisch die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung geplant. Die Erschließungssituation der südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wohngebäude ist bei Bedarf privatrechtlich bzw. durch Sicherung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu regeln.

Die geplante Trasse der Nordumgehung Pasewalk verläuft nördlich des Industriegebietes an der nördlichen Plangebietsgrenze. Da die genaue Lage und Dimensionierung der Straße noch nicht feststeht, wird der mögliche Trassenkorridor als öffentliche Grünfläche zur Festsetzung vorgesehen.

## **2.5 Stadttechnik**

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist grundsätzlich gegeben. Die notwendigen Leitungen befinden sich in den Straßen des Plangebietes. Ob die Dimensionierung der Versorgungsleitungen auch bei einer zukünftig intensiveren Nutzung des Gebietes ausreicht, ist im Zuge etwaiger Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Nördlich des geplanten Industriegebietes an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen zwei 110 kV Freileitungen. Die Trassen werden durch eine entsprechende Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Notwendige Schutzabstände werden durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen eingehalten (vgl. 2.3).

## **2.6 Öffentliche Grünflächen**

Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der Durchwegung, der Entwässerung sowie der Abgrenzung / Trassenfreihaltung. Der größte Teil der als Öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen befinden sich in Besitz der Stadt Pasewalk.

Die im Norden gelegene, ca. 40 m breite Öffentliche Grünfläche zwischen den beiden Leitungstrassen bildet eine Pufferzone zwischen der zum Industriegebiet gehörenden Fläche zum Anpflanzen A4 und dem freien Landschaftsraum. Die Fläche soll hier weitestgehend der Sukzession überlassen werden, da eine spätere Umwidmung als Trasse für die Nordumgehung Pasewalk in diesem Bereich vorgesehen ist. (vgl. 2.4)

Bei der Öffentlichen Grünfläche nördlich des Einmündungsbereiches Gemeindewiesenweg / Torgelower Straße handelt es sich um ein bestehendes eingegrüntes Regenrückhaltebecken.

Die schmale Öffentliche Grünfläche westlich des Einzelhandelsstandortes bzw. des Gewerbegebietes GE 1.3 dient der Durchwegung des Gebietes abseits der stark befahrenen Torgelower Straße, während die schmale Grünfläche parallel zur Gewerbestraße der Eingrünung des Gewerbes dient.

## **2.7 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Mindestbegrünung der Bauflächen bzw. fensterlosen Fassadenflächen ohne Pflanzbindungen sowie der Befestigung und Begrünung von Stellplatzanlagen. Als weiteres wird die Ausgestaltung von offenen Entwässerungsanlagen qualitativ festgelegt.



## 2.8 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

Die Flächen zum Anpflanzen dienen der Eingrünung der Gewerbegebiete sowie der Durchgrünung im Sinne von Trittsteinbiotopen für die Fauna. Um dem angestrebten Ziel einer Eingrünung und inneren Durchgrünung des Plangebietes eine höhere Wirksamkeit zu verleihen, werden die vorgesehenen zeichnerischen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen zur Qualität der Begrünung ergänzt.

Die für die Eingrünung vorgesehenen Flächen A1 und A2 umrahmen die Gewerbegebiete und das Industriegebiet. Die das Gewerbegebiet GE 2.3 abschließende Pflanzfläche A1 wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt, welche die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Pflanzdichte festlegt. Die textliche Festsetzung zu den 7m breiten Flächen A2, welche die Gewerbegebiete straßenbegleitend eingrünen sollen, sieht eine Bepflanzung mit Baumreihen und Rasenansaat vor.

Die der inneren Durchgrünung und als Trittstein dienenden Pflanzflächen A3 mit Breiten von rund 24 m sind, um eine ökologische Wirksamkeit zu erreichen, zu 50% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.

Die im Norden des Industriegebietes gelegene Pflanzfläche A4, die der Eingrünung sowie als Trittstein für die Fauna dient, wird wie die Pflanzflächen A3 zu 50% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Sie bildet mit der Öffentlichen Grünfläche den Übergang in den freien Landschaftsraum.

## 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Immissionsschutz

Als Vorhaben im Rahmen der städtebaulichen Planung ist der Schallschutz nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu bewerten. Im Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1 /3/, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt. „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet<sup>5</sup> wurden Lärmimmissionsprognosen erstellt. In dieser Untersuchung wurden die unterschiedlichen Quellenarten Verkehr und Gewerbe betrachtet. Berücksichtigung fanden dabei sowohl die Vorbelastungen als auch die zu erwartenden zusätzlichen Belastungen.

---

<sup>5</sup> s. Anlage 1: Sachverständigenbüro für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb.; Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanung B – Plan Nr.19/05 A "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" der Stadt Pasewalk

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Wenn auch die heutigen Belastungen deutlich unter den einschlägigen Richtwerten liegen, so ist doch davon auszugehen, dass mit einer Nutzungsintensivierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Maßnahmen erforderlich werden, die ein gemäß der technischen Regeln und Normen störungsfreies „Nebeneinander“ der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten.

Aus diesem Grund soll im Rahmen des Bebauungsplans eine Geräuschkontingentierung bezogen auf die Flächen der einzelnen Baugebiete vorgenommen werden, indem maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden (vgl. hierzu Schalltechnisches Gutachten in Anlage 1).

Bei der Berechnung der Kennziffer „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m<sup>2</sup>“ wird von dem Folgenden ausgegangen:

- Immissions- und damit Bezugspunkte sind die Immissionspunkte IP 1, IP 2 und IP 3, deren Positionen in Abbildung 2 (S. 7) aufgezeichnet sind;
- Die Schallausbreitungsrechnung folgt der DIN ISO 9613-2 bei folgenden Annahmen: Mitwind – Wetterlage ( $C_{met} = 0$  dB(A) wegen der geringen Entfernung zwischen Quelle und Immissionsort), Mittenfrequenz 500 Hz, mittlere Temperatur 10° C, Luftfeuchte 70%, Bodenfaktor  $G = 0,3$ ;
- Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder – schirme), die im B – Plangebiet und zwischen dem B – Plangebiet und dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort stehen, werden nicht berücksichtigt;
- Die relative Höhe  $z$  der Emissionsquellen (Flächenquelle „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“) beträgt 4 m;
- Die emissionswirksame Fläche des Baugebietes ist für die Baugebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 2.2, GE 2.3 und GI die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche;
- Die Kennziffer „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup>“ beschreibt bei schwankenden Emissionen die obere Grenze des Vertrauensbereiches nach VDI 3723, Blatt 1.

Ausgehend von den oben angeführten Annahmen und Festlegungen ergeben sich die in der Tabelle 4 für die Baugebiete aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> einschließlich der jeweiligen emissionswirksamen Flächengröße.

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m <sup>2</sup>		Emissionswirksame Fläche in m <sup>2</sup>
	tags	nachts	
GI	74,3	57,3	71.994
GE 2.1	63,0	51,0	24.948
GE 2.2	63,0	51,0	30.955
GE 2.3	65,0	60,0	5.704
GE 1.1	55,0	40,0	16.381
GE 1.2	53,0	38,0	16.191
GE 1.3	57,0	40,0	15.736

Tabelle 4: Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> für die Teilflächen des Plangebietes und die jeweils dazugehörige emissionswirksame Flächengröße

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Diese auf den Teilflächen des Plangebietes wirkenden Emissionsquellen, deren immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) und die dazugehörige emissionswirksame Flächen in Tabelle 4 ausgewiesen sind und deren relative Höhe über Grund  $z = 4$  m ist, erzeugen an den Immissionspunkten IP 1 – IP 3 die in der Tabelle 11 aufgeführten Immissionspegel. Die Berechnung der Immissionspegel folgte den vorgenannten Annahmen und Festlegungen.

Immissionsberechnung	Variante	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		ORW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	ORW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)
IP 1	IFSP	60,0	57,5	45,0	41,8
IP 2	IFSP	60,0	58,8	45,0	43,5
IP 3	IFSP	60,0	56,7	45,0	41,0

Tabelle 5: Immissionspegel an den Immissionspunkten IP 1 – IP 3 (Emissionsquellen: Teilflächen des B – Plangebietes mit den Emissionspegeln nach Tabelle 4)

Die energetische Addition der laut Tabelle 4 an den Immissionspunkten IP 1 – IP 3 auftretenden Immissionspegel mit den Immissionspegeln der Vorbelastung laut Tabelle 2 (Vorbelastung ohne die im Plangebiet angesiedelten Betriebe) ergibt die in der Tabelle 5 aufgeführten (Gesamt-) Immissionspegel.

Immissionspunkt	Variante	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		ORW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	ORW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)
IP 1	Tab.5 + Tab.3	60,0	58,4	45,0	43,8
IP 2	Tab.5 + Tab.3	60,0	59,0	45,0	43,9
IP 3	Tab.5 + Tab.3	60,0	56,8	45,0	41,8

Tabelle 6: Immissionspegel an den Immissionspunkten IP 1 – IP 3 (Energetische Addition der Pegel nach Tabelle 5 mit denen der Tabelle 3 / Pkt. 2.6.2 (Vorbelastung ohne die im Plangebiet angesiedelten Betriebe))

Dem entsprechend ergibt sich für die einzelnen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzung der folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP):

Baugebiet	IFSP in dB(A) / m <sup>2</sup>	
	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00-06:00 Uhr)
GE 1.1	55,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	40,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 1.2	53,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	38,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 1.3	57,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	40,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 2.1 und 2.2	63,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	51,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 2.3	65,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	60,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GI	74,3 dB(A) / m <sup>2</sup>	57,3 dB(A) / m <sup>2</sup>

Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schalleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtfläche des jeweiligen Baugebietes. Die emissionswirksame Fläche, auf die sich

die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) beziehen, ist für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet die innerhalb der Baugrenze gelegene Fläche.

Neben der Festsetzung von Schalleistungspegeln ist zum Schutz des einzeln stehenden „Siedlerhauses“ im nördlichen Teil des Plangebietes westliche der Geltungsbereichsgrenze die Anlage eines Schutzwalls im Industriegebiet vorgesehen, der mit einer Höhe von 4 m zu errichten ist. Der Wall ist zu begrünen. Damit sowie durch weitere, ggf. im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der jeweiligen Betriebsart zu treffende Auflagen, kann dem Schutzanspruch der Wohnnutzung, der aufgrund der Lage im Außenbereich wie der innerhalb eines Mischgebietes zu klassifizieren ist, Rechnung getragen werden.

## **2.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 19/11 festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen zugeordnet.

Zum einen wird die im Eigentum der Stadt Pasewalk befindliche Ackerfläche nördlich der Öffentlichen Grünfläche bzw. der bestehenden Leitungstrasse (16.620 m<sup>2</sup> des Flurstücks 11/1, Flur 43) als Ausgleichsfläche zur Sukzession festgesetzt.

Weiterhin wird als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 1,91 ha in den Moorbrandwiesen (Flur 37, Flurstücke 30) zur Renaturierung festgelegt, um die aus der Umwandlung von Ackerflächen resultierenden nachteiligen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu kompensieren.

### **III Umweltbericht / Umweltprüfung**

#### **1. Umweltbericht**

##### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Diese Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

#### **2. Beschreibung der Planung**

##### **2.1 Angaben zum Standort**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 2 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt am nordöstlichen Stadtrand im Übergangsbereich zwischen den südlich angrenzenden gemischt genutzten oder Wohngebieten und den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, die den Raum nördlich des Plangebietes prägen.

Neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen (Produktionsstätten mit zugehörigen Verwaltungsgebäuden, zwei Autohäuser) finden sich im Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzte und kleinere brach liegende Flächen.

Die baulichen Strukturen im Bebauungsplangebiet sind dementsprechend heterogen. Die Dimensionen der Gebäude reichen von eingeschossigen Bürobauten bis hin zu den großen Gewerbe-/ Lagerhallen und Baustoffproduktionsanlagen.

Naturräumlich grenzt der Planungsraum an das Niederungsgebiet der Uecker. Während sich das Planungsgebiet selbst auf einer Hochfläche befindet und ein weitestgehend ebenes Relief aufweist, fällt das Gelände westlich des Gemeindewiesenweges stetig in flachen Hängen ab. Die nördliche Gebietesgrenze zeichnet den Verlauf eines Höhensprungs nach. Die sich anschließende Wiesenfläche liegt ca. einen halben Meter tiefer als das Plangebiet.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 28,6 ha.

## 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die Gliederung des zum überwiegenden Teil bereits errichteten Gewerbegebietes sowie dessen Erweiterung nach Norden um eine Industriegebietsfläche.

## 2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans

Im Bebauungsplanentwurf wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und der teilweise erhaltenswerten Nutzungen und Baustrukturen eine Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Baugebiete vorgesehen.

Die Flurstücke 11/1, 11/2, 16, der Flur 40 sowie Teile des Flurstückes 4/6 der Flur 43 im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bilden das Industriegebiet (GI).

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBE GEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Der übrige Bereich des Bebauungsplangebietes wird als Gewerbegebiet (GE) zur Festsetzung vorgesehen. Das Gewerbegebiet untergliedert sich in zwei Teilbereiche:

- GE<sub>1,1</sub> bis GE<sub>1,3</sub>
- GE<sub>2,1</sub> bis GE<sub>2,3</sub>

Die Baugebiete im GE<sub>1,1</sub> - GE<sub>1,3</sub> werden als eingeschränkte Gewerbegebiete mit „das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ festgesetzt, um die Immissionsbelastung in den angrenzenden Wohngebieten gering zu halten. Die nördlich hieran angrenzenden Flächen südlich des Gemeindeviesenweges sowie eine Teilfläche im Nordosten nördlich des Gemeindeviesenweges sind Gewerbegebiete ohne wesentliche Nutzungsbeschränkungen zur Festsetzung vorgesehen (GE<sub>2,1</sub> – GE<sub>2,3</sub>).

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie teilweise durch eine Baumassenzahl (BMZ) bestimmt werden.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan eingehalten. So werden für die Gewerbegebiete eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Das Industriegebiet GI wird mit einer GRZ von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

Im Industriegebiet wird die Baugrenze an den Rändern der Grundstücke entlang gelegt. Die nördliche Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 23 m südlich der Hochspannungstrasse. In den Gewerbegebieten sind jeweils zu den Gebietsgrenzen hin Baugrenzen vorgesehen. In den Baugebieten wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten.

Darüber hinaus wurden im gesamten Plangebiet Grünfestsetzungen für Eingriffsminderung, Ausgleich und Ersatz in den Baugebieten, der Grünflächen sowie Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet von Pasewalk festgesetzt. Für die nicht überbaubaren Flächen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen werden Flächen zum Anpflanzen festgelegt, in denen Baumpflanzungen zur Gliederung der Baugebiete vorgesehen werden. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig.

Ebenso werden die an den offenen Landschaftsraum angrenzenden Flächen als Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Um diesen Flächen eine höhere Wirksamkeit für den Arten und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild zu verleihen, wird für diese das flächige Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und über eine Mindestdichte zu pflanzender standortgerechter und gebietstypischer Gehölze qualitativ gesichert.

Die oben genannten zu begrünenden Flächen sind in das Freifächensystem für das Gesamtgebiet „Torgelower Strasse“ eingebunden und setzen das Prinzip der äußeren Umpflanzung und inneren Durchgrünung fort.

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBE GEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

**2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für das Gewerbegebiet Torgelower Straße West dar.

	Absolut	in Prozent
<i>Bauland</i>		
Industriegebiet	8,8 ha	31 %
Gewerbegebiet	7,9 ha	22 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	6,3 ha	28 %
<i>Grünflächen</i>		
öffentliche Grünflächen	3,3 ha	11 %
<i>Verkehrsflächen</i>		
öffentliche Verkehrsfläche	2,3 ha	8 %

**2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele**

**2.5.1 Fachgesetze**

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP 19/05
BNatSchG In der zur Zeit geltenden Fassung	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.	Wird vollständig berücksichtigt (vgl. A/E-Bilanz nach Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Durch die Regeneration von kulturfähigen Böden und die Anlage von Grünflächen werden Bodenfunktionen wiederhergestellt.
Wassergesetz (LWaG) von Mecklenburg-Vorpommern in der zur Zeit geltenden Fassung	Nach § 32 bzw. 39 ist der Ausgleich der Wasserführung anzustreben	Durch die mögliche Errichtung und Bewirtschaftung von Regenrückhaltebecken kann der Ausgleich der Wasserführung hergestellt werden.
DIN 18005 Teil1 Beiblatt1 Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der zur Zeit geltenden Fassung	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. Insbesondere in vorbelasteten Gebieten kann jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte unvermeidbar sein.	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach Gutachten zur Immissionsprognose Lärm – B-Plan 19/05 A Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Lärm
BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach zulässigen Nutzungsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe und Lärm



STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP 19/11
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach zulässigen Nutzungsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe und Lärm
Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk in der zur Zeit geltenden Fassung	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; für entfernte geschützte Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen	Ca. 25 geschützte Bäume werden beseitigt; Ersatzpflanzungen von Bäumen sind im Plangebiet nachweisbar

### 2.5.2 Fachpläne

#### **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (GLRP)**

Die Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern (Stand 2009) benennt die Uecker mit ihrem Niederungsbe-  
reich außerhalb des Stadtgebietes von Pasewalk als einen Bereich mit her-  
ausragender Bedeutung für den Naturhaushalt und den Artenschutz.

Die Fläche des Plangebietes liegt außerhalb der für die Naturschutz fach-  
lich wichtigen Bereiche. Die Planung des Bebauungsplans 19/11 steht da-  
mit nicht im Widerspruch zu den Zielen des GLRP.

Das Plangebiet selbst wird im GLRP als Bereich mit deutlichen Defiziten an  
vernetzenden Landschaftselementen beurteilt und daher als Schwerpunktbereich zur  
Strukturanreicherung der Landschaft ausgewiesen.

#### **Landschaftsentwicklungsplan Pasewalk**

Für das Gemarkungsgebiet der Stadt Pasewalk ist es Zielsetzung des Land-  
schaftsentwicklungsplans auf die Bebauung von Niedermoorböden zu ver-  
zichten und gestörte Böden hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit, ihrer Be-  
deutung für die Grundwasserneubildung, der Grundwasserfilterung und ihrer  
Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu reaktivieren. Auch die  
Beseitigung von Altlasten stellt ein wichtiges Ziel des Bodenschutzes dar,  
damit der Boden seine Filter- und Pufferfunktionen in vollem Umfang wahr-  
nehmen kann und um die Ausbreitung schädlicher Substanzen zu verhin-  
dern.

Als weitere Zielstellung für das Schutzgut Boden benennt der Landschafts-  
entwicklungsplan den Rückbau von Versiegelung im Rahmen der Beseiti-  
gung verfallender Gebäude, nicht mehr nutzbarer Garagen und Baracken  
sowie die Entsiegelung nicht mehr benötigter Betonflächen.

Für das Schutzgut Wasser sieht der L-Plan als Ziele den Erhalt und Öffnung  
von Gräben vor soweit sie nicht im Widerspruch zum Bodenschutz (Nieder-  
moore) stehen sowie den Erhalt und die Wiederherstellung naturnaher Ufer  
an Fließ- und Kleingewässern. Für die Grundwasserneubildung ist die Flä-

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

chenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers über den belebten Oberboden anzustreben.

Stadtklimatische Zielstellung des L-Plans ist die Erhaltung bzw. Verbesserung der Luftqualität. Erforderlich ist hierfür bestehende Luftaustauschbahnen vor Beeinträchtigungen wie Verbauung oder Einengung zu bewahren und klimatisch wirkungsrelevante Grünflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Zur nachhaltigen Sicherung des Bestandes an heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren Lebensräume und Lebensgemeinschaften sieht der Landschaftsplan Vorrangräume für den Biotop- und Artenschutz vor, die durch Biotopverbindungen untereinander zu einem Netz verbunden sind.

Für Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen wird zum einen der Abbau des Defizits an öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen im Stadtgebiet, zum anderen die Vermeidung bzw. Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen wie Straßenneu- oder ausbauen bzw. die Ausweisung von Baugebieten mit Schadstoff- und Lärmemissionen als Zielsetzung formuliert.

Das Plangebiet selbst stellt der Landschaftsentwicklungsplan als Gewerbegebiet dar. Von den Zielen der Flächenentwicklung sowie den o.g. Zielstellungen des Landschaftsentwicklungsplanes wird durch die Planung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Torgelower Straße West nicht abgewichen.

### **2.5.3 Schutzgebiete**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und besondere Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzte Wäldchen von Friedberg mit seiner Graureiherkolonie liegt außerhalb des Plangebietes.

Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben nicht berührt.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Umweltzustand**

#### **3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

Das Gewerbegebiet ist zum überwiegenden Teil bereits erschlossen und befindet sich im südlichen Bereich bereits überwiegend in Nutzung. Der Wohnstandort entlang des Gemeindewiesenweges ist durch das östliche Gewerbe bereits vorbelastet, für die im Südosten angrenzenden 3 Wohnhäuser sowie das angrenzende Kleingartengebiet bestehen lediglich gering-

fügige Vorbelastungen, bislang unbelastet ist das einzelne Wohnhaus an der nordwestlichen Gebietsgrenze nördlich des Gemeindewiesenweges. (vgl. Immissionsprognose Lärm zum B-Plan Nr. 19/05 A, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, Juni 2006)

Teile der brach liegenden, erschlossenen Gewerbeflächen im südlichen Plangebiet sind von Trampelpfaden durchzogen, welche auf eine gewisse Wertigkeit der Flächen als Wegeverbindungen hinweisen.

Die Ackerflächen nördlich des Gemeindewiesenweges haben für die Erholungsnutzung keine direkte Bedeutung. Der bestehende Wirtschaftsweg an der nordwestlichen Gebietsgrenze ermöglicht jedoch einen Zugang für Fußgänger und Radfahrer in den angrenzenden freien Landschaftsraum.

### **3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene**

Die Fläche südlich des Gemeindewiesenweges ist vollständig erschlossen, jedoch nur etwa zur Hälfte Teil bebaut. Das nordwestlich gelegene Eckgrundstück wird landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des Gemeindewiesenweges ist das Plangebiet nahezu unversiegelt. Die künftige Industriegebietsfläche wird überwiegend als Ackerfläche genutzt, ein kleiner Teilbereich liegt brach. Die geplante Erweiterungsfläche für Gewerbe unterliegt aktuell landwirtschaftlicher Nutzung (Intensivacker).

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Stauchendmoräne. Aufgrund dessen stehen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie den Brachen unter der 30 bis 50 cm starken Oberbodenschicht Geschiebemergel, schluffige Feinsande und feinsandige Schluffe an. Der Geschiebemergel ist an seiner Oberfläche vielfach zu Geschiebelehm verwittert.

Das Grundwasser wurde bis in eine Tiefe von 3 m bei Boden-Sondierungen nicht erreicht. Bei zwei Bohrpunkten wurden in einer Tiefe von 5,2 m bzw. 4,8 m unter Gelände Grundwasser angeschnitten.

In der Reichsbodenschätzung aus den 30er Jahren des 20. Jh. sind die Erweiterungsflächen als lehmiger Sand mit Bodenwertzahlen zwischen 30 und 40 angegeben. Die chemisch-physikalische sowie die mechanische Filterleistung ist bei diesen Substraten hoch.

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine Altlastenverdachtsstandorte vor.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich damit ausschließlich um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Bewirtschaftung anthropogen verändert wurden. Sie sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über eine überdurchschnittliche Bodenfruchtbarkeit oder ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte. Auch für die Grundwasserneubildung haben die im Geltungsbereich liegenden Flächen infolge von Nutzung, Bodenart und Grundwasserstand keine überdurchschnittliche Bedeutung oder Empfindlichkeit. Oberflächengewässer kommen, mit der Ausnahme des künstlich angelegten Regenrückhaltebeckens, im Plangebiet nicht vor.

Die regionalen Klimaeigenschaften sind aufgrund des wenig bewegten Reliefs vergleichsweise einheitlich. Die Makroklimaform „Mecklenburgisches Klima“ bestimmt die Klimaeigenschaften in den Ueckerwiesen und im nördlichen Stadtgebiet. Die Niederschlagsmengen liegen im Jahr zwischen 550 und 650 mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung. Die stark befahrene Torgelower Straße stellt eine Quelle für lufthygienische Belastungen dar.

Zusammenfassend ist die Fläche des Geltungsbereichs von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Pasewalk relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit luftverbessernder Wirkung. Es liegen jedoch auch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor.

### 3.1.3 Pflanzen und Tiere

Zu den Schutzgütern Arten und Biotope erfolgte im Juli 2005 eine Kartierung, die auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der Kartierung wurden 2008 sowie im Frühjahr 2013 auf ihre Aktualität überprüft. Es haben keine Veränderung in der Nutzungs- und Biotopstruktur stattgefunden. Im Rahmen der Kartierung wurden *ein geschützter Biotop nach § 20 LNatGM-V* festgestellt. Es handelt sich um ein Schlehengebüsch unmittelbar am Abzweig des Gemeindewiesenwegs auf den Feldweg. Die ebenfalls an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes kartierten einzeln liegenden *Findlingssteine sind als geschützte Geotope nach § 20 LNatGM-V* einzustufen. (vgl. 3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter)

Das Untersuchungsgebiet wird nördlich des Gemeindewiesenweges durch eine großflächige Intensivackerfläche geprägt. Auf den sandig-lehmigen Standorten der Hochfläche handelt es sich um Ackerflächen (Getreide, Sonnenblume) mit wenig Wildkrautbesatz (z.B. Klatsch-Mohn, Kornblume).

Im Gebiet südlich des Gemeindewiesenweges dominieren großflächige Brachflächen auf noch unbebauten Grundstücken. Diese Flächen liegen seit einigen Jahren brach und waren ursprünglich ackerbaulich genutzt. Sie weisen, mit kleinen Unterschieden der Dominanzverhältnisse, ausdauernde Ruderale Staudenfluren auf, die durch Rainfarn, Land-Reitgras, Ackerdistel, Wilde Möhre, Wegwarte, Große Brennnessel, Gemeine Eselsdistel, Schwarznessel, Rispen-Sauerampfer, Gemeines Bitterkraut und Gemeine Goldrute gekennzeichnet sind, vereinzelt mit Aufwuchs von Holunder oder Obstgehölzen. Die bebauten Bereiche sind durch großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsflächen gekennzeichnet. Die jeweiligen Grundstücke sind, je nach Art des Gewerbes, mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen ausgestattet. Typisch für viele Flächen sind gemähte Rasenflächen, meist verhagernd und mit Arten der Ruderaffluren durchsetzt, selten kommen Arten der Sandrasen vor, wie Sand-Strohblume, Silber-Fingerkraut und Hasen-Klee.

Vielfach wurden Abgrenzungshecken aus Ziersträuchern gepflanzt, auch Beete und Rabatten (z.B. mit Bodendeckern). Einige Flächen weisen Zierstrauhecken mit Baumpflanzungen auf. Auf einzelnen Grundstücken sind

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

noch ältere Obstgehölze vorhanden. Einige größere Flächen werden als Lagerplätze genutzt.

Den im Plangebiet verteilten Brachen kommt mit einer, im Vergleich zu Gewerbe- und Ackerflächen, hohen biologische Vielfalt als Lebensraum innerhalb des Gewerbegebietes für die Arten- und Lebensgemeinschaften sowie als Trittstein in den angrenzenden Landschaftsraum eine wichtige Bedeutung zu. Die Ackerflächen sind für die Fauna als Nahrungsraum von allgemeiner Bedeutung, wogegen die Grünflächen in den gewerblich genutzten Bereichen aufgrund der Artenarmut und der hohen Pflegeintensität für Flora und Fauna nahezu ohne Bedeutung sind.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet selbst vor:

- AC - Acker
- RHU – Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHM - Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte
- BLM – Mesophiles Laubgebüsch §
- SYL – Feuerlöschteiche (Regenrückhaltebecken)
- PER – Artenarmer Zierrasen
- BBA – Älterer Einzelbaum
- OIG – Gewerbegebiet
- OVL – Straße



Abb. 2: Biotoptypenkartierung

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Für den Untersuchungsraum liegen faunistischen Erhebungen von ehrenamtlichen Kartierern sowie von Mitarbeitern der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow vor.

Im Rahmen der ehrenamtlichen Brutvogelkartierung werden für den Geltungsbereich folgende Arten als Nahrungsgäste der Ackerfläche benannt: Storch, Kranich, Wildgans, Fasan, Wachtel (bei Weizen) sowie Rauh- und Mäusebussard, Rotmilan, Rohrweihe, Turmfalke, Sperber, Rauch- und Mehlschwalbe. Als Brutvogel wurde die Feldlerche (bei Getreideanbau) erfasst. Die älteren Brachen (RHU) mit Hochstaudenfluren sind Nahrungs- und Brutgebiet des Braunkehlchens. In den Gärten kommen Türkentaube, Rotkehlchen sowie Haus- und Feldsperling hinzu.

Im weiteren Umfeld befinden sich im Westen die für den Naturschutz wertvollen Ueckerwiesen. Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern zählt das Grünland östlich der Uecker als Lebensraum ausgewählter Zielarten. Bedeutsame Rastgebietsplätze für Zugvögel befinden sich jedoch erst weiter nördlich von Friedberg. Zwei Kleingewässer westlich der Torgelower Chaussee sind als geschützte Biotop erfasst. Die weiter nördlich des Plangebietes gelegenen, ebenfalls unter Biotopschutz stehenden Kleingewässer westlich eines kleinen Wäldchens bei Friedberg, sind Brutgebiet einer Graureiherkolonie.

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Acker- und Wiesenflächen ist das Plangebiet als Teil-Nahrungsraum für die Fauna einzuschätzen.

### **3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter**

Prägend für den Geltungsbereich südlich des Gemeindewiesenweges sind die gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebietes sowie die großflächigen Brachen. Sie stellen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Nördlich des Gemeindewiesenweges ist der Landschaftsraum durch größere landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivacker, Weidegrünland) gekennzeichnet. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist für die Hochflächen im Gemeindegebiet typisch. Das Landschaftsbild ist durch die große, landwirtschaftlich intensiv genutzte Raumeinheit geprägt. Der Blick reicht weit in den Landschaftsraum hinein, bis an das Wäldchen westlich von Friedberg bzw. in die Niederung der Uecker. Eine Störung stellt die von Ost nach West verlaufende Freileitung dar. Gleichfalls beeinträchtigend wirken die großflächigen Hallen an der Torgelower Strasse (nördlich des Plangebietes).

Das Plangebiet am nördlichen Stadtrand befindet sich insgesamt betrachtet an einer für das Landschaftsbild prägenden und daher empfindlichen Schnittstelle zwischen städtisch geprägten Flächen und offenem Landschaftsraum.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bodendenkmale sowie ein größerer Bereich, in dem das Vorhandensein von Bodendenkmalen angenommen wird (Verdachtsfläche). Es handelt sich sowohl bei den bekannten Bodendenkmalen als auch bei der Verdachtsfläche um Zeugnisse frühmittelalterlicher slawischer Siedlungen.

2007 wurde für das Industriegebiet (Flurstück 11/1 und 11/2 der Flur 43) eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt. Einer Bebauung wird in dem voruntersuchten Flurstück ohne weitere denkmalpflegerische Auflagen zugestimmt.

Die Findlingssteine entlang des Feldweges sind nach § 20 LNatSchGM-V vor Maßnahmen die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderungen des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützt.

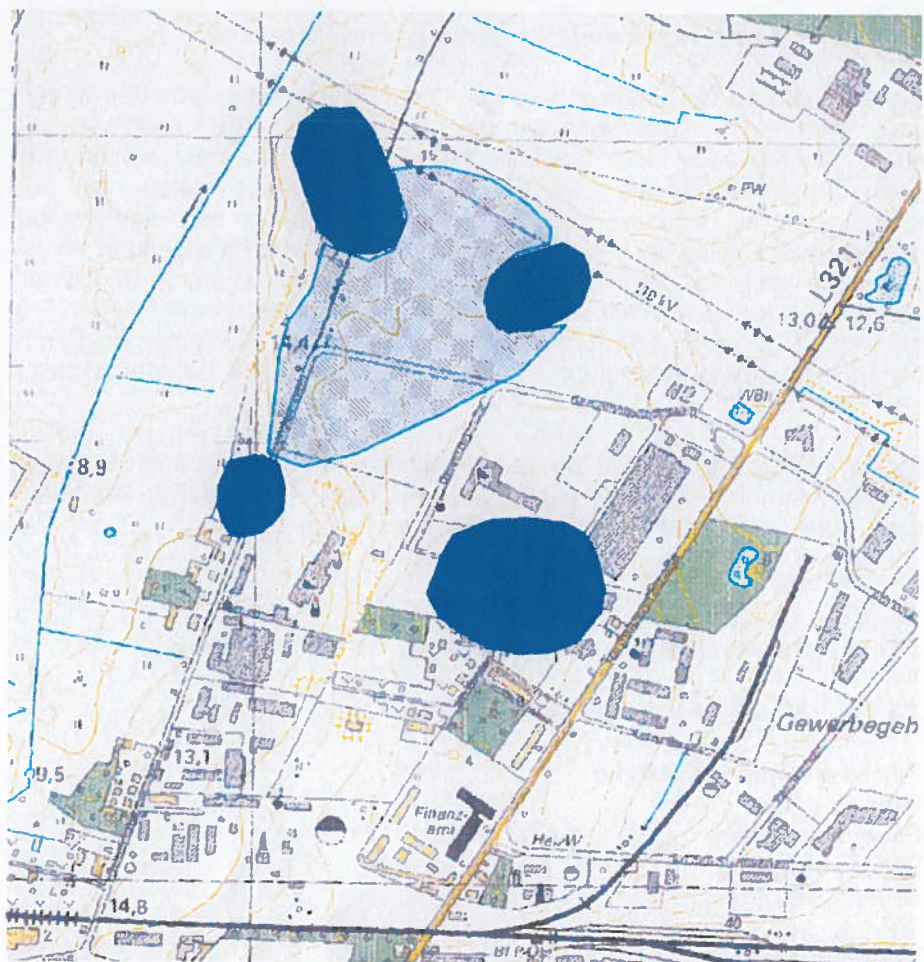


Abb. 3: Bodendenkmale (blau) und Verdachtsflächen (hellblau); Quelle Landesamt für Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege Mecklenburg – Vorpommern

### 3.1.5 Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung als Gewerbe- bzw. Einzelhandelsgebiet oder landwirtschaftliche Intensivnutzfläche ergeben sich entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Es treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Besondere Wechselwirkungen bzw. Empfindlichkeiten von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

Die älteren Brachen im Plangebiet sind ehemalige Ackerflächen, auf denen sich durch die fehlende anthropogene Nutzung über mehrere Jahre Biotope entwickelt haben, welche das Potenzial zur Reaktivierung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellen.

### **3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand**

Als Lebensraum für hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften haben weder die bestehenden Gewerbeflächen noch die Intensivackerfläche aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und der damit verbundenen Störungen eine Bedeutung. Die älteren Brachen hingegen bieten nicht nur Lebensraum für die Fauna, sondern stellen auch Flächen zur Regeneration des Naturhaushaltes dar. Als ehemalige landwirtschaftliche Standorte entwickeln sich nach dem Brachfallen mittel- bis langfristig naturnahe Bodenverhältnisse und für den Wasserhaushalt und das Klima wirksame Flächen. Im gesamten Untersuchungsraum sind jedoch ausschließlich Flächen mit Funktionen allgemeiner Bedeutung von den Planungen des Bebauungsplans 19/11 betroffen.

Für die im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld lebenden Menschen besteht durch die bereits genutzten Gewerbeflächen eine Vorbelastung (Lärm) der bei der Planung Rechnung zu tragen ist.

## **3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren**

### **3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

#### **Flächeninanspruchnahme**

Industriegebiet:	8,8 ha
Gewerbegebiet:	14,2 ha
Verkehrsflächen:	2,3 ha
Grünflächen:	3,3 ha

#### **Veränderung des Standortklimas**

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Standortklimas durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen.

#### **Veränderung des Niederschlagsabflusses/ Grundwassers**

Durch die Versiegelung verringert sich der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit das Potenzial zur Grundwasserneubildung.



**Veränderung der Biotopstruktur**

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen flächenhaft Biotope verloren. Auf den unversiegelten Flächen entstehen neue, zum Teil nicht standorttypische Biotoptypen.

**Veränderung der Bodennutzung**

Es kommt zu einem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen mittlerer Güte.

**Visuelle Wirkfaktoren**

Von den zu errichtenden Gebäuden bzw. Lagerflächen können optische Störwirkungen insbesondere auf den angrenzenden Landschaftsraum ausgehen.

**3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

**Bodenverdichtung/ Störung der Oberbodenschicht**

Die nicht bebauten Bauflächen werden vorübergehend als Lager- oder Arbeitsflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

**Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zum Bau können Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein.

**Wasserhaltung**

Infolge des Vorkommens von Grundwasser ab ca. 5 m unter Gelände kann es bei Tiefgründungen punktuell zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen.

**Lärm/ Luftverunreinigungen**

Während der Bauzeit ist bei Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwartenden. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

**Abfälle/ Abwässer**

Es ist mit dem Anfall von Bau bedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

**3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

**Lärm/ Luftverunreinigungen**

Durch den steigenden Kfz-Verkehr sowie Lkw-Verkehr ist mit einer Lärmbelastung für das südlich angrenzende Wohngebiet des Gemeindewiesenweges zu rechnen. Weiterhin verursachen die Gewerbegebiete sowie das Industriegebiet selbst Emissionen (lufthygienische Belastungen), die sich auf die zu schützende Wohnbebauung auswirken können.

#### **Trinkwasser/ Abwasser**

Infolge industrieller und gewerblicher Anlagen kann es allgemein zu einem erhöhten Verbrauch von Trinkwasser und einem erhöhten Anfall von Abwasser kommen.

#### **Nutzungsintensität/ Bewegungsunruhe/ Lichtverhältnisse**

Es ist mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen sowie einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (Erhöhung der akustischen und visuellen Reize) zu rechnen.

### **3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**

#### **3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- V1) Zonierung des Gewerbegebietes Torgelower Strasse West nach zulässigen Nutzungsarten
- V2) Festsetzung von Schalleistungspegeln für die Gewerbegebietsflächen sowie das Industriegebiet

Zum Schutz der Anwohner wird das Gewerbegebiet in Abhängigkeit der Entfernung zu Wohngebäuden zониert. Zusätzlich werden Schalleistungspegel für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Weiterhin kann durch die geschickte Anordnung der Gebäude sowie die Anlage eines Walles der Lärm auf die angrenzenden Flächen gemindert werden.

- M1) Anordnung der Gebäude nach Vorgaben des Schallschutzes
- M2) Anlage eines Sicht- und Lärmschutzwalles an der westlichen Grenze des Industriegebietes

Die zusätzlich erforderliche öffentliche Erschließungsstraße wird auf bereits bestehenden Sandweg begrenzt, um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu minimieren. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können auf den nicht überbaubaren Flächen Anlagen zur Regenrückhaltung angelegt werden.

- M3) Anlage der neuen Erschließungsstraße auf dem bestehenden Landwirtschaftsweg
- M4) Anteilige Versickerung des Niederschlagswassers über Regenrückhalteanlagen

#### **3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen**

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbaren erheblichen Mehrbeeinträchtigungen insbesondere durch die Entwicklung

des Industriegebietes und Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nördlich Gemeindewiesenweges sowie der Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche südwestlich des Gemeindewiesenweges.

### 3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A)

Die Maßnahmen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur Schaffung von Lebens- und Rückzugsraum am Standort wird das im Gewerbegebiet bestehende Grünkonzept weitergeführt. Dabei soll die Bodenentwicklung auf den Grünflächen ungestört und aufgrund der Verwendung von heimischer Arten naturnah erfolgen. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Gehölzflächen innerhalb der Freiflächen soll sich positiv auf die klimatischen Auswirkungen der hohen Versiegelung auswirken.

- A1) Anlage einer Grünfläche zwischen Industriegebiet und offenem Landschaftsraum; der rund 40 m breite Streifen ist als Brache mit Gehölzinseln zu entwickeln (Sukzessionsfläche)
- A2) Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur rad- und fußläufigen Durchwegung
- A3) Anlage von naturnahen Regenrückhalteanlagen
- A4) Anlage von Pflanzflächen als Trittsteinbiotope sowie zur Einbindung der Baugebiete in den Landschaftsraum
- A5) Anlage von straßenbegleitenden Pflanzflächen zur Abschirmung der Baugebiete
- A6) Anpflanzen von Straßen begleitenden Baumpflanzungen in einem Pflanzabstand von 8-12 m auf den Baugrundstücken
- A7) Mindestbepflanzung von Stellplätzen; je 6 Stellplätze ein Baum
- A8) Anpflanzen von Bäumen vor öffnungslosen Fassadenteilen
- A9) Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Arten

Auch nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleiben durch die Einordnung von intensiv nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich Kompensationsdefizite. Es werden weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, da im Plangebiet selbst keine Aufwertung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sinnvoll möglich sind.

Die Maßnahmen A1 bis A9 werden mit den textlichen Festsetzungen der Nummern 6.1, 7.1 bis 7.6 sowie 8.1 bis 8.4 und 9.1 qualitativ gesichert.

### 3.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (E)

Die Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Stadtgebiet von Pasewalk.

Im direkten Anschluss an die im Norden angeordnete Sukzessionsfläche (vgl. Ausgleichsfläche 1) wird die bis zum Weidegrünland reichende Ackerfläche (Bestandteil des Flurstücks 11/1 der Flur 43 außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 19/11) gleichfalls in eine Sukzessionsfläche umge-

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

wandelt. Sie dient der Aufwertung von biotischen und abiotischen Naturhaushaltfunktionen, die infolge der Überplanung von Ackerflächen und Brache verloren gehen.

Als weitere Kompensationsmaßnahme mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter wird die Renaturierung einer Moorbrandfläche im Norden des Stadtgebietes vorgesehen (vgl. Ausgleichsfläche 2). Die Kompensationswirkung liegt insbesondere in der Regeneration der Bodenfunktionen sowie der Schaffung von sekundären Lebensräumen für die Insektenwelt.

- E1) Umwandlung von Ackerfläche in eine natürliche Sukzessionsfläche
- E2) Regeneration einer Teilfläche im Gebiet der Moorbrandwiesen der Stadt Pasewalk

Die Sicherung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme erfolgt über die Zuordnungsfestsetzungen TF 10.1 und TF 10. des BP-19/11 zu Flächen im Ausgleichsbebauungsplan BP- 32/10 „Moorbrandwiesen“.

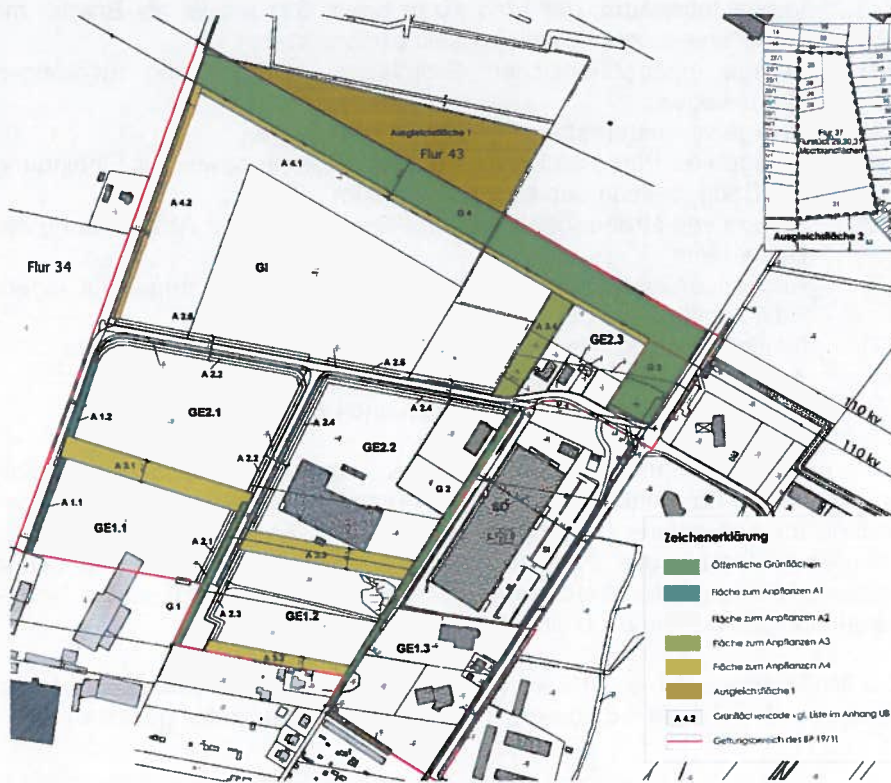


Abb. 4: Grünplanerisches Konzept mit Maßnahmenflächen für Ausgleich und Ersatz

### 3.4 Umweltprognose

#### 3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)

Ausgehend von der in 2.1 beschriebenen Biotop- und Nutzungsstruktur ist davon auszugehen, dass die ackerbaulichen Flächen nördlich und südlich des Gemeindewiesenweges weiterhin als Intensivacker genutzt werden.

Für die Gewerbeflächen südlich des Gemeindewiesenweges ist mit einer Verdichtung der Flächennutzung zu rechnen: Betriebserweiterungen auf bereits bebauten Grundstücken sowie gewerbliche Nutzung der bereits erschlossenen, zur Zeit brach liegenden Flächen mit Genehmigung nach § 34 BauGB.

#### **3.4.2      Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Unter Berücksichtigung der in 3.2 beschriebenen Umweltauswirkungen sowie der in 3.3 dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planungen des B-Planes BP-19/11 wie folgt zu bewerten.

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

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm werden für das gesamte Gewerbegebiet Torgelower Straße West Schalleistungspegel festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geräuschkontingente wurden die Vorbelastung der schutzbedürftigen Nachbarschaft mit Gewerbelärm und eine zusätzliche Gewerbeansiedlung auf den freien Gewerbeflächen des Gewerbegebietes östlich der Torgelower Straße berücksichtigt.

Gutachterlich nicht berücksichtigt wurde das im Außenbereich einzeln stehende Siedlerhaus (Gemeindewiesenweg 77). Dieses Siedlerhaus hat den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes wird eine passive Schallschutzmaßnahme (Wall) gesichert. Weitere ggf. erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen sind auf der nachfolgenden Ebene der Genehmigungsplanung Rechnung zu tragen.

Mit den für das B-Plangebiet festgelegten Geräuschkontingenten und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbelärms (Vorbelastung ohne die im Plangebiet angesiedelten Betriebe) liegen an den Immissionspunkten während der Beurteilungszeiten „tags“ und „nachts“ die Immissionspegel 1 dB(A) und mehr unter den Orientierungswerten von 60 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) (für Gewerbelärm). Mit den aufgezeigten Differenzen von 1 dB(A) „tags“ und „nachts“ ist ein angemessenes Sicherheitspolster vorhanden, welches Beeinträchtigungen der angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete ausschließt. (vgl. Immissionsprognose Lärm zum B-Plan Nr. 19/05 A, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, Juni 2006)

Die Luftqualität und auch Lärmemissionen werden über die Regelungen des BImSchG gesichert, da alle größeren Vorhaben der Prüfpflicht unterliegen und entsprechend technische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luftqualität beauftragt werden. Es ist daher mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

Freizeit- und Erholungsnutzungen werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

**Schutzgüter Boden und Wasser**

Bei Verwirklichung der Planung des B-Plans kommt es zu bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen im gesamten Plangebiet.

Nach Durchführung der bodenwirksamen Kompensationsmaßnahmen durch Begrünung der nicht überbaubaren Flächen verbleibt ein voraussichtlicher Verbrauch von rund 15,75 ha bislang unversiegelter Grundfläche als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wie die Umwandlung eines Ackers in eine Skuzessionsfläche sowie die Renaturierung von ehemaligen Torfbrandflächen in der Pasewalker Gemarkung können o.g. erhebliche nachteilige Auswirkungen aus der Nutzung der Fläche als Gewerbe- und Industriegebiete kompensieren. (vgl. 6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz)

Durch die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers im Rückhaltesystem (bestehendes Regenrückhaltebecken und dessen Erweiterungsfläche sowie Grünflächen) sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass der Überlauf und damit die bestehende Ableitung aus dem Plangebiet in Anspruch genommen wird.

Das Niederschlagswasser kann somit weitestgehend am Standort verbleiben und es kommt zu keiner als erheblich einzustufenden Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

**Klima/ Luft**

Im Umfeld der stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen wird die Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung ansteigen, die Windoffenheit verändert sich.

Mit der Umsetzung des B-Plans werden klimatisch wirksame Grünflächen geschaffen, die nachteilige Auswirkungen aus dem hohen Versiegelungsanteil anteilig kompensieren. Insgesamt verbleiben für die Erweiterungsfläche selbst eine geringere Windoffenheit und eine veränderte Strahlungsbilanz. Exakte Prognosen sind jedoch derzeit nicht möglich.

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima durch Flächenversiegelung werden durch die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen: hier werden Flächen renaturiert und stehen damit der Klimabilanz wieder positiv zur Verfügung .

**Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Mit der Entwicklung der Baugebiete einschließlich Erschließungsstraße und Grünflächen gehen folgende Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Intensivacker	145.500 m <sup>2</sup>
Brache	34.755 m <sup>2</sup>
Staudensaum	900 m <sup>2</sup>
Hecke §	563 m <sup>2</sup>
Baumreihen	4.175 m <sup>2</sup>

Mit der Anlage von einheimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen und Wiesenflächen am Rand der Baugebiete, den Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraßen und den öffentlichen Grünflächen im Gebietsinneren, sowie der Wiederherstellung von Lebensraum durch Sukzession auf Intensivackerflächen nördlich des geplanten Industriegebietes und einer weiteren Sukzessionsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird Ausgleich und Ersatz für den Verlust von Ackerflächen geschaffen. Die im Zusammenhang mit der neuen Erschließungsstraße im Nordwesten des Plangebietes zu fallenden Bäume können durch Baumpflanzungen in den inneren öffentlichen Grünflächen kompensiert werden. Der Verlust der am Feldweg gelegenen Schlehenhecke (mesophiles Laubgebüsch) sowie Staudensäume kann auf dem zu errichtenden Lärmschutzwall ausgeglichen werden. Als zusätzliche Maßnahme sind eine Sukzessionsfläche nördlich an das Plangebiet angrenzend sowie eine Renaturierung in den Moorbrandwiesen nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. (vgl. Kap. 6)

#### **Artenschutz**

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 17.01.2001 (9 A 20.05) ist „ die objektive Wahrscheinlichkeit oder die Gefahr erheblicher Beeinträchtigungen im Grundsatz nicht anders einzustufen als die Gewissheit eines Schadens“. Zum Ausschluss von erheblichen Beeinträchtigungen ist durch eine schlüssige naturschutzfachliche Argumentation ein Gegenbeweis zu erbringen, der belegt, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben entstehen. Reichen die derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisse für eine sichere Beurteilung der Erheblichkeit nicht aus, so wird bei der Beurteilung der projektbedingten Auswirkungen im Zweifelsfall eine Erheblichkeit angenommen.

Da es sich bei dem Eingriffsraum im Plangebiet überwiegend um ein bestehendes Gewerbegebiet sowie intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne dauerhafte bzw. temporäre Oberflächengewässer und größere alte Gehölzbestände handelt, kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Artengruppen ausgeschlossen werden:

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Amphibien (mangels Oberflächengewässer und Wiesen)
- alle Wasser gebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
- alle Fledermausarten (mangels geeigneter Höhlen und Ritzen in den noch unbebauten Gebieten)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben Vögel und Schmetterlinge (aufgrund der mehrjährigen ruderalen Brachen).

#### Europäische Vogelarten

Die Beurteilung zum BP 19/11 zur Betroffenheit von europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wird aus den ehrenamtlichen Kartierungen und den Auskünften der Unteren Naturschutzbehörde des LK Uecker-Randow abgeschätzt.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Auf der Ackerfläche kann bei Anbau von Getreide die Lerche als Brutvogel vorkommen. Die Lerche zählt zu den sogenannten Freibrütern, d.h. es sind keine festen (und geschützten) Niststätten betroffen. Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen sind durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang August) grundsätzlich zu vermeiden.

Da anlagenbedingt mit der Versiegelung von rund 80% der Ackerfläche erhebliche Lebensraumverluste zu erwarten sind, ist mit dem Verlust von Brutrevieren für die Feldlerche zu rechnen. Es bedarf einer Prüfung inwiefern die lokale Population durch den dauerhaften Verlust der Ackerfläche erheblich betroffen ist. Die Feldlerche ist in Deutschland als Rote Liste 3 eingestuft. In Mecklenburg-Vorpommern ist sie jedoch mit 600.000 bis 1 Mio Brutpaaren eine weit verbreitete Vogelart (vgl. Artenschutzliste Tabelle Vögel 2010). Eine dauerhafte Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch den Verlust der Ackerfläche kann ausgeschlossen werden: die Fläche steht nur in Abhängigkeit vom Getreideanbau als Brutplatz zur Verfügung, während die geplanten Sukzessionsflächen kurz- bis mittelfristig Lebensraum und Brutstätte für die Feldlerche darstellen können.

Für die in Gehölzen brütenden Freibrüter mit wechselnden Niststätten können Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang August) grundsätzlich vermieden werden. Ein Revierverlust ist aufgrund des Ersetzens des Strauch- und Baumbestandes nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist mit einer verbesserten Lebensraumsituation bei nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von zusätzlichen Feldgehölzstreifen) innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

Ca. 400 m nördlich der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine dauerhafte Graureiherkolonie. Der Graureiher unterliegt als europäische Vogelart der europäischen Vogelschutzrichtlinie und damit besonders geschützt.

Zu beurteilen ist, ob *artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen*. Dabei ist das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 sowie 3 und 4 von dem Störungsverbot nach § 44 Abs. 2 zu unterscheiden.

Aufgrund der Lage der Kolonie außerhalb des Plangebiets kann ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1, 3 und 4 ausgeschlossen werden.

Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Planvorhabens ist das Verbot nach § 44 Abs. 2, welches besagt dass es verboten ist europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Im Folgenden ist sind baubedingte und Betriebsbedingte Störungen zu unterscheiden.

Die Kolonie befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Gemäß Planung des BP 19/11 wird das Industriegebiet durch eine 40 m breite Grünfläche sowie eine



daran anschließende Sukzessionsfläche eingegrünt. Sie dienen als Pufferstreifen zwischen dem Gewerbestandort und der freien Landschaft.



Abb.5: Graureiherkolonie ca. 350 m nördlich des Geltungsbereichs

Zur Vermeidung betriebsbedingter Störungen aus der Planung des BP 19/11 auf die Graureiherkolonie sind die Festsetzungen zur Bepflanzung (Vermeidung optischer Störungen durch Bewegung und Licht) der öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze in Verbindung mit den festgesetzten Schalleistungspegeln (Vermeidung von akustischen Störungen) ausreichend.

#### Schmetterlinge

Im Plangebiet vorkommende Schmetterlingsarten sind durch eine zeitliche Mahdregelung zu schützen. Eine mit der UNB LK Vorpommern abgestimmte ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr wird bereits aktuell durchgeführt. Für den Verlust von Ruderalflächen werden neue Sukzessionsflächen nördlich des Plangebiets sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Verfügung gestellt, die über den vorhandenen Flächenumfang hinaus gehen.

Damit sind die Voraussetzungen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erfüllt.

#### **Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Neubau von Gewerbe- und Industrieanlagen bzw. -bauten an der Schnittstelle zum Pasewalker Landschaftsraum beeinträchtigt das Landschaftsbild. In Abhängigkeit von der Höhe und Baumasse der Bauwerke wird das Industriegebiet im Landschaftsbild hinter der Eingrünung sichtbar bleiben. Durch die Zuordnung der hinzukommenden Gewerbegebiets- und Industrieflächen zu den bereits vorhandenen Baumassen des Gewerbegebietes Torgelower Strasse entsteht kein neues störendes Element im Landschaftsbild. Es geht jedoch künftig eine für das Landschaftsbild der Hochfläche nördlich von Pasewalk typische landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.

Eine Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen im Plangebiet kann dann genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird (§ 7 DSchG M-V). Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten trägt der Verursacher des Eingriffes (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Falls bei Erdbauarbeiten zufällig weitere Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zum Fund von Denkmalen (§ 11 DSchG M-V). Eine Zustimmung für die Bebauung der Industriegebietsfläche liegt bereits vor.

Die am Feldweg liegenden Findlinge können in den im Norden gelegenen Sukzessionsstreifen verlagert werden.

#### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im Flächenverbrauch. Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen gehen nicht nur wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, sondern es kommt auch zum Verlust von Lebensraum für Biotope und Arten sowie einer negativen Veränderung des Standortklimas und des Wasserhaushaltes im Betrachtungsraum.

Diese für alle betrachteten Schutzgüter erheblichen nachteiligen Auswirkungen können nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Sie werden jedoch durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet von Pasewalk die sich positiv auf alle beeinträchtigten Schutzgüter auswirken ausgeglichen bzw. ersetzt.

### **3.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen**

Der Bebauungsplan Nr. 01/91 „Gewerbegebiet Nord/Ost“ aus dem Jahr 1999 sah östlich der Torgelower Straße erheblich größere gewerblich nutzbare Flächen vor. Diese wurden aufgrund von fehlender Anbindung und Flächenverfügbarkeit zurückgenommen (vgl. 3. FNP-Änderung), die gewerblich nutzbaren Flächen westlich der Torgelower Straße wurden hingegen nach Norden erweitert.

#### **4. Prüfmethode**

##### **4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.**

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter und der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des B-Planes begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden keine Hinweise und Anregungen zur Ausweitung des Untersuchungsraumes abgegeben.

##### **4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüssel des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Bezüglich der Fauna liegen keine gesonderten Untersuchungen vor. Der Wert des Plangebietes für die Fauna wird aus den Biotoptypen bzw. Angaben der Unteren Naturschutzbehörde sowie der ehrenamtlichen Kartierer des Kreises Uecker-Randow abgeleitet. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des STAUN zu naturschutzfachlichen Informationen genutzt.

Zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der benachbarten Wohnsiedlung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

##### **4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Die Informationen zu den zu untersuchenden Schutzgütern wurden dem Landschaftsentwicklungsplan der Stadt Pasewalk, dem Entwurf des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern entnommen. Örtliche Messungen/ Erhebungen und Einstellung der Daten in Berechnungsmodelle (insbesondere die Schutzgüter Klima, Luftqualität und sonstige Emissionen) liegen nicht vor. Deren genaue Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden mit von den verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

##### **4.4 Maßnahmen zur Überwachung**

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vor geschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebli-

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

che nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt besonders in Hinblick auf *unvorhergesehene* erhebliche Umweltauswirkungen.

Zum B-Plan Nr. 19/11 sollten die betriebsbedingten Auswirkungen zu Lufthygiene und Lärm nach Abschluß des Plan-Verfahrens bzw. mit Beginn der Durchführung *beobachtet* werden, um mit ausreichender Sicherheit frühzeitig festzustellen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für o.g. Schutzgüter (möglicherweise) vorhanden sind oder in Entstehung sein können. Wenn Hinweise (z.B. durch aktuelle Verkehrszählungen oder Hinweise aus der Bevölkerung) vorliegen, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 oder von Grenzwerten des BImSchG möglicherweise vorhanden oder in Entstehung sind, sollen für die betroffenen Flächen konkrete Verkehrs- und Lärmuntersuchungen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Kontrolle des *Erfolgs* der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich und Ersatz der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden (die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) für Aussenanlagen); eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren erfolgen.

## 5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. Verb. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ausgenommen ist damit die Überplanung der nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen.

Infolgedessen sind für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19/05 die Flächen welche nach § 34 BauGB zu bewerten sind, von denen nach § 35 BauGB zu bewertenden abzugrenzen.

Als Außenbereich nach § 35 BauGB wurden die folgenden Flächen bewertet: das Flurstück 10/1 (Flur 43) südlich des Gemeindewiesenweges sowie der gesamte Planungsraum nördlich des Gemeindewiesenweges (Flur 40: 4/11, 5/11, 4/6 (tw.), 4/10, 5/10, 5/6, 5/9, 4/8, 5/8, 5/4, 5/13 und Flur 43: Flurstücke 11/1 (tw.), 11/2, 16/1).

Das erforderliche Kompensationsmaß für den Eingriff auf den nach § 35 BauGB zu bewertenden Flächen wird auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstellt.

Da nur Funktionen des Naturhaushaltes mit allgemeiner Bedeutung festgestellt wurden, gilt für die Kompensation das Maß der Biotopbeeinträchtigung

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

(Kompensation mit Hilfe der Biotopwertansprache). Aufgrund der Lage in einem durch Störungen bereits belastetem Gebiet ohne zu berücksichtigende Sonderfunktionen, sind keine zusätzlichen Korrekturfaktoren erforderlich.

Das Maß Biotopbeeinträchtigung umfasst auf den Baugebieten im Außenbereich nach § 35 BauGB folgende Flächen:

Außenbereich nach § 35 BauGB:

Industriegebiet:	8,8 ha
Gewerbegebiet 2.1:	3,1 ha
Gewerbegebiet 2.3:	1,2 ha

Für die bebauten Grundstücke im GE 2.3, die bereits ihre überbaubaren Flächen ausgeschöpft sowie zusätzlich versiegelbaren Flächen erreicht haben, erfolgt kein erheblicher Eingriff aus der Planung des B-Plans 19/11.

Es verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft auf

Acker: 10,0 ha  
Brache: 1,75 ha  
Baumreihe/ Hecke: 0,15 ha

Daraus ergibt sich eine Gesamteingriffsfläche von 11,9 ha.

In Abhängigkeit von den zu berücksichtigenden Wert- und Funktionselementen wurden den betroffenen Biotoptypen folgende Kompensationswertzahlen zugeordnet:

Acker: Faktor 1,5  
Brache: Faktor 1,5  
Baumreihe/ Hecke: Faktor 3

Die Kompensationswertzahl von 1,5 für die Ackerfläche resultiert aus einem Korrekturfaktor von 0,5 aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bei Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Kompensationswertzahl 1,5 für die Brachflächen begründet sich wie folgt. Abweichend von dem Biotoptypenkatalog der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Stand 1999 mit Bewertung und Status wurden die Brachen (Biotoptyp ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standorte) nicht als gefährdet bzw. stark gefährdet nach RL Biotoptypen BRD eingestuft. Nach dem Verzeichnis und Rote Liste der Pflanzengesellschaften Deutschlands von Rennwald 2000 ist der Biotoptyp der Ruderalgesellschaften in der vorkommenden Artenkombination in der Tieflandregion nicht gefährdet. Die Regenerationsfähigkeit wird Stufe 1 angesetzt, d.h. 1 bis 25 Jahre. Damit ergibt sich eine Werteinstufung von 1, welche ein Kompensationserfordernis von 1-1,5 erfordert. Dieser ist vergleichbar mit dem der Ackerbrachen (1-2), welche der Entstehungsgeschichte der Brachen im Geltungsbereich entspricht.

Damit ergibt sich folgende Ausgangssituation:

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

**Bestand Biotoptypen**

Biotoptyp	Flächengröße	Kompensationswertzahl	Kompensationserfordernis
Acker	10,0 ha	1,5	15,0 ha
Brache	1,75 ha	1,5	2,63 ha
Baumreihe/ Hecke	0,15 ha	3,0	0,45 ha
<b>Summe</b>	<b>11,9 ha</b>		<b>18,08 ha</b>

Aus dem Verlust der 11,9 ha Biotopfläche ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 18,08 ha.

Zur Kompensation des Verlustes an Biotopflächen sind sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb in unmittelbarem Anschluss an das Plangebiet sowie im angrenzenden Landschaftsraum Maßnahmen vorgesehen.

Analog zum Schutzgut Boden werden nicht alle zu begrünenden Flächen als relevante Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich angerechnet, sondern solche, die über eine als Lebensraum und Trittsteinbiotop ausreichende Flächengröße verfügen. Sie sind als geschlossene Flächen zum Anpflanzen mit textlichen Festsetzungen zu Art und Umfang der Begrünung festgesetzt. (vgl. Auflistung unten).

- die 24 m breiten Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A3 zwischen den Gewerbegebieten GE<sub>1.1</sub> und GE<sub>2.1</sub>
- der 12 m breite Pflanzstreifen mit der Bezeichnung A3 im Süden des Plangebietes
- der 24 m breite Pflanzstreifen mit der Bezeichnung A3 zwischen Industrie und Gewerbegebiet nördlich des Gemeindewiesenweges
- der 7 m breite Pflanzstreifen mit der Bezeichnung A4 im Norden der Industriegebietsfläche
- der 10 m breite zu begrünende Wall im Westen des Industriegebiets

Nicht angerechnet werden die nicht überbaubaren Flächen mit der Bezeichnung A1 und A2, die der straßenseitigen Eingrünung dienen sowie die sonstigen Grünflächen, die aufgrund der GRZ zusätzlich innerhalb der Bauflächen freizuhalten und zu begrünen sind. Hinzu kommen die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen, die als ehemalige Ackerflächen oder Wege in Sukzessionsflächen umgewandelt werden:

- die Öffentliche Grünfläche im Norden des Industriegebietes
- die Öffentliche Grünfläche am Kreuzungspunkt Gemeindewiesenweg/ Torgelower Straße (Erweiterungsfläche Regenrückhaltebecken)
- die Öffentliche Grünfläche zwischen den Gewerbegebieten GE 2.3 und GE 1.3
- die Öffentliche Grünfläche östlich des Gewerbegebietes GE1.2

Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit den textlichen Festsetzungen der Nummern 6.1, 7.1 bis 7.6 sowie 8.1 bis 8.5 und 9.1 qualitativ gesichert. Sowohl die Öffentlichen Grünflächen als auch die großflächigen Flächen zum Anpflanzen mit den Bezeichnungen A3 und A4 sind als Sukzessionsflächen mit einem Mindestanteil von 50% heimischer Gehölze in Form von Gehölzstreifen oder –inseln zu entwickeln.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

**Planung Biotoptypen (Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet)**

Biotoptyp	Flächengröße	Kompensationswertzahl	Kompensationswert
Anpflanzung (Feld)hecke (Wall)	0,3 ha	1,5	0,45 ha
Gras- und Staudenflur mit Gehölzinseln (öff. Grünflächen)	3,3 ha	1,5	4,95 ha
Gras- und Staudenflur mit Gehölzinseln (Pflanzstreifen A3, A4)	1,7 ha	1,5	2,55 ha
<b>Summe</b>			<b>7,95 ha</b>

\* das bestehende Regenrückhaltebecken wird herausgerechnet

Nach Umsetzung der o.g. der Biotopverbesserung und Biotopneuschaffung im Plangebiet verbleibt ein Defizit von 10,13 ha aus den Planungen des Bebauungsplans 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“.

Als Ersatz für das im Plangebiet verbliebene Ausgleichsdefizit steht eine nördlich des Geltungsbereich liegende Acker(rest)fläche in einem Umfang von 2,2 ha zur Verfügung, welche der Sukzession überlassen wird (vgl. Zuordnungsfestsetzung Nr. 10.1). Weiterhin wurde im Bereich der Moorbrandwiesen bei Friedland mit der UNB des LK Uecker-Randow eine Fläche zur Renaturierung ausgewählt (vgl. Zuordnungsfestsetzung Nr. 10.2). Hier sollen miteinander vernetzte Kleingewässer mit ausgeprägten Flachwasserzonen und Pufferzonen angelegt und mit einem bereits bestehenden Gewässer vernetzt werden. Die Moorbrandflächen stellen einen Ausgleichspool für die Stadt Pasewalk dar und sollen innerhalb eines Gesamtkonzeptes renaturiert werden.

Die Ziele der Renaturierung stimmen mit dem Entwicklungsziel „Moorbrandwiesen: Anstau, Feuchtbiotope schaffen“ des GLRP der Region Vorpommern überein.

Biotoptyp	Flächengröße	Kompensationswertzahl	Kompensationswert
Sukzessionsfläche (extern)	2,2 ha	2,0	4,4 ha
Herstellung von zusammenhängenden nährstoffarmen Flachgewässern > 0,5 ha mit landseitigen Pufferzonen > 7 m	1,91 ha	3	5,73 ha
<b>Summe</b>			<b>10,13 ha</b>

Mit der Sukzession auf 2,2 ha Intensivackerfläche sowie der Herstellung von zwei miteinander verbunden nährstoffarmen Kleingewässern mit Pufferzonen auf ehemaligen Moorbrandflächen in einem Umfang von 1,91 ha (vgl. Zuordnungsfestsetzungen) wird das Ausgleichsdefizit von 10,13 ha im Plangebiet in der Gemarkung Pasewalk kompensiert.

## 6. Zusammenfassung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage des B-Plans sieht zusätzlich zu dem bestehenden Gewerbegebiet nördlich des Gemeindewiesenweges weitere Gewerbe- und Industrieflächen vor. Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind den jeweilig angrenzenden Nutzungen angepasst, so dass es zu keinen immissionsbedingten Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung aus den neu geplanten Gewerbe- und Industrieflächen kommen wird. Einen weiteren Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bilden die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für jedes einzelne Baugebiet. Zusätzlich kann mittels der Anordnung der Gebäude eine Minderung von Beeinträchtigungen erreicht werden.

Infolge des Bebauungsplanes wird es nördlich und südwestlich des Gemeindewiesenweges zu Neuversiegelung durch Bebauung sowie Erschließung und Stellplatzflächen kommen. Dem stehen Begrünungsmaßnahmen in zusammenhängenden Flächen zum Anpflanzen im Plangebiet gegenüber.

Die zu begrünenden Flächen sind in das Freifächensystem für das Gesamtgebiet „Gewerbegebiet Torgelower Straße“ eingebunden und setzen das Prinzip der äußeren Umpflanzung und inneren Durchgrünung fort.

Mittels qualitativ hochwertigen Pflanzungen aus heimischen Gehölzen am Rand der Gewerbe- und Industrieflächen sowie ebenso hochwertigen Pflanzungen heimischer Gehölze und Stauden sowie naturnahen Ansaaten in öffentlichen Grünflächen wird Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen aus den Baugebieten geschaffen. Dennoch verbleibt ein Kompensationsdefizit das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann und das alle zu betrachteten Schutzgüter des Naturhaushaltes betrifft.

Es werden daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Pasewalker Stadtgebiet vorgesehen.

Der Verlust an Brachflächen kann über Maßnahmen nördlich des Plangebietes durch eine weitere Sukzessionsfläche ausgeglichen werden.

Um den verbleibenden Eingriff vor allem für das Schutzgut Boden sowie Arten- und Biotope zu kompensieren, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow eine Ersatzmaßnahme in den Moorbrandflächen im Nordwesten der Stadt Pasewalk abgestimmt. Hier sollen auf einer 1,91 ha großen Fläche Sekundärgewässer insbesondere für die Insektenwelt erschaffen und mit einem angrenzenden Standgewässer vernetzt werden können.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Pasewalker Stadtgebiet verbleiben keine aus dem B-Plan resultierenden zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwartenden erheblichen Eingriffe werden mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.



#### **IV        Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 Seite 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2012 (GVOBl. M-V S. 323).

## V Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### *Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)*

1.1 In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> zugelassen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.
4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.

Nicht zulässig sind im GE<sub>1</sub> gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.

1.2 Im den Gewerbegebieten GE<sub>2</sub> sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE<sub>2</sub> zugelassen

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnete sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE2 gemäß

1. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet
2. Tankstellen,
3. Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.

*Industriegebiet (§ 9 BauNVO)*

1.3 Im Industriegebiet sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können im Industriegebiet zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im Industriegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
2. Einzelhandelsbetriebe

**2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

*Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)*

*Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)*

*Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)*

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

*Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)*

3.2 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

**4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Öffentlicher Straßenraum*

- 4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

*Straßenbegrenzungslinie*

**5. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

*Oberirdische Versorgungsleitung*

**6. Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Öffentliche Grünflächen*

- 6.1 Auf öffentlichen Grünflächen wird der Anteil von Gehölzflächen auf 50 v.H. der gesamten Vegetationsfläche festgesetzt, auf den verbleibenden Flächen sind naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. (Ausgleichsmaßnahme)

**7. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Mindestbepflanzung*

- 7.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den nicht überbauten Flächen je ein Baum (StU 18/20, Art gemäß Pflanzliste 1) pro 350 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)
- 7.2 Mauern und öffnungslose Fassadenflächen, die größer als 200 m<sup>2</sup> sind, sind mit Baumpflanzungen einzugrünen.
- 7.3 Regenwasserrückhaltebecken und -gräben sind naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (je m<sup>2</sup> ein Gehölz). (Minimierungsmaßnahme)

*Befestigung von Flächen*

- 7.4 In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen (Minimierungsmaßnahme).

*Mindestbepflanzung von Stellplätzen*

- 7.5 Die Gesamtlänge der Stellplätze in den Baugebieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilversiegelte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze (Minimierungsmaßnahme).

- 7.6 In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

#### **8. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### *Flächen zum Anpflanzen*

- 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung A1 sind mit Bäumen (STU 14-16) der Pflanzliste 1 und hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Grundstückszufahrten. (Ausgleichsmaßnahme)
- 8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung A2 sind mit Bäumen (STU 18-20) der Pflanzliste 1 in einem Abstand von 8 - 12 m zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Grundstückszufahrten. (Ausgleichsmaßnahme).
- 8.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung A3 wird ein Anteil an Gehölz- und Staudenflächen von mindestens 50% der zu begrünenden Grundstücksfläche festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
- 8.4 Die Fläche zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung A4 ist mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen.
- 8.5 Für alle Anpflanzungen wird die ausschließliche Verwendung von Pflanzen mit der regionalen Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ festgesetzt.

#### **9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### *Schutzwall*

- 9.1 Zum Schutz vor Lärm und als Sichtschutz ist in der so gekennzeichneten Fläche ein Erdwall mit einer Höhe von 4,0 m anzulegen. Der Erdwall ist mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen.

##### *Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel*

- 9.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden:

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
GE 1.1	55,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	40,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1.2	53,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	38,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1.3	57,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	40,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.1	63,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	51,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.2	63,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	51,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.3	65,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	60,0 dB(A)/m <sup>2</sup>

- 9.3 Im Industriegebiet GI sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden:

	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
GI	74,3 dB(A)/m <sup>2</sup>	57,3 dB(A)/m <sup>2</sup>

- 9.4 Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schalleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtfläche des jeweiligen Baugebietes. Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) beziehen, ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche.

- 9.5 Die Berechnungen zur Kontingentierung der Geräuschemissionen sind nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 4 m über Geländeneiveau, einer Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz, Mitwind – Wetterlage ( $C_{met} = 0$  dB(A), einer mittleren Temperatur von 10° C, einer Luftfeuchte von 70% und einem Bodenfaktor  $G = 0,3$  durchgeführt worden.

Ruhezeitenzuschläge für die Beurteilungszeit tags (werktags) wurde berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder – schirme), die im B – Plangebiet und zwischen dem B – Plangebiet und dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort stehen, wurden nicht berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

**10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle  
 (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)**

- 10.1 Dem Bebauungsplan Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ wird die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche in einem Umfang von 1,7 ha auf kommunaler Fläche im nördlichen Gemarkungsgebiet der Stadt Pasewalk (Flur 43, Teilfläche Flurstück 11/1) wie folgt zugeordnet:
- Industriegebiet (GI) zu 74%
  - Gewerbegebiet (GE) 2.1 zu 26%.

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBE GEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

- 10.2 Dem Bebauungsplan Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ wird die Renaturierung von Flächen in einem Umfang von 1,91 ha auf kommunaler Fläche im Ausgleichsbauungsplan Nr. 32/10 zugeordnet. Für die Renaturierung sind 2 miteinander verbundene Kleingewässer (Mindestgröße 0,5 ha je Gewässer) mit Tief- und Flachwasserzonen (3,0m bis 0,5m Tiefe) auf dem Flurstück 30, Flur 37 anzulegen. Die verbleibenden Flächen zwischen den Kleingewässern (Pufferzonen) sind der Sukzession zu überlassen. Die Renaturierung wird dem Industriegebiet sowie dem Gewerbegebiete GE 2.1 wie folgt zu- geordnet:
- Industriegebiet (GI) zu 74%
  - Gewerbegebiet (GE) 2.1 zu 26%.

**11. Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)**

*Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes*

*Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen*

**II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

**Bodendenkmale**

Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen besteht die begründete Annahme des Vorhandenseins von Bodendenkmalen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die hierfür in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

**Pflanzlisten**

Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weiädorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.	

Pflanzliste 2 – Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina agg.	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa corymbifera	Buschrose

STADT PASEWALK  
 BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Crataegus laevigata	Zweigriifiger Weiädorn
Rosa rubiginosa	Schottische Zaurrose
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum
Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



**Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“**

**0. Vorbemerkung**

Der Geltungsbereich Bebauungsplans 19/05 A „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ umfasst für den westlichen Teil des Gewerbegebietes Torgelower Straße einen Bereich, in dem zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlicher Regelungsbedarf erkennbar ist. Dieser begründet sich unter anderem aus dem Erfordernis der Schaffung von Baurecht in Bereichen, die anderenfalls z.T. als Außenbereiche (§ 35 BauGB) zum größeren Teil aber als unbeplante Innenbereiche (§ 34 BauGB) zu beurteilen wären. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans werden neben der Ausweisung gewerblicher und industrieller Bauflächen auch umfassende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19/05 A „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit einem schalltechnischen Gutachten eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Pasewalk und des Kreises Uecker – Randow zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind den jeweilig angrenzenden Nutzungen angepasst, so dass es zu keinen immissionsbedingten Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung aus den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen kommen wird. Einen weiteren Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bilden die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für jedes einzelne

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBE GEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Baugebiet. Zusätzlich kann mittels der Anordnung der Gebäude eine Minderung von Beeinträchtigungen erreicht werden.

- Mit Vollzug des Bebauungsplanes wird es nördlich und südwestlich des Gemeindewiesenweges zu Neuversiegelungen durch Bebauung sowie Erschließung und Stellplatzflächen kommen. Dem stehen Begrünungsmaßnahmen auf zusammenhängenden Flächen im Plangebiet gegenüber. Die zu begrünenden Flächen sind in das Freifächensystem für das Gesamtgebiet „Gewerbegebiet Torgelower Straße“ eingebunden und setzen das Prinzip der äußeren Umpflanzung und inneren Durchgrünung fort.
- Mittels qualitativ hochwertigen Pflanzungen aus heimischen Gehölzen am Rand der Gewerbe- und Industrieflächen sowie ebenso hochwertigen Pflanzungen heimischer Gehölze und Stauden sowie naturnahen Ansaaten in öffentlichen Grünflächen wird ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen aus der baulichen Entwicklung geschaffen.
- Es verbleibt ein Kompensationsdefizit das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann und das alle zu betrachteten Schutzgüter des Naturlandhaushaltes betrifft. Deshalb werden weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Pasewalker Stadtgebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19/11 vorgesehen.
- Der Verlust an Brachflächen kann über Maßnahmen nördlich des Plangebietes durch die Anlage einer Sukzessionsfläche mit einer Größe von 1,7 ha ausgeglichen werden.
- Um den verbleibenden Eingriff vor allem für das Schutzgut Boden sowie für Arten- und Biotope zu kompensieren, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow eine Ersatzmaßnahme in den Moorbrandflächen im Nordwesten der Stadt Pasewalk abgestimmt. Hier sollen auf einer rund 1,91 ha großen Fläche Sekundärgewässer insbesondere für die Insektenwelt geschaffen und mit einem angrenzenden Standgewässer vernetzt werden.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Pasewalker Stadtgebiet verbleiben keine aus dem Vollzug des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwartenden erheblichen Eingriffe werden mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Stadtvertreterversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

STADT PASEWALK  
BEBAUUNGSPLAN / UMWELTBERICHT NR. 19/11  
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für ein Gewerbegebiet innerhalb von Pasewalk nicht auffindbar sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Pasewalk in der Sitzung vom 12.09.2013 als Satzung beschlossen.

Pasewalk, den 18.6.2013.....

  
Boganz  
Amtierende Bürgermeisterin

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:**

- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (SB Bauleitplanung) , die externen Ausgleichsmaßnahmen durch eine Eigenerklärung der Stadt Pasewalk abzusichern;
- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (SB Bauleitplanung), die aktuellen gesetzlichen Grundlagen auf der Planzeichnung und der Begründung zu verwenden;
- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (SG Naturschutz/Landschaftspflege), für Anpflanzungen Pflanzen mit der Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ zur Verwendung festzusetzen;
- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (SG Naturschutz/Landschaftspflege), die Flurstücke für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes korrekt zu benennen;
- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (SG Bauordnung), die Aufzählung der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke zu aktualisieren;

**Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:**

- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (SB Bauleitplanung), auf vermeintlich dem Wortlaut der BauNVO entsprechende Festsetzungen zu verzichten;
- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (SG Naturschutz/Landschaftspflege), auf die Festsetzung eine Lärmschutzwalls zugunsten des Erhalts einer Schlehenhecke teilweise zu verzichten;
- Die Anregung der Industrie- und Handelskammer, auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südwestlichen Plangebiet zugunsten der Bestandssicherung eines teilweise im Geltungsbereich gelegenen Betriebes zu verzichten;

**2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Diese Prognose gründet sich auf der verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage und der Größe des Plangebiets.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Aus