# Stadt Pasewalk

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37/12 „Wiesenstraße“

# Begründung

| | |
|---|---|
| Anlage 1 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37/12 „Wiesenstraße“ |

| | | |
|---|---|---|
| **Stand: Satzung** | Oktober 2013 | |

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger
Herrn Uwe Hoth
Am Bollwerk 5, 17309 Pasewalk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

I. BEBAUUNGSPLAN ..... 6
1. Rechtsgrundlage ..... 6
2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes, Eigentumsverhältnisse ..... 6
3. Planungsabsichten und Ziele ..... 6
4. Bestandsituation ..... 7
5. Verhältnis zu anderen Planungen ..... 7
6. Vorhaben- und Erschließungsplan ..... 7
6.1 Vorhabenträger ..... 7
6.2 Zielsetzung ..... 8
6.3 Vorhabenbeschreibung ..... 8
6.3.1 Ausgangssituation ..... 8
6.3.2 Bauvorhaben ..... 8
6.3.3 Zaun ..... 8
6.4 Erschließung ..... 8
6.4.1 Verkehrliche Erschließung ..... 8
6.4.2 Ver- und Entsorgung ..... 8
7. Planinhalte ..... 9
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 9
7.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 9
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 9
7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche ..... 9
7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen ..... 9
7.1.5 Verkehr ..... 9
7.1.6 Ver- und Entsorgung ..... 9
7.2 Örtliche Bauvorschriften ..... 10
7.3 Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ..... 10
7.3.1 Ausgangsdaten ..... 10
7.3.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs ..... 11
7.3.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation ..... 12
7.3.4 Bilanzierung ..... 12
7.4 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..... 13
7.5 Immissionsschutz ..... 13
7.6 Hinweise ..... 14
7.6.1Städtische Satzungen ..... 14
7.6.2 Geländeaufbereitung ..... 14
7.6.3 Bodendenkmalpflegerische Belange ..... 14
7.6.4 Brandschutz ..... 15
7.6.5 Naturschutz / Landschaftspflege ..... 15
7.6.6 Wasserwirtschaft ..... 15

7.6.7 Munitionsfunde ... 15
7.6.8 Immissionsschutz ... 16
7.6.9 Abfallwirtschaft ... 16
7.6.10 Altlasten ... 16
7.6.11 Bodenveränderungen ... 16
8. Flächenbilanz ... 16
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ... 16
10. Kosten ... 16
11. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ... 17
II. Umweltbericht ... 18
1. Einleitung ... 18
1.1 Bauleitplanung ... 18
1.1.1 Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ... 18
1.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans ... 18
1.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens ... 18
1.1.4 Angaben über den Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens ... 18
1.2 Ziele des Umweltschutzes ... 19
1.2.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes ... 19
1.2.2 Darstellung der Art und Weise, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden ... 19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung ... 19
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ... 19
2.1.1 Pflanzen und Tiere ... 20
2.1.2 Geologie, Boden und Relief ... 21
2.1.3 Wasser ... 22
2.1.4 Klima/Luft ... 22
2.1.5 Landschaft ... 23
2.1.6 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete ... 23
2.1.7 Schutzgut Mensch ... 23
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 24
2.1.9 Wechselwirkungen ... 24
2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ... 25
2.3 Umweltauswirkungen der Planung ... 26
2.3.1 Mensch ... 26
2.3.2 Tiere und Pflanzen ... 27
2.3.3 Boden ... 28
2.3.4 Wasser ... 28
2.3.5 Klima / Luft ... 29
2.3.6 Landschaftsbild ... 29
2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 29

3. Zusätzliche Angaben ..... 29
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse ..... 29
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ..... 30
3.3 Zusammenfassung ..... 30
III. Verfahren ..... 31

# I. BEBAUUNGSPLAN

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

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

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

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

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

## 2. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37/12 „Wiesenstraße" befindet sich nördlich des Altstadtkernes von Pasewalk, südlich der Uecker und an der Bahnstrecke Pasewalk-Grambow.

Das ca. 0,2 ha große Gebiet liegt nördlich der Wiesenstraße, die parallel zur Bahnstrecke verläuft. Es umfasst die Flurstücke 88/5 und 122 (jeweils teilweise) der Flur 28 in der Gemarkung Pasewalk.

Er wird wie folgt umgrenzt:

| | |
|---|---|
| Im Nordwesten: | durch Wohnbauflächen (Am Bollwerk) (Flurstücke 85/2 und 88/6) |
| im Nordosten: | durch Wiesen (Flurstück 88/5) |
| im Osten: | durch private Gärten (Flurstücke 89, 90, 91 und 92) und |
| im Südwesten: | durch die Bahnlinie (Flurstück 123). |

Herr Hoth kauft das Grundstück 88/5 um es dann zu bebauen.

## 3. Planungsabsichten und Ziele

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 20.09.2012 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37/12 „Wiesenstraße" gefasst.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines ~~Einfamilien~~Wohnhauses mit Nebengebäudeanlagen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37/12 „Wiesenstraße" ist der Antrag von Herrn Hoth als Vorhabenträger auf Einleitung des Verfahrens.

Für die Planung des Vorhabens wurde ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Pasewalk als Planträger der Bauleitplanung abgeschlossen.

## 4. Bestandsituation

Das Plangebiet ist eine unbebaute Fläche. Die Wiese unterliegt regelmäßiger Mahd.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden durch die Wiesenstraße, eine örtliche Straße, begrenzt, die ihn auch erschließt. Die Straße endet im Plangebiet als Sackgasse und ist hier unversiegelt.
An der Südecke des Flurstückes 88/5 ragen zwei Lauben und der Zaun in den Geltungsbereich hinein.

## 5. Verhältnis zu anderen Planungen

Landesplanerische Stellungnahme
Mit Schreiben vom 04.10.2012 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt die Landesplanerische Stellungnahme vor: *„Die Belange der Raumordnung werden durch das Vorhaben nicht berührt."*

Flächennutzungsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern, um ihn an die Planungsziele des Bebauungsplanes anzupassen.

Landschaftsplan
Die Stadt Pasewalk hat einen Landschaftsplan Vorentwurf aus dem Jahr 1998 (Der Landschaftsplan wurde nicht beschlossen). Er sieht am Standort und seiner Umgebung eine Extensivierung der Wiesennutzung vor, was aber nicht der Realität entspricht, da schon in der Gründerzeit die Umgebung teilweise bebaut war. Diese Bebauung wurde in den letzten Jahren verdichtet. Die im Landschaftsplan vorgeschlagene Maßnahme wurde nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

## 6. Vorhaben- und Erschließungsplan
### 6.1 Vorhabenträger

Herr Uwe Hoth
Am Bollwerk 5
17309 Pasewalk

## 6.2 Zielsetzung

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohnhaus und dazugehörige Nebenanlagen zu errichten.

## 6.3 Vorhabenbeschreibung

### 6.3.1 Ausgangssituation

Das Wiesengrundstück befindet sich nördlich des Altstadtkernes von Pasewalk, südlich der Uecker und an der Bahnlinie. Der Vorhabenträger erwirbt das Grundstück. Die nordöstliche Grundstücksgrenze liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

### 6.3.2 Bauvorhaben

Im nördlichen Bereich des Grundstückes wird ein Wohnhaus errichtet. Das Gebäude ist eingeschossig und hat ein flachgeneigtes Walmdach.
Geplant ist auch der Bau eines Nebengebäudes. Wohnhaus und Nebengebäude haben ein gemeinsames Dach.
Wegen der möglichen hohen Wasserstände wird das Haus mit eine Mindest OFF von 9,65 m (DHHN92) errichtet.

### 6.3.3 Zaun

Zur Sicherung des Grundstückes ist eine Einfriedung geplant.

## 6.4 Erschließung

### 6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wiesenstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Wiesenstraße bis zur Zufahrt zum Baugrundstück 3 m breit hergerichtet (Unterbau z. B. Schotter). Die Zufahrt zur Garage auf dem Grundstück soll mit zwei 0,6 m breiten Streifen aus Rasengittersteinen befestigt werden. Die Garage sichert den einen nach Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk notwendigen Stellplatz für das Einfamilienhaus.

### 6.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die öffentlichen Netze.
Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk in der Wiesenstraße. Die Gas- und Stromversorgung wird über die Wiesenstraße von der Stadtwerke Pasewalk GmbH gewährleistet.

<u>Abfallentsorgung</u>
Die Abfallentsorgung erfolgt über die Straße Am Bollwerk. Herr Hoth wird zur Abfuhr den Abfallbehälter wie die Nachbarn (Am Bollwerk 4 und 4c) zur 95m entfernten Straße bringen.

# 7. Planinhalte

## 7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Wohnhauses zulässig.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Mit der GRZ 0,25 wurde eine geringe baulich Dichte festgesetzt, die unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegt. Die Obergrenze der Traufhöhe überschreitet die der Nachbarbebauung (Am Bollwerk 4) nicht.

### 7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Hilfe der Baugrenzen in der Planzeichnung wird festgesetzt, wie weit an die südöstliche und nordwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Der Abstand beträgt jeweils 3 m. Die nordöstliche Grenze ist die Verlängerung der Bauflucht des Wohnhauses Am Bollwerk 4c. Das Baufeld ist 15 m tief; im Bereich der Garage 20 m.

### 7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO allgemein zulässig in dem Baugebiet.
§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, sind als bauordnungsrechtliche Vorschriften in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk ermittelt.
Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Gebietscharakteristik auf den privaten Grundstücken untergebracht.

### 7.1.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wiesenstraße. Sie ist eine Gemeindestraße von untergeordneter Bedeutung, die als Sackgasse keine Wendemöglichkeit aufweist. Die Straße ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Mischverkehrsfläche von 4 m Breite. Im Geltungsbereich soll sie bis zu Grundstückszufahrt von Herrn Hoth (ca. 63 m) in 3 m Breite ohne Versiegelung hergerichtet werden. Die Randbereiche des zur Verfügung stehenden Straßengrundstückes bleiben Grünflächen. Außer als Grundstückszufahrt für das geplante Bauvorhaben dient die Wiesenstraße in ihrem letzten Abschnitt als Zuwegung für die Gärten.

### 7.1.6 Ver- und Entsorgung

<u>Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</u>
Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen. Die Wasserversorgung erfolgt über die Wiesenstraße.
Durch die Wiesenstraße und dann weiter parallel zur Bahnlinie auf dem Flurstück 88/5 verläuft eine Schmutzwasserleitung DN 450 Stz, die im Jahr 1954 verlegt wurde, durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch die geringe Erdüberdeckung von ca. 1 m entspricht der Bauzustand der Leitung nicht mehr der Regeln der Technik.

Über diese Schmutzwasserleitung werden ca. 2.600 Einwohner in Richtung Kläranlage entwässert. Der „Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Pasewalk" fordert als Sicherungsmaßnahme für die vorhandene Leitung eine weitere Aufschüttung und die Verlegung von eisenbewährten Fahrbahnplatten.
Auf dem privaten Grundstück ein Leitungsrecht (3 m beidseitig der vorhandenen Leitung) zugunsten der Stadt Pasewalk festgesetzt.
Für das Baugrundstück muss ein Schmutzwasseranschlusskanal DN 150 hergestellt werden.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Das Niederschlagswasser vom Straßenkörper muss ebenfalls vor Ort versickert werden.

Löschwasser
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für das geplante eingeschossige Wohnhaus werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die Überprüfung des Hydranten in der Wiesenstraße hat ergeben, dass die Bereitstellung des Löschwassers gesichert ist.

Gas- und Stromversorgung
Die Gas- und Stromversorgung wird über die Wiesenstraße von der Stadtwerke Pasewalk GmbH gewährleistet. Eine eventuelle Wärmeversorgung mit Erdgas ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich.

Telekommunikation
Die Versorgung mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird durch die Deutsche Telekom oder einem anderen Anbieter sichergestellt.

Abfallentsorgung
Die Müllentsorgung soll wie bei den Nachbargrundstücken über die Straße Am Bollwerk (Entfernung 95 m) realisiert werden.

## 7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die angrenzend an den Geltungsbereich vorhandenen Bebauung aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts und die neuen Gebäude aus den letzten Jahren, sind als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet. Dachneigung ist flachgeneigt. Das Dachmaterial unterscheidet sich im benachbarten Gebiet.
Die Dächer sind zu einem großen Teil frei von Dachaufbauten.
Werbeanlagen sollen von ihrem ureigenen Zweck her auffallen. Dies steht im Widerspruch zur Ortsbildpflege, die Gestaltungselemente, die „aus dem Rahmen fallen" vermeiden möchte. Anliegen der örtlichen Bauvorschriften ist es, diese Widersprüchlichkeit gering zu halten.

## 7.3 Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

### 7.3.1 Ausgangsdaten

Die geplante bauliche Nutzung sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,25) eine geringe bauliche Dichte vor.

In Verbindung mit den genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind mit der Planung weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotentials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

### 7.3.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (ha) | Wertstufe | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|---|---|---|---|
| Intensivgrünland auf Moorstandorten | 0,0300 | 1 | (1,0 + 0,5) x 0,75 = 1,125 | 0,0338 |
| Intensivgrünland auf Moorstandorten | 0,0124 | 1 | (1,0 + 0,25) x 0,75 = 0,9375 [redacted] | 0,0116 |
| Gesamt: | | | | 0,0454 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:
In der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung hat das Intensivgrünland auf Moorstandorten bei der Regenerationsfähigkeit die Stufe 0 und nach Rote Liste Biotoptyp BRD die Stufe 1. Das Kompensationserfordernis wurde mit 1,0 festgelegt. Beim Zuschlag für Versiegelung wird unterschieden nach Vollversiegelung (0,5) und Teilversiegelung (0,25).
Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist mit 1 aufgrund der benachbarten Bebauung in einer Entfernung unter 50 m definiert. Der Korrekturfaktor beträgt dementsprechend 0,75.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

| Biotoptyp | Flächenverbrauch (ha) | Wertstufe | Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|---|---|---|---|---|
| Intensivgrünland auf Moorstandorten | 0,1687 – 0,0424 = 0,1263 | 1 | 1,0 x 0,75 = 0,75 | 0,0947 |
| Strukturarme Kleingartenanlage | 0,0011 | 0 | 0,3 x 0,75 = 0,225 | 0,0002 |
| Gesamt: | | | | 0,0949 |

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:
In der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung hat die strukturarme Kleingartenanlage t die Stufe 0. Das Kompensationserfordernis wurde mit 0,3 wegen der Versiegelung festgelegt.
Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad ist mit 1 aufgrund der Bahnstrecke, die die Umgebung überragt in einer Entfernung unter 50 m definiert. Der Korrekturfaktor beträgt dementsprechend 0,75.

Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen) im Randbereich der Anlagenfläche sind nach den bisherigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Die Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen entfällt (Laut Gutachterlichen Landschaftsprogramm

(2003) keine Einstufung als Freiräume da urbanes Gebiet). Die Berücksichtigung faunistischen und abiotischen Sonderfunktionen entfällt.
Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs:

| | |
|---|---|
| Biotopbeseitigung mit Totalverlust | 0,0454 ha |
| Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust | 0,0949 ha |
| Gesamtsumme | 0,1403 ha |

### 7.3.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Flächenüberblick

| | |
|---|---|
| Gesamtbaufläche | 1.698 m² |
| Davon voll versiegelt | 300 m² |
| Davon teilversiegelt | 124 m² |
| Davon Hecke | 149 m² |
| verbleiben | 1.125 m² |
| Gesamtstraßenfläche | 398 m² |

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

| Kompensationsmaßnahmen | Fläche (ha) | Wert-stufe | Kom-pensati-ons-wertzahl | Wirkungs-faktor | Flächen-äquivalent |
|---|---|---|---|---|---|
| Anpflanzung von Gehölzen | 0,0104 | 2 | 3,5 | 0,8 | 0,0291 |
| Anpflanzung von Gehölzen | 0,0045 | 1 | 2 | 0,8 | 0,0072 |
| Künftige Gartenfläche | 0,1125 | 1 | 1,2 | 0,8 | 0,108 |
| Gesamtumfang der Kompensation: | | | | | 0,1443 |

Erläuterung der Maßnahmen: Die zukünftige unbebaute Grundstücksfläche wird als Biotoptyp „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume" angesehen und erhält entsprechend der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" eine Wertstufe 1, woraus ergebend ein Kompensationsfaktor 1,2 (Anlage 10 Tabelle 2, S. 95) festgelegt wird. Als weiterer Faktor kommt der Wirkungsfaktor hinzu, der sich aus der Anlage 10 Tabelle 6 (S. 98) ergibt. Der Wirkungsfaktor beträgt 0,8.
Die geplante Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches wird nach der Anlage 11 (Potentielle Kompensationsmaßnahmen und ihre Werteinstufung) der „Hinweise zur Eingriffsregelung" als Anpflanzung einer zweireihigen Hecke angelegt und erhält die Wertstufe „2". Daraus ergebend wird ein Kompensationsfaktor von 3,5 festgelegt (Anlage 10 Tabelle 2, S. 95). An der südwestlichen Grundstücksgrenze kann die Hecke wegen des Regenwassersammlers nur einreihig gepflanzt werden. Hier wurde die Wertstufe 1 und Kompensationswertzahl 2 festgelegt.

### 7.3.4 Bilanzierung

| Ist-Zustand | Planung |
|---|---|
| Kompensationsflächenäquivalent (in ha<br>**0,1403** | Kompensationsflächenäquivalent (in ha<br>**0,1443** |

Damit kann die Planung als ökologisch ausgeglichen betrachtet werden.

## 7.4 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden eine zweireihige und eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern angelegt. Zwei entsprechender Bereiche wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 3 enthält eine Liste der empfohlenen Pflanzarten. Außerdem ist auf dem Grundstück ein Baum als Solitär zu pflanzen.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird festgestellt, dass das Vorkommen von Vogelarten, die ihr Nest nur für eine einmalige Brut nutzen, nicht ausgeschlossen werden kann. Unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt, sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. BNatSchG zu erfüllen.

## 7.5 Immissionsschutz

Die DIN 18005 Teil 1 sieht als Orientierungswerte für Mischgebiete 60 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 50 / 45 dB(A) nachts (22-6-Uhr) vor.
Der Geltungsbereich liegt an der Bahnstrecke Pasewalk-Grambow, die Emissionen verursacht. Laut Stellungnahme der Deutschen Bahn fahren tagsüber (Mittelwert Mo-Fr) 8 Züge in jede Richtung (das entspricht 1,0 Züge je Stunde) und nachts je 1 Zug je Richtung (dies entspricht 0,25 Züge je Stunde). Die Personennahverkehrszüge haben eine Länge von 46,4 m und fahren mit einer Geschwindigkeit von 100 km/h. Bei den Güterzügen fährt pro Tag (Mittelwert Mo-Fr) ein Zug je Richtung; davon eine Richtung tags und die andere nachts. Das entspricht 0,0625 Züge je Stunde tags und 0,125 Züge je Stunde nachts. Die Güterzüge haben eine Länge von 500 m und fahren mit einer Geschwindigkeit von 80 km/h.

Im „Bericht zur Lärmminderungsplanung der Stadt Pasewalk" (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, 30.04. 1999) werden für den Streckenabschnitt im Ist 66 dB(A) tags und 56,1 dB (A) nachts sowie in der Prognose 2010 61,6 dB (A) tags und 66,7 dB (A) nachts ermittelt. In der nachfolgenden Tabelle werden Ausgangswerte der Planung Ist-Werten 2013 gegenübergestellt (PNV –Personennahverkehr, GV – Güterverkehr):

| [redacted] | Ist 1998 | | Prognose 2010 | | Ist 2012 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tags | Nachts | Tags | Nachts | Tags | Nachts |
| PNV Züge pro Stunde | 1,0625 | 0,0625 | 0,375 | 1,25 | 1,0 | 0,25 |
| GV Züge pro Stunde | 1,1875 | 0,125 | 0,3125 | 1,0 | 0,0625 | 0,125 |
| PNV Länge in m | 210 | 210 | 210 | 210 | 46,4 | 46,4 |
| GV Länge in m | 600 | 600 | 600 | 600 | 500 | 500 |
| PNV Geschwindigkeit km/h | 100 | 100 | 140 | 140 | 100 | 120 |
| GV Geschwindigkeit km/h | 90 | 90 | 100 | 100 | 80 | 80 |
| PNV Lw` in dB (A) | 55,9 | 43,6 | 54,3 | 59,6 | | |
| GV Lw` in dB (A) | 65,6 | 55,8 | 60,7 | 65,8 | | |

Die Entfernung des geplanten Wohnhauses zur Bahnstrecke beträgt 47 m.
Es wird davon ausgegangen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete 60 dB (A) durch den Personenverkehr unterschritten wird. Die Zugfrequenz ist niedriger als der Istwert 1998

und die Zuglänge hat sich auf weniger als ein Viertel reduziert. Das Gleiche gilt für den Nachtwert von 45 dB (A). Hier ist die Zugfrequenz zwar etwas höher als der Ist-Wert 1998, aber die Zuglänge ist natürlich auch hier auf weniger als ein Viertel reduziert.
Der Güterverkehr hat sich tags drastisch reduziert und ist von der Anzahl der Züge nachts gleich geblieben. Da sich aber die Zuglänge auf 83 % und die Geschwindigkeit auf 89 % gegenüber 1998 reduziert haben, wird davon ausgegangen, dass die Nachtwerte hier ebenfalls eingehalten werden.
In der Analyse des Schienenverkehrs stellt der „Bericht zur Lärmminderungsplanung der Stadt Pasewalk" (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, 30.04. 1999) beim Ist-Stand 1998 fest, dass es keine Konflikte mit der Wohnbebauung im Bereich Dammstraße/Wiesenstraße gibt.

Der Abstand des Geltungsbereiches zur Kläranlage der Stadt Pasewalk im Norden des Standortes beträgt 320 m. Im Abstanderlass (Immissionsschutz in der Bauleitplanung; Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände des Landes Nordrhein-Westfalen) wird ein Abstand von 300 m zwischen Kläranlage und Wohnbebauung gefordert.

Bei Planung von eventuellen Straßenbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV) in der aktuellen Fassung zu beachten. Der Bebauungsplan begründet keine neuen Fahrbahnen oder einen erheblichen baulichen Eingriff der den Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) erhöht.

## 7.6 Hinweise

### 7.6.1Städtische Satzungen

Folgende Satzungen sind bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten:

- Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Pasewalk (Abwassersatzung)
- Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 2. Änderung

### 7.6.2 Geländeaufbereitung

Nach dem Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt es keine Hinweise auf Kontaminationen von Boden und Grundwasser auf dem beplanten Grundstück.
Sollten sich jedoch während der Bauphase Hinweise auf eine Gefahrensituation ergeben, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort zu informieren.

### 7.6.3 Bodendenkmalpflegerische Belange

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

### 7.6.4 Brandschutz

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11.02.2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

### 7.6.5 Naturschutz / Landschaftspflege

Während der Bauarbeiten sowie beim Einrichten und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

### 7.6.6 Wasserwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.
Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser von den Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) eingeleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend der §§ 8 und9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 20 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) anzuzeigen.
Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen.
Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die unteren Wasserbehörde.
Nach § 49 (1) WHG sind die 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) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

### 7.6.7 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.

### 7.6.8 Immissionsschutz

Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – in der aktuellen Fassung einzuhalten.

### 7.6.9 Abfallwirtschaft

Alle Abfälle und Wertstoffe sind am Entsorgungstag an der Straße „Am Bollwerk" bereit zu stellen.

### 7.6.10 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### 7.6.11 Bodenveränderungen

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.
Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

## 8. Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche: | 2.096 m² |
| <u>davon:</u> | |
| Baugrundstück | 1.698 m² |
| Verkehrsflächen | 398 m² |

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

## 10. Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger, Herrn Hoth, getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der Durchführungsvertrag.

## 11. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

**Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, welcher ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist.**

# II. Umweltbericht

## 1. Einleitung

## 1.1 Bauleitplanung

### 1.1.1 Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auf einer kleinen Wiese sollen ein Eigenheim und die dazugehörige Nebenanlagen errichtet werden.

Zur Schaffung des Baurechts wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37/12 „Wiesenstraße" der Stadt Pasewalk aufgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

### 1.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich werden ein Mischgebiet und die notwendige Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl 0,25 wird eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Die Höhenfestsetzung sichert, dass die neue Bebauung nicht die vorhandene überragt.

Die Straßenverkehrsfläche soll 3 m breit unversiegelt hergestellt werden:

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen eine zweireihige und eine einreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern angelegt werden.

### 1.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37/12 „Wiesenstraße" befindet sich nördlich des Altstadtkernes von Pasewalk, südlich der Uecker und an der Bahnstrecke Pasewalk-Grambow. Das Gebiet liegt nördlich der Wiesenstraße an deren westlichem Ende.

Das insgesamt 0,21 ha umfassende Plangebiet gliedert sich in
- 0,17 ha Baugrundstück
- 0,04 ha Verkehrsfläche

Geplant sind die Errichtung eines Eigenheimes und die dazugehörigen Nebenanlagen.

Der Standort ist erschlossen. Für die verkehrliche Erschließung wird die vorhandene im Geltungsbereich unversiegelte Wiesenstraße genutzt. Die Erschließungsleistungen für die Ver- und Entsorgung beschränken sich auf die Herstellung von Grundstücksanschlüssen.

Das Gelände soll eingezäunt werden.

Für den Ausgleich ist vorgesehen, eine zweireihige und eine einreihige Hecke im Süden pflanzen.

### 1.1.4 Angaben über den Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Von der überbaubaren Grundstücksfläche wird bei der GRZ 0,25 nur ein Viertel des Baugrundstückes in Anspruch genommen. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden 300 m² voll versiegelt.

Durch die Minimierung neuer Erschließungswege, wird auf weitere Bodenversiegelung weitestgehend verzichtet.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

### 1.2.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG heißt es:
*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."*

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) orientiert in Punkt 3.4.7 (Siedlungswesen, Industrie und Gewerbe) darauf, die bauliche Entwicklung durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven zu vollziehen, um einer Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken. *„Neue Flächen sollen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen werden."*
Das Landschaftsprogramm zieht bebaute Flächen beidseits der Uecker in einen Biotopverbund mit landesweiter Bedeutung ein. In diesem Bereich liegt auch der Geltungsbereich der Planung. Im Landesraumentwicklungsprogramm wird das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege jedoch erst nördlich der vorhandenen Bebauung ausgewiesen.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern übernimmt den Biotopverbund landesweiter Bedeutung. Doch auch im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege nördlich der vorhandenen Bebauung und des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Landschaftsplan
Die Stadt Pasewalk hat einen Landschaftsplan Vorentwurf aus dem Jahr 1998 (Der Landschaftsplan wurde nicht beschlossen). Er sieht am Standort und seiner Umgebung eine Extensivierung der Wiesennutzung vor, was aber nicht der Realität entspricht, da schon in der Gründerzeit die Umgebung teilweise bebaut war. Diese Bebauung wurde in den letzten Jahren verdichtet. Die im Landschaftsplan (Vorentwurf) vorgeschlagene Maßnahme wurde nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

### 1.2.2 Darstellung der Art und Weise, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Der Standort des geplanten Eigenheimes liegt auf einer innerörtlichen Baulandreserve und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.
Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden ermittelt und die notwendige Kompensation festgesetzt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung

## 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Biotoptypenkartierung
Die Darstellung dieser Biotoptypen erfolgt entsprechend der Bestandsaufnahme aus dem September 2012 und folgt der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2010).

Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)
Die Wiese unterliegt regelmäßiger Mahd.

Wirtschaftsweg, nicht teilversiegelt (OVU)
Außerhalb des Geltungsbereichs, des Bebauungsplans ist die Wiesenstraße (einspurig) mit Asphalt befestigt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist sie aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens unversiegelt.

### 2.1.1 Pflanzen und Tiere

Wie aus der vorangegangenen Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem betrachteten Planungsraum um eine kleine Wiesenfläche innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Pasewalk.

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.
Die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet DE 2450-302 Eichenwälder bei Viereck beträgt 5,5 km und zum EU-Vogelschutzgebiet DE 2549-471 Mittleres Ueckertal 1 km. In gut 220m Entfernung vom Geltungsbereich ist an der Kläranlage ein Horststandort des Weißstorches im Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet.
Nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenprogramm 2003 liegt der Geltungsbereich nicht in einem Rastgebiet für Vögel. Er wurde nicht als Bereich mit sehr hoher oder hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ausgewiesen.

Für den Bebauungsplan wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Basis einer Potentialanalyse erarbeitet.

Die strukturelle Ausstattung des Geltungsbereichs kann auch aufgrund der Größe als niedrig bewertet werden. Sie ist durch menschlichen Einfluss geprägt, so dass die Lebensraumeignung für besonders und/ oder streng geschützte Arten nur eingeschränkt gegeben ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37/12 „Wiesenstraße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. *„Im Ergebnis der Vorprüfung wird festgestellt, dass die regelmäßig gemähte Grünlandfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse sowie Landsäuger zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Vorhabengebiet nicht vor. Auch mehrjährig genutzte Reproduktionsstätten von Vögeln sind nicht vorhanden.*
*Das Vorkommen von Vogelarten, die ihr Nest nur für eine einmalige Brut nutzen, kann nicht ausgeschlissen werden.“*

**Vorbelastungen und Empfindlichkeit**
Hinsichtlich der Entwicklung der Flora und Fauna stellt die intensive Nutzung der Wiese und die Nähe zur vorhandenen Bebauung eine Vorbelastung dar.

Der Untersuchungsbereich weist aufgrund der vorhandenen Strukturen eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Bedeutung für die Fauna auf.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen ist von einer geringen Empfindlichkeit der vorkommenden Pflanzen- und Tierarten auszugehen.

### 2.1.2 Geologie, Boden und Relief

*„Die Glaziallandschaft der Weichsel-Kaltzeit und die Wirkung spätglazialer Prozesse bilden den Ausgangspunkt für den Bodenbildungsprozeß und das Vorhandensein der derzeit vorkommenden Bodentypen.*
*In der Gemarkung Pasewalk bildeten sich Bodengesellschaften auf vorherrschend sandigen und sandigen, lehmigen, schluffigen und tonigen Sedimenten das Alt- und Jungmoränengebietes heraus.“*[1]

Beschreibung des Ist-Zustandes des Bodens
Der Standort ist ein sandunterlagertes Niedermoor.
Dies bestätigt auch die vorliegende alte Bohrung am westlichen Ende der Wiesenstraße.

| | |
|---|---|
| 0-0,3 m | Sand, humos |
| …..-1,1 m | Humos, torfig |
| -1,8 m | Torf |
| …..-3,2 m | Feinsand, schwach mittelsandig |
| …..-5,0 m | Feinsand, stark schluffig |

Wasser 1,0 m unter Gelände

Nach dem Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt es keine Hinweise auf Kontaminationen von Boden.

Der Standort liegt im Ueckertal. Der höchste Bereich ist dementsprechend die Wiesenstraße mit 10,01 – 10,31 m (Höhenbezug DHHN 92), die am weitesten von der Uecker entfernt liegt. Das geplante Baugrundstück ist relativ eben mit Höhen zwischen 8,78 m und 9,76 m.

[1] Friedrich Reilmann u. Partner, Landschaftsentwicklungsplan der Stadt Pasewalk, S. 18

**Vorbelastungen und Empfindlichkeit**
Vorbelastungen sind auf den Flächen kaum gegeben.
Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V wird der Bodenfunktionsbereich mit sehr hoch bewertet. In der ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern wird die Schutzwürdigkeit des Bodens als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft, wie alle Niedermoorbereiche. Jedoch hat diese Niedermoor einen hohen Grundwasserabstand (über 10 m).

### 2.1.3 Wasser

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. 100 m westlich des Plangebietes verläuft die Uecker.

Das Gebiet liegt in der Ueckerniederung. Es können Wasserstände bis 8,50m NHN bei HQ 100 in der Uecker auftreten, die über Rückstau von Gewässern II. Ordnung wie dem Kanal A auch im Geltungsbereich wirken können. Das deutsche Höhenreferenzsystem wird zurzeit durch das Deutsche Haupthöhennetz 1992 (DHHN92) realisiert. Die Differenz zwischen NHN und dem derzeit gültigen Höhenbezug DHHN 92 beträgt ca. 15 cm. Die zurzeit vorhandene Höhe im geplanten Baufeld beträgt ca. 9,06m DHHN.

Zum Geschütztheitsgrad des Grundwassers führt der Landschaftsentwicklungsplan der Stadt Pasewalk aus, dass bei einem Flurabstand über 10 m und einem Anteil bindiger Bildungen unter 20 % (anmoorige Deckschichten) der Geschütztheitsgrad des Grundwassers relativ geschützt ist.
Nach dem Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Greifswald gibt es keine Hinweise auf Kontaminationen von Grundwasser.

**Vorbelastungen und Empfindlichkeit**
Vorbelastungen sind kaum gegeben.
Der Geltungsbereich hat für die Grundwasserneubildung eine mittlere Bedeutung nach Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V.

### 2.1.4 Klima/Luft

Das Klima wird in Mecklenburg-Vorpommern durch den Übergang vom maritimen Einfluss im Küstenbereich der Ostsee zu kontinentalgemäßigtem Klima im Binnenland geprägt. So nimmt die Niederschlagsneigung im Binnenland ab.

*„Die regionalen Klimaeigenschaften sind aufgrund des wenig bewegten Reliefs relativ einheitlich. Im Großraum Pasewalk werden zwei Makroklimaformen differenziert.*
*Nördlich der Stadt Pasewalk bestimmt die Makroklimaform „Mecklenburgisches Klima" die Klimaeigenschaften in den Ueckerwiesen,...im nördlichen Stadtgebiet...."*[2]
Charakteristisch sind hier geringe Niederschlagsmengen.
Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächliche mikroklimatische Besonderheiten von Bedeutung.
Der Standort liegt am Stadtrand von Pasewalk.
Das Relief ist relativ eben und wird durch die Lage im Ueckertal bestimmt. Die Wiese ist eine naturnahe Oberfläche. Derzeitig liegt der Versiegelungsgrad bei 0.

[2] Friedrich Reilmann u. Partner, Landschaftsentwicklungsplan der Stadt Pasewalk, S. 21

**Vorbelastungen und Empfindlichkeit**
Erhebliche Vorbelastungen sind nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist aufgrund dieser Rahmenbedingungen nicht festzustellen.

### 2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit „Kuppiges Uckermärkisches Lehmgebiet" der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland" innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte".
Der Standort liegt innerhalb der Siedlungsfläche, so dass keine Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes zu beachten ist.

Die kleine Wiese hat für die Erholung keine Bedeutung.

### 2.1.6 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete

Gem. § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Projekten auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz-Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. Einer solchen Prüfung bedarf es nur, wenn nach einer Vorprüfung festgestellt ist, dass die in Frage stehenden Projekte geeignet sind, ggf. festgestellte FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.
Im Umfeld des Standortes befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:
Die Entfernung zum EU-Vogelschutzgebiet Mittleres Ueckertal (DE 2549-471) beträgt 1 km und zum FFH-Gebiet Eichenwälder bei Viereck (DE 2450-302) 5,5 km.
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG werden daher durch die Planung weder mittelbar noch unmittelbar berührt.

### 2.1.7 Schutzgut Mensch

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.
Zu betrachten sind die direkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) und auf die Erholungsfunktion (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm).
Im „Bericht zur Lärmminderungsplanung der Stadt Pasewalk" (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, 30.04. 1999) werden für den Streckenabschnitt im Ist 66 dB(A) tags und 56,1 dB (A) nachts ermittelt.
Die Entfernung des geplanten Wohnhauses zur Bahnstrecke beträgt 47 m. Es wird davon ausgegangen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete 60 dB (A) durch den Personenverkehr unterschritten wird. Die Zugfrequenz 2012 ist niedriger als der Istwert 1998 und die Zuglänge hat sich auf weniger als ein Viertel reduziert. Das Gleiche gilt für den Nachtwert von 45 dB (A). Hier ist die Zugfrequenz zwar etwas höher als der Ist-Wert 1998, aber die Zuglänge ist natürlich auch hier auf weniger als ein Viertel reduziert.

Derzeit liegen noch keine Angaben zum Güterverkehr auf der Bahnstrecke vor.

Der Abstand des Geltungsbereiches zur Kläranlage der Stadt Pasewalk im Norden des Standortes beträgt 320 m.

Der aktuelle und aufgrund der Planungsabsichten künftig zu erwartende Zustand im Umfeld des Vorhabens stellt sich für die Funktionen 'Wohnen' und 'Erholung' wie folgt dar:

a) Wohnen
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt ein Mischgebiet, welches in der direkten Nachbarschaft durch Wohnnutzung geprägt ist.

b) Erholung
Das unmittelbare Plangebiet hat für die Erholung keine Bewandtnis, da es Privatgelände ist.

**Vorbelastungen und Empfindlichkeit**
Erhebliche Vorbelastungen sind nicht vorhanden.
Durch eine Änderung der Nutzung kann eine Veränderung der Umgebungswahrnehmung eintreten.

### 2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommen beide Arten von Denkmalen im Plangebiet nicht vor.

### 2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

| | Umweltbelange | | | | | | Mensch | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A / B | Boden | Wasser | Klima | Tiere + Pflanzen | Landschaft | Kulturgüter | Wohnen | Erholung |
| Boden | | ● | • | ● | • | ● | • | - |
| Wasser | ● | | • | • | • | • | • | • |
| Klima | • | • | | • | - | • | ● | • |
| Tiere + Pflanzen | • | • | • | | ● | • | • | • |
| Landschaft | - | - | - | • | | ● | • | ● |
| Kulturgüter | - | - | - | • | ● | | • | • |
| Wohnen | • | • | ● | • | ● | • | | ● |
| Erholung | - | • | - | ● | • | • | • | |

A beeinflusst B: ● stark • mittel • wenig - gar nicht

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch die zusätzliche Versiegelung bzw. die Anlage von Standplätzen hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Wasserhaushaltes und des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Plangebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind daher nicht zu erwarten.

## 2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem kleinen Mischgebiet handelt es sich um eine Ergänzung (Abrundung) um ein Baugrundstück für ein Eigenheim. Standorte dieser Größenordnung sind natürlich auch noch an anderer Stelle im Stadtgebiet vorhanden. Durch die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven wirkt die Stadt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die Fläche schließt an die vorhandene Bebauung an.

**Nullvariante**
Die Nullvariante bezeichnet die Entwicklung der Plangebietsflächen ohne die Umsetzung einer Planung. In diesem Fall würden die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin genutzt werden.

## 2.3 Umweltauswirkungen der Planung

Im Folgenden werden anlage- und baubedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben dabei folgenden Maßnahmen:

- Bau von Gebäuden,
- Bau von Erschließungsanlagen
- Einzäunung der Flächen.

**Anlagebedingte Auswirkungen**
Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und die Verlegung von Erschließungsleitungen,
- Verlust der Fläche als Nahrungshabitat und Ruhestätte für Großtiere.

**Baubedingte Auswirkungen**
Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien und das Befahren mit Baufahrzeugen,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**
Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Nutzung der Flächen. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- Im Gegensatz zu unbebauten Flächen wirken bebaute Flächen wie ein Wärmespeicher. Über unbebauten Wiesenflächen kühlt sich die Luft nachts daher schneller ab.
- Durch Schadstoffemissionen (Verkehr, Heizung) verändert sich die chemische Zusammensetzung der Luft.

An dieser Stelle werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB dargestellt und bewertet. Die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Belange der Umwelt werden anhand der gesetzlichen Vorgaben, der Beschreibungen und Bewertungen, der Vermeidung durch Planung und der Beschreibung unvermeidbarer Beeinträchtigungen dargestellt.

### 2.3.1 Mensch

Gesetzliche Vorgaben
Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem

Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist zuzuordnen, dass schädliche die DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau" und die TA Lärm.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft sind, muss insbesondere der Wirkfaktor Schallimmission betrachtet werden. Die Wohnnutzung selbst verursacht keine Schallemissionen.
Der Geltungsbereich liegt an der Bahnstrecke Pasewalk-Grambow, die Emissionen verursacht und in der Nähe der Fahrzeughandel und Service GmbH, die ein lärmrelevanter Gewerbebetrieb ist. Beide Lärmquellen wurden im „Bericht zur Lärmminderungsplanung der Stadt Pasewalk" (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, 30.04. 1999) betrachtet.
In der Lärmminderungsplanung wird keine Betroffenheit der Wohnnutzung im Mischgebiet (Am Bollwerk, Dammstraße) bei der Analyse von Verkehr- und Gewerbe festgestellt. Lediglich in der Prognose 2010 führt die angenommene Erhöhung des Schienenverkehrs insbesondere des Güterverkehrs zu Belastungen.
Die angenommene Verdichtung des Schienenverkehrs ist nicht eingetreten.
Auswirkungen durch Schallimmissionen sind auszuschließen, da die bewohnten Gebäude nordwestlich des Standortes (Am Bollwerk) und südlich (Wiesenstraße und Dammstraße) dichter an der Bahnstrecke liegen. Die DIN 18005 wird eingehalten (siehe I 7.5 Immissionsschutz).

Die Erholungsnutzung ist durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation
Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Bereich der bewohnten Häuser derzeit vollständig auszuschließen.

### 2.3.2 Tiere und Pflanzen

Gesetzliche Vorgaben
In § 1 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetztes sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften benannt:
*"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,"*
Darüber hinaus heißt es im § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG:
*"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."*

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Durch die Bebauung der kleinen Wiese werden die Lebensraumbedingungen für Tiere und Pflanzen verändert. Derzeit sind diese Flächen unversiegelt. Mit Umsetzung des Vorhabens werden ein Eigenheim und Nebengebäude aufgebaut, die eine Neuversiegelung der Flächen bedeuten. Darüber hinaus wird die unbebaute Fläche umgestaltet, so dass sich hierdurch die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere verändern.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird ausgeführt: *„Unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt, sind die geplante Nutzung bzw. die dies Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gege-*

*benenfalls vorkommenden Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen."*

Zusammenfassend ist aufgrund der fehlenden Lebensraumeigenschaften eine Verschlechterung der Habitatbedingungen besonders oder streng geschützter Arten auszuschließen.

Vermeidung im Rahmen der Planung
Die vollständige Vermeidung von Eingriffen durch diesen Bebauungsplan ist nur durch einen Verzicht auf die Bebauung möglich. Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs werden folgende Eingriffsvermeidungen ermöglicht:

- Baufeldfreimachung in der Zeit vom 16.07. – 14.03.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation
Durch den Bau wird es zu einer Verringerung des Lebensraumes kommen. Die Eingriffsfläche ist kein Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume.
Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### 2.3.3 Boden

Gesetzliche Vorgaben
Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:
"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden."

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Für die Errichtung der Gebäude werden 300 m² Bodenflächen voll versiegelt. Hinzu kommen 124 m² Teilversiegelung für die Befestigung der Zufahrt auf dem Grundstück.

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung wirkt sich der Eingriff auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen.

Vermeidung im Rahmen der Planung
Die vollständige Vermeidung von Eingriffen durch diesen Bebauungsplan ist nur durch einen Verzicht auf den Bau des Eigenheimes und des Nebengebäudes möglich. Aus den bereits dargelegten Gründen ist dies jedoch nicht Ziel der Stadt Pasewalk.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation
Für die mögliche Neuversiegelung sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei den Eingriffsflächen (Intensivgrünland auf Moorstandorten) handelt es sich aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsfläche nicht um einen Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit.

Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

### 2.3.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben
Zielvorgaben werden durch das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) aufgestellt. Im § 31 heißt es in Absatz 3:
"*Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und Aufforstungen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Grundwas-*

*serneubildung nicht durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird."*

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Durch die Versiegelung werden Flächen der Grundwasserneubildung entzogen. Die Beseitigung von Niederschlagswasser von den Dachflächen und Schmutzwasser erfolgt über die öffentlichen Netze.

Vermeidung im Rahmen der Planung
Es sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen bzgl. des Schutzgutes Wasser notwendig. Wegen der möglichen Wasserstände bis 8,50m NHN wird empfohlen, die Gebäude nicht zu unterkellern und mit einer Mindest OFF größer 8,50m NHN zu errichten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation
Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### 2.3.5 Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Das derzeit vorherrschende Mecklenburgische Klima wird durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert. Durch die Bebauung die Oberfläche, auf der Sonnenstrahlung absorbiert wird. Im Gegensatz zu unbebauten Flächen wirken bebaute Flächen wie ein Wärmespeicher. Die Luftzirkulation und der Zustrom bzw. das Einsickern von kühlerer Luft aus dem Umland wird außerdem durch die Bebauung eingeschränkt. Das Mikroklima am Boden wird voraussichtlich von einer Erwärmung gekennzeichnet sein. Dies wird jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima haben.

Vermeidung im Rahmen der Planung
Durch die Erhaltung und die Ergänzung von Grünstrukturen können mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation
Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft festzustellen.

### 2.3.6 Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsfläche und der geplanten geringen Höhe sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### 2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen
Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

## 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

## 3.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37/12 „Wiesenstraße" der Stadt Pasewalk soll der Bau eines Wohnhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen auf einer Wiese am Ortsrand ermöglicht werden. Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch: Beeinträchtigungen sind im Bereich der bewohnten Häuser und der Erholungseignung der Planungsfläche auszuschließen.

Tiere und Pflanzen: Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Pflanzen und Tiere sind aufgrund der fehlenden Lebensräume im Planbereich nicht zu erwarten. Auch störungsempfindliche Vogelarten sind nicht vorhanden. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Boden: Innerhalb des Plangebietes werden geringe Flächenteile neu versiegelt, was eine nachhaltige Beeinträchtigung an Bodenfläche bedeutet. Als Ausgleich wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 363 m² innerhalb des Geltungsbereiches mit Gehölzen bepflanzt.

Wasser: Oberflächengewässer sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen. Das Wasser der Dachflächen wird dem öffentlichen Netz zugeführt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Klima: Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft erwartet.

Landschaftsbild: Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlungsfläche und der geplanten geringen Höhe sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der gegebenen Entfernungen nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung:
Mit der Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37/12 „Wiesenstraße" der Stadt Pasewalk sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Vorbelastungen und der Ersetzbarkeit der vorhandenen Lebensräume nicht als erheblich zu bewerten.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

# III. Verfahren

**Aufstellungsbeschluss**
Am 20.09.2012 wurde von der Stadtvertretung der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37/12 „Wiesenstraße" gefasst. Der Beschluss wurde in den „Pasewalker Nachrichten" am 17.11.2012 bekannt gemacht.

**Landesplanerische Stellungnahme**
Im Schreiben vom 04.10.2012 teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit, dass Belange der Raumordnung durch das Vorhaben nicht berührt werden.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bürgerversammlung am 20.11.2012 erfolgt.

**Abstimmung mit den Nachbargemeinden**
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2012.

**Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2012 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 02.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37/12 „Wiesenstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

**Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.06.2013 bis zum 05.07.2013 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Betroffenenbeteiligung**
Entsprechend eines Hinweises des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde die Baugrenze zur Einbeziehung der Garage erweitert. Mit dem überarbeiteten Entwurf wurde der Landkreis erneut beteiligt.

**Abwägung**
Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 12.09.2013 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

**Satzungsbeschluss**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37/12 „Wiesenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 12.09.2013 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen.

**Genehmigung**
Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die obere Verwaltungsbehörde wurde am 08.10.2013 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Pasewalk, 14.11.2013

Der Bürgermeister