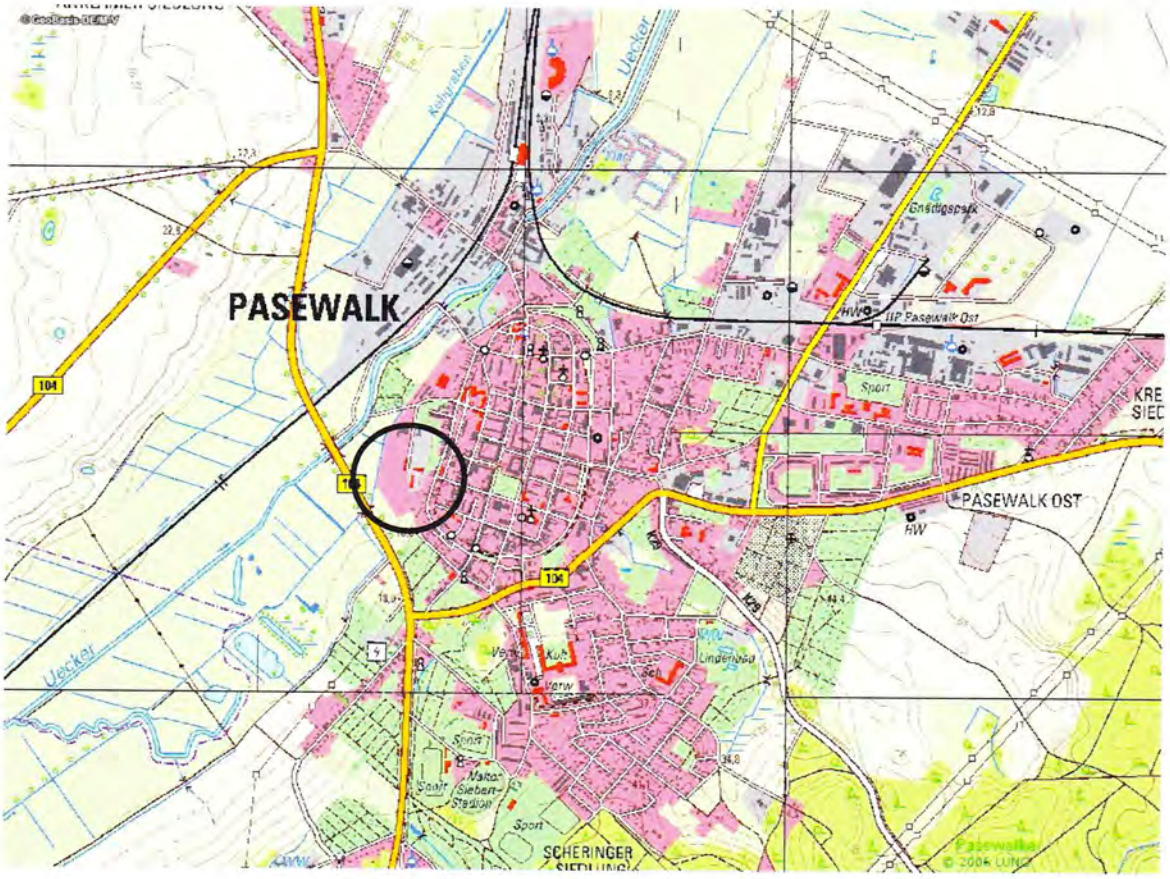
STADT PASEWALK

Bebauungsplan Nr. 44/17 der Stadt Pasewalk
"verlängerte Klosterstraße"



SATZUNG

B e g r ü n d u n g

Stand: 16.03.2020

Bebauungsplan Nr. 44/17 "verlängerte Klosterstraße"

BEGRÜNDUNG

Träger des Planverfahrens:

Stadt Pasewalk
Die Bürgermeisterin Frau Nachtweih
über Fachbereich Bau - Stadtentwicklung

Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk
Tel.: 03973 251 0
Fax: 03973 251 199
Frau Kohlase

Planung/ Städtebau:

stadtbau.architekten.nb

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner
Johannesstraße 1
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 363 171-53
Fax: 0395 369 499-19
Herr Braun, Herr Müller

Grünordnungsplanung:

Kunhart Freiraumplanung

Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 422 51 10
Fax: 0395 422 51 10
Frau Manthey-Kunhart

Vermessung:

Vermessungsbüro Zeise

Papendorfer Chaussee 2
17309 Pasewalk

Tel.: 03973 20 75 0
Fax: 03973 20 75 19
Frau Zeise

Begründung

über den Bebauungsplan Nr. 44/17 "verlängerte Klosterstraße"

Inhaltsverzeichnis Teil I

Seite

1. Allgemeines 6

1.1 Aufstellungsbeschluss 6

1.2 Kartengrundlage 6

1.3 Rechtsgrundlagen 6

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes 7

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis 9

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes 9

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen 9

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 9

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern 10

2.2.3 Flächennutzungsplanung 10

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung 11

3. Bestandsanalyse 13

4. Planungsabsicht 16

5. Umweltbelange 17

6. Erschließung und Medien 18

6.1 Verkehrliche Erschließung 18

6.2 Medien 18

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 21

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB] 21

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB] 22

7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 22

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB] 23

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) 24

8. Hinweise 25

8.1 Altlasten und Bodenschutz 25

8.2 Wasserwirtschaft 26

8.3 Denkmalschutz 27

8.4 Kampfmittel 28

9. Sonstige Hinweise 29

9.1 Straßenverkehr 29

9.2 Baumschutz 29

9.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 29

9.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken 30

10. Flächenbilanz 31

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk in ihrer Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 für das Gebiet „verlängerte Klosterstraße" beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Pasewalker Nachrichten 06" vom 24. Juni 2017 bekannt gemacht.

1.2 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der Bestandsvermessung des Vermessungsbüros Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk, Stand: 07.06.2017.

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN).

Stand Kataster: 07.06.2017

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße" sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)

- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255),
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- **Hauptsatzung der Stadt Pasewalk**

Die Gesetze und Verordnungen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der Anlage 1 zum Antrag auf Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 44/17 der Stadt Pasewalk (Lageplan mit Darstellung des B-Plan-Geltungsbereichs) „verlängerte Klosterstraße" durch die Stadtvertreter am 18.05.2017 beschlossen.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden:	durch Klosterstraße, gelegen auf dem Flurstück 224, Flur 28, Gemarkung Pasewalk
im Süden:	durch eine ca. 2 Meter hohe Betonmauer, gelegen auf dem Flurstück 218/7, Flur 28, Gemarkung Pasewalk sowie die Wohnbebauung der Gartenstraße
im Osten:	durch eine ca. 2 Meter hohe Betonmauer, gelegen auf dem Flurstück 218/7, Flur 28, Gemarkung Pasewalk
im Westen:	durch die Uecker gelegen auf dem Flurstück 194/6/7, Flur 28, Gemarkung Pasewalk

Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstücke 218/7 in Gänze sowie teilweise das Flurstück 218/14 der Flur 28, Gemarkung Pasewalk und umschließt eine Fläche von ca. 13.459 m² (1,35 ha).

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 218/7 und 218/14 befinden sich (zum Zeitpunkt der Aufstellung) im Eigentum der Stadt Pasewalk.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Nutzung eines Mischgebiets auf Flächen, gelegen an der westlichen Altstadtgrenze.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44/17 "verlängerte Klosterstraße" sollen die Rechtsgrundlagen für die im Weiteren erläuterten Planungsabsichten entwickelt und somit die Nutzung der drei im Bestand befindlichen Gebäude ermöglicht werden.

Die Gebäude sollen als Handwerksbetrieb, Wohnhaus und für weiteres kleinteiliges bzw. betreutes Wohnen genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie die Nutzung von vorhandenen baulichen Anlagen für einen Heizungs- und Sanitärbetrieb auf der Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verfolgt.

Mit der beabsichtigten weiteren Nutzung und der Einordnung neuer Nutzungen würde ein Beitrag zur Neugestaltung des Stadtrandes erfolgen können. Gleichzeitig wird intakte betriebsfähige Bausubstanz durch notwendige Investitionen zukunftsfähig aktiviert.

Die Nutzung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt (s. Punkt 6 ff.).

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Planungen auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Entwicklung des Gebiets verbunden ist, ist zu ermitteln.
- ein ausreichender Schutz für benachbarte Nutzungen ist nachzuweisen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 2 begründet, dass die Siedlungsflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.

Dem Absatz 3 ist zu entnehmen, dass Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

Im Absatz 5 ist geschrieben, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern

Das RREP VP klassifiziert die Stadt Pasewalk sowie den Planungsbereich als Mittelzentrum. Somit unterliegt der Bereich den Zielen und Eigenarten zur Entwicklung und Sicherung eines Mittelzentrums (Prinzip der Zentralen Orte).

Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Darüber hinaus haben die Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales eine große Bedeutung und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei.

2.2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ist seit dem 19.06.2002 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich des Planungsgebiets als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO ausgewiesen (s. Abbildung 1). Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (als Ökopunktekonto) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 entwickelt.

Der Flächennutzungsplan Pasewalk wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 14. Änderung parallel geändert.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 18.05.2017 die Einleitung des Verfahrens über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung beinhaltet unter anderem auch die Darstellung der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 44/17 als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Weitere Informationen sind in den Unterlagen über die 14. Änderung des FNP nachzulesen.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP, Stand 28.09.2015

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Dem Schreiben „Landesplanerische Hinweise im Rahmen einer Voranfrage der Stadt Pasewalk" des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern-Greifswald vom 04.03.2015 ist bezüglich der Planungen zu entnehmen:

„Die Entwicklung eines Mischgebietes zur Sicherung der bestehenden Betriebe und zur Verdichtung mit speziellen Wohnformen wie altersgerechten Wohnungen entspricht aufgrund der Lage und Vorprägung des Standortes den Programmsätzen 4.1 (4) und (6) RREP VP zur Siedlungsentwicklung sowie 4.2 (4) RREP VP zur Stadt- und Dorfentwicklung.

Zusätzlich sind bei der Planung die Belange der Landschaft gemäß Programmsatz 4.1.4 (6) RREP VP zu berücksichtigen.

Zusammenfassung:

Eine Ortsarrondierung zur Sicherung und Verdichtung des Bestandes, die sich auf die vorbelasteten Flächen beschränkt, kann aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden."

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 11.09.2017 durch die Stadt Pasewalk angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße" der Stadt Pasewalk liegt mit Schreiben vom 12.10.2017 vor. Dem ist zu entnehmen:

„Die Stadt Pasewalk ist gemäß Programmsatz 3.2 (3) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) Mittelzentrum. Programmsatz 4.2 (1) LEP M-V beinhaltet die Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Die vorgelegte Planung entspricht diesen raumordnerischen Zielen.

Gemäß der Kane des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt die Planung in einem Tourismusentwicklungsraum und zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung.

Die Entwicklung eines Mischgebietes zur Sicherung des bestehenden Betriebes und zur Schaffung von Wohnraum entspricht aufgrund der Lage und Vorprägung des Standortes den Programmsätzen 4.1 (4) und (6) RREP VP zur Siedlungsentwicklung sowie 4.2 (4) RREP VP zur Stadt- und Dorfentwicklung.

Zusätzlich sind bei der Planung die Belange der Landschaft gemäß Programmsatz 4.1.4 (6) RREP VP zu berücksichtigen."

3. Bestandsanalyse

Lage der Gemeinde im Raum

Die Stadt Pasewalk ist ein Mittelzentrum befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie ist Verwaltungssitz des Amtes Uecker-Randow-Tal für 13 umliegende Gemeinden, selbst aber nicht amtsangehörig.

Die Stadt
Durch das geschichtsträchtige Kürassier-Regiment „Königin" (Pommersches) Nr. 2 trägt die Stadt auch den Namen „Kürassierstadt Pasewalk".

Zu Pasewalk gehören der Stadtteil Pasewalk-Ost und der Ortsteil Friedberg, Franzfelde und Steinbrink.

Die Stadt ist ca. 40 Kilometer westlich von Szczecin entfernt. Die Hansestadt Greifswald liegt ca. 90 Kilometer nördlich von Pasewalk; Neubrandenburg ca. 55 km westlich entfernt.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage zum Stadtkern Pasewalk ca. 400 Meter vom Ortskern (Marktplatz) entfernt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand zwischen der Ueckeraue und der Altstadt, auf dem ehemaligen Geländer der TFA/Bauunion. Nördlich vom Plangebiet befindet sich die ehemalige „Novahalle", im Osten grenzt die Wohnbebauung der Gartenstraße an des Plangebiet.

Das Gebiet wird durch die Klosterstraße aus Nordosten kommend, ausgehend vom Stadtkern erschlossen. Diese Erschließung sichert die Erreichbarkeit des Planungsgebiets und seiner Flächen, Gebäude und Nutzungen. Der § 35 Abs. 1 BauGB ist somit erfüllt.

Naturräumliche Gegebenheiten

Pasewalk liegt am Ostufer der mittleren Uecker zwischen Ueckermünder Heide im Norden und Uckermark im Süden. Vor etwa 10.000 bis 15.000 Jahren mündete an dieser Stelle das Urstromtal, in dem die Uecker heute fließt, in den Haffstausee ein.

Südlich Pasewalks liegt die fruchtbare kuppige uckermärkische Grundmoränenlandschaft, nördlich von Pasewalk ist auf den Sanden, die von den Schmelzwassern des Ueckerurstromtales abgelagert worden sind, die Ueckermünder Heide entstanden. (Quelle: www.wikipedia.de, 2017)

Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 15,00 bis 16,60 m ü. DHHN und ist somit relativ eben.

Abb. 2: Luftbild der Bestandssituation, Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, Stand 12.04.2017

Vorhandene Bestandsstrukturen/Gegenwärtige Nutzungen

Auf dem Gelände innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs befinden sich drei, ehemals, von der TFA genutzte Gebäude. Ein Gebäude wird auf Grundlage von bestehenden Verträgen als Handwerksbetrieb genutzt und soll weiterhin diese Nutzung erhalten.

Zwei Gebäude sind bereits mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ausgestattet. Damit wird in der Stadt Pasewalk ein Beitrag zur Energiewende durch die Stromerzeugung auf regenerativer Grundlage geleistet.

Das östliche Gelände des B-Plan-Gebiets wird als Haus- bzw. Kleingarten genutzt.

Der Bereich östlich des Plangebiets ist durch eine geschlossene Wohnbebauung (Altstadtcharakter) gekennzeichnet. Westlich und südlich angrenzend erstreckt sich das Areal der Uecker-Niederung mit weitreichenden Feuchtwiesen und natürlichem Baum- und Strauchbestand.

Im Norden angrenzend befindet sich das Gelände der ehemaligen „Nova-Halle". Es ist gekennzeichnet durch das Gebäude und durch großflächige Flächenversiegelung (Stellplatzanlage). Weiter nördlich befinden sich Kleingärten sowie die Uecker-Sporthalle.

Schutzgebiete und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Nähe des FFH-Gebietes SPA DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal" (Vogelschutzgebiet). Das FFH-Gebiet „Mittleres Ueckertal" ist ein Teil des kohärenten europäischen Netzes NATURA 2000 zum Schutz bestimmter Tiere, Pflanzen und Lebensräume. Es erstreckt sich westlich der Bundesstraße 104 und liegt somit ca. 300 Meter südwestlich des Planungsgebiets.

Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht nachzulesen.

4. Planungsabsicht

Der westliche Altstadtrand soll entwickelt werden. Das bedeutet in Bezug auf die bauliche Nutzung eine Abrundung und für den Ortsrand in diesem Teilbereich eine Neugestaltung. Die Stadt Pasewalk hat sich mit dem westlichen Altstadtrand planerisch auseinandergesetzt. Es liegt seit 2005 das Entwicklungskonzept „Uecker- Freizeitpark" vor. Einige Maßnahmen wurden umgesetzt.

Im Konzept heißt es unter anderem: *„Die Gebäude der TFA- Technische Fortbildungsakademie schließen südlich der Skaterhalle, Bereich ehemalige Bau- Union, quasi in zweiter Reihe zum Altstadtring an. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Lage der Gewerbebetriebe an bestehende städtebauliche Strukturen anknüpft."*

Neben der Sinnhaftigkeit der Bestandsweiternutzung und der günstigen Lage zur Altstadt bietet auch diese Einschätzung Argumente für die Umsetzung der Planungen.

Der Bereich befindet sich in unmittelbarer Altstadtnähe. Es ist bereits auf der Grundlage des oben genannten Entwicklungskonzeptes die fußläufige Anbindung verbessert worden.

Die Infrastruktur, die sich in der Stadtmitte befindet, steht im Sinne der „Stadt der kurzen Wege" zur Verfügung. Die Erschließung kann über die Klosterstraße in Richtung Süden (in Richtung Plangebiet) gesichert werden. Notwendige Netzanbindungen sind vorhanden.

Mit der Schaffung von Baurecht soll gewährleistet werden, dass intakte Bausubstanz weiterhin genutzt werden kann. Zwei Gebäude sind bereits seit einiger Zeit mit Dach-Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Anlagen werden bestehen bleiben.

Mit dem Baurecht können kleinteilige Nutzungen ermöglicht werden und das Umfeld kann im Sinne des Entwicklungskonzeptes im Freiraum aufgewertet werden.

Die Planung soll dazu beitragen, dass die Ziele der Stadt Pasewalk zur Entwicklung des westlichen Stadtrandes im Übergang zur Flussaue der Uecker umgesetzt werden können. Sie ist ein Baustein in der Strategie der Stadt.

Es ist geplant die westlich an das südlichste TFA-Gebäude grenzenden Flächen zu entsiegeln und als Vorgartenzone bereitzustellen. In diesen Vorgartenflächen sollen Carports und kleine Gartenhäuschen/Pavillons integrierbar sein.

Das Gelände des Handwerksbetriebs und das als Firmensitz genutzte westliche Gebäude soll unverändert bleiben. Bedarfsweise sollen Garagen westlich des Gebäudes entstehen. Das östliche Gebäude verfügt bereits über gestaltete Außenbereichsflächen, sodass eine weitere Umgestaltung nicht notwendig ist.

5. Umweltbelange

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben und an dieser Stelle darauf verwiesen.

6. Erschließung und Medien

6.1 Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Planstraße A von der Klosterstraße verkehrlich erschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Pasewalk. Im nördlichen Bereich ist zum jetzigen Zeitpunkt die vorhandene Verkehrsfläche als Asphaltstraße bis zu den vorhandenen baulichen Anlagen (ehemaliger Nova-Baumarkt) ausgebaut.

Mit dem südlichen Abschnitt werden die Trainings- und Fortbildungsakademie (TFA) und das Heizung- und Sanitärunternehmen über eine Plattenstraße erschlossen.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Verkehrsfläche öffentlich zu widmen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als privat festgesetzt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Bauordnung teilt in seiner Stellungnahme vom 05.08.2019 mit, dass die innere Erschließung des Plangebietes (private Verkehrsfläche) über Baulasteintragung zugunsten der Allgemeinheit zu sichern ist.

Feuerwehrzufahrt/Löschwasser

Die Erreichbarkeit des Geländes ist über die Planstraße A gegeben. Zur Absicherung des Löschwassers befindet sich Nord/östlich am privaten Weg ein Hydrant mit 74,7 m^3/h bei 3 bar Vordruck.

Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt über das beauftragte Entsorgungsunternehmen REMONDIS Vorpommern GmbH.

Die Entsorgung der südlichen Halle, welche zum altersgerechten Wohnen umgenutzt werden soll, kann wie folgt ablaufen:

Die Mieter bringen die Mülltonnen zu der westlich des Gebäudes verlaufenden privaten Verkehrsfläche und stellen sie dort an den Fahrbahnrand. Die Müllentsorgung erhält am Ende dieser Straße einen Wendehammer, dessen Dimensionierung ein Wendemanöver eines 3-achsigen Müllfahrzeugs in 3 Zügen zulässt.

Alternativ kann am Nordgiebel des Gebäudes ein Müllsammelplatz für die Mieter errichtet werden. Die Entsorgung kann dann zentral an dieser Stelle erfolgen.

Die REMONDIS Vorpommern GmbH teilt mit Stellungnahme vom 14.12.2017 mit:

„Sollte ein zentraler Stellplatz für die Abfallgefäße, Gelben Säcke und Sperrmüll eingerichtet werden, so sind die betroffenen Bürger durch die Stadt Pasewalk zu informieren. Für den Mehraufwand erfolgt kein Gebührenerlass."

6.2 Medien

Der Standort ist bereits vollständig erschlossen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Stadtwerke Pasewalk geben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung für das Verfahren der 14. Änderung „verlängerte Klosterstraße" des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk mit Stellungnahme vom 24.11.2017 folgende Informationen:

„Bei weiterer zusätzlicher Bebauung müssten eine Entflechtung des Trinkwassernetzes und der Hausanschlüsse erfolgen.

Bei zusätzlichen Anschlussnehmern sind entsprechend dem Haus- bzw. Netzanschlussbegehren weitere Netzbetrachtungen für alle technischen Medien notwendig. Anschließend können erst detaillierte Aussagen zum Netzausbau aller technischen Gewerke (Trinkwasser, Strom sowie Fernwärme laut Satzung) getroffen werden.

Bei eventuellen Fragen können Sie jederzeit Rücksprache fuhren mit Herrn Friedrich, Tel.: 03973 2054270."

Abwasserentsorgung/Regenentwässerung

Der „Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Pasewalk" der Stadt Pasewalk gab mit Stellungnahme vom 20.12.2017 folgende Hinweise:

„... für eine zusätzliche geplante Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in Richtung Gartenstraße abgeleitet werden. An den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist die Fa. Heizung und Sanitärbetrieb Döbler sowie die Ausbildungshallen des TFA angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt vor Ort und wird nicht in die städtische Kanalisation angeleitet. Für eine weitere Bebauung muss eine Ableitung des Niederschlagswassers mit geplant werden."

Die Abwasserentsorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt vor Ort und ist schadlos für die angrenzenden Grundstücke im Plangebiet zu verarbeiten bzw. zu versickern. Für die Versickerungsfähigkeit des Wassers im Boden, ist ein Nachweis zu erbringen.

Stadtwerke Pasewalk GmbH

Die Stadtwerke Pasewalk (SWP) geben mit Schreiben vom 18.07.2018 bekannt:

„Ich möchte weiterhin darauf hinweisen, dass die SWP perspektivisch auf einer Teilfläche des Flächennutzungsplanes beabsichtigt eine Wärmeerzeugerstätte mit Wärmespeicher zu errichten.

Auf dieser Fläche würde dann eine Gebäudehülle (nicht massive Ausführung) mit entsprechender Technik für die Wärmeversorgung des in der Nähe befindlichen Fernwärmesatzungsgebietes der Stadt Pasewalk geplant.

Die SWP werden zu gegebener Zeit für die weitere Planung und perspektivische Umsetzung der Maßnahme bei dem zu entwickelnden Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben."

Stromversorgung

Die Stromversorgung (Stadtwerke Pasewalk) der bestehenden Gebäude liegt bereits an. Es befinden sich keine Leitungen und Anlagen der E.DIS AG im Planbereich.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsleitungen der bestehenden Gebäude liegen bereits an. Die Deutsche Telekom AG gab mit Stellungnahme vom 24.11.2017 folgende Hinweise:

„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI- 23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (2. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a- Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer TK-Linien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die TK-Linie besteht."

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die im Folgenden farblich grau und kursiv verfassten Texte dienen der näheren Erläuterung der Festsetzungen (schwarze Schrift).

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht die Weiterführung des westlichen Gebäudes als Betriebsgebäude für den Heizung-Sanitär-Bauklempnerei-Betrieb vor. Das umliegende Gelände dient als Betriebshof für Materiallagerung und Fuhrpark.

Das östliche Gebäude soll als Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten genutzt werden. Dabei soll ein Gebäudeteil die bestehende Nutzung als Büro enthalten.

Das dritte südliche Gebäude soll die Wohnnutzung aufnehmen und wird entsprechend umgebaut. Die östlich am Gebäude liegenden Freiflächen sollen als private Gartenfläche dienen.

Im Mischgebiet (MI) sollen die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein. Die weiteren zulässigen Nutzungen des § 6 BauNVO sollen nicht stattfinden.

Festsetzungen:

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In Mischgebieten ist eine GRZ von 0,6 gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) um 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleibt bestehen.

Es wird eine GRZ von 0,6 für Mischgebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Es sollen ausschließlich die bestehenden Gebäude genutzt werden. Umbauten an den Gebäuden sollen nur innerhalb des Gebäudes ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe alle Gebäude wird nicht verändert.

Im Mischgebiet (MI) ist gem. § 20 Abs. 1 BauNVO maximal ein Vollgeschoss zulässig.

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Es wurden die Baufelder 1und 2 festgesetzt. Es gelten die Vorschriften gem. § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Beide Baufelder beinhalten die bestehenden Gebäude des Plangebiets. Die Planung beabsichtigt grundsätzlich keine baulichen Erweiterungen für das Handwerksgebäude und das östliche Gebäude. Es soll jedoch langfristig die Möglichkeit gegeben werden das westliche Gebäude (Handwerksgebäude) allseitig um 3,00 Meter erweitern zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Baufeld 1 (BF 1) beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 51,2 Meter und im Baufeld 2 (BF 2) maximal 96,0 Meter.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Das südliche Gebäude soll Anbaumöglichkeiten in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung (betreutes Wohnen) an das bestehende Gebäude erhalten. Daher wurde die Baufeldgrenze nach Westen um 9,00 m erweitert. Nach Süden kann um ca. 6, 10 m angebaut werden.

Weiterhin soll die Planung langfristig die bauliche Erweiterung bzw. bauliche Verbindungsmöglichkeit der beiden Gebäude realisierbar machen (Angebotsplanung). Daher umfasst das Baufeld 2 das östliche und südliche Bestandsgebäude.

Festsetzungen:

Es wird eine, vom § 22 Abs. 2 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Im Baufeld 1 (BF 1) und im Baufeld 2 (BF 2) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 Meter betragen.

Für Gebäude sind Vor- und Rücksprünge von der Baulinie/Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO zwischen 0,10m bis 0,30m ausnahmsweise zulässig.

7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die bestehende Zuwegung ausgehend von der Klosterstraße über das Flurstück 218/14 sichert die Erschließung des geplanten Mischgebiets und der darin bestehenden Gebäude bzw. Grundstücke.

Eine Teilfläche des Flurstücks 218/14 wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ausgehend von der festgesetzten Verkehrsfläche, welche das Plangebiet von der Anbindung an die Klosterstraße in Richtung Süden erschließt, soll die innere Erschließung des Plangebiets über private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Privatstraße gesichert werden.

Eine Teilfläche des Flurstücks 218/14 sowie des Flurstücks 218/7 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Festsetzungen:

Vermeidungsmaßnahmen

Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen.

Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen.

Im Vorfeld von Umbauarbeiten/Sanierungen/Abriß von bestehenden Gebäuden mit Fledermauspotenzial ist eine Überprüfung der Dachräume auf das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung notwendig. Die ökologische Baubegleitung legt auf Grundlage der Untersuchung der Dachräume notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren fest. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt ebenfalls der ökologischen Baubegleitung.

Bäume innerhalb von Grünflächen sind zu erhalten.

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes ist auf der westlichen privaten Grünfläche eine 1.000 m² große Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist extensives Grünland mit einmaliger Mahd/Jahr zu entwickeln. Weiterhin sind 10 hochstämmige Obstbäume StU 14/16 cm mit Verankerung aus heimischen Baumschulen im Raster 10 m x 10 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wildschutz ist zu gewährleisten. Die Mahd ist ab 1. August bis spätestens Mitte September auf mindestens 10 cm Schnitthöhe vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung, PSM, Nachsaat, Walzen, Schleppen und Umbrechen ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen (Zeitpunkt nach Absprache mit der uNB) erfolgen. Die Pflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB und Bauherrn weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren.

Artenliste:

Apfelbäume: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;

Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern;

Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

Falls nicht zur Erhaltung festgesetzte Bäume außerhalb von Grünflächen beseitigt werden müssen, ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum StU 14/16 cm, mit Verankerung, aus heimischen Baumschulen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wildschutz ist zu gewährleisten. Artenliste wie vor.

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Festsetzungen:

Als Dacheindeckung für Sattel- und Flachdächer sind nur Dachziegel, Dachbleche und Betondachsteine zulässig. Bei Dachaufbauten ist die Eindeckung dem Hauptdach anzupassen.

Auf den Dachflächen der Gebäude in den Baufeldern 1-2 sind Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude im Baufeld 2 wurden bereits Photovoltaikpaneele installiert. Diese sollen bestehen bleiben. Weiterhin soll im Baufeld 1 die Installation von Dachflächen-Photovoltaikanlagen ermöglich werden.

8. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

8.1 Altlasten und Bodenschutz

Die Stadt Pasewalk hat mit Schreiben vom 26.07.2016 eine Altlastenauskunft dem Landkreis Vorpommern-Greifswald gestellt. Die Untere Bodenschutzbehörde gab mit Stellungnahme vom 04.08.2016 folgendes bekannt:

„die von Ihnen benannten Flächen; Gemarkung: Pasewalk Flur: 28 Flurstücke: 218/7 218/14 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Tanklager, Technikstellflächen, Waschrampe, Klempnerei und Tischlerei) und dem Umgang mit umweltrelevanten und gesundheitsgefährdenden Stoffen u. a. durch den Einsatz von Mineral- Öl-Kraftstoffen, Reinigungsmitteln, Lacken und Farben im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

Ein ingenieurtechnisches Gutachten, das Aufschluss über die Gefahrensituation für das o. g. Grundstück geben kann, die von diesem Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Boden ausgeht, liegt uns nicht vor.

Mit folgenden Schadstoffen muss aufgrund der verwendeten Materialien gerechnet werden:

- Mineral-Öl-Kohlenwasserstoffe (MKVV)

- Polycyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

~ Schwermetalle (Blei, Zink, Kupfer, Nickel)

- Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW)

- BTEX-Aromate"

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017. Der SB Abfallwirtschaft/Altlasten gab in diesem Schreiben folgendes bekannt:

„Angrenzend an die im Vorhaben bezeichneten Flächen in der Ortslage Pasewalk der Gemarkung Pasewalk, Flur 28, Flurstücke 226/4 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Tankstelle, Technikstellflächen) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

Genauere Hinweise und Auflagen werden Teil der jeweiligen Baugenehmigungen."

Die Stadt Pasewalk hat auf Hinweis des Landkreises eine „Orientierende Altlastenuntersuchung in der Gemarkung Pasewalk, Flur 28, Flurstücke 218/7, 218/14 und 226/4 (B-Plan-Gebiet „verlängerte Klosterstraße")" in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt mit Datum vom 16.07.2018 vor. Dem Gutachten ist folgendes Ergebnis zu entnehmen:

„Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen konnten im Bereich der untersuchten Altlastenverdachtsflächen keine Hinweise auf umweltrelevante Kontaminationen des Bodens festgestellt werden. Es wurden in einzelnen Proben aus den im Untergrund flächenhaft vorhandenen Bauschuttablagerungen lediglich erhöhte Gehalte an PAK und einzelnen Schwermetallen nachgewiesen, die jedoch nicht die entsprechenden Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken

(Wirkungspfad Boden - Mensch) gemäß § 8 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG überschreiten.

Ausgehend von der vom Auftraggeber vorgegebenen Aufgabenstellung kann eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.

Im Falle von Tiefbauarbeiten ist jedoch zu beachten, dass im Bereich des gesamten B-Plan-Gebietes Aushubmaterial (insbesondere Bauschutt) anfallen kann, dessen PAK-Gehalte deutlich über dem Zuordnungswert für die Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA-RL 20 liegen kann und dann fachgerecht zu entsorgen ist."

8.2 Wasserwirtschaft

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017 Das SG Wasserwirtschaft gab in diesem Schreiben folgenden Hinweis:

„Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)

Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (H)

*Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10'3 bis 1*10`6 m/s liegen. (H)*

Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (H)

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)"

Der Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow" teilt mit Stellungnahme vom 20.11.2017 mit:

„Der Wasser- und Bodenverband gibt im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgabe, der Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung, dem geschilderten Vorhaben seine Zustimmung, wenn folgende Forderungen und Hinweise eingehalten werden:

1. Durch das Planvorhaben wird in unserem Verbandsgebiet kein Gewässer 2. Ordnung nach § 2 WHG in Verbindung mit § 1 Landeswassergesetz berührt.

2. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme keine Baugenehmigung darstellt.

3. Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trockengefallen sind."

8.3 Denkmalschutz

Bezüglich der Auskunft aus der Bau- und Bodendenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald erhielt die Stadt Pasewalk von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises mit Schreiben vom 15.08.2016 folgende Informationen:

„Die Flurstücke und ihre Bebauung sind derzeit nicht Bestandteil der Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Die Flurstücke sind zudem derzeit nicht in der Bodendenkmalliste des Landkreises Vorpommer-Greifswald erfasst."

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017. Der SB Bodendenkmalpflege gab in diesem Schreiben folgenden Hinweis:

„Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Im Planungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist."

8.4 Kampfmittel

Die Stadt Pasewalk hat mit Schreiben vom 25.07.2016 eine Kampfmittelauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben der Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V gestellt. Das Landesamt gab mit Stellungnahme vom 08.08.2016 folgenden Hinweis:

„...dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für die o.g. Flurstücke besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Rechtshinweis:

Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen, ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich die Erfordernis des Arbeitgebers eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).

9. Sonstige Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

9.1 Straßenverkehr

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald gab mit Stellungnahme vom 20.12.2017 folgende Hinweise:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen."

Die REMONDIS Vorpommern GmbH teilt mit Stellungnahme vom 14.12.2017 mit:

„Bei der Planung insbesondere der Straße sind die Vorschriften der Berufsgenossenschaft Verkehr hier die DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" zu berücksichtigen und anzuwenden."

9.2 Baumschutz

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017. Das SG Naturschutz/Landschaftspflege gab in diesem Schreiben folgenden Hinweis:

„Im Zuge der Umsetzung des B-Planes sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der DIN 18300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

Der Baumbestand im Bereich von Baustellen, insbesondere von gesetzlich geschützten Bäumen (siehe § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern), ist wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder einer nachteiligen Veränderung von gesetzlich geschützten Bäumen führen können, sind verboten.

Die Verlegung von Kabeln und Leitungen sowie die Anlage von Baugruben sind deshalb außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen durchzuführen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 Meter."

9.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

9.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz - (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg- Vorpommern mitzuteilen.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca.	13.749,17 m²
Mischgebiet	6.820,06 m²
Mit überbaubarer Grundstücksfläche gesamt	3.270,14 m²
Baufeld 1	795,32 m²
Baufeld 2	2.802,79 m²
Straßenverkehrsfläche	1.789,92 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
Privat	2.938,08 m²
Öffentlicher Fußgängerbereich	289,72 m²
Private Grünfläche	3.3.95,32 m²
Gesamtfläche	13.749,17 m²

aufgestellt,

Neubrandenburg, 16.03.2020

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt

Pasewalk, den 23.06.2020

Nachtweih

Stadt Pasewalk
Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
(Rathaus) PSF

Teil II

Umweltbericht

über den Bebauungsplan Nr. 44/17 "Verlängerte Klosterstraße"

Stand 04/20

Inhaltsverzeichnis Teil II

1. Einleitung 5

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes 5

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden 5

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens 6

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 7

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 7

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 10

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 10

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 10

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 14

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 15

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 15

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 16

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 16

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe 16

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben 16

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel 17

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe 17

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 17

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 25

3. Zusätzliche Angaben 25

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 25

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 26

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j 26

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 26

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2018) 6

Abb. 2: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (Quelle: Physische Geographie).14

Abb. 3: Versiegelung der jeweiligen Biotope 21

Abb. 4: Beseitigung der jeweiligen Gehölzbiotope für unversiegelte Flächen 22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geplante Nutzungen 6

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume 7

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet 11

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff 20

Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen 20

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung 22

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5 24

Tabelle 8: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen 25

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Bestandskarte

Anlage 2 Konfliktkarte

Anlage 3 FFH - Vorprüfung für das SPA Gebiet DE 2549-471 "Mittleres Ueckertal"

Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. EINLEITUNG

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

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

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

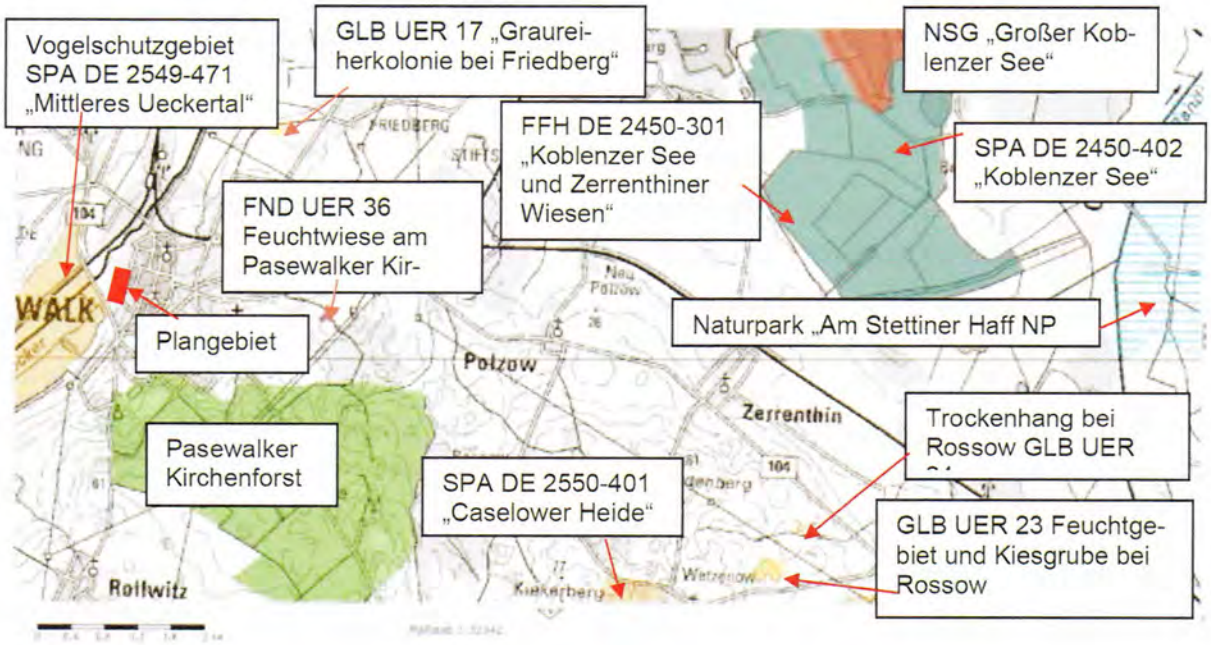
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das ca. 1,34 ha große, mit 3 Gebäuden bestandene und gewerblich genutzte Gelände soll zukünftig dem Handwerksgewerbe, dem Wohnen und betreuten Wohnen dienen. Es ist geplant, die Fläche als „Mischgebiet" mit einer GRZ von 0,6, einer zulässigen Versiegelung von 80 % und eingeschossiger Bebauung mit Verkehrsflächen und Grünflächen zu erschließen. Ein großer Anteil des Gehölzbestandes wurde zur Erhaltung festgesetzt. Die Gebäude werden umgebaut oder beseitigt. Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 1: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m²	davon m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Mischgebiet 0,60	7.126,00		52,95
davon			0,00
Bauflächen versiegelt		5.700,80	0,00
Bauflächen unversiegelt		1.425,20	0,00
Verkehrsflächen	2.938,00		21,83
Grünflächen	3.395,00		25,22
	13.459,00		100,00

Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2018)



1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch Transporte und Bauaktivitäten,
2. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. zusätzliche Flächenversiegelungen,
2. geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Umbauten,
3. Beseitigung von potenziellen Habitaten von Tieren.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgrund der Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wohnen und Gewerbe verursachte Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Es werden die in Tabelle 2 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Tabelle 2: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Landschafts-bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und von Potenzialanalysen Nutzung vorh. Unterlagen	Biotoptypenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Die Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald zum Vorentwurf vom 20.12.2017 enthält keine Einwände zu den vorgeschlagenen Untersuchungsräumen und Detaillierungsgraden sowie zu sonstigen Darlegungen des Umweltberichtes.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines FFH oder SPA – Gebietes beeinträchtigen können. Eine FFH Vorprüfung für das SPA Gebiet DE 2549-471 "Mittleres Ueckertal" wurde dem Umweltbericht beigefügt.

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

Weitere Grundlage sind die §§ 18 und 19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume, welche teilweise zur Erhaltung festgesetzt sind.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutz-gesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPlG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

➔ Das Plangebiet tangiert keine Schutzgebiete, enthält aber nach §§18 und 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume.

➔ Etwa 150 m westlich des Plangebiets liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal".

➔ Etwa 250 m südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 42 „Pasewalker Kirchenforst".

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Mensch

Das Vorhaben liegt unmittelbar westlich der Innenstadt von Pasewalk, etwa 150 m westlich der B 109 auf dem eingefriedeten ehemaligen Gelände der TFA/Bauunion, welches von einem Gewerbebetrieb und einer Ausbildungseinrichtung genutzt wird. Diese werden vom Norden seitens der Klosterstraße erschlossen.

Etwa 250 m westlich verläuft die Uecker, die nördlich über Torgelow, Eggesin und Ueckermünde abfließt und ins Stettiner Haff mündet. Etwa 80 m westlich des Plangebietes befindet sich ein Kunstgarten mit Camping- und Wasserwanderrastplatz. Das Plangebiet ist durch die Immissionen der vorhandenen Nutzungen, Bebauungen sowie der B 104 vorbelastet und gegenüber weiteren Immissionen empfindlich. Das Plangebiet hat, trotz der westlich angrenzenden Ueckerniederung, aufgrund der Einfriedung und fehlender naturräumlicher und touristischer Strukturen sowie der Nähe zum Siedlungsrand keine Bedeutung für die Erholung.

Flora

Die meisten Gehölze des Plangebietes weisen ein Alter von etwa 20 bis 30 Jahren auf und sind von Norden nach Süden etwa folgendermaßen angeordnet:

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Hainbuchenhecke (PHX), entlang der nordwestlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Fichtenhecke (PHW) in die eine nach §18 NatSchAG M-V geschützte Weide integriert ist. An der Nordwestseite des Eingangs steht eine ausgewachsene nach §18 NatSchAG M-V geschützte Weide, an der Nordostseite ein Birkengehölz (PHX) mit überwiegend jungen dünnstämmigen Bäumen. Entlang der Nordostseite der Zufahrt verläuft eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe mit ca. 15 Jahre alten Rotdorn. Im rechten Winkel dazu verläuft eine Weidenhecke sowie eine Linden/Ahornreihe von West nach Ost. 2 Linden sind §18 NatSchAG M-V geschützt. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze stehen nochmals junge Birken (PHX) sowie je 1 einzelne Konifere, junge Eiche und junge Linde. Die Fläche im Nordosten ist von Brombeeren überwuchert (PHX). Innerhalb eines kleinen Aufenthaltsbereiches an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft östlich eine Hecke (PWX) aus Buchen-Linden- Ahorn- und Birkenheister, stehen westlich 2 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Vogelkirschen und eine ebenfalls geschützte Fichte sowie mittig mehrere junge Fichten und 1 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Weide. Im Südwesten verläuft neben einer Hainbuchenhecke (PHX) im Westen eine

nach §19 NatSchAG M-V geschützte Lindenbaumreihe. In den hausnahen Freiflächen wachsen überwiegend flache Ziergehölze (PHW).

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 09.05.17 folgendermaßen dar:

Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	2.110,20	15,68
OCZ	Zeilenbebauung	2.046,00	15,20
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	7.249,00	53,86
PER	Artenarmer Zierrasen	785,80	5,84
PHW	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	557,00	4,14
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	488,00	3,63
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	186,00	1,38
SYZ	Zierteich	37,00	0,27
0		13.459,00	100,00

Die aus Landreitgras bestehenden Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete (OBS) befinden sich am westlichen und nördlichen Plangebietsrand. Zierteich (SYZ) und Zierrasen (PER) sind im Aufenthaltsbereich zu finden. Sämtliche Baulichkeiten des Plangebietes sind als Zeilenbebauung (OCZ) deklariert. Es handelt sich hierbei um drei verputzte eingeschossige mit Blechdächern und Photovoltaikanlagen versehene völlig intakte Gebäude von denen nur eines von einem Heizungs-Sanitärbetrieb genutzt wird. Die beiden übrigen üben derzeit keine Funktion aus. Weiterhin befinden sich im Plangebiet, vom Norden nach Süden, ein Müllstellplatz, ein zerfallener Schuppen, zwei Carports bzw. Unterstände, 1 überdachte Sitzecke, 1 Pavillon, 1 weitere überdachte Sitzecke, ein Geräteschuppen. Der Rest des Plangebietes ist durch Zufahrten und Stellflächen versiegelt (OVP).

Fauna

Die Gehölze stellen potenzielle Bruthabitate dar. Quartiersmöglichkeiten für Höhlenbrüter, Fledermäuse und den Eremiten sind in den Bäumen nicht vorhanden. Zwei Gebäude verfügen an den Giebelseiten über lammellenartige Dachluken. Es ist derzeit nicht klar, ob diese Dachluken von innen vergittert sind, der Einflug daher verwehrt wird oder ob Fledermäuse hierdurch in das Dach einfliegen können. Das Vorkommen freihängender Fledermausarten in den Dachräumen dieser beiden Gebäude ist daher nicht auszuschließen.

Die beunruhigte, versiegelte oder mit dichter Grasnarbe versehene Bodenfläche des Plangebietes ist für Bodenbrüter nicht geeignet.

Die unversiegelten Flächen sind beschattet und weisen eine dichte verfilzte Grasnarbe auf. Daher wird ein Vorkommen von Zauneidechsen trotz des grabbaren Bodensubstrates nicht erwartet.

Der Zierteich ist als Amphibienlaichgewässer nicht geeignet. Nächstgelegene, 700 m südwestlich liegende Gewässer, welche diese Funktion erfüllen könnten sind durch Eisenbahnlinien und Straßen vom Vorhaben getrennt. Das beunruhigte und zum großen Teil versiegelte Plangebiet kann nicht als Landlebensraum angesehen werden. Seine Nutzung als Transferraum ist ebenfalls unwahrscheinlich, da keine weiteren Gewässer oder Feuchtlebensräume in der Umgebung vorhanden sind.

Streng geschützten Falterarten stehen keine Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2011 und 2013 ein Brut- und Revierpaar vom Rotmilan, zwischen 2008 und 2015 sieben Brutplätze vom Kranich, 8 Weißstorchhorste sowie 1 besetzter Wiesenweihenhorst registriert. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet und in Zone A (2 Klassen), das heißt im Bereich mit hoher bis sehr hoher relativer Dichte des Vogelzuges über dem Land M-V.

Boden

Der Boden des Plangebietes setzt sich aus anthropogen geprägten Kultosolen zusammen. Der natürliche Baugrund der Umgebung besteht aus Kreiden, Sanden, Lehmen und Niedermoor.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gab zum Thema Altlasten in der Stellungnahme vom 04.08.2016 folgende Auskunft: *„die von Ihnen benannten Flächen.....werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Tanklager, Technikstellflächen, Waschrampe, Klempnerei und Tischlerei) und dem Umgang mit umweltrelevanten und gesundheitsgefährdenden Stoffen u. a. durch den Einsatz von Mineral- Öl-Kraftstoffen, Reinigungsmitteln, Lacken und Farben im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.....Ein ingenieurtechnisches Gutachten, das Aufschluss über die Gefahrensituation für das o. g. Grundstück geben kann, die von diesem Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Boden ausgeht, liegt uns nicht vor....."*

In der Zusammenfassung eines von der Stadt Pasewalk in Auftrag gegebenen Gutachtens „Orientierende Altlastenuntersuchungen" vom 16. Juli 2018 steht dazu folgende Aussage: *„Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen konnten im Bereich der untersuchten Altlastenverdachtsflächen keine Hinweise auf umweltrelevante Kontaminationen des Bodens festgestellt werden. Es wurden in einzelnen Proben aus den im Untergrund flächenhaft vorhandenen Bauschuttablagerungen lediglich erhöhte Gehalte an PAK und einzelnen Schwermetallen nachgewiesen, die jedoch nicht die entspre-*

chenden Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken (Wirkungspfad Boden - Mensch) gemäß § 8 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG überschreiten. Ausgehend von der vom Auftraggeber vorgegebenen Aufgabenstellung kann eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht. Im Falle von Tiefbauarbeiten ist jedoch zu beachten, dass im Bereich des gesamten B-Plan-Gebietes Aushubmaterial (insbesondere Bauschutt) anfallen kann, dessen PAK-Gehalte deutlich über dem Zuordnungswert für die Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA-RL 20 liegen kann und dann fachgerecht zu entsorgen ist."

Wasser

Auf dem Plangebiet befindet sich ein kleiner Zierteich mit einer Größe von etwa 37 m² und einem sehr geringen Natürlichkeitsgrad. Etwa 250 m nordwestlich des Plangebiets verläuft die Uecker. Etwa 770 m südlich des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet MV_WSG_2549_05 „Pasewalk" mit der Schutzzone 3. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht bei mehr als 2 m und weniger als 5 m unter Flur an und ist aufgrund des nichtbindigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.

Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Es besteht eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion und vermutlich eine eingeschränkte Luftreinheit.

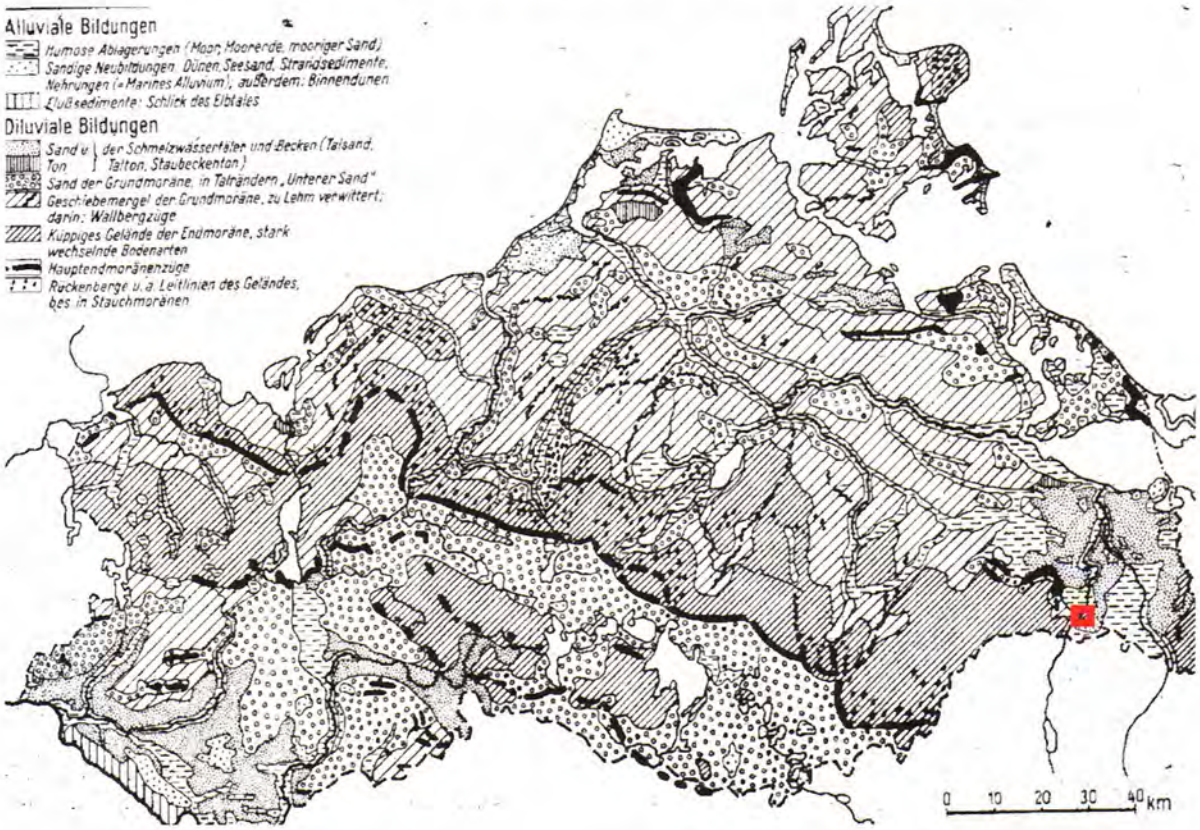
Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte" der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland" und der Landschaftseinheit „Ueckertal". Kennzeichnend für diese Landschaftseinheit sind wellige bis kuppige Grundmoränen, nach Süden und Südwesten gerichtete Becken und Täler, sowie größere Endmoränenzüge des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung. Das Material besteht aus Sand-Geschiebelehm- Mosaiken.

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Geschiebelehm und -mergel der nördlich der Rosenthaler Staffel vorgelagerten Grundmoräne. LINFOS ligth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial" weist dem den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum die Bewertung „urban" zu. Die Geländehöhen bewegen sich, aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ueckerniederung, bei etwa 20 m über NN. Das intensiv versiegelte und bebaute Gelände ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die reichen Randbepflanzungen unterbinden Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche. Die Vorhabenfläche befindet

sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Kulturgüter befinden sich im Plangebiet nicht.

Abb. 2: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (Quelle: Physische Geographie)



Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura – Gebiet SPA DE 2549 – 471 „Mittleres Ueckertal" mit den Zielarten Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch liegt ca. 150 m westlich des Plangebietes und wird durch die Bundesstraße von diesem getrennt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente" durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Vogel- und anderen Tierarten einen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als intensiv genutzte Handwerks- und Ausbildungseinrichtung bestehen bleiben.

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

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

Fläche

Vom 1,34 ha großen Geltungsbereich sind derzeit etwa 0,9 ha Fläche des Siedlungsraumes versiegelt. Ebenfalls etwa 0,9 ha sind zur Neuversiegelung vorgesehen.

Flora

Die Planung, welche die Verkehrsflächen, 3 Grünflächen, die 3 Gebäudegrenzen, 29 Stück zu erhaltende geschützte Bäume festsetzt, ermöglicht Neuversiegelungen von etwa 0,1 ha. Je nach Gestaltungsansatz der nachfolgenden Objektplanung werden die Versieglungsmöglichkeiten ausgeschöpft und ist die Möglichkeit gegeben Landreitgrasflächen, niedrige Gebüsche (ODS), Ziergehölzflächen, eine Fichtenhecke (PHW), eine Hainbuchenhecke (PHX), Teile eines Bestandes sehr dünnstämmiger Birken (PWX) und 3 Bäume ohne Schutzstatus zu beseitigen.

Fauna

Die möglichen Verluste von verschiedenen Gehölzen verursachen einen Eingriff in die Brutplatzfunktion von Vogelarten der Gebüsche und Baumkronen. Der mögliche Umbau bzw. Abriss von zwei Gebäuden mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse ist ein Eingriff in die Quartiersfunktion für Fledermäuse. Verbotstatbestände treten bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

Boden/Wasser

Zusätzliche Versiegelungen erfolgen nicht. Die Boden- und Wasserfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt verändert sich nicht, da die meisten Strukturen erhalten bleiben.

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

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Mischgebiet, verbunden mit einer Nutzung durch Handwerk, Wohnen und betreutes Wohnen, verursacht keine Erhöhung von Lärm - und Geruchsimmissionen.

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung.

Die beim Bau und bei der Pflege der Anlage anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind daher keine Auswirkungen auf die Umwelt infolge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung durch die Planung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird, der Wohnnutzung entsprechend, aufgewertet.

Es werden kaum Gehölze entfernt. Dagegen werden städtebauliche Missstände beseitigt. Die geplanten Gebäudekubaturen unterscheiden sich nicht wesentlich von denen der bestehenden Gebäude. Die Beseitigung von nicht festgesetzten Gehölzen zieht keinen Verlust von landschaftswirksamen Strukturen nach sich. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort Siedlungsrandbereich ist und in dieser Form erhalten bleibt. Das Landschaftsbild und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.

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

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung der Innenstadt von Pasewalk. Es werden keine zusätzlichen Wirkungen erwartet. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen

von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

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

Auch wenn alle Gehölze beseitigt werden die nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, kommt es nicht zur Aufwärmung von Flächen sowie zur Einschränkung der Sauerstoffneubildungs-, Staubbindungs- und Windschutzfunktion und somit zur Beeinträchtigung des Kleinklimas im Plangebiet. Die vorgesehene Planung hat keinen Einfluss auf die großräumige Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO2 und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

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

Das geplante Vorhaben ist nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Es gibt im Umfeld des Vorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu geringen baubedingten Beeinträchtigungen der ansässigen Fledermausfauna, zu geringen Gehölzverlusten und zu geringen Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

<u>Vermeidungsmaßnahmen</u>

V1 Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.

V2 Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März–30. September durchzuführen.

V3 Im Vorfeld von Umbauarbeiten/Sanierungen/Abriss der beiden Gebäude mit Fledermauspotenzial ist eine Überprüfung der Dachräume auf Nutzung von Fledermäusen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung notwendig. Die ökologische Baubegleitung legt auf Grundlage der Untersuchung der Dachräume

notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie den Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren fest. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt ebenfalls der ökologischen Baubegleitung.

V4 Bäume innerhalb von Grünflächen sind zu erhalten.

V5 Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch möglichst gleichartige Bäume zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahmen

K1 Zur Kompensation des Eingriffes ist auf der westlichen Grünfläche eine 1.000 m² große Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist extensives Grünland mit einmaliger Mahd/Jahr zu entwickeln. Weiterhin sind 10 hochstämmige Obstbäume StU 14/16 cm mit Verankerung aus heimischen Baumschulen im Raster 10 m x 10 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wildschutz ist zu gewährleisten. Die Mahd ist ab 1. August bis spätestens Mitte September auf mindestens 10 cm Schnitthöhe vorzunehmen. Das Mahdgut ist zu beseitigen. Auf Düngung, PSM, Nachsaat, Walzen, Schleppen und Umbrechen ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen (Zeitpunkt nach Absprache mit der uNB) erfolgen. Die Pflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB und Bauherrn weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren.

Artenliste:

Apfelbäume: z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;

Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern;

Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

K2 Falls nicht zur Erhaltung festgesetzte Bäume außerhalb von Grünflächen beseitigt werden müssen, ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum StU 14/16 cm, mit Verankerung, aus heimischen Baumschulen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wildschutz ist zu gewährleisten. Artenliste wie K1.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 1,34 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Die Umplanung des gewerblich genutzten Plangebietes erzeugt keine zusätzlichen betriebsbedingten Wirkungen, da sich die Nutzungen und die Nutzungsintensität nicht ändern. Die oben genannten Wirkzonen sind daher vom Vorhaben nicht zusätzlich betroffen.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

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

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Dies sind die Grünflächen, die Siedlungsbrache auf unversiegelten Bauflächen, deren ökologischer Wert sich durch die Planung nicht ändert und Flächen ohne ökologischen Wert.

Tabelle 4: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
OBS	Erhaltung Grünflächen+BF unversiegelt	1.569,20
PER	Erhaltung Grünflächen	785,80
PWX	Erhaltung Grünflächen	170,00
PHW	Erhaltung Grünflächen	176,00
PHX	Erhaltung Grünflächen	419,00
SYZ	Erhaltung Grünflächen	37,00
OVP	ohne ökologischen Wert	7.249,00
OCZ	ohne ökologischen Wert	2.046,00
		12.452,00

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen von Zierrasen, unversiegeltem Wirtschaftsweg, Siedlungshecke nichtheimischer Gehölze, Siedlungsgebüsch heimischer Gehölze und Siedlungsgehölz heimischer Gehölze durch Bauflächen und Verkehrsflächen zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 5: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	**Umwandlung zu**	**Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps**	**Wertstufe lt. Anlage 3 HzE**	**Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)**	**Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)**	**Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]**
OBS	BF versiegelt	432,80	1	1	0,75	324,60
	BF unversiegelt	108,20	1	1,5	0,75	121,73
PHW	BF versiegelt	252,80	0	1	0,75	189,60
	Verkehrsflächen	65,00	0	1	0,75	48,75
	BF unversiegelt	63,20	0	1	0,75	47,40
PHX	BF versiegelt	55,20	1	1,5	0,75	62,10
	BF unversiegelt	13,80	1	1,5	0,75	15,53
PWX	BF versiegelt	12,80	1	1,5	0,75	14,40
	BF unversiegelt	3,20	1	1,5	0,75	3,60
		1.007,00				827,70

Abb. 3: Versiegelung der jeweiligen Biotope

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

Das Vorhaben wirkt nicht über den Bereich des Plangebietes hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen von Zierrasen, unversiegeltem Wirtschaftsweg, Siedlungshecke nichtheimischer Gehölze, Siedlungsgebüsch heimischer Gehölze und Siedlungsgehölz heimischer Gehölze durch versiegelte Bauflächen und Verkehrsflächen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Abb. 4: Beseitigung der jeweiligen Gehölzbiotope für unversiegelte Flächen

Tabelle 6: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Über-bauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
OBS	BF versiegelt	432,80	0,5	216,40
PHW	BF versiegelt	252,80	0,5	126,40
	Verkehrsflächen	65,00	0,5	32,50
PHX	BF unversiegelt	55,20	0,5	27,60
PWX	BF versiegelt	12,80	0,5	6,40
		818,60		409,30

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Das Vorhaben betrifft keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt keine, laut Roter Liste M- V und Deutschlands, gefährdete Populationen von Tierarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Der derzeitige Versiegelungsgrad ist geringer als der der Planung. Dies ist aus den Tabellen 2 und 3 ersichtlich. 9.295 m² Zeilenbebauung und versiegelter Freifläche des Bestandes stehen geplante 8.638 m² versiegelter Bauflächen und Verkehrsflächen gegenüber. Zwar werden 818,60 m² (Tabelle 6) auf den derzeitigen hausnahen Freiflächen und infolge eines regelgerechten Ausbaus der Zufahrt versiegelt (siehe Abbildung 3) jedoch dürfen entsprechend GRZ nicht so viele Flächen wie bisher im Bereich der Baufelder versiegelt werden. Diese „Entsiegelungen" fließen nicht in die Bilanzierung ein, da hier keine Kompensationsmaßnahmen gemäss HzE entstehen. Für Boden besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es kommt nicht zu Mehrversiegelungen. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 7: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 5

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotop- beseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt.HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt.HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
827,70		0,00		409,30		1.237,00

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Diese sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C 1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die geplante Streuobstwiese K1 ist im Westen des Plangebietes auf gestörtem Grünland vorgesehen. Daher kann die Maßnahme 2.51 der HzE „Anlage von Streuobstwiesen" bilanziert werden. Diese hat einen Kompensationswert von 3,0. Zusatzbewertungen, Entsiegelungszuschlag und Lagezuschlag sind für den Standort nicht zu erheben. Dagegen wird der Kompensationswert durch die Nähe zur Bebauung eingeschränkt. Die Maßnahme liegt in unter 50 m Entfernung zu den Störquellen und somit in Wirkzone I. Daraus ergibt sich ein Leistungsfaktor von 0,50. Dieser ist mit der Fläche und den Kompensationswert zu multiplizieren und mindert den Wert der Kompensationsmaßnahme.

Tabelle 8: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche derKompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Streuobstwiese	1.000,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,50	1.500,00

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 1.237 m²

Kompensationsflächenumfang: 1.500 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine

Der Eingriff ist ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

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

- die Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Stand 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten auf. Alle notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten und den vorliegenden Unterlagen entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Die Gemeinde nutzt dabei die folgenden Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Überwachungsmaßnahme:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Funktionsfähigkeit der Maßnahmen vorlegen.

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

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

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

- Ergebnisbericht-Orientierende Altlastenuntersuchungen in der Gemarkung Pasewalk, Flur 28, Flurstücke 218/7, 218/14 und 226/4 (B-Plan-Gebiet „verlängerte Klosterstraße") erstellt von URST GmbH Greifswald am 16. Juli 2018