



**Stadt Pasewalk**

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 / 09  
„Industriegewerbegroßstandort  
Pasewalk, 1. Bauabschnitt“**

Begründung / Umweltbericht

Pasewalk, den 23.06.2015

Die Bürgermeisterin

**Stadt Pasewalk**

Die Bürgermeisterin

Haußmannstraße 85

(Rathaus) PSF 12 44

17302 Pasewalk

Conradi, Bockhorst und Partner  
Martina Faller

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

17305 Pasewalk  
Rathaus 17305 Pasewalk  
17305 Pasewalk  
17305 Pasewalk

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Inhalt	Seite
I PLANUNGSGEGENSTAND .....	1
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	1
2. Plangebiet .....	3
2.1 Lage in der Stadt .....	3
2.2 Baustruktur und Nutzung .....	3
2.3 Eigentumsverhältnisse .....	3
2.4 Verkehrliche Erschließung .....	4
2.5 Natur und Umwelt .....	5
2.6 Stadttechnik .....	5
2.7 Immissionsschutz .....	6
2.8 Bodendenkmale .....	7
2.9 Bauhöhenbeschränkung .....	7
3. Übergeordnete Planungen .....	8
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern .....	8
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	9
II PLANINHALT .....	10
1. Konzeptentwicklung .....	10
1.1 Nutzungskonzept .....	10
1.2 Verkehrserschließung .....	11
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept .....	14
2. Bebauungsplan .....	15
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	18
2.3 Bauweise, überbaubare Flächen .....	19
2.4 Verkehrsflächen .....	19
2.5 Öffentliche Grünflächen .....	20
2.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	21
2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	23
3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise .....	23
3.1 Bodendenkmale .....	23
3.2 Industriebahn .....	23
3.3 Hinweise .....	24
3.4 Pflanzlisten .....	24
3.5 Sonstige Hinweise .....	25

# Stadt Pasewalk

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

III Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ....	26
1. Umweltbericht.....	26
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	26
2. Beschreibung der Planung.....	26
2.1 Angaben zum Standort.....	26
2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans .....	26
2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans.....	27
2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	27
2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele .....	28
2.5.1 Fachgesetze.....	28
2.5.2 Fachpläne .....	29
2.5.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte.....	30
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	30
3.1 Umweltzustand.....	30
3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen .....	30
3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene.....	31
3.1.3 Pflanzen und Tiere .....	32
3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter .....	34
3.1.5 Wechselwirkungen.....	36
3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand .....	36
3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren .....	36
3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	36
3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren.....	37
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	38
3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen.....	38
3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) .....	38
3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen .....	39
3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.....	40
3.3.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (E).....	41
3.4 Umweltprognose .....	42
3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose) .....	42
3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	42
3.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen.....	49
4. Prüfmethoden .....	49
4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	49
4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden .....	50
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	50
4.4 Maßnahmen zur Überwachung.....	50
5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	51
6. Zusammenfassung .....	53
Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB .....	56

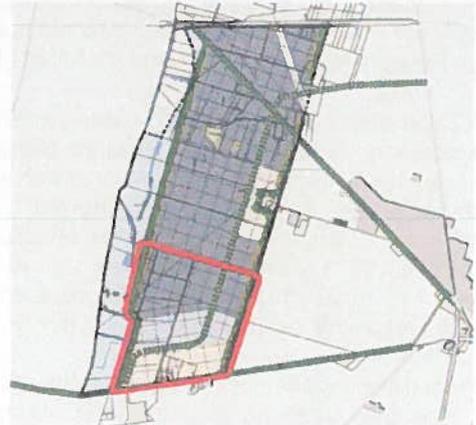
## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk haben am 14.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/05 „Großgewerbegebiet Pasewalk 1. Bauabschnitt“ für den Bereich nördlich des Stolzenburger Weges gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet handelt es sich um den ersten Bauabschnitt des sogenannten Großgewerbegebietes Pasewalk, der hier aus Gründen der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur mittel- bis langfristig entstehen soll.

Für den Standort wurde im Jahre 2004 ein Rahmenplan als Grundlage der erforderlichen und inzwischen erfolgten 2. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Im Rahmenplan wird als 1. Bauabschnitt die Entwicklung etwa des südlichen Drittels der Gesamtfläche vorgeschlagen, da hier auch kurzfristig eine Erschließung über den Stolzenburger Weg hergestellt werden kann. Die vorgesehene Entwicklung beinhaltet die „planungsrechtliche Aktivierung“ der Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich von Franzfelde (13,5 ha) sowie der anschließenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen (36,5 ha).



1. Bauabschnitt gem. Rahmenplan  
Großgewerbegebiet Pasewalk

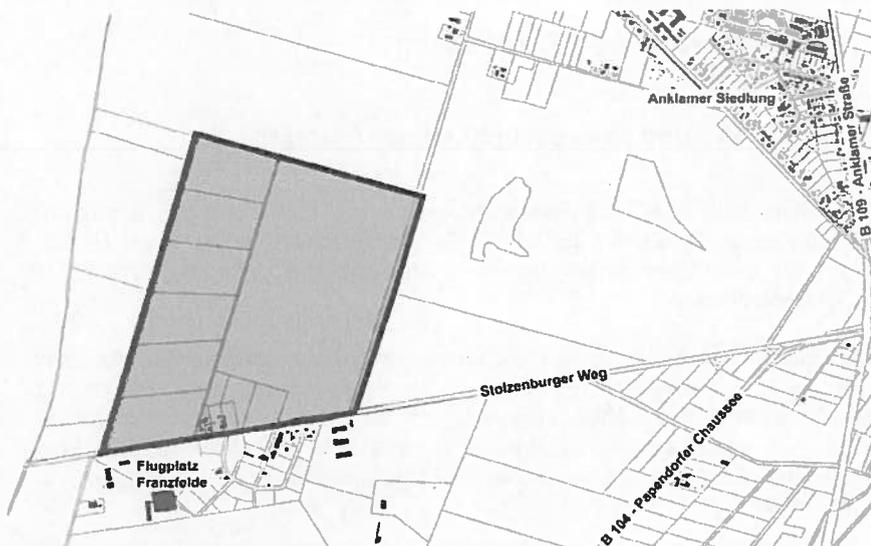
Der Bebauungsplan umfasst den im Rahmenplan „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ definierten ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Für die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Entwicklung wird im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich. Der Teil der Siedlung Franzfelde nördlich des Stolzenburger Weges ist als Mischgebiet festzusetzen.

Darüber hinaus ist eine Straßentrasse zur internen Gebietserschließung und zur Anbindung der nördlich angrenzenden weiteren Bauabschnitte des Gebietes planungsrechtlich zu sichern. Schließlich sind die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch entsprechend Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden voraussichtlich weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 30/09 wurde am 16.06.2011 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen und trat mit Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten am 09.07.2011 in Kraft.

Im Zuge erster Gespräche mit potenziellen Bauherren und Investoren wurde deutlich, dass die ursprünglichen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans in einigen Teilbereichen die angestrebte Grundstücksnutzung bzw. den sparsamen Umgang mit Grund- und Boden von Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet erschweren. Aus diesem Grund wurde am 24.11.2011 das Planverfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk eingeleitet.

Wesentliche Inhalte der Planänderung sind:

- Die Verschiebung des Ost-West-Astes der Haupteerschließungsstraße um ca. 100m nach Süden,
- die Reduzierung der Grünstreifens an östlichen Plangebietsgrenze um ca. 10m mangels Ausgleichserfordernis,
- die Darstellung eines geplanten Industriegleises an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zur Bahnerschließung der Industrie- und Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Plangebietes und
- einige kleinere redaktionelle Änderungen und Anpassungen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage in der Stadt**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgebietsgrenze der Stadt Pasewalk nördlich des Stolzenburger Weges (Kreisstraße UER 7) ist ca. 3 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 18 und 36/1;
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 17/1;
- im Süden durch die nördliche Grenze des Stolzenburger Weges / Kreisstraße UER 7 (Flurstück 55/3);
- im Osten durch die östlichen Grenzen des Flurstückes 44/1.

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Gemarkung Pasewalk und wird durch die folgenden Flurstücke der Flur 1 gebildet:

Flurstücke      17/1, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 24, 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 29,  
30/1, 31/1, 32/3, 36/1, 44/1

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 57,4 ha.

### **2.2 Baustruktur und Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Pasewalk und ist gegenwärtig zum größten Teil dem Außenbereich zuzurechnen.

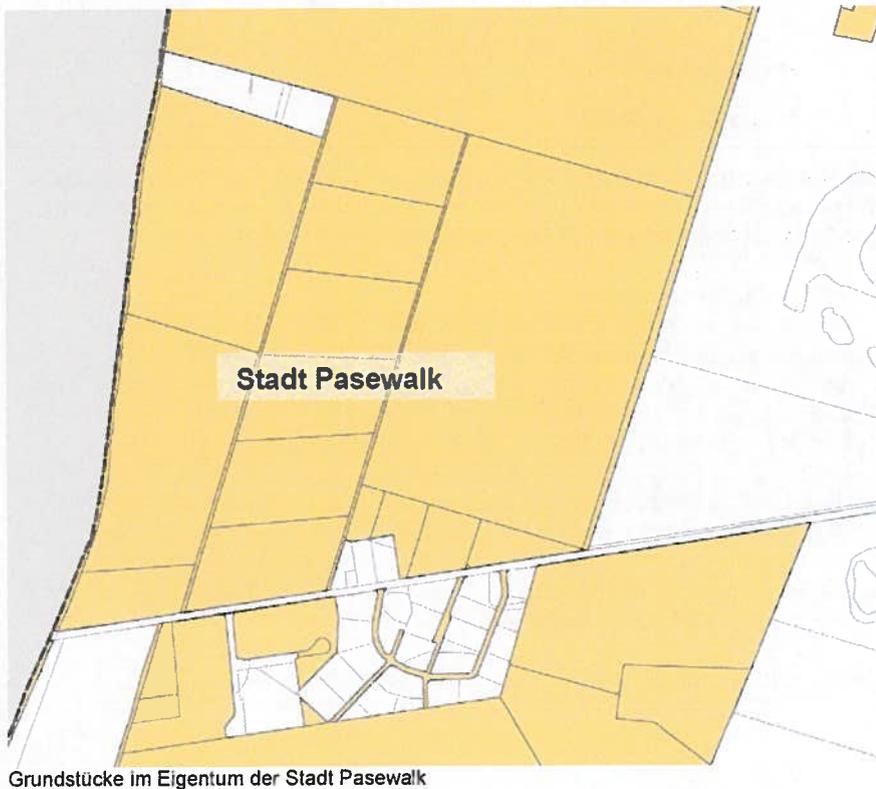
Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt, bebaute Bereiche liegen lediglich im Süden des Gebietes. Dort finden sich nördlich des Stolzenburger Weges / UER 7 einige eingeschossige Wohngebäude der Ortslage Franzfelde.

Im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes grenzen südlich des Stolzenburger Weges weitere Wohngebäude der Ortslage Franzfelde sowie das Gelände des Flugplatzes bzw. des im Bau befindlichen Kompetenzzentrums für Flugzeugbau und -entwicklung an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich mit dem Marienhof eine alte Hoflage, die heute zu Wohnzwecken genutzt wird.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Der größte Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig im Eigentum der Stadt Pasewalk. Lediglich die Hausgrundstücke der Ortslage Franzfelde nördlich des Stolzenburger Weges sind in Privateigentum.

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“



#### 2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraßen und an die A 20 erfolgt derzeit über den Stolzenburger Weg. Die bestehende Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von lediglich ca. 5,50 m gering dimensioniert. Gesonderte Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden.

Für die Abwicklung der in einem Gewerbegebiet der geplanten Größenordnung zu erwartenden Güter- und Personenverkehre ist der Stolzenburger Weg in seinem gegenwärtigen Ausbauzustand als nicht leistungsfähig genug zu bewerten. Grundsätzlich ist eine Verbreiterung der vorhandenen Straße zwar vorstellbar, aufgrund der daraus resultierenden umständlichen Wegebeziehungen insbesondere für den Fernverkehr (Anbindung an die BAB A 20) aber problematisch. Auch die schützenswerten Alleebaumbestände beidseitig des Stolzenburger Weges stehen einem Ausbau zur Steigerung der Leistungsfähigkeit entgegen. Insgesamt sollte deshalb eine neu zu bauende, möglichst direkte Anbindung an die Autobahn angestrebt werden.

## 2.5 Natur und Umwelt

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, dem Mariendorfer Weg, werden Höhen um 36m ü.N.N. erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch“ mit Höhen zwischen 20m und 25m ü.N.N..

Die Hochflächen im Westen der Stadt Pasewalk zählen mit Ackerzahlen von 30 bis kleiner 50 zu den wertvollsten Böden der Gemarkung. Der Grundwasserstand unter Flur liegt nach Auskunft des Geologischen Landesamtes bei 5-10 m unter Gelände. Aufgrund des hohen Anteils an bindigen Substraten in den oberen Bodenhorizonten gilt das Grundwasser als relativ gut geschützt. Altlasten sind nicht bekannt.

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt laut Auskunft des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ein Bodendenkmal ohne Angaben zur genauen Abgrenzung welches vor Beginn jeglicher Erdarbeiten fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen ist.

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit 550-650 mm Jahresniederschlag zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Bei überwiegend westlichen Windrichtungen können die Ackerflächen westlich der Pasewalker Innenstadt allgemein als klimatische Ausgleichsflächen für das Stadtgebiet bewertet werden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird ackerbaulich intensiv genutzt. Als weitere Biotoptypen kommen vor: eine gemäß § 27 LNatSchG geschützte Allee entlang des Stolzenburger Weges, eine kleinere lockere Einzelhaussiedlung mit Zier- und Nutzgärten, ein unbefestigter Weg sowie am westlichen Rand ein Windschutzpflanzung aus Hybridpappel und Schneebere.

Die Windschutzpflanzung sowie die Allee am Stolzenburger Weg sind als Lebensraum bzw. für den Biotopverbund u.a. für die Avifauna von wesentlicher Bedeutung und stellen einwichtiges lokales Vernetzungsbiotop dar. Die Ackerflächen im Plangebiet dienen der in vorgenannten Biotoptypen lebenden Fauna als unmittelbarer Nahrungsraum.

## 2.6 Stadttechnik

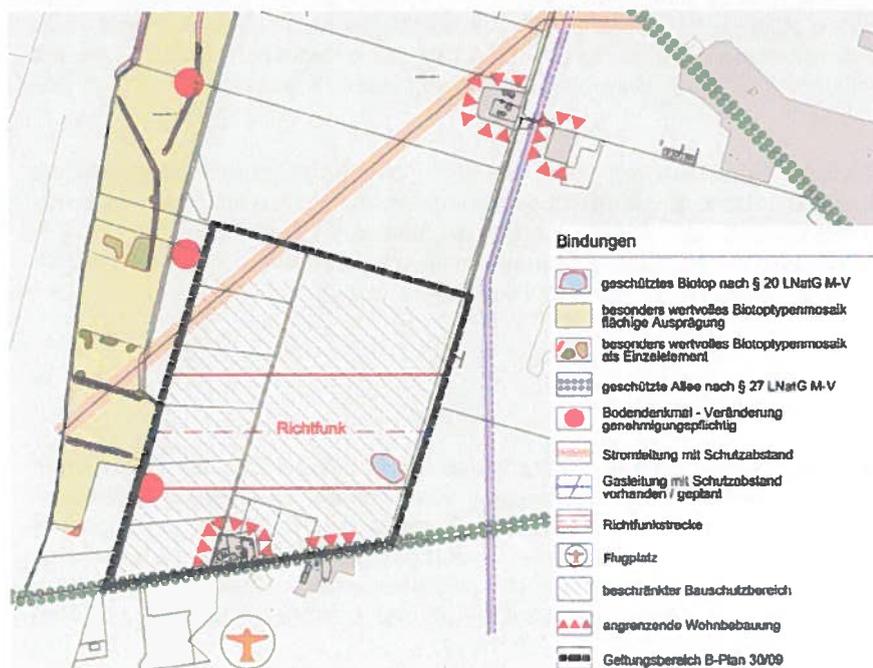
Das Plangebiet ist derzeit stadttechnisch nicht in einem für die Entwicklung ausreichendem Umfang erschlossen. Zwar ist die Ortslage Franzfelde in eingeschränktem Umfang an die öffentliche Ver- und Entsorgung angebunden, jedoch sind die vorhandenen Leitungskapazitäten für die angestrebte Entwicklung des Plangebietes keinesfalls ausreichend, so dass eine den Anforderungen (der Gesamtgebietsentwicklung) entsprechende Erschließung des Standortes hergestellt werden muss.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld sind Leitungstrassen vorhanden. Zu vernachlässigen ist für den ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans 30/09 die Trasse unterirdischen Gashochdruckleitung (VGD 4 bis 25 bar; Baujahr vor dem 03.10.1990), da diese in ausreichendem Abstand außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

Als problematisch für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes ist die Trasse der 110 kV-Freileitung, die im Nordwesten durch den Geltungsbereich verläuft, zu beurteilen. Für die Leitung wäre ein Schutzbereich von insgesamt 46 m (23 m beidseitig der Mittelachse der Trasse) freizuhalten. Wenn auch dies gegenwärtig nur einen kleinen Teil des Plangebietes betrifft, so resultieren aus den erforderlichen Schutzabständen doch vergleichsweise weitgehende Restriktionen vor allem für die weiteren Bauabschnitte des Standortes. Es ist zu prüfen, ob eine Verlegung der Leitungstrasse im Zuge der weiteren Entwicklung des Industriegewerbegroßstandortes mittelfristig möglich ist.

## 2.7 Immissionsschutz

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet ist als schutzwürdige Nutzung gegenüber den Immissionen aus der angestrebten Gewerbe-/ Industrieentwicklung zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage der Gebäude im Außenbereich ist der Schutzanspruch der Wohnnutzung wie der innerhalb eines Mischgebietes zu bewerten. Im Bebauungsplan ist eine „Zonierung“ der Baugebiete vorzusehen, durch die sichergestellt wird, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung nur solche Nutzungen ansiedeln, die bezüglich ihres Störungsgrades mit der Wohnnutzung vereinbar sind.



Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet werden Lärmimmissionsprognosen erstellt. In der Untersuchung werden die unterschiedlichen Quellenarten Verkehr und Gewerbe betrachtet. Dabei werden die Vorbelastungen des Gebietes untersucht und die Auswirkungen der geplanten Entwicklung prognostiziert, so dass im Ergebnis immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt werden können.

## **2.8 Bodendenkmale**

Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmale sowie verschiedene Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen ist. Für die Fundstellen kann eine Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden, jedoch ist zuvor eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sicherzustellen. Genaue Abgrenzungen der Bereiche, in denen sich die Bodendenkmale befinden, liegen nicht vor. Für die Entwicklung des Standortes empfiehlt das Landesamt für Bodendenkmalpflege aus diesem Grund eine vorab - archäologische Betreuung, um die Belange des Bodendenkmalschutzes konkretisieren und frühzeitig in die Planung einbeziehen zu können.

## **2.9 Bauhöhenbeschränkung**

Für die Entwicklung des Großgewerbegebietes ist schließlich die Bauhöhenbeschränkung zu berücksichtigen. Diese gilt für das gesamte Plangebiet und resultiert aus der geringen Entfernung zum Flugplatz Pasewalk – Franzfelde sowie aus der vorhandenen Richtfunkstrecke. So darf die Bebauung im Plangebiet eine maximale Höhe von 67 m ü. NHN nicht überschreiten. Bei der derzeit im Gebiet vorhandenen Topographie entspricht dies Bauhöhen zwischen 29 m und 47 m (Ausnahmen können aber zugelassen werden). In einem engeren Umkreis um den Flugplatz (1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt – beschränkter Bauschutzbereich) ist darüber hinaus eine gesonderte Genehmigung für Bauvorhaben erforderlich, da hier keine Nutzungen angesiedelt werden dürfen, die den Flugbetrieb gefährden (z.B. durch Sicht Einschränkungen oder die Gefahr von Vogelschlag).

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

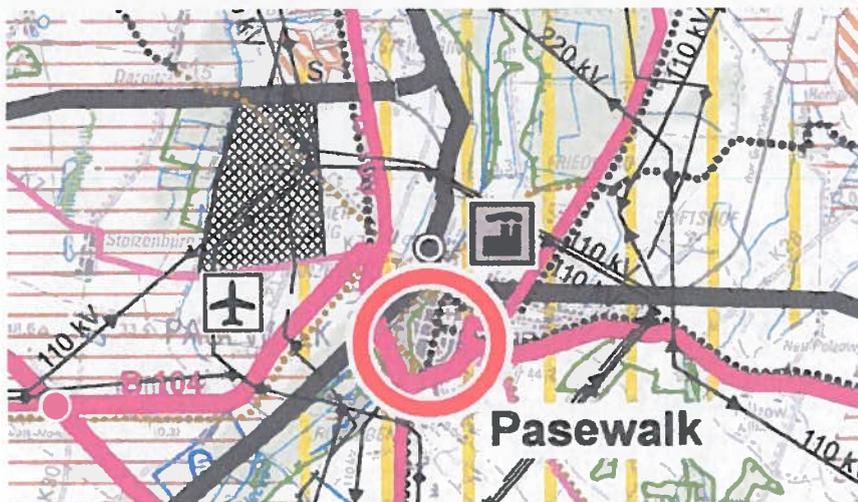
#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

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



RREP-VP – Karte (Ausschnitt) mit dem geplanten Industriegewerbegroßstandort

In Bezug auf das produzierende Gewerbe wird im RREP VP zur Begründung der Plansätze unter 4.3.1 wie folgt formuliert<sup>1</sup>: Förderung großer Investitionen für Unternehmensansiedlungen, die eine überregionale und landesweite Bedeutung aufweisen, wurden bereits im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern landesweit bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen, planerisch vorbereitet und entsprechend vermarktet. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe soll zur Entstehung von Wachstumskernen führen, von deren Ausstrahlungseffekten auch umliegende, weniger wirtschaftlich stark entwickelte Räume profitieren. Aus den konkreten Standortbedingungen leitet sich grundsätzlich folgende Profilierung für die vorpommerschen Gewerbegroßstandorte ab:

<sup>1</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, S. 46

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

- Industriegebiet Lubminer Heide – Unternehmen mit einem hohen Energiebedarf, Unternehmen der Metallverarbeitung, Kraftstoff- und Energieerzeugung,
- Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow – maritime Wirtschaft, Logistikdienstleistungen und Tor nach Skandinavien,
- Industriepark Pommerndreieck an der A 20 – Logistikdienstleistungen, Metallbau und Nahrungsmittelindustrie, Energiewirtschaft aus nachwachsenden Rohstoffen,
- **Gewerbe- und Industriegebiet Pasewalk** an der A20 – Metallbau und Nahrungsmittelindustrie, Logistikdienstleistungen am Knoten einer Ost-West- und Nord-Süd-Achse, Tor nach Polen.“

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

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

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum bezeichnet und soll künftig als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Mit der angestrebten Entwicklung des Großgewerbegebietes Pasewalk wird den landesplanerischen Zielen 4.3.1. zu den Vorranggebieten für Gewerbe und Industrie gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V entsprochen.

Auch die geplante Ortsumgehung, über die das Plangebiet mittel- bis langfristig in die überörtlichen Verkehrsbeziehungen eingebunden werden soll, hat vordringlichen Bedarf.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk (wirksam seit 18.06.2002) ist das Bebauungsplangebiet nördlich des Stolzenburger Weges / UER 7 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für diesen Teilbereich die Darstellung von Landwirtschaftflächen zu Gewerbeflächen geändert. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Großgewerbegebiet Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ liegt vollständig innerhalb des im FNP als gewerblichen Bauflächen dargestellten Bereiches.



Flächennutzungsplandarstellung

## **II PLANINHALT**

### **1. Konzeptentwicklung**

#### **1.1 Nutzungskonzept**

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Nutzungskonzept beruht weitgehend auf den seinerzeit im „Rahmenplan Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ vorgeschlagenen und abgestimmten Darstellungen zur Gebietsstruktur, Flächendisposition und Erschließung.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans 30/09 mit einer Fläche von rd. 57,4 ha umfasst dabei den ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes mit einer Fläche von ca. 230 ha.

Vorgesehen ist die Ausweisung von Industrie-, Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Mischgebietes im Bereich der Ortslage Franzfelde. Die Gliederung der Baugebiete ergibt sich dabei aus den erforderlichen Schutzabständen zu der vorhandenen Wohnbebauung in Franzfelde.

Die großräumige innere Haupteerschließung des Gesamtgebietes soll über eine Straße erfolgen, die das Gebiet als „Rückgrad“ etwa in Nord-Süd-Richtung durchquert. Der Anschlusspunkt an den Stolzenburger Weg liegt im Westen des Plangebietes, damit kann eine kurze Verbindung zwischen den geplanten Gewerbeflächen und der vorgesehenen Straßenverbindung zwischen der Kreisstraße UER 7 ( Stolzenburger Weg) und der B 104 / A 20 hergestellt werden. In einer Entfernung von ca. 100 m zum Stolzenburger Weg verschwenkt die Haupteerschließung nach Osten und erschließt eine Teil der gewerbliche Bauflächen, die vorwiegend kleinteiligere Betriebsstrukturen aufnehmen sollen. In der Weiterführung der Haupteerschließung nach Norden schließen Flächen an, die für großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe vorgesehen sind.

Die Lage der Haupteerschließung im östlichen Teil des Gebietes ermöglicht westlich der Straße Grundstücke mit einer Tiefe von bis zu rd. 450 m und auf der östlichen Seite Grundstückstiefen von ca. 200 m. Weitere untergeordnete Erschließungsstraßen, die etwa in Form von Stichstraßen ausgehend von der Haupteerschließung in die Tiefe der Grundstücke entwickelt werden, sind nach Bedarf vorstellbar, sollten aber auf die konkreten Nutzungsanforderungen abgestimmt werden. Grundsätzlich ermöglicht dieses System der Haupteerschließung einen sehr flexiblen Umgang mit den Ansprüchen zukünftiger Nutzer.

Darüber hinaus ist die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft vorgesehen. Diese orientieren sich an der westlichen Grenze an den aktuellen Gegebenheiten: einer vorhandenen Windschutzpflanzung, deren Verlauf im Südwesten in die Grünfläche integriert wird, weiter nördlich jedoch außerhalb des Plangebietes liegt.

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Für den Bebauungsplan ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Industriegebiete	ca. 17,8 ha
Gewerbegebiete	ca. 20,7 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 11,2 ha
Mischgebiete	ca. 1,0 ha
Erschließungsflächen	ca. 2,8 ha
Grünflächen	ca. 3,9 ha
Summe	ca. 57,4 ha

Die Industriegebiete weisen dabei Größen von rd. 450x260m (GI<sub>1</sub>) bzw. 180x276m (GI<sub>2</sub>) auf und sind flexibel teilbar. Im Bereich der Gewerbegebiete werden Grundstückstiefen zwischen 95m und 240m Tiefe (ab Straßenbegrenzungslinie) bei variabler Breite ermöglicht.

Insgesamt liegen den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans damit folgende nutzungsstrukturelle Prämissen zu Grunde:

- Durch vergleichsweise differenzierte Vorgaben der zulässigen / möglichen Nutzungen soll ein räumlich strukturiertes und gleichermaßen breit gefächertes Angebot an gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.
- Eine Zonierung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gesamtgebietes nach Nutzungsintensität und Störungsgrad gewährleistet eine Entwicklung, die mit den Schutzansprüchen der angrenzenden Nutzungen „kompatibel“ ist.
- Die Erschließung – auch der „Innenbereiche“ des Gebietes – ist der vorgesehenen Nutzung entsprechend zu sichern.

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

## 1.2 Verkehrserschließung

### Überörtliche Einbindung

Die leistungsfähige Einbindung des gesamten Industriegewerbegroßstandortes in das übergeordnete Haupt- und Fernstraßennetz ist eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Gebietes. Vor allem eine möglichst kurze Anbindung an die A 20 über eine leistungsfähige Straße ist als wesentlicher Standortfaktor zu bewerten.

Aus diesem Grund wurden bereits im Zuge der Rahmenplanung verschiedene Varianten für die Schaffung einer Straßenverbindung zwischen der Anschlussstelle Pasewalk Nord der A 20 und dem Standort untersucht. Im Ergebnis wurde einer Variante der Vorzug gegeben, die eine neue Querverbindung zwischen Stolzenburger Weg / UER 7 westlich des Flugplatzes Pasewalk und der B 104 westlich von Papendorf vorsieht. Die Trasse verläuft im Wesentlichen über Landwirtschaftsflächen sowie über ein kurzes Teilstück des Stolzenburger Weges bis zur Anbindung der inneren Haupterschließung an denselben westlich von Franzfelde.

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Wenn auch der genaue Trassenverlauf noch nicht feststeht, so wurde das grundsätzliche verkehrliche Erfordernis und auch die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Vorzugsvariante im Rahmen einer verkehrswirtschaftlichen Untersuchung im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V bestätigt.

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Planverfahren zur Realisierung der neuen Südanbindung des Industriegewerbegroßstandortes kurzfristig eingeleitet werden.



Überörtliche Verkehrsanbindung gem. Rahmenplan 2004

Zur Einbindung des (Gesamt-) Standortes in das Hauptverkehrsstraßennetz war in der Rahmenplanung neben der Anbindung an die B 104 / A 20 auch eine mittelfristige Anbindung an die B 109 vorgesehen. Dabei sollte die Dargitzer Straße für die Erschließung lediglich eine untergeordnete Bedeutung einnehmen, da sie durch ein Wohngebiet führt, im Bestand vergleichsweise schmal ist und durch eine Allee begleitet wird. Vielmehr sollte nördlich der Dargitzer Straße die Anbindung des Untersuchungsgebietes an die B 109 über eine neu anzulegende Straße nördlich der Anklamer Siedlung erfolgen, die im Bereich der Einmündung der geplanten, von Osten kommenden Nordumgehung in die B 109 mündet. Damit würde das Gebiet auch für die von Norden und Osten kommenden Verkehre optimal eingebunden. Die genaue Lage und Trassierung der Nordanbindung sollte unter diesen Gesichtspunkten in Abhängigkeit von der Nordumgehung Pasewalk abschließend festgelegt werden.

#### **Bahnanbindung**

Ein direkter Anschluss des Gebietes an das Schienenverkehrsnetz besteht derzeit nicht. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Bahnstrecke Pasewalk –

Neubrandenburg an, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich die Möglichkeit besteht, von dieser Strecke aus ein Stichgleis in das Untersuchungsgebiet zu führen, sofern sich aus der angestrebten Entwicklung ein entsprechender Bedarf ergibt.

Im Ergebnis verschiedener Abstimmungen, unter anderem mit der Deutschen Bahn AG, wurde die Führung einer Gleistrasse an der westlichen Gebietsgrenze als Vorzugsvariante ausgemacht. Damit ist eine variable rückwärtige Gleisanbindung der größeren Industrie- und Gewerbegebietsflächen westlich der Hapterschließungsstraße möglich.

Der Anschluss des „Gütergleises“ an die vorhandene Hauptstrecke ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie so möglich, dass ein weitgehend niveaugleiches „Ausschleifen“ des Gütergleises erfolgen kann.

### **Innere Erschließung und Verkehrserzeugung**

Die innere Hapterschließung des Gesamtgebietes soll über eine Straße erfolgen, die das Gebiet im Wesentlichen etwa in Nord-Süd-Richtung durchquert. Der Anschlusspunkt an den Stolzenburger Weg liegt westlich der Siedlung Franzfelde. In den weiteren Bauabschnitten führt die Straße weiter in Richtung Norden bis über die Dargitzer Straße / K 7 hinaus.

Aus der langfristigen Entwicklung des Gesamtgebietes ergeben sich die folgenden Rahmenbedingungen für die Verkehrsentwicklung und – Mengen:

Aus der Fläche von insgesamt rd. 155 ha Bruttobauland und einem Betriebsbesatz mit vergleichsweise flächenintensiven Nutzungen ergibt sich eine Größenordnung von 4.500-5.000 Beschäftigten in der Endausbaustufe des Gebietes. Bei 3,0 Wegen je Beschäftigtem, einem MIV-Anteil von 85% und einem Besetzungsgrad von 1,2 Personen je PKW ergeben sich damit rund 10.500 Fahrten (Hin- und Zurück) im Kfz-Verkehr. Der Güterverkehr ist mit ca. 500 bis 1.000 Fahrten hinzuzurechnen.

Die Verkehrserzeugung aus dem Gesamtgebiet beträgt damit insgesamt ca. 11.500 Fahrzeugbewegungen / Tag. Dies ist über die geplante innere Hapterschließung mit einer Profilbreite von 21,0m problemlos abzuwickeln.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt prognostisch kaum zu beurteilen ist der Abfluss der Verkehre aus dem Gebiet in das umgebende Hauptnetz. Im Idealfall erfolgt eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsmengen auf die Süd- und Nordanbindungen und auf den Stolzenburger Weg in Richtung Pasewalk. Dies hätte für die jeweiligen Straßenverbindungen eine moderate Belegung zur Folge.

Im Rahmen der Entwicklung des ersten Bauabschnittes und ohne Realisierung der Südanbindung an die B 104 / A 20 wird es zunächst zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen auf dem Stolzenburger Weg / K5 in Richtung Pasewalk kommen. Bei einer angenommenen gleichmäßigen Verteilung der zukünftigen Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehre auf 3 Bauabschnitte entfallen auf den ersten Bauabschnitt rd. 3.500 Fahrten / Tag. Diese sind zunächst auch über den Stolzenburger Weg / K5 verkehrstechnisch und immissionsschutzrechtlich problemlos abzuwickeln. Es ist davon auszugehen,

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

dass die Realisierung der Südanbindung an die B 104 / A 20 in engem zeitlichen Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen des ersten Bauabschnittes des Industriegewerbegroßstandortes erfolgt.

### **1.3 Landschaftsplanerisches Konzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Neben den öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der Baugebiete 20% der Grundstücksfläche zu begrünen.

Um den Grünflächen eine höhere „naturräumliche Wirksamkeit“ zu verleihen, werden standortgerechte und gebietstypische Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen festgesetzt.

Um einen vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen wird zusätzlich die Renaturierung von ehemaligen Torfbrandflächen im nördlichen Stadtgebiet vorgeschlagen.

## 2. **Bebauungsplan**

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

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

#### Mischgebiet (MI)

Der an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegene Teil der Ortslage Franzfelde nördlich des Stolzenburger Weges wird als Mischgebiet festgesetzt. Das Gebiet umfasst derzeit etwa 6 Wohngebäude sowie verschiedene Nebenanlagen. Die baulichen Nutzungen in diesem Teil des Plangebietes genießen Bestandsschutz, mit der planungsrechtlichen Sicherung als Mischgebiet in Verbindung mit den Regelungen zu überbaubaren Flächen und zum Maß der Nutzung werden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet.

Im Einzelnen sind im Mischgebiet folgenden Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise oder nicht zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Mit den zulässigen Nutzungen wird ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht, dass auch im Hinblick auf eine langfristige Umstrukturierung des gesamten Umfeldes eine tragfähige Perspektive eröffnet.

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

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Generell sollen im Zuge der Gesamtentwicklung des Standortes Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, da dies sowohl dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk als auch der strukturelle Zielsetzung für das Gebiet widersprechen würde.

Aufgrund der geringen Größe des Mischgebietes sowie der peripheren Lage sind die darüber hinaus benannten Nutzungen als strukturell und städtebaulich unverträglich zu beurteilen und sollen insofern ausgeschlossen werden.

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

#### Gewerbegebiete (GE)

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

Die Flächen im südlichen Teil des Plangebietes werden in Anbetracht der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung (Franzfelde) als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1.1, 1.2 und 1.3) zur Festsetzung vorgesehen. Im Unterschied zu „herkömmlichen“ Gewerbegebieten sind hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. In den nördlich hieran angrenzenden Bereichen sollen gewerbliche Nutzungen ohne wesentliche Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden (GE 2.1 und 2.1).

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

Allgemein zulässig in den (eingeschränkten) Gewerbegebieten GE 1.1, 1.2 und 1.3 sind

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und

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

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1.1, 1.2 und 1.3 zugelassen werden:

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

Dies stellt bauliche Anlagen der o.g. Zweckbestimmung unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung.

Nicht zulässig sind im GE 1.1, 1.2 und 1.3:

- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk.

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Aufgrund der hohen Erschließungsgunst soll die Entwicklung von extensiven Nutzungen mit hohem Flächenbedarf (Lager, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) unterbunden werden. Dies stellt auch auf „eigenständige Lagernutzungen“ ab.

Allgemein zulässig in den Gewerbegebieten GE 2.1 und 2.2 sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Die Beschränkung der zulässigen „Lagernutzungen“ auf solche, die Betrieben am Standort zugeordnet sind, trägt der angestrebten Gebietsentwicklung Rechnung.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 2.1 und 2.2 zugelassen werden:

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

Dies stellt bauliche Anlagen der o.g. Zweckbestimmung unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtgebietes.

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 2.1 und 2.2:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen folgt den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (s.o.). Extensive, „isolierte“ Lagernutzungen wären aufgrund der Standortgunst und der hohen Erschließungsaufwendungen für den Standort als Fehlentwicklung zu beurteilen und sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Die Errichtung von Sportstätten soll aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden: Derartige „publikumsintensive“ Einrichtungen sind aufgrund der nutzungsstrukturellen Ausrichtung des „Industriegewerbegroßstandortes“ ungeeignet für die in Aussicht genommene Entwicklung. Sie sollten in zentraleren Stadtlagen ihren Standort finden.

#### Industriegebiete (GI)

Die nordöstlichen Teile des Plangebietes werden als Industriegebiete (GI) festgesetzt. Dies sind große, zusammenhängende Bereiche innerhalb des Plangebietes, in denen auch flächenintensivere Nutzungen / Betriebe ihren Standort finden können. Industriegebiete dienen gem. § 9 (1) BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind.

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Allgemein zulässig im Industriegebiet sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können im Industriegebiet zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind im Industriegebiet:

- Einzelhandelsbetriebe

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgt entsprechend der Vorgaben des „Einzelhandelskonzeptes und Fachplanes Pasewalk“ um damit mögliche „zentrumsschädliche“ Auswirkungen zu unterbinden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

So wird für die Mischgebiete (MI) und die Gewerbegebiete (GE) eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Für die Industriegebiete (GI) wird eine GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt.

Zur Einhaltung der luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen aus dem angrenzenden Flugplatz sowie der Sicherung der durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunkverbindungen wird darüber hinaus eine Bauhöhenbeschränkung von 67 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von rd. 32 m über dem Hochpunkt des Geländes der derzeit bei ca. 35 m über NHN liegt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Erschließung des Standortes eine Höhenivellierung des Geländes erforderlich wird. Damit wird die mögliche Höhe baulicher Anlagen über Gelände voraussichtlich zunehmen, so dass keine Nutzungsbeschränkungen zu erwarten sind.

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

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

### 2.3 Bauweise, überbaubare Flächen

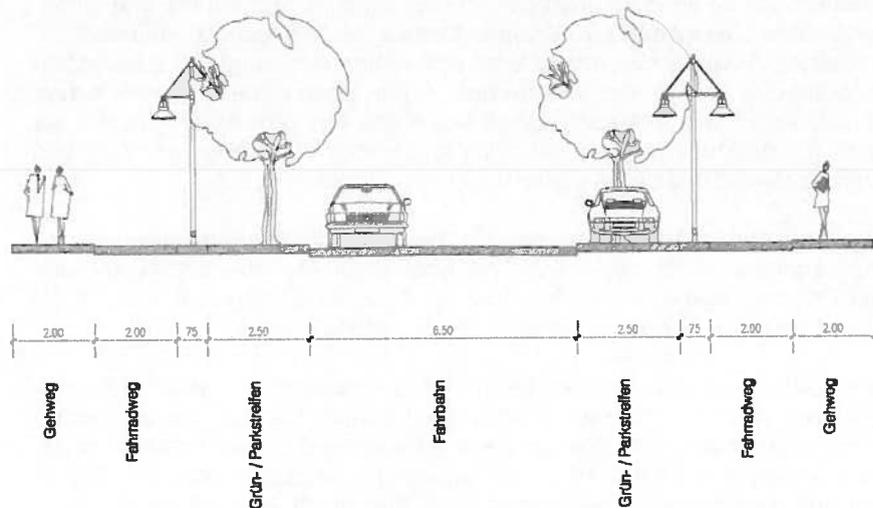
In den Baugebieten werden Baugrenzen festgesetzt, die in festgelegten Abständen zu den Gebietsgrenzen bzw. den umliegenden Straßen verlaufen. Die Abstände zu den Straßen betragen i.d.R. 5 m.

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

### 2.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zur Erschließung erforderlichen Hauptverkehrsstraßen entsprechend der o.g. Struktur als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen haben mit einer Breite von insgesamt 21,0 m eine ausreichende Dimensionierung zur Sicherung der Haupterschließung.



Vorschlag Regelprofil Haupterschließung gem. Rahmenplanung 2004

Auch die vorgesehenen Knotenpunkte und Einmündungsbereiche entsprechen hinsichtlich ihrer Dimensionierung den Vorgaben der einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. EAE '98).

Zur Ertüchtigung des Stolzenburger Weges ist die Anlage eines Radweges auf der Nordseite der Straße, nördlich der vorhandenen Baumreihe vorgesehen. Aus diesem Grund wird die vorhandene Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 4m nach Norden erweitert, so dass die Anlage einer entsprechenden Fläche bei Erhaltung des Baumbestandes ermöglicht wird. Damit werden Eingriffe in alle nördlich der Straße gelegenen Grundstücke erforderlich, bauliche Anlagen sind durch die Erweiterung nicht betroffen.

## **2.5 Öffentliche Grünflächen**

Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der „Eingrünung“ des Standortes sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dementsprechend werden die Öffentlichen Grünflächen mit einer Bindung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen. Ausgenommen ist ein vorhandener unbefestigter Weg für die Landwirtschaft an der westlichen Gebietsgrenze.

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

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Grünflächen umgesetzt.

Festgesetzt werden Feldgehölzpflanzungen mit standortheimischen Arten mit einem vor gelagerten Brachesaum von ca. 5 m. Die Bäume und Sträucher werden überwiegend (Ausnahme Umbau der Windschutzpflanzung) auf ehemaligen Ackerflächen angepflanzt und wirken sich aufgrund ihres hohen Grünvolumens sowie der heimischen Arten positiv auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima aus. Zusätzlich gliedern sie den wenig strukturierten Landschaftsraum zwischen Stolzenburger Weg und Dargitzer Straße und grünen den Gewerbegroßstandort ein.

Aufgrund einer Breite von 15 bzw. 30m bieten die Feldgehölzhecken vielfältigen Lebensraum für die Fauna. Frei wachsende Gehölze benötigen nach einer Entwicklungsphase von 3 Jahren keine jährliche Pflege, so dass für die Tierwelt ungestörte Rückzugsmöglichkeiten geboten werden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den Baugebieten steht in Abhängigkeit der überbauten bzw. versiegelten Flächen. Ein Teil der ermittelten Bäume kann in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen untergebracht werden, PKW-Stellplätze begrünen oder der Begrünung von fensterlosen Fassaden dienen. Insgesamt wird mit der Festsetzung einer Mindestanzahl und –qualität von Bäumen ein ausgleichswirksames Netz von ökologischen Trittsteinen sowie eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild durch die Gliederung der Bauflächen erreicht.

## 2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Immissionsschutz

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

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet<sup>2</sup> wurden Lärmimmissionsprognosen erstellt. Mit den planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans soll eine Geräuschkontingentierung bezogen auf die Flächen der einzelnen Baugebiete vorgenommen werden, indem maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden.

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

- Immissions- und damit Bezugspunkte sind die Immissionsorte, im Bereich der Ortslage Franzfelde an der südlichen Grenze des Plangebietes und des nördlich des Plangebietes gelegenen Marienhofes;
- Die Schallausbreitungsrechnung folgt der DIN ISO 9613-2 bei folgenden Annahmen: Mitwind – Wetterlage (Cmet = 0 dB(A) der ‚immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel‘ (IFSP) ist ein A-bewerteter Summenpegel (Dämpfungswerte bei Frequenz 500 Hz), mittlere Temperatur 10° C, Luftfeuchte 70%, Bodenfaktor G = 0,3;
- Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder – schirme), die im B – Plangebiet und zwischen dem B – Plangebiet und dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort stehen, werden nicht berücksichtigt;
- Abschirmungen durch Nebengebäude, die im Mischgebiet (MI) des B-Plangebietes und im Umfeld der Immissionsorte (IP) stehen, werden nicht berücksichtigt.
- Die relative Höhe z der Emissionsquellen (Flächenquelle „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“) beträgt 4 m;
- Die emissionswirksame Fläche des Baugebietes ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche;
- Die Kennziffer „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup>“ beschreibt bei schwankenden Emissionen die obere Grenze des Vertrauensbereiches nach VDI 3723, Blatt 1.

<sup>2</sup> Sachverständigenbüro für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb: Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanung B – Plan Nr.30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt"

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

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m <sup>2</sup>		Emissionswirksame Fläche in m <sup>2</sup>
	tags	nachts	
GE 1.1	54,2	34,2	14.058
GE 1.2	54,2	34,2	38.560
GE 1.3	54,2	34,2	49.709
GE 2.1	60,0	50,0	150.656
GE 2.2	60,0	50,0	38.832
GI 1	73,0	59,0	114.797
GI 2	71,0	60,0	48.064

Tabelle 3: Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> für die Teilflächen des Plangebietes und die jeweils dazugehörige emissionswirksame Flächengröße

Die energetische Addition der demnach an den Immissionspunkten auftretenden Immissionspegel führt zu einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionspunkten.

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

Baugebiet	IFSP	
	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00-06:00 Uhr)
GE 1.1	54,2 dB(A) / m <sup>2</sup>	34,2 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 1.2	54,2 dB(A) / m <sup>2</sup>	34,2 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 1.3	54,2 dB(A) / m <sup>2</sup>	34,2 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 2.1	60,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	50,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GE 2.2	60,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	50,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GI 1	73,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	59,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GI 2	71,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	60,0 dB(A) / m <sup>2</sup>

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

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Richt- und Orientierungswertewerte eingehalten werden.

### Verkehrslärm

Es ist zwar davon auszugehen, dass die Südanbindung an die B 10 / A 20 vergleichsweise kurzfristig realisiert wird und dass eine zusätzliche Belastung des Stolzenburger Weges / UER 7 allenfalls für einen Übergangszeitraum zu erwarten ist. Dennoch wurde im Rahmen eines schalltechnischen

Gutachtens untersucht, welche Verkehrslärmbelastung vorliegt, wenn der vom 1. Bauabschnitt des Plangebietes nach dessen Erschließung verursachte Verkehr ohne Südanbindung über den Stolzenburger Weg, und hierbei ausschließlich in Richtung Osten („worst case“), abfließt. Der DTV wurde aus dem Größenverhältnis des 1. Bauabschnittes zur Fläche des Gesamtgebietes abgeschätzt.

Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tage und während der Nacht deutlich unterschritten (vgl. Schalltechnisches Gutachten). Da in der Regel ein Teil der Fahrzeuge auch Richtung Westen das Plangebiet verlässt (bzw. aus dieser Richtung kommend das Plangebiet anfährt), wird die Verkehrsbelegung des östlichen Abschnittes des Stolzenburger Weges wahrscheinlich geringer und damit auch die Lärmbelastung niedriger sein.

## **2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 30/09 festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen anteilig zugeordnet.

Als Ersatzmaßnahme wird eine Fläche von 15,5 ha in den Moorbrandwiesen (Flur 37, Flurstücke 29 und 30) zur Renaturierung festgelegt, um die aus der Umwandlung von Ackerflächen resultierenden nachteiligen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu kompensieren.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **3.1 Bodendenkmale**

Die Teile des Plangebietes, in denen eine begründete Annahme zum Vorhandensein von Bodendenkmalen besteht, werden entsprechend gekennzeichnet. Hier gilt, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden muss. Über die hierfür in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

### **3.2 Industriebahn**

Für die im nordwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, die Baugebiete auch über einen Industriegleis zu erschließen. Im Vorfeld der Planänderung wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern der Deutschen Bahn AG geprüft, ob ein Industriegleis an die nördlich des Gesamtgebietes liegende Bahnstrecke Pasewalk-Neubrandenburg anzubinden ist.

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Im Ergebnis ist die Schaffung eines Stichgleises in die Flächen den Industriegewerbegroßstandortes möglich. Diese soll privat betrieben werden, die Trägerschaft für den Betrieb der Anlage ist in der weiteren Realisierung zu klären.

Da die vorgesehene Gleisanlage innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete allgemein zulässig ist, erübrigt sich eine weitergehende planungsrechtliche Regelung, die Trasse des Gleises wird als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

### 3.3 Hinweise

#### **Artenschutz**

Für den Bereich der Stolzenburger Allee besteht die begründete Annahme zum Vorhandensein von europarechtlich geschützten Arten. Hier gilt, dass vor jeglichen Baumfällungen bzw. vor der Durchführung von angrenzenden Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Um die Beeinträchtigung der Fauna durch die künftige Bebauung zu minimieren werden Natriumdampflampen für die Außenbeleuchtung, Fledermausverträgliche Holzschutzmittel sowie Vogelschutzglas für größere Fenster und Glasfassaden vorgeschlagen.

#### **Kampfmittel**

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden kann, ergeht ein entsprechender Hinweis zum eventuellen Umgang mit kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition sowie die Empfehlung zur Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft.

#### **Bauschutzbereich**

Aufgrund der Lage des B-Plan-Gebietes innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Flugplatzes Pasewalk-Franzfelde bedarf jede Baugenehmigung der Zustimmung der Luftfahrtbehörde (§ 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung vermerkt.

### 3.4 Pflanzlisten

Für Maßnahmen zur Bepflanzung im Sinne der Punkte II - 2.6 und 2.8 werden entsprechende Pflanzlisten in der Planfassung dargestellt.

### **3.5 Sonstige Hinweise**

1. Zum Schutz von Insekten und wegen ihrer energiesparenden Wirkung sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampflampen (möglichst Natriumdampf Niederdrucklampen) zu verwenden.
2. Zur Konservierung hölzerner Dachstühle und Außenverkleidungen von Gebäuden sollten Holzschutzmittel verwendet werden, welche für Fledermäuse verträglich sind.
3. Aus Gründen des Vogelschutzes sollte an größeren Fenstern sowie an Glasfassaden von Gebäuden Vogelschutzglas verwendet werden, um das Anflugrisiko für Vögel gering halten.

### **III Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**

#### **1. Umweltbericht**

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

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

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

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

Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage zum BauGB gegliedert.

Aus der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich kein weiterer Untersuchungsbedarf für die umweltrelevanten Schutzgüter ergeben.

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

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

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 3 km westlich von der Pasewalker Innenstadt im offenen Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. An der südwestlichen Gebietsgrenze trennt eine Windschutzpflanzung die höher gelegenen Ackerflächen vom angrenzenden Niederungsbereich des Ochsenbruchs.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 57,42 ha.

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

Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet handelt es sich um den ersten Bauab-

schnitt des sogenannten Großgewerbegebietes Pasewalk, der hier aus Gründen der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur mittel- bis langfristig entstehen soll.

### **2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans**

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

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten.

Darüber hinaus werden an den Grenzen zum offenen Landschaftsraum öffentliche Grünflächen zum Ausgleich für Eingriffe in den Baugebieten sowie eine dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche für Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet von Pasewalk festgesetzt.

Um den Grünflächen eine höhere Ausgleichswirksamkeit für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild zu verleihen, wird für diese das Anpflanzen von Bäumen (und Sträuchern) festgesetzt und eine Mindestdichte zu pflanzender standortgerechter und gebietstypischer Gehölze qualitativ wie quantitativ gesichert. Die Festsetzungen legen weiterhin Saumstreifen als Pufferstreifen fest. Die öffentlichen Grünflächen können damit nach der Herstellungs- und Entwicklungspflege der Sukzession überlassen werden.

Hochwertige Baumpflanzungen für die Baugebiete ergänzen die Ausgleichsmaßnahmen und dienen der inneren Gliederung und Begrünung im Sinne von Trittsteinbiotopen neben dem üblichen zu begrünenden nicht überbaubaren Flächenanteil.

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

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für den ersten Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts dar.

	Absolut	in Prozent
<i>Bauland</i>		
Industriegebiet	17,77 ha	31 %
Gewerbegebiet	20,68 ha	36 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	11,19 ha	19 %
Mischgebiet	0,98 ha	2 %
<i>Verkehrsflächen</i>		
öffentliche Verkehrsfläche	2,87 ha	5 %
<i>Öffentliche Grünflächen</i>		
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	3,94 ha	7 %

## 2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

### 2.5.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP 19/05
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6.Juni 2013 (BGBl. I S.. 1482)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.	Wird vollständig berücksichtigt (vgl. A/E-Bilanz nach Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Durch die Regeneration von kulturfähigen Böden und die Anlage von Grünflächen werden Bodenfunktionen wiederhergestellt.
Wassergesetz (LWaG) von Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992, zuletzt geändert am 4. Juli 2011	Nach § 32 bzw. 39 ist der Ausgleich der Wasserführung anzustreben	Durch die mögliche Errichtung und Bewirtschaftung von Regenrückhaltebecken kann der Ausgleich der Wasserführung hergestellt werden.
DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung vom 05/1987	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. Insbesondere in vorbelasteten Gebieten kann jedoch eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach Gutachten zur Immissionsprognose Lärm – B-Plan 19/05 A Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Lärm
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach zulässigen Nutzungsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe und Lärm
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 1.11.1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach zulässigen Nutzungsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören Einhaltung der Immissions-

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

		grenzwerte für Luftschadstoffe und Lärm
Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk vom 26.07.2003	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; für entfernte geschützte Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen	Es werden keine geschützten Bäume im Plangebiet beseitigt.
Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 6.1.1998, zuletzt geändert am 12.7.2010	Bei öff. Planungen sind die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale und Denkmalbereiche anzustreben.	Im Plangebiet sind Bodendenkmale sowie eine Verdachtsfläche bekannt. Hinweis auf die Bodendenkmale im B-Plan sowie Darstellung der Flächen und Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

### 2.5.2 Fachpläne

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

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern in der Fortschreibung von Oktober 2009 stellt den unmittelbar westlich angrenzenden Ochsenbruch als stark entwässertes degradiertes Moor/ entwässertes Grünland dar.

Im Maßnahmenteil werden als Schutz- bzw. Entwicklungserfordernis die Verbesserung des Wasserrückhalts, die Entwicklung von artenreichem Grünland sowie eine standortangepasste extensive Bewirtschaftung benannt (vgl. M421 im GLRP Textteil sowie Anhang GLRP).

Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen.

#### **Landschaftsentwicklungsplan Pasewalk**

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

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

Für das Schutzgut Wasser sieht der L-Plan als Ziele den Erhalt und Öffnung von Gräben vor soweit sie nicht im Widerspruch zum Bodenschutz (Niedermoores) stehen sowie den Erhalt und die Wiederherstellung naturnaher Ufer an Fließ- und Kleingewässern. Für die Grundwasserneubildung ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine direkte Versi-

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

ckerung des Niederschlagswassers über den belebten Oberboden anzustreben.

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

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

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

Das Plangebiet selbst stellt der Landschaftsentwicklungsplan mit der parallel zur 2. FNP-Änderung und durchgeführten 1. Änderung des L-Plans als Gewerbegebiet dar.

### **2.5.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und besondere Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben nicht berührt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Kranichbrutplatz (Art des Anhangs 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie).

Die Allee entlang des Stolzenburger Wegs ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt.

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

### **3.1 Umweltzustand**

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

Der erste Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts wird im Außenbereich neu erschlossen. Für die beidseitig des Stolzenburger Weges gelegene Splittersiedlung Franzfelde besteht ein Schutzanspruch gegenüber Lärm und sonstigen Immissionen.

Auch das südlich gelegene Kompetenzzentrum für Luftfahrt ist vor möglichen Immissionen aus dem geplanten Industrie- und Gewerbestandort zu schützen.

Für den BP 30/09 wurde eine Lärmprognose erstellt<sup>3</sup>. Infolge der 1. Änderung ergeben sich keine neu zu beurteilenden Umweltauswirkungen.

### 3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der als Mischgebiet ausgewiesenen Siedlung Franzfelde vollständig unversiegelt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, dem Mariendorfer Weg, werden Höhen um 36m HN. erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch“ mit Höhen um 25m HN. ab.

Die ackerbaulich genutzten Hochflächen im Westen der Stadt Pasewalk zählen mit Ackerzahlen von 30 bis kleiner 50 zu den wertvollsten Böden der Gemarkung. Ausgangssubstrate sind lehmiger Sand sowie sandiger bis toniger Lehm.

Hydrologisch bestimmt eine nordwestlich von Franzfelde liegende Wasserscheide die Fließrichtungen: das Plangebiet befindet sich danach im Einzugsgebiet der Uecker. Der Grundwasserstand unter Flur liegt nach Auskunft des Geologischen Landesamtes bei 5-10 m unter Gelände. Aufgrund des hohen Anteils an bindigen Substraten in den oberen Bodenhorizonten gilt das Grundwasser als relativ gut geschützt.

Das Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 vertieft die Aussagen des geologischen Landesamtes. Für den Bereich der Baugebiete steht im oberen Bodenhorizont (0,5 – 0,8m) Humusreicher Oberboden an. Darunter folgend Sande in Wechsellagerung mit Geschiebemergel. Es gibt Bereiche in denen die Sande fast völlig fehlen und der Geschiebemergel bis in 6m Bohrtiefe nicht durchteuft wurde sowie Bereiche in denen bis zur Endaufschlusstiefe von 4 m nur Sande angetroffen wurden. In der Mehrzahl der Aufschlüsse folgt aber unterhalb des Oberbodens zunächst der Sandersand und dann Geschiebemergel bzw. -lehm.

Während der Aufschlussarbeiten zur Baugrunduntersuchung wurde Wasser meist zwischen +20m HN und + 23m HN erkundet. Bei Bohrtiefen bis in 4,0m Tiefe wurde in den höheren Lagen daher kein Grundwasser angetroffen. Lediglich an der südwestlichen Plangebietsgrenze, nahe der Pappelpflanzung die den Acker vom Niederungsbereich trennt, wurde Grundwasser in einer Tiefe von 3,30 m nachgewiesen. (vgl. Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft mbH, 2003)

---

<sup>3</sup> Sachverständigenbüro für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb: Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanung B – Plan Nr.30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" Stand 2011

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Als Quellen anthropogener Vorbelastung von Boden und Grundwasser sind die landwirtschaftliche Intensivnutzung mit entsprechenden Stoffeinträgen sowie die Siedlungstätigkeit im Bereich des Stolzenburger Weges zu berücksichtigen. Altlasten sind nicht bekannt.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich damit ausschließlich um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Intensivbewirtschaftung im oberen Bodenhorizont anthropogen verändert wurden. Sie sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte.

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit 550-650 mm Jahresniederschlag zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Ackerflächen werden allgemein eine mittlere Leistungsfähigkeit zur Luftregeneration und eine hohe Kaltluftproduktion zugesprochen. Bei überwiegend westlichen Windrichtungen können die Ackerflächen westlich der Pasewalker Innenstadt allgemein als klimatische Ausgleichsflächen für das Stadtgebiet bewertet werden. Aufgrund der topografischen Situation ist von einem Kaltluftabfluss aus den höheren, kuppigen Lagen in den Niederungsbereich des Ochsenbruchs auszugehen.

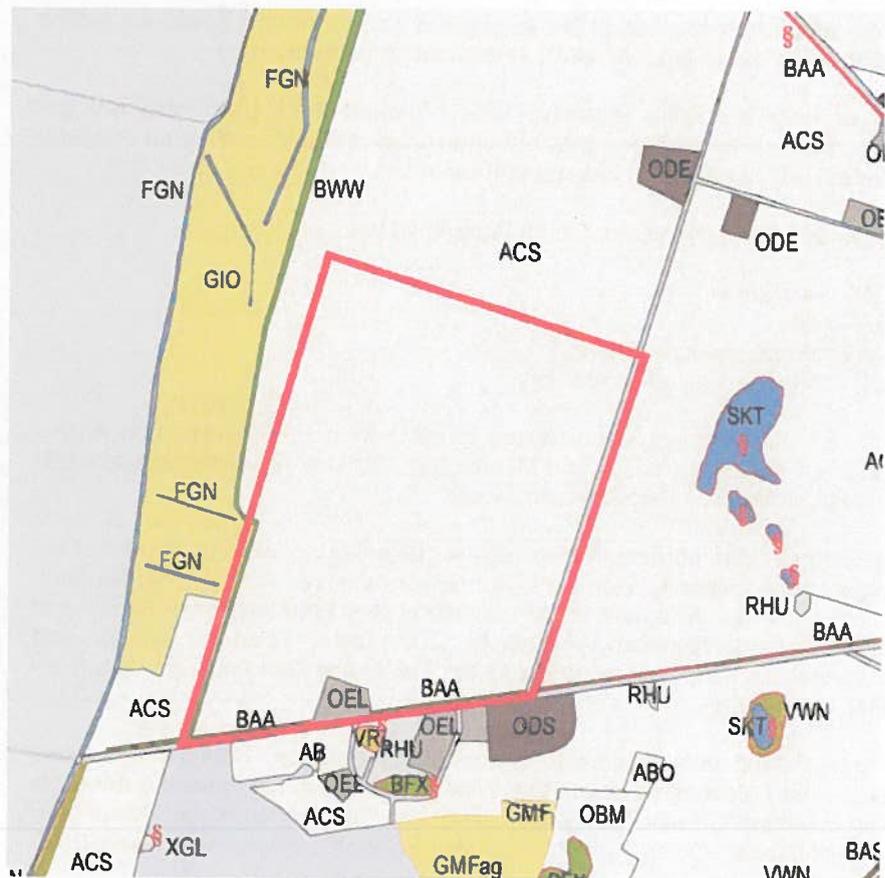
Zusammenfassend ist die Fläche des Geltungsbereichs von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Pasewalk relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit Luftverbessernder Wirkung. Es liegen auch keine besonderen standortspezifischen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

#### **3.1.3 Pflanzen und Tiere**

Zu den Schutzgütern Arten und Biotope erfolgte im Juli 2008 eine Kartierung, die auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt wurde. Im Rahmen der Kartierung wurden *keine geschützten Biotope nach § 20 LNatGM-V* festgestellt.

Im Rahmen einer im Jahr 2010 durchgeführte Überprüfung der Kartierung konnten keine Abweichungen von den Kartiererergebnissen 2008 festgestellt werden.

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“



Bei der im Jahr März 2008 als Kleingewässer kartierten Senke konnte keine Sumpf- oder Wasservegetation festgestellt werden. Bei einer im August 2003 durchgeführten Kartierung war die Ackerbaufläche vollständig eingesät. Auch zu zwei weiteren Begehungen im Jahr 2010 war die tiefer gelegene Fläche ackerbaulich bestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich eher um eine Senke handelt, in der nach starken Niederschlägen bzw. nach längerem Bodenfrost Wasser zusammenläuft (vgl. auch Bodengrundachten S. 12). Denkbar ist auch ein zugeschütteter ehemaliger Söll mit einer schadhafte Drainage.

Es dominiert somit der Typus Lebensraum einer großflächig und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Am westlichen Rand befindet sich eine einreihige Windschutzpflanzung aus Hybridpappeln, die mit Schneebeere unterpflanzt ist.

Der Siedlung Franzfelde ist im rückwärtigen, dem Landschaftsraum zugewandten Teil, durch Nutzgärten gekennzeichnet. Vielfach wurden Abgrenzungshecken aus Ziersträuchern gepflanzt. Vereinzelt sind noch ältere Obstgehölze vorhanden.

Der am Rand des Plangebiets liegenden Windschutzpflanzung kommt mit einer, im Vergleich zum Intensivacker, höheren biologische Vielfalt als Lebensraum für die Arten- und Lebensgemeinschaften vor allem als Trittstein

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

in die westlich angrenzende Niederung des Ochsenbruchs sowie die östlich des Plangebiets gelegenen Sölle eine wichtige Bedeutung zu.

Ein weiterer wertvoller Biotoptyp ist die gemäß § 27 LNatSchG MV geschützte Allee entlang des Stolzenburger Weges. Sie besteht zum überwiegenden Teil aus älteren Linden und Kastanien.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

ACS - Sandacker  
BAA - Allee  
BWW - Windschutzpflanzung  
OEL – lockeres Einzelhausgebiet

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

Im Rahmen der ehrenamtlichen Brutvogelkartierung werden für den Geltungsbereich folgende Arten als Nahrungsgäste der Ackerfläche benannt: Storch, Kranich, Wildgans, Fasan, Wachtel (bei Weizen) sowie Rauh- und Mäusebussard, Rotmilan, Rohrweihe, Turmfalke, Sperber, Rauch- und Mehlschwalbe. Als Brutvogel wurde die Feldlerche (bei Getreideanbau) erfasst.

In den Gärten von Franzfelde kommen Türkentaube, Rotkehlchen sowie Haus- und Feldsperling hinzu. Die Windschutzpflanzung sowie die Allee am Stolzenburger Weg ist Brutgebiet von Elster, Wacholderdrossel, Neuntöter, Grauschnäpper, Star, Buchfink, Grünfink, Stieglitz sowie Haus- und Feldsperling.

In unmittelbarer Nähe, in dem ca. 300m westlich des Plangebietes gelegenen Feuchtbiotopkomplex, ist ein geschützter Kranichbrutplatz bekannt.

Da die Alleebäume am Stolzenburger Weg fast durchgängig größere Astlöcher aufweisen, können Höhlen brütende Arten wie z.B. Meisen und Feldsperling nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Begehung im Oktober 2010 wurden an den Alleebäumen in dem Abschnitt des Plangebietes keine Spechtlöcher/-höhlen festgestellt. In der Windschutzpflanzung waren keine Horste von Greifvögeln oder Krähen zu erkennen.

Amphibien und Reptilien sowie Wert bestimmende Laufkäferarten sind gemäß Unterer Naturschutzbehörde LK Uecker-Randow im Eingriffsbereich (Ackerfläche) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Die Senke mit periodischer Wasserführung ist als Laichgewässer eher ungeeignet, da sie lediglich unmittelbar nach der Schneeschmelze und nach längerem Niederschlag Wasser führt.

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

Prägend für das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind das wellige Relief der landwirtschaftlichen Flächen, die Straßen begleitende Allee sowie die

Windschutzpflanzung und die an das Plangebiet angrenzende Niederung des Ochsenbruchs.

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zwei Bodendenkmale ohne Angaben zur genauen Abgrenzung sowie fünf weitere Verdachtsflächen, welche im Rahmen von Voruntersuchungen im November 2011 archäologisch erkundet wurden.



Abb. 5: Bodendenkmale (blau) und Verdachtsflächen (blau schraffiert)

Die archäologische Fund- und Befundsituation - war mit Ausnahme von Bereich 1 in der Niederung - sowohl oberflächlich als auch innerhalb der Schnitte - recht unscheinbar. Lediglich für einen Befund im Bereich 4 ist eine archäologische Begleitung der bauseitig erforderlichen Oberbodenabträge mit Bergung- und Dokumentation gem. § 6 Abs. 5 DSchG MV erforderlich. (vgl. Voruntersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes für das BV: B-Plan 30/9 Industriegebiet Pasewalk, Biogasanlage, Januar 2012)

Der Untersuchungsbereich 1 erwies sich hingegen mit zahlreichen Objekten als befundreich. Ein deutlicher Anfall an fragmentierter Gefäßkeramik, Tierknochen, Holzkohle und Brandlehm belegen an dieser Stelle (Niederungsbereich in Gewässernähe) einen ausgedehnten Siedlungsbereich. Die chronologische und funktionell-strukturelle Untersuchung dieser Befunde muss einer künftigen archäologischen Geländemaßnahme vorbehalten bleiben, welche angesichts der vorliegenden Ergebnisse bei geplanten Baumaßnahmen in diesem Bereich (1) nach Maßgabe der nach der Prospektion vorliegenden Ergebnisse erforderlich wird.

Grundsätzlich muss mit der Zerstörung ehemals vorhandener, flach eingetiefter Befunde, gerade im Erosionsbereich der Kuppe gerechnet werden. Auch wenn mit dem Auftreten vereinzelter Befunde zu rechnen ist, so sind flächige Bodendenkmale (Ausnahme Bereich 1) weitgehend auszuschließen.

ßen. In den Bereichen 2-5 wird der Bebauung unter Vorgabe von § 11 DSchG MV zugestimmt. (vgl. Voruntersuchung B-Plan 30/9 Industriegebiet Pasewalk, Biogasanlage, Januar 2012 sowie Pasewalk, Fpl. 233, 254, 255, 256, Industriegewerbegroßstandort 1. BA – Voruntersuchung Februar 2012)

### 3.1.5 Wechselwirkungen

Aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung ergeben sich entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Es treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Die intensive Bodenbearbeitung hat gleichfalls Folgen für mögliche Bodendenkmale und deren Ausdehnung.

Ältere Brachen auf ehemaligen Ackerflächen im Stadtgebiet auf denen sich durch die fehlende anthropogene Nutzung über mehrere Jahre Biotope entwickelt haben, zeigen das Potenzial zur Reaktivierung der Flächen im Geltungsbereich.

### 3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Als Lebensraum für hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften hat die Landwirtschaftsfläche aufgrund der intensiven Nutzung und den damit verbundenen Störungen (u.a. in Abhängigkeit des Anbaus) wenig bis keine Bedeutung. Lediglich die Gehölzstrukturen (Allee, Windschutzpflanzung) bieten als Trittsteinbiotope innerhalb der großen landwirtschaftlichen Schläge Lebensraum für die Fauna.

Für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima ist die Fläche vergleichsweise wichtig. Mit Ackerzahlen von 40 bis < 50 zählt die Fläche für den Ertragsanbau zu den wertvollsten Flächen im Stadtgebiet. Aufgrund der überwiegend westlichen Winde ist das Untersuchungsgebiet als Teil des klimatischen Ausgleichsbereichs (Frischluftezufuhr) für das Innenstadtgebiet von Pasewalk von Bedeutung.

## 3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

### 3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

#### Flächeninanspruchnahme

Industriegebiete:	17,77 ha
Gewerbegebiete:	20,68 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	11,19 ha
Mischgebiet:	0,98 ha
Verkehrsflächen:	2,87 ha
Grünflächen:	3,94 ha

#### **Veränderung des Standortklimas**

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

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

Durch die Versiegelung sinken der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit das Potenzial zur Grundwasserneubildung. Aufgrund des hohen Abstands zum obersten – teils ungedeckten - Grundwasserleiter besteht eine vergleichsweise geringe Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser. Lediglich am unmittelbaren westlichen Rand des Plangebietes steht das Grundwasser bei ca. 3m unter Flur an.

#### **Veränderung der Biotopstruktur**

Durch die Überbauung und Versiegelung geht flächenhaft landwirtschaftliche Fläche (Biotoptyp Sandacker) verloren. Auf den unversiegelten Flächen der Baugebiete entstehen nur wenige, meist nicht standorttypische Biotoptypen. Positive Veränderungen entstehen durch den Umbau der naturfernen Hybridpappelpflanzung in eine naturnahe Baumhecke/ Feldgehölz mit heimischen Pflanzen. Der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für die Fauna reduziert sich auf rund 20% der bislang unbebauten Fläche. Die das Plangebiet künftig umgebenden Grünflächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bieten neuen vielfältigen Lebensraum in einer durch Intensivlandwirtschaft monostrukturierten Landschaft und bilden somit zusätzliche Trittsteinbiotope in den Niederungsbereich des Ochsenbruchs.

#### **Barrierewirkung**

Infolge der Gebietsgröße und –nutzung kann es für einzelne Arten (z.B. Amphibien) zu Behinderungen der Wanderung während der Laichzeit kommen.

#### **Visuelle Wirkfaktoren**

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

### **3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

#### **Bodenverdichtung/ Störung der Oberbodenschicht**

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

#### **Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zum Bau werden Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein. Aufgrund des welligen Reliefs mit Höhenunterschieden von bis zu 10 m sind weitgehende Geländeanpassungen zu erwarten. Hier sind insbesondere die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

#### **Wasserhaltung**

Infolge des Vorkommens von Grundwasser ab ca. 2-3 m unter Gelände am westlichen Rand des Plangebietes kann es bei Tiefgründungen punktuell zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen.

#### **Lärm/ Luftverunreinigungen**

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

#### **Abfälle/ Abwässer**

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

### **3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

#### **Lärm/ Luftverunreinigungen**

Durch den steigenden Kfz-Verkehr sowie Lkw-Verkehr ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Weiterhin verursachen die Gewerbegebiete sowie das Industriegebiet selbst Emissionen (lufthygienische Belastungen sowie Lärm).

#### **Trinkwasser/ Abwasser**

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

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

Es ist mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen sowie einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (Erhöhung der akustischen und visuellen Reize) zu rechnen. Diese können sich auf die bereits bestehende Bebauung mit den dort lebenden und arbeitenden Menschen sowie in der Umgebung lebende Fauna auswirken.

### **3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**

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

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

Zum Schutz der Anwohner wird das Plangebiet in Abhängigkeit der Entfernung zu Wohngebäuden in eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete zonierte. Zusätzlich werden Schalleistungspegel für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

- V1) Zonierung des Industriegewerbegroßstandortes nach zulässigen Nutzungsarten
- V2) Festsetzung von Schalleistungspegeln für die Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen

Zur Einbindung großflächiger Gebäudeteile in die Landschaft, sind öffnungslose Flächen mit einer Größe von mehr als 200 qm mit Baumpflanzungen einzugrünen.

- M1) Begrünung von Mauern und öffnungslosen Fassadenflächen von mehr als 200 qm

### 3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare erhebliche Mehrbeeinträchtigungen durch die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebietsflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, wird bei der Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zwischen einfachen und schweren Eingriffen unterschieden. Sind nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, erfolgt die naturschutzfachliche Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen als Indikatoren für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Bei der Inanspruchnahme von Intensivacker durch den 1. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts handelt es sich um einen Verlust von Naturhaushaltsfunktionen mit allgemeiner Bedeutung (vgl. Kapitel 3.1). Eine gesonderte Erfassung und Kompensation einzelner Schutzgüter über die Betrachtungsebene der Biotoptypen hinaus ist nicht erforderlich. Andere Biotoptypen werden von der Planung nicht beeinträchtigt: die Windschutzpflanzung liegt in einer öffentlichen Grünfläche, das Mischgebiet wird in seinem heutigen Grundstücksumfang bestätigt. Die Allee an der Stolzenburger Straße wird durch die Planung des BP 30/09 lediglich an der Einfahrt zum Gewerbegebiet beeinträchtigt: hier wird es zu einem Verlust von einem Alleebaum kommen, die an anderer Stelle der Allee ersetzt werden können.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und des B-Planentwurfs Stand März 2011 wird die Eingriffsbilanz erstellt. Zu betrachten ist der Verlust von Intensivacker infolge von Überbauung und Versiegelung in den neu zu schaffenden Industrie- und Gewerbegebieten. Nicht überbaute und unversiegelte Flächen, die zu begrünen sind, werden nicht in die Eingriffsbilanz miteinbezogen, da es durch eine Begrünung auf ehemaligen Intensivackerflächen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen kommt. Ebenso kommt es in der bereits bestehenden Siedlung Franzfelde zu keinen nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft, da diese in ihrem bestehenden Umfang festgesetzt wird und keine zusätzlichen Biotopflächen in Anspruch genommen werden.

Insgesamt werden durch die neu entstehenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie die geplanten Erschließungsstraßen 524.504 m<sup>2</sup> Intensivackerfläche (sowie 537 m<sup>2</sup> Vorgartenfläche des lockeren Einzelhausgebiets und

ein Alleebaum) durch Baugebiete und Erschließung neu überplant. Von den 52,45 ha können aufgrund einer festgesetzten GRZ von 0,7 bzw. 0,8 sowie der zulässigen Überschreitung maximal 42,58 ha überbaut bzw. versiegelt und damit nachhaltig beeinträchtigt werden.

Biotoptyp	Wertstufe	Korrekturfaktor	Flächengröße/ha	Kompensationserfordernis/ha
Intensivacker	1	+ 0,5	42,58	63,87

Der Korrekturfaktor von 0,5 erfolgt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bei Industrie- und Gewerbeflächen sowie neu anzulegenden Straßenverkehrsflächen. Daraus entsteht ein Kompensationsbedarf in einem Flächenumfang von 63,87 ha für die Eingriffsfläche von 42,58 ha (vgl. Kap. 5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz).

### 3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Zur Schaffung von Lebens- und Rückzugsraum am Standort wird das Gewerbegebiet großzügig eingegrünt. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen 3 das Plangebiet umgebende Ausgleichsflächen zur Verfügung, die als öffentliche Grünflächen bodenrechtlich gesichert werden:

- die Ausgleichsfläche G1 umfasst die bestehende Windschutzpflanzung zuzüglich eines Ackerstreifens am westlichen Rand in einer durchschnittlichen Gesamtbreite von 30m
- die Ausgleichsfläche G2 umfasst einen Ackerstreifen am nördlichen Rand des Plangebiets in einer Gesamtbreite von 15 m
- die Ausgleichsfläche G3 umfasst einen Ackerstreifen am östlichen Rand des Plangebiets in einer Gesamtbreite von 20 m

Dabei soll die Bodenentwicklung in den öffentlichen Grünflächen ungestört und aufgrund der Verwendung von heimischer Arten naturnah erfolgen. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Gehölzflächen innerhalb der Freiflächen soll sich positiv auf die klimatischen Auswirkungen der hohen Versiegelung auswirken. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung von Trittsteinbiotopen, um der Fauna neuen Nahrungs- und Lebensraum als Ersatz für den Verlust von Ackerflächen zu entwickeln.

Im Einzelnen sind folgende Kompensationsmaßnahmen in und um die Baugebiete

- A1) Anpflanzen von Bäumen in Abhängigkeit von Überbauung bzw. Versiegelung des Grundstücks
- A2) Mindestbepflanzung von Stellplätzen; je 4 Stellplätze ein Baum
- A3) Anpflanzen von Bäumen vor öffnungslosen Fassadenteilen
- A4) Anpflanzen von Straßen begleitenden Baumpflanzungen in einem Pflanzabstand von 8-12 m

und den Ausgleichsflächen vorgesehen

- A5) Neuanlage von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen (Feldgehölzhecken mit vorgelagertem beidseitigen Brachesaum)

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

- A6) Umbau der Windschutzpflanzung in eine naturnahe Feldhecke mit Überhältern und vorgelagertem Brachesaum  
A7) Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten

Biotoptyp	Kompensationswertzahl	Flächen/ha	Kompensation/ha
Umbau der Pappelpflanzung und Intensivacker zu Feldgehölz mit Saum	2	1,66	3,32
Anpflanzung Feldgehölz mit Saum auf Intensivacker	2	2,28	4,56
Anpflanzung von Einzelbäumen	2	3,23	6,46
			14,34

Auch nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleiben durch die Einordnung von intensiv nutzbaren Gewerbe- und Industrie- flächen im Außenbereich Kompensationsdefizite.

$$63,87 \text{ ha} - 14,34 \text{ ha} = 49,53 \text{ ha}$$

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können rund 23% der Eingriffe kompensiert werden. Es verbleiben 49,53 ha Ausgleichsbedarf, die außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind, da im Plangebiet selbst keine weitere Aufwertung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sinnvoll möglich ist.

### 3.3.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (E)

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

Als Kompensationsmaßnahme mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter wird die Renaturierung einer Moorbrandfläche im Norden des Stadtgebietes vorgesehen.

Die Kompensationswirkung liegt insbesondere in der Regeneration der Bodenfunktionen sowie der Schaffung von sekundären Lebensräumen (nährstoffarme Standgewässer) für die Insektenwelt.

- E1) Anlage von nährstoffarmen Kleingewässern in einem Gesamtumfang von 9,9 ha in den im nördlichen Stadtgebiet von Pasewalk gelegenen Moorbrandwiesen

Die Sicherung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan. Die Stadt Pasewalk ist Eigentümer von Flächen in den Moorbrandwiesen im Norden des Stadtgebietes, für die ein Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt wurde (vgl. BP Nr. 32/10 „Moorbrandwiesen“, genehmigt am 23.4.2013).

### **3.4 Umweltprognose**

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

Ausgehend von der in 2.1 beschriebenen Biotop- und Nutzungsstruktur ist für das Plangebiet mit einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Für die als Mischgebiet ausgewiesene Splittersiedlung Franzfelde ist davon auszugehen, dass sie in ihrer heutigen Größe erhalten bleibt.

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

Unter Berücksichtigung der in 3.2 beschriebenen Umweltauswirkungen sowie der in 3.3 dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planungen des B-Planes BP-19/05 wie folgt zu bewerten.

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

Zum Schutz der im Gewerbegebiet arbeitenden und lebenden Menschen vor Lärm sollen für den gesamten ersten Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts Schalleistungspegel festgesetzt werden.

Bei der Festsetzung der Geräuschkontingente soll die Vorbelastung der schutzbedürftigen Nachbarschaft mit Gewerbe- und Industrielärm berücksichtigt werden. Eine Immissionsprognose Lärm zum B-Plan Nr. 30/09, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb Stand 15.04.2011 liegt vor.

Das Schalltechnische Gutachten weist nach, dass für die Ortslage Franzfelde mittels Geräuschkontingentierung (Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) die Lärmbelastung aus den künftig angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auf das zulässige Maß begrenzt werden kann bzw. die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu einem Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) führt.

Durch die Gewerbeansiedlung im Plangebiet wird zusätzlicher Straßenverkehr verursacht. Die für das schalltechnische Gutachten angesetzten Verkehrszahlen liegt die langfristige Entwicklung des Gesamtgebiets von rd. 155 ha zugrunde. Die Betrachtung der langfristigen Entwicklung des Gesamtgebietes ergibt, dass aus Gründen des Lärmschutzes eine Realisierung einer Südanbindung an die B104 / A 20 unabdingbar ist.

Die Betrachtung des B-Plangebietes 30/09 und damit des ersten Bauabschnittes zeigt aber auch, dass aus dieser Entwicklung wesentlich geringere Verkehrszahlen zu erwarten sind. Selbst eine vorläufige Erschließung über den Stolzenburger Weg (bis zur Realisierung der Südanbindung an die B 104 / A 20) ist demnach unter Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte im Bereich der Ortslage Franzfelde möglich.

Die Luftqualität wird über die Regelungen des BImSchG gesichert, da alle größeren Vorhaben der Prüfpflicht unterliegen und mit entsprechenden technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luftqualität beauftragt werden.

Freizeit- und Erholungsnutzungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **Schutzgüter Boden und Wasser**

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

Nach Durchführung der bodenwirksamen Kompensationsmaßnahmen durch Begrünung der nicht überbaubaren Flächen verbleibt ein voraussichtlicher Verbrauch von rund 49,44 ha bislang unversiegelter Grundfläche als erhebliche nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können o.g. erhebliche nachteilige Auswirkungen aus der Nutzung der Fläche als Gewerbe- und Industriegebiet kompensieren. (vgl. 6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz)

Durch die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass Oberflächenwasser abläuft.

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

#### **Klima/ Luft**

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

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

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

#### **Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

Mit der Entwicklung der neuen Baugebiete einschließlich Erschließungsstraße, Aufweitung des Stolzenburger Weges für einen kombinierten Rad-/Fußweg und Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen gehen folgende Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Intensivacker	559.995 m <sup>2</sup>
Windschutzpflanzung	5.350 m <sup>2</sup>

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Lockerer Einzelhausgebiet  
Allee

537 m<sup>2</sup>  
1 Alleebaum

Der Verlust der Windschutzpflanzung erfolgt im Rahmen des vorgesehenen Umbaus der naturfernen Hybridpappelreihe mit unterpflanzten Schneebeeren. An deren Stelle tritt eine wertvolle Feldgehölzhecke. Die Anlage Grünflächen in den Baugebieten auf Intensivackerfläche ist als vergleichbarer Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu bewerten.

Positiv zu bewerten sind die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und entlang der Erschließungsstraßen. Im Gebietsinneren werden damit Ersatz für den Verlust von Ackerfläche geschaffen und neue Trittsteinbiotope angelegt. Als solche wirken sich auch die das Plangebiet umgebenden Feldgehölzhecken aus. Als zusätzliche Ersatzmaßnahme für den Verlust an Lebensraum für die Fauna ist die Renaturierung einer Moorbrandfläche nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. (vgl. Kap. 6)

#### **Artenschutz**

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

Da es sich bei dem Eingriffsraum im Plangebiet überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ohne dauerhafte Oberflächengewässer und alte Gehölzbestände handelt, kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Artengruppen ausgeschlossen werden:

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Wasser gebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtsarten)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben Fledermäuse, Vögel und Amphibien (aufgrund der temporär mit Wasser gefüllten Senke) sowie holzbewohnende Käferarten (z.B. Eremit) in den Alleebäumen.

#### Fledermäuse

Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartiere kann für die Ackerfläche ausgeschlossen werden. Möglich sind jedoch Sommer- und Wochenstubenquartiere in den alten Alleebäumen am Stolzenburger Weg.

Tötungen von Individuen baumbewohnender Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen im Bereich der geplanten Zufahrt zum Gewerbegroßstandort (ein Alleebaum) kann durch eine Bauzeitenbe-

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

schränkung außerhalb der Wochenstubezeit (Anfang April bis Ende August) grundsätzlich vermieden werden. Baubedingte erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit kann ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Wochenstubezeit ausgeschlossen werden. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch Baumfällungen kann es zu Lebensraumverlusten (Quartiersverlusten) kommen. Hier ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob ggf. Ausweichquartiere für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen vorzusehen sind (CEF-Maßnahmen).

#### Europäische Vogelarten

Die Beurteilung zum BP 30/09 zur Betroffenheit von europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wird aus den ehrenamtlichen Kartierungen und den Auskünften der Unteren Naturschutzbehörde des LK Uecker-Randow abgeschätzt.

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

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

Für die in Gehölzen brütenden Freibrüter mit wechselnden Niststätten können Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang August) grundsätzlich vermieden werden.

Ein Revierverlust ist aufgrund des sukzessiven Ersetzens des Strauch- und Baumbestandes nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist mit einer verbesserten Lebensraumsituation bei nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von zusätzlichen Feldgehölzstreifen) im Plangebiet zu rechnen.

Für Gehölz brütende Arten mit festen Niststätten in der Windschutzpflanzung (Horste von Greifvögeln und Höhlen brütende Arten wie Spechte und Meisen) können durch einen sukzessiven Umbau (Nichtfällen von Horst- und Höhlenbäumen) die Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Gele-

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

gen/Eiern oder die Störung während der Brutzeit vermieden werden. Durch Baumfällung am Stolzenburger Weg (ein Alleebaum) kann es zum Verlust von Brutstätten höhlenbrütender Arten kommen. Damit wäre der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben. Damit eine Ausnahme vom Verbotstatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist, müssen für die Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Die Schaffung von neuen Brutplätzen ist aber grundsätzlich möglich. Dazu sind Bruthilfen (Nistkästen) an geeigneten Stellen der Allee oder im Umfeld anzubringen.

Ca. 300m westlich der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein unter Schutz stehender Horst eines Kranichbrutpaares. Der Kranich befindet sich auf der Liste des Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie und unterliegt damit einem besonderen Schutz. Er ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 11 BNatSchG eine in Deutschland streng geschützte Art. Gemäß § 23 Abs. 4 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) ist es zum Schutz der Horst- und Neststandorte von Kranichen die in der bewirtschafteten freien Landschaft brüten verboten innerhalb der Horstschutzzone I (100m um den Horst) Bestockungen zu entfernen oder den Charakter des Gebietes sonst zu verändern und im Umkreis bis 200 m um den Standort (Horstschutzzone II) in der Zeit vom 1.3. bis zum 31.5. die Jagd auszuüben.

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

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

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

Planerische Ausgangssituation: Weder die Horstschutzzone I noch die Horstschutzzone II des in der bewirtschafteten freien Landschaft brütenden Kranichbrutpaares wird von den Planungen des Bebauungsplans 30/09 tangiert. In ca. 300 m Entfernung verläuft unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze ein Feldweg. Die daran angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 20 m sind als Feldgehölzhecke mit vor gelagertem Sukzessionsstreifen auszubilden und dienen als Pufferstreifen zwischen dem Gewerbegroßstandort und der freien Landschaft.



Abb.: Kranichbrutplatz ca. 300 m östlich des Geltungsbereichs

Zur Vermeidung betriebsbedingter Störungen aus der Planung des BP 30/09 auf das Kranichbrutpaar sind die Festsetzungen zur Bepflanzung (Vermeidung optischer Störungen durch Bewegung und Licht) der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit den festgesetzten Schalleistungspegeln (Vermeidung von akustischen Störungen) ausreichend.

Von den zu erwartenden Baumfällungen im Bereich der Windschutzpflanzung sowie eines Alleebaums am Stolzenburger Weg sind keine Großvogelhorste betroffen. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 2 kann daher ausgeschlossen werden.

#### Amphibien

Amphibien könnten bei günstigen Witterungslagen (regenreiches warmes Frühjahr) die Wasser stauende Senke am westlichen Plangebietsrand als Laichgewässer nutzen. Bei Umsetzung der Planung ist infolge der Geländevenivellierung mit einem dauerhaften Verlust der Senke zu rechnen.

Amphibien können in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zur Vermeidung der Verbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auf geeignete Flächen umgesiedelt werden. Für die Umsiedlung sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen im Ersatzlebensraum vorzusehen und mit der

Fachbehörde abzustimmen. Sowohl im Plangebiet selbst (in den öffentlichen Grünflächen oder in Regenrückhaltebecken für Niederschlagswasser in den Randbereichen der Baugebiete) als auch dem angrenzenden Ochsenbruch stehen geeignete Flächen im Eigentum der Stadt Pasewalk als Ersatzlebensraum zur Verfügung. Eine weitergehende Sicherung durch Vertrag oder dingliche Sicherung im Grundbuch nicht erforderlich. Die vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie die Umsetzung und Ansiedlung von Amphibien aus dem B-Plangebiet 30/09 werden durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt Pasewalk abgesichert.

Die konkrete Methodik des Abfangens möglicherweise vorhandener adulter Tiere oder deren Entwicklungsformen sowie die des anschließenden Monitorings werden im Rahmen des Zulassungsverfahrens festgelegt. Die Tötung von Einzelexemplaren (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung (§ 42 Abs. 1 Nr. 21 BNatSchG) ist durch eine zeitliche Steuerung von Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) zu vermeiden. Diese zeitlichen Regelungen werden gleichfalls im Zulassungsverfahren bestimmt.

#### Holz bewohnende Käferarten

Käferarten wie z.B. der Eremit können im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ebenfalls umgesiedelt werden. Im Fall von unvermeidlichen genehmigten Eingriffen in Baumbestände ist die Umsiedlung von Mulmkörpern mit Larven, gelegentlich auch die Umsiedlung ganzer Baumteile möglich.

Damit sind die Voraussetzungen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte streng geschützte Arten wie z.B. Rotbauchunke, Kammmolch oder Eremit erfüllt und der B-Plan kann vollzogen werden.

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

Der Neubau von Gewerbe- und Industrieanlagen bzw. -bauten an der Schnittstelle zum Pasewalker Landschaftsraum beeinträchtigt das Landschaftsbild. In Abhängigkeit von der Höhe und Baumasse der Bauwerke wird das Industriegebiet im Landschaftsbild hinter der Eingrünung sichtbar bleiben.

In Abhängigkeit von Lage und Art der Bebauung kann es infolge von Erdeingriffen zu erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen (Überprägung, Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung) auf die im Vorhabengebiet liegenden Bodendenkmale kommen.

Da es sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sowie den bereits durchgeführten Voruntersuchungen um keine Bodendenkmale handelt, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderung oder Beseitigung - auch der Umgebung - gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V (vgl. auch § 7 (1) Nr. 2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann, ist lediglich für die in den Voruntersuchungen definierten Befundflächen eine archäologische Begleitung der bauseitig erforderlichen Oberbodenabträge mit Bergung- und Dokumentation gem. § 6 Abs. 5 DSchG MV erforderlich. In den übrigen Bereichen wird der Bebauung unter Vorgabe von § 11 DSchG MV zugestimmt.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

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

Im Jahr 2002 wurde eine Grobuntersuchung zur Vorauswahl von möglichen Standorten zur Ansiedlung von großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben auf Grundlage eines Kabinettsbeschlusses des Landes durchgeführt. Anschließend wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sieben Standorte auf ihre Eignung als überregional bedeutsame, so genannte Großgewerbebestände untersucht (vgl. Urban Consult: Voruntersuchung/ Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern 2003). Einer der möglichen Standorte ist das Industriegroßgewerbegebiet Pasewalk mit einer Fläche von insgesamt 232 ha, für dessen 1. Bauabschnitt der Bebauungsplan 30/09 nunmehr aufgestellt wird. Alternativstandorte im Stadtgebiet von Pasewalk konnten aufgrund der erforderlichen Gebietsgröße und –nutzbarkeit nicht nachgewiesen werden.

## **4. Prüfmethoden**

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

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

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

#### 4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüssel des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Bezüglich der Fauna liegen keine gesonderten Untersuchungen für die Fläche vor. Der Wert des Plangebietes für die Fauna wird aus den Biotoptypen bzw. Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Uecker-Randow sowie den Ergebnissen der ehrenamtlichen Kartierungen aus den Jahren 2009/2010 abgeleitet. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des STAUN und des LUNG zu naturschutzfachlichen Informationen genutzt.

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

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

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

#### 4.4 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vor geschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind.

Zum B-Plan Nr. 30/09 sollten die betriebsbedingten Auswirkungen zu Lufthygiene und Lärm nach Abschluss des Plan-Verfahrens bzw. mit Beginn der Durchführung *beobachtet* werden, um mit ausreichender Sicherheit frühzeitig festzustellen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für o.g. Schutzgüter in Entstehung sein können. Die Erforderlichkeit eines *Monitoring* ergibt sich u.a. aus der Unsicherheit der Verkehrszahlen, die in starker Abhängigkeit von den sich ansiedelnden Betrieben im Plangebiet stehen sowie der bislang zeitlich nicht festgelegten Umsetzung der Südanbindung des Plangebiets an die B 104 / A 20.

Für den Artenschutz (hier Umsiedlung von möglicherweise vorkommenden Amphibien, Fledermäusen und holzbewohnenden Käfern sowie deren Ent-

wicklungsformen) sind erneute Untersuchungen von zu fallenden Bäumen im Rahmen des Zulassungsverfahrens festzulegen.

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

## 5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

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

Als Eingriffsbereich nach § 35 BauGB werden die folgenden Flächen bewertet:

- die Industriegebiete GI 1 und GI 2
- die Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 2.1 und Ge 2.2
- die öffentliche Erschließung (Plangebietsstraße sowie Rad-/Fußweg Nordseite Stolzenburger Weg )

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

Da nur Funktionen des Naturhaushaltes mit allgemeiner Bedeutung festgestellt werden, gilt für die Kompensation das Maß der Biotopbeeinträchtigung (Kompensation mit Hilfe der Biotopwertansprache). Aufgrund der Lage in einem durch Störungen bereits belastetem Gebiet ohne zu berücksichtigende Sonderfunktionen, sind keine zusätzlichen Korrekturfaktoren erforderlich.

Die Biotopbeeinträchtigung umfasst auf den Baugebieten folgende Flächen

Industriegebiet:	17,77 ha
Gewerbegebiet:	31,87 ha
Verkehrsflächen:	2,87 ha

Für das bereits bestehende Mischgebiet, die bereits ihre überbaubaren sowie zusätzlich versiegelbaren Flächen erreicht haben erfolgt kein Eingriff aus der Planung des B-Plans 30/09. Ebenfalls nicht in Ansatz gebracht werden die öffentlichen Grünflächen.

Stadt Pasewalk

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Insgesamt werden durch die neu entstehenden Industrie- und Gewerbegebiete sowie die geplanten Erschließungsstraßen 524.504 m<sup>2</sup> Intensivackerfläche überplant. Von den 52,05 ha können maximal 42,58 ha überbaut bzw. versiegelt werden.

Biotoptyp	Wertstufe	Korrekturfaktor	Flächengröße/ha	Kompensationserfordernis/ha
Intensivacker	1	+ 0,5	42,58	63,87

Der Korrekturfaktor von 0,5 erfolgt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bei Industrie- und Gewerbeflächen. Es entsteht ein Kompensationsbedarf in einem Flächenumfang von 63,87 ha für die Eingriffsfläche von 42,58 ha.

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

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

- die Öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung G1, G2 und G3
- die Baumpflanzungen in den Baugebieten

Nicht angerechnet werden die sonstigen Grünflächen, die aufgrund der GRZ zusätzlich innerhalb der Bauflächen freizuhalten sind und voraussichtlich mit Rasensaat und Ziersträuchern begrünt werden. Da sie auf Intensivacker entstehen wird für diese unversiegelten, begrüneten Flächen jedoch auch kein Eingriff verursacht.

**Planung Biotoptypen (Ausgleichsmaßnahmen)**

Biotoptyp	Flächengröße	Kompensationswertzahl	Kompensationswert
Umbau der naturfernen Windschutzpflanzung zu einer standortheimischen Feldgehölzhecke	1,66 ha	2	3,32 ha
Gehölzstreifen zum Landschaftsraum (öff. Grünflächen G1 bis G3)	2,28 ha	2	4,56 ha
Neuanlage von Baumreihen/ Alleen *	3,23 ha	2	6,46 ha
Summe			14,34 ha

\* in den Industrie- und Gewerbegebieten sind gemäß Festsetzungen mindestens 1 291 Bäume als Reihen und Alleen auf Stellplatzanlagen und entlang von Erschließungsstraßen anzupflanzen; je Baum werden 25 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche angerechnet; die Kompensationswertzahl von 2 begründet sich in der Anlage von Alleen und Baumreihen in einer hohen Qualität (StU 18/20) und der Trittsteinfunktion

Nach Umsetzung der o.g. der Biotopverbesserung und Biotopneuschaffung im Plangebiet verbleibt ein Defizit von 49,53 ha aus den Planungen des Be-

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

bauungsplans 30/09 „Industriegewerbegroßstandort 1. BA“ der Stadt Pasewalk.

Als Ersatz für das im Plangebiet verbliebene Ausgleichsdefizit wurde im Bereich der Moorbrandwiesen bei Friedberg mit der UNB des LK Uecker-Randow eine Fläche zur Renaturierung ausgewählt (vgl. Zuordnungsfestsetzung). Hier sollen miteinander vernetzte Kleingewässer mit ausgeprägten Flachwasserzonen angelegt und mit einem bereits bestehenden Gewässer vernetzt werden. Die Moorbrandflächen stellen einen Ausgleichspool für die Stadt Pasewalk dar und sollen innerhalb eines Gesamtkonzeptes renaturiert werden.

Die Ziele der Renaturierung stimmen mit dem Entwicklungsziel „Moorbrandwiesen: Anstau, Feuchtbiotop schaffen“ des GLRP der Region Vorpommern überein. (vgl. Teil IV, S. 35)

Biotoptyp	Flächengröße	Kompensationswertzahl	Kompensationswert
Herstellung von nährstoffarmen Flachgewässern > 1 ha mit landseitigen Pufferzonen > 7 m	9,9 ha	5	49,5 ha

Mit der Herstellung von nährstoffarmen Kleingewässern in einem Gesamtvolumen von 9,9 ha auf ehemaligen Moorbrandflächen (vgl. Zuordnungsfestsetzung) wird das Ausgleichsdefizit von 49,5 ha im Plangebiet in der Gemarkung Pasewalk kompensiert.

## 6. Zusammenfassung

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

Infolge des Bebauungsplanes wird es zu einer Neuversiegelung von rund 49,5 ha durch Bebauung sowie Erschließung und Stellplatzflächen kommen. Dem stehen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von rund 14,34 ha im Plangebiet gegenüber.

Mittels qualitativ hochwertigen Pflanzungen aus heimischen Gehölzen am Rand der Gewerbe- und Industrieflächen, der Festsetzung von Sukzessionsflächen als Pufferstreifen sowie ebenso hochwertigen Pflanzungen heimischer Baumarten in den Baugebieten und an den Erschließungstraßen wird anteilig Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen aus den Bauge-

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

bieten geschaffen. Dennoch verbleibt ein Kompensationsdefizit das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann und das alle zu betrachteten Schutzgüter des Naturhaushaltes betrifft.

Dieser Verlust an belebtem Boden mit seiner ihm eigenen Pflanzen und Tierwelt bedeutet zum einen den erheblichen Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere, zum anderen erhöht sich der Abfluss von Niederschlagswasser, die versiegelten Flächen erhöhen die Lufttemperatur in der unmittelbaren Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild verändert sich wesentlich.

Es werden Ersatzmaßnahmen im Pasewalker Stadtgebiet vorgesehen.

Um den verbleibenden Eingriff vor allem für das Schutzgut Boden sowie Arten- und Biotope zu kompensieren, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow eine Ersatzmaßnahme in den Moorbrandflächen im Nordwesten der Stadt Pasewalk abgestimmt. Hier sollen Sekundärgewässer in einem Gesamtumfang von 9,9 ha insbesondere für die Insektenwelt erschaffen und ggf. mit angrenzenden Standgewässern vernetzt werden.

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Pasewalk und ist im Flächenpool der Stadt erfasst. Für den gesamten Bereich der Poolfläche wurde der Ausgleichsbebauungsplan Nr. 32/10 „Moorbrandwiesen“ im Jahr 2013 festgesetzt.

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

Für die Bodendenkmale sowie die Verdachtsfläche gibt es bei voraussehbaren Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen das Erfordernis der *Überwachung bzw. das Erfordernis der Fortschreibung des Umweltberichtes im Zulassungsverfahren.*

## Anhang

### 3. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

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

Pflanzliste 2 – Straucharten

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaunrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ umfasst für den südlichen Teil des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk einen Bereich, in dem zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlicher Regelungsbedarf erkennbar ist. Dieser begründet sich unter anderem aus dem Erfordernis der Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalk. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 30/09 wurde am 16.06.2011 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen und trat mit Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten am 09.07.2011 in Kraft.

Im Zuge erster Gespräche mit potenziellen Bauherren und Investoren wurde deutlich, dass die ursprünglichen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans in einigen Teilbereichen die angestrebte Grundstücksnutzung bzw. den sparsamen Umgang mit Grund- und Boden von Gewerbe- und Industrieflächen im Plangebiet erschweren. Aus diesem Grund wurde am 24.11.2011 das Planverfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk eingeleitet.

Wesentliche Inhalte der Planänderung sind:

- Die Verschiebung des Ost-West-Astes der Haupterschließungsstraße um ca. 100m nach Süden,
- die Reduzierung der Grünstreifens an östlichen Plangebietsgrenze um ca. 10m mangels Ausgleichserfordernis,
- die Darstellung eines geplanten Industriegleises an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zur Bahnerschließung der Industrie- und Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Plangebietes und
- einige kleinere redaktionelle Änderungen und Anpassungen.

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

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Stadt Pasewalk  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit einem schalltechnischen Gutachten<sup>4</sup> eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Pasewalk und des Kreises Uecker – Randow zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ zwar erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, diese jedoch durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen ausgeglichen werden können. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Für die beidseitig des Stolzenburger Weges gelegene Splittersiedlung Franzfelde besteht ein Schutzanspruch gegenüber Lärm und sonstigen Immissionen. Die zulässigen im Plangebiet zulässigen Anlagen und Betriebe sind den jeweilig angrenzenden Nutzungen anzupassen, so dass es zu keinen immissionsbedingten Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung aus den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen kommt. Dieser Schutz wird durch die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet. Durch die differenzierte Ausweisung von Baugebieten in Verbindung mit jeweils zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln können die erforderlichen Schutzstandards / Grenzwerte eingehalten werden.
- Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der als Mischgebiet ausgewiesenen Siedlung Franzfelde vollständig unversiegelt. Durch landwirtschaftliche Intensivnutzung sind die Böden im Plangebiet vorbelastet. Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich damit ausschließlich um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge der jahrzehntelangen Bewirtschaftung im oberen Bodenhorizont anthropogen verändert wurden. Sie sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt bei einer maximalen Versiegelungsfläche von rd. 42,6 ha vor. Daraus entsteht ein Kompensationsbedarf in einem Flächenumfang von ca. 63,9 ha. Kompensationsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind vorgesehen.
- Durch die Überbauung im Plangebiet wird sich der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für die Fauna auf 20% der bislang unbebauten Fläche reduzieren. Mittels qualitativ hochwertigen Pflanzungen aus heimischen Gehölzen am Rand der Gewerbe- und Industrieflächen sowie ebenso hochwertigen Pflanzungen heimischer Gehölze und Stauden sowie naturnahen Aussaaten in öffentlichen Grünflächen wird ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen aus der baulichen Entwicklung geschaffen.

---

<sup>4</sup> Sachverständigenbüro für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb: Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanung B – Plan Nr.30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" Stand 2011

## Stadt Pasewalk

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

- Die Fläche des Geltungsbereichs ist, großmaßstäblich gesehen, von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Pasewalk relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit Luft verbessernder Wirkung. Es liegen auch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor. Grundsätzlich kann aber aufgrund der überwiegend westlichen Winde das Untersuchungsgebiet als Teil des klimatischen Ausgleichsbereichs (Frischlufzufuhr) für das Innenstadtgebiet von Pasewalk von Bedeutung sein. Es ist davon auszugehen, dass durch zukünftige Bebauung und versiegelte Flächen eine Veränderung des Standortklimas zu erwarten ist.
- Der am Rand des Plangebiets liegenden Windschutzpflanzung kommt eine wichtige Bedeutung zu. Die Windschutzpflanzung wird im Rahmen einer Umbaumaßnahme als Feldgehölzhecke aufgewertet. Ein weiterer wertvoller Biotoptyp ist die gemäß § 27 LNatSchG MV geschützte Allee entlang des Stolzenburger Weges.
- Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmale sowie fünf weitere Verdachtsflächen, welche vor Beginn jeglicher Erdarbeiten fachgerecht zu dokumentieren und ggf. zu bergen sind.
- Es verbleibt ein Kompensationsdefizit das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Deshalb werden weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Pasewalker Stadtgebiet (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30/09) vorgesehen.
- Um den verbleibenden Eingriff vor allem für das Schutzgut Boden sowie Arten- und Biotope zu kompensieren, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow eine Ersatzmaßnahme in den Moorbrandflächen im Nordwesten der Stadt Pasewalk abgestimmt. Hier sollen Sekundärgewässer in einem Gesamtumfang von 9,9 ha insbesondere für die Insektenwelt erschaffen und ggf. mit angrenzenden Standgewässern vernetzt werden.

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

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

Stadt Pasewalk

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

und nachhaltigen Stärkung und Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur wurde in allen vorlaufenden Planungen (auch im RROP) im Sinne der in diesem Teil Mecklenburg Vorpommerns dringend notwendigen Schaffung von Arbeitsplätzen entschieden. Insofern ist die grundsätzliche Entscheidung für die Realisierung des Standortes bereits in allen übergeordneten Planungen abschließend abgewogen worden. Alternativen hinsichtlich Lage, Größe, Verfügbarkeit und Verkehrsanbindung von Flächen sind derzeit nicht erkennbar. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet mit einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist. Auch für die als Mischgebiet ausgewiesene Splittersiedlung Franzfelde ist davon auszugehen, dass sie in ihrer heutigen Größe erhalten bliebe.

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für einige der im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Der vollständige Ausgleich dieser Beeinträchtigungen wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Pasewalk in der Sitzung am 07.05.2015 als Satzung beschlossen.

Pasewalk den 23.06.2015



Die Bürgermeisterin

**Stadt Pasewalk**

Die Bürgermeisterin  
Haußmannstraße 85  
(Rathaus) PSF 12 44  
17302 Pasewalk

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

- Die Anregungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V sowie SB Bodendenkmalpflege des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Darstellung der bodendenkmalpflegerischen Situation im Plangebiet;
- Die Anregung des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei (Abt. Brand- und Katastrophenschutz) zur möglichen Erforderlichkeit einer Kampfmittelbelastungsauskunft;
- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald SB Bauleitplanung und der UNB zu redaktionellen Anpassungen der Begründung sowie zur Aktualisierung der Vermessungsrundlage des Bebauungsplans;
- Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg zu einer einheitlichen Nummerierung der Gewerbegebiete in den textlichen Festsetzungen sowie zum Erfordernis weiterer Ausführungen zu geplanten Bahnanbindungen des Gebietes in der Begründung;
- Der Hinweis des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung zur Lage des Plangebietes innerhalb des geschützten Bau- schutzbereiches des Flugplatzes Franzfelde und die daraus resultierende Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Textteil des Bebauungsplans.

**Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:**

- Die Anregung des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Umweltamt - SG Naturschutz / Landschaftspflege - UNB zur Aufnahme von Maßnahmen des Artenschutzes als textliche Festsetzungen, die außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung liegen;

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 / 09 der Stadt Pasewalk, der eine Teilfläche des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk umfasst, sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des im LEP M-V und im RREP VP ausgewiesenen "Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie" geschaffen werden. Aus Gründen der Förderung und Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur wurde der Standort in allen übergeordneten Planungen regionalplanerisch verankert. Demnach entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Zielen 4.3.1 (1 und 2) zu den landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorten (LEP M-V).

In der Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit denen einer dauerhaften