Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 47 / 17
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

Begründung

Vorentwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen
Stand: 18. Juni 2021

Pasewalk, den .....

Der Bürgermeister

ContextPlan GmbH
Martina Faller

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 3
2.5 Natur und Umwelt 4
2.6 Stadttechnik 4
2.7 Immissionsschutz 5
2.8 Bodendenkmale 5
2.9 Bauhöhenbeschränkung 5

3. Übergeordnete Planungen 6
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 6
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 7
3.3 Flächennutzungsplan 8

II PLANINHALT 9

1. Konzeptentwicklung 9
1.1 Nutzungskonzept 9
1.2 Verkehrserschließung 10
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept 12

2. Bebauungsplan 13
2.1 Art der baulichen Nutzung 13
2.2 Maß der baulichen Nutzung 15
2.3 Bauweise, überbaubare Flächen 16
2.4 Verkehrsflächen 16
2.5 Öffentliche Grünflächen 17
2.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 18
2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes 18
2.9 Bedingte Festsetzungen 18

3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise 18
3.1 Bodendenkmale 18
3.2 Artenschutz 19

3.3 Pflanzlisten 19
3.4 Weitere Hinweise 19

III Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB 20

1. Einleitung 20

2. Festlegung des Untersuchungsrahmens 20
2.1 Untersuchungsgegenstand und –umfang 20
2.2 Untersuchungsmethode 21
2.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume 21

3 Umweltzustand.....22
3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 22
3.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....22
3.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Klima 23
3.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter.....24
3.5 Wechselwirkungen.....25
3.6 Tabellarische Übersicht der zu erwartenden Umweltauswirkungen 26
Quellenangaben.....27

I PLANUNGSGEGENSTAND

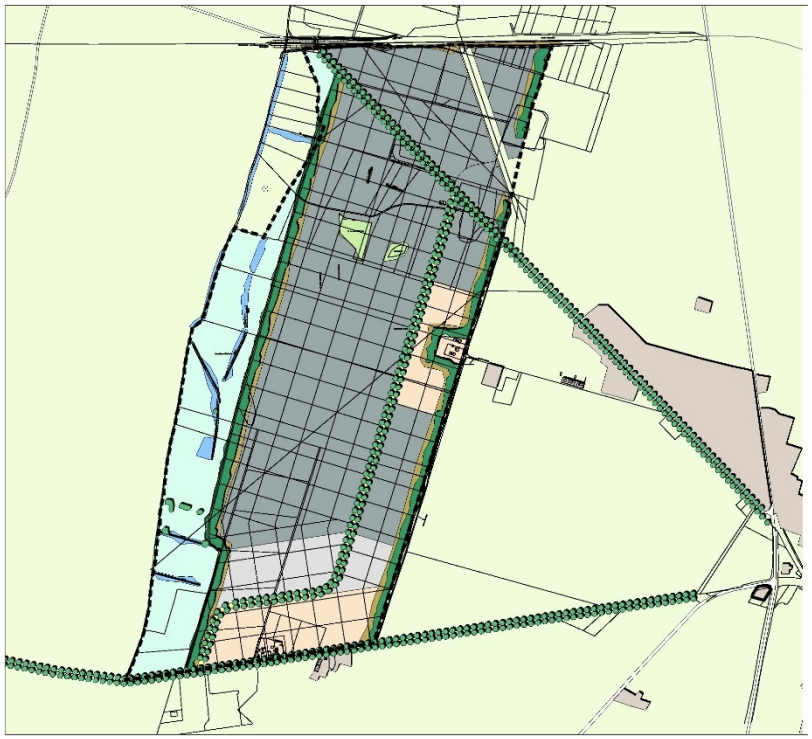
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk haben am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/17 „Industriegroßgewerbestandort, Pasewalk 2. Bauabschnitt“ für den Bereich südlich der Dargitzer Straße gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt des sogenannten Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk, der hier aus Gründen der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur entstehen soll bzw. sich in Entstehung befindet.

Für den Standort wurde im Jahre 2004 ein Rahmenplan als Grundlage erarbeitet. Im Rahmenplan wurde als 1. Bauabschnitt die Entwicklung etwa des südlichen Drittels der Gesamtfläche vorgeschlagen, da hier auch kurzfristig eine Erschließung über den Stolzenburger Weg hergestellt werden konnte. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 30/09 bereits geschaffen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sollen nunmehr auch der 2. Bauabschnitt zügig entwickelt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.



1 Rahmenplan für den Industriegewerbegroßstandort aus 2004

Der Bebauungsplan umfasst den im Rahmenplan „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ definierten zweiten Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Für die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Entwicklung wird im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich. Der Teil der Siedlung Marienhof westlich der Kreuzung der Wege Marienhof / Marienhofer Weg ist als Mischgebiet festzusetzen.

Darüber hinaus ist eine Straßentrasse zur internen Gebietserschließung als Fortführung der von Süden im 1. Bauabschnitt nach Norden begonnenen Erschließungsstraße planungsrechtlich zu sichern. Schließlich sind die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Regenrückhaltung durch entsprechend Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden voraussichtlich weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/17

Die ausführlichen Vorarbeiten im Zuge der Rahmenplanung und der damit einhergehenden 2. FNP-Änderung sowie die seinerzeit durchgeführten Abstimmungen zur Standortentwicklung haben keine Erkenntnisse zu grundsätzlichen Restriktionen des Standortes oder der äußeren Rahmenbedingungen erbracht.

Zu beachten ist jedoch, dass eine Stromtrasse durch das Gebiet verläuft, die aktuell kaum unterbaubar ist und somit in dem Bereich eine sinnvolle Anordnung von Gewerbe- und Industriebetrieben erschwert. Die Verlegung der Stromtrasse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die Ergänzung um eine zweite, parallel verlaufende Stromtrasse werden parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgebietsgrenze der Stadt Pasewalk südlich der Dargitzer Straße (Kreisstraße UER 7) und ist ca. 3 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Dargitzer Straße (Flurstück 332/5);
- im Westen durch eine vorhandene Hecke, die in etwa rechtwinklig von der nördlichen Grenze des Flurstücks 16 nach Nordosten verläuft;
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 16, 18 und 36/3;
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 345, 346, 352/4, 353 und 354

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

Flurstücke: 42, 355/2, 355/3, 355/4, 356, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 376, 377, 378

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 94 ha.

2.2 Baustruktur und Nutzung

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

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Osten des Plangebietes befindet sich mit dem Marienhof eine alte Hoflage, die heute zu Wohnzwecken genutzt wird.

Etwa 250 m östlich des Marienhofs beginnt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil zwischen Dargitzer Straße und Anklamer Chaussee.

Südlich des Plangebietes befindet sich der 1. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk in Entwicklung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig im Eigentum der Stadt Pasewalk. Lediglich die Hausgrundstücke des Marienhofs sind in Privateigentum.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht an die Bundesstraßen und an die A 20 angebunden. Künftig erfolgt die Anbindung über die im 1. Bauabschnitt bereits planungsrechtlich gesicherte und im 2. Bauabschnitt fortzuführende Erschließungsstraße, die künftig die Straße Franzfelde / Stolzenburger Weg und die Dargitzer Straße verbindet.

2.5 Natur und Umwelt

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, dem Mariendorfer Weg, werden Höhen um 37 m ü.N.N. erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch“ mit Höhen zwischen 23m 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.

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 kleinere lockere Hoflage (Marienhof) mit Nutzgarten, unbefestigte Wege sowie am westlichen Rand eine Heckenbepflanzung.

2.6 Stadttechnik

Das Plangebiet ist derzeit stadttechnisch nicht in einem für die Entwicklung ausreichendem Umfang erschlossen. Die vorhandenen Leitungskapazitäten sind 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. Im Norden des Plangebietes verläuft ein Strang der EUGAL (Europäische Gas-Anbindungsleitung).

Als problematisch für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes ist die Trasse der 110 kV-Freileitung, die im Süden durch den Geltungsbereich verläuft, zu beurteilen. Für die Leitung wäre ein Schutzbereich von insgesamt 46 m (23 m beidseitig der Mittelachse der Trasse) freizuhalten, bzw. wäre in dieser Breite eine Flächennutzung nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem soll eine zweite Leitung parallel dazu errichtet werden. Aufgrund des Trassenverlaufs quer durch das Plangebiet bestehen weitgehende Restriktionen für diesen Bauabschnitt des Standortes. Deshalb soll die Leitungstrasse kurz- bis mittelfristig verlegt und der neue Trassenverlauf im Bebauungsplan 47/17 berücksichtigt werden.

2.7 Immissionsschutz

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet (im Bereich Marienhof) 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 Schallleistungspegel für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt werden können.

2.8 Bodendenkmale

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sein können. Genauere Aussagen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erwartet.

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 41 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 Sichteinschränkungen oder die Gefahr von Vogelschlag).

3. Übergeordnete Planungen

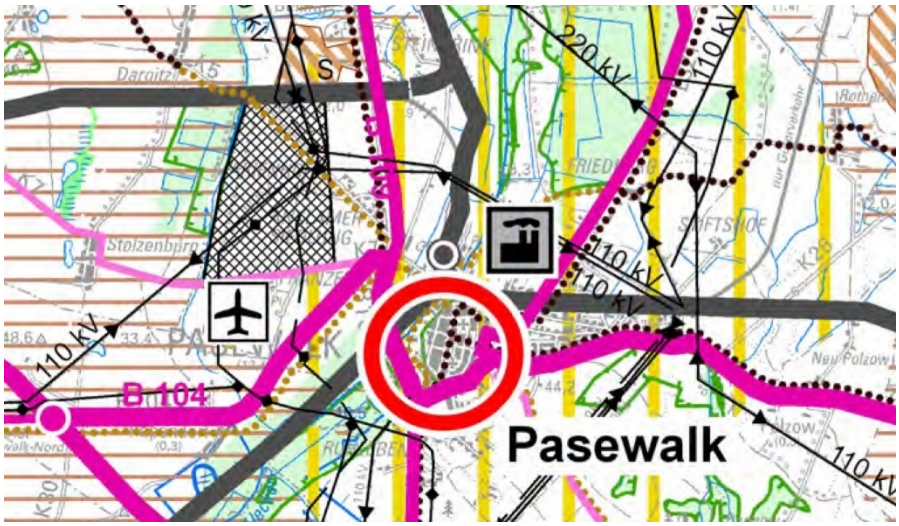
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist seit dem 20.09.2010 rechtskräftig. Eine 1. Änderung aus 2013 betrifft lediglich ein Windeignungsgebiet auf der Insel Rügen.

Für eine 2. Änderung, die ebenfalls Windeignungsgebiete zum Inhalt hat, liegt ein Entwurf aus 2020 vor.

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, Koblentz, 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[1]: 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

[1] Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, S. 46

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:

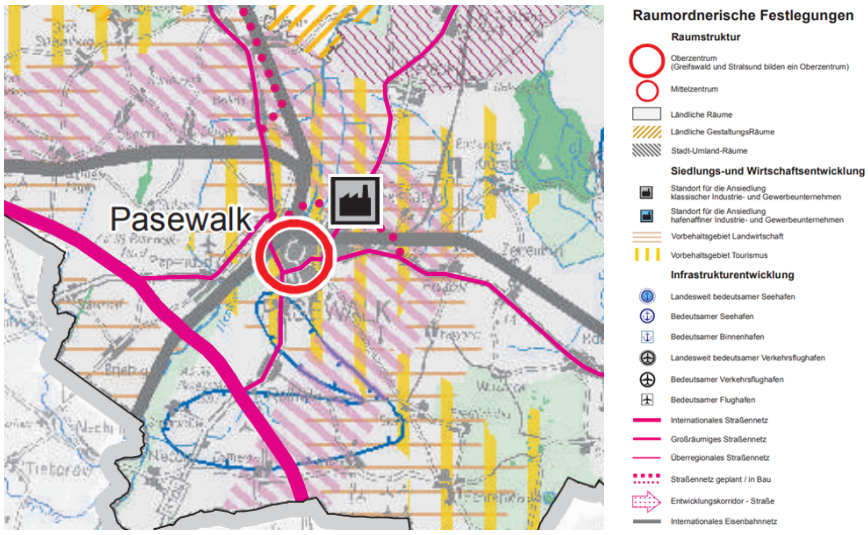
- Industriegebiet Lubminer Heide – Unternehmen mit einem hohen Energiebedarf, Unternehmen der Metallverarbeitung, Kraftstoff- und Energieerzeugung,
- Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow – maritime Wirtschaft, Logistikdienstleistungen und Tor nach Skandinavien,
- Industriepark Pommerndreieck an der 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)

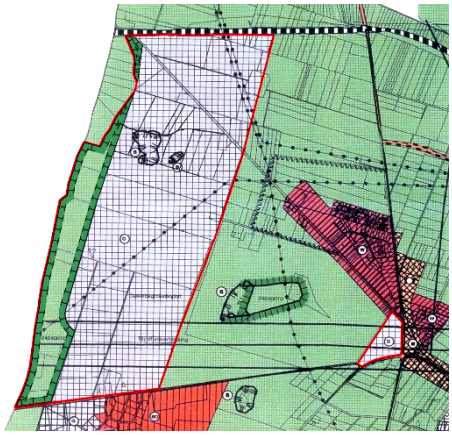
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus 2016 wird die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum und als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbebetriebe dargestellt. Mit der angestrebten Entwicklung des Großgewerbegebietes Pasewalk wird den landesplanerischen Zielen 4.3.1. zu den Vorranggebieten für Gewerbe und Industrie gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V entsprochen.

Gleichwohl ist zu beachten, dass das Bebauungsplangebiet ebenfalls in einem Bereich liegt, der im LEP MV als Vorrangbiet Tourismus dargestellt ist.



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.



3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für diesen Teilbereich die Darstellung von Landwirtschaftflächen zu Gewerbeflächen geändert. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47/17 „Großgewerbegebiet Pasewalk, 2. Bauabschnitt“ liegt vollständig innerhalb des im FNP als gewerblichen Bauflächen dargestellten Bereiches.

II PLANINHALT

1. Konzeptentwicklung

1.1 Nutzungskonzept

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/17 mit einer Fläche von rd. 94 ha umfasst dabei den zweiten Bauabschnitt des Gesamtgebietes mit einer Fläche von ca. 230 ha.

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

Die großräumige innere Haupterschließung des Gesamtgebietes soll über eine Straße erfolgen, die das Gebiet als „Rückgrad“ etwa in Nord-Süd-Richtung durchquert. Im Plangebiet des Bebauungsplans 47/17 liegt der südliche Anschlusspunkt dort, wo die festgesetzte Straßenverkehrsfläche am nördlichen Rand im Bebauungsplan 30/09 endet.

Der Anschlusspunkt an den Stolzenburger Weg liegt im Süden des Industriegewerbegroßstandortes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 30/09. Damit kann eine kurze Verbindung zwischen den entstehenden und geplanten Gewerbeflächen und der Straßenverbindung zwischen der Kreisstraße UER 7 (Stolzenburger Weg) und der B 104 / A 20 hergestellt werden.

Die Lage der Haupterschließung im östlichen Teil des Gebietes ermöglicht westlich der Straße Grundstücke mit einer Tiefe von bis zu rd. 500 m und auf der östlichen Seite Grundstückstiefen von ca. 200 m. Weitere untergeordnete Erschließungsstraßen, die etwa in Form von Stichstraßen ausgehend von der Haupterschließung in die Tiefe der Grundstücke entwickelt werden, sind nach Bedarf vorstellbar, sollten aber auf die konkreten Nutzungsanforderungen abgestimmt werden. Grundsätzlich ermöglicht dieses System der Haupterschließung 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.

Für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Industriegebiete	ca. 70,7 ha
Gewerbegebiete	ca. 6,5 ha
Gebiete für Versorgung	ca. 2,4 ha
Mischgebiete	ca. 0,5 ha
Erschließungsflächen	ca. 2,7 ha
Grünflächen	ca. 10,8 ha
Summe	ca. 93,6 ha

Die Industriegebiete weisen dabei Größen zwischen rd. 700x514 m (GI_1) und 200x250 m (GI_4) auf und sind flexibel teilbar. Im Bereich des Gewerbegebiets werden Grundstückstiefen bis ca. 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 industriell-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 zu verlegende Stromtrasse durchquert das Gebiet künftig rechtwinklig zur Haupterschließungsstraße, so dass sinnvolle Grundstücksbildungen bzw. Nutzungsanordnungen möglich sind.

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 Flugplat-

zes 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.

Das grundsätzliche verkehrliche Erfordernis und auch die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Vorzugsvariante wurden im Rahmen einer verkehrswirtschaftlichen Untersuchung im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V bestätigt.

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.

Innere Erschließung und Verkehrserzeugung

Die innere Haupterschließung 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. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung des 1. Bauabschnittes stellte sich heraus, dass die Breite der Straßenverkehrsfläche der Haupterschließungsstraße im Bebauungsplan 30/09 knapp bemessen war, so dass die Straße im Bebauungsplan 47/17 drei Meter breiter sein soll.

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. Dies hätte für die jeweiligen Straßenverbindungen eine moderate Belegung zur Folge.

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.

Ggf. werden im weiteren Verfahren auch Flächen, über denen die zu verlegende Stromtrasse verlaufen wird, als Grünflächen ausgewiesen.

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

Zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet wird ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Geltungsbereichs festgesetzt, zu dessen genauen Dimensionierung im weiteren Verfahren weiterführende Untersuchungen durchgeführt werden.

Um einen vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, müssen ggf. Ausgleichsmaßnamen am anderen Ort erfolgen.

2. Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Entwicklung eine Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Baugebiete vorgesehen. Neben den unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) erfolgt im weiteren eine zusätzliche Differenzierung zur zulässigen Art der Betriebe und Anlagen in den Baugebieten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Teil1 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 östlichen Grenze des Plangebietes gelegene Marienhof wird als Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen. Das Gebiet umfasst derzeit wenige 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, das auch im Hinblick auf eine langfristige Umstrukturierung des gesamten Umfeldes eine tragfähige Perspektive eröffnet.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 1Abs. 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.

Gewerbegebiete (GE)

Die Flächen im näheren Umfeld des Mischgebiets werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 (1) BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Flächen werden in Anbetracht der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung (Marienhof) als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Festsetzung vorgesehen. Im Unterschied zu „herkömmlichen“ Gewerbegebieten sind hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

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

Allgemein zulässig im (Gewerbegebiet GE 1 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 im Gewerbegebiet GE 1 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 :

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

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk.

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

Die Errichtung vorn 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)

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes wird als Industriegebiete (GI) zur Festsetzung vorgesehen. 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.

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.

Es wird eine gesonderte Festsetzung zu Photovoltaikanlagen getroffen. Diese sollen im gesamten Plangebiet ausschließlich auf Dachflächen zulässig sein, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen indem eine „Stapelung“ von Nutzungen erzwungen wird.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl

(GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie teilweise einer Baumassenzahl (BMZ) bestimmt werden.

So wird für das Mischgebiete (MI) eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zur Festsetzung vorgesehen. Damit sollen die Bestandsdichten gesichert und eine maßvolle bauliche Erweiterung nicht verhindert werden. Für das Gewerbegebiet (GE) ist eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,5 zur Festsetzung vorgesehen. Für die Industriegebiete (GI) soll eine GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt werden.

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) zur Festsetzung vorgesehen. 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.

Im GI_2, durch das das künftig die Stromtrasse verläuft, wird eine Oberkante von 50 m über NHN festgesetzt, um Konflikte zwischen baulicher Nutzung und den in entsprechender Höhe verlaufenden Hochspannungsleitungen auszuschließen.

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 zur Festsetzung vorgesehen, 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 zur Festsetzung vorgesehen.

Entgegen dem Vorschlag zum Regelprofil der Haupterschließung gemäß der Rahmenplanung aus 2004 wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 24 m (statt vorgeschlagen 21 m) festgesetzt, weil sich im 1. Bauabschnitt die Breite von 21m als sehr knapp dimensioniert für die Unterbringung aller erforderlichen Medien erweist.

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

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.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Grünfestsetzungen im Ergebnis der Untersuchungen zum Umweltbericht weiter qualifiziert.

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.

Der genaue Umfang sowie die Art des Ausgleichs werden im Umweltbericht im weiteren Verfahrensverlauf ermittelt. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen insbesondere der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ermittelt 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.“

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen insbesondere der erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ermittelt werden.

Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten für das Bebauungsplangebiet erarbeitet, aus dem etwaige Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet werden.

2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden ggf. Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 30/09 festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen anteilig zugeordnet. Genauere Aussagen dazu werden aus dem Umweltbericht abgeleitet.

2.9 Bedingte Festsetzungen

Durch das Plangebiet verläuft eine Stromtrasse, die die Bebaubarkeit in den Industrie- und Gewebegebieten einschränkt. Diese Trasse soll verlegt und in diesem Zusammenhang um eine parallel geführte Trasse ergänzt werden. Aktuell erfolgen dazu umfangreiche Abstimmungen, um eine zeitnahe Umverlegung zu ermöglichen.

In Abhängigkeit davon, wie schnell die Umverlegung der Stromtrasse realisiert werden kann, müssen ggf. bedingte Festsetzungen für die Flächen unterhalb der bestehenden Stromtrasse getroffen werden.

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 Artenschutz

Seit März 2020 wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnis in den Umweltbericht einfließen werden.

3.3 Pflanzlisten

Für Maßnahmen zur Bepflanzung werden entsprechende Pflanzlisten in der Planfassung dargestellt.

3.4 Weitere 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. Einleitung

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 in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Das zu untersuchende Plangebiet, die Planungsintention und die planerische Ausgangssituation des Bebauungsplans Nr. 47/17 wird unter Punkt 1 der vorliegenden Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschrieben, worauf hier verwiesen wird. Zur Klärung des festzulegenden Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 47/17 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“ wird im Folgenden eingegangen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren vervollständigt. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollen insbesondere der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ermittelt werden.

2. Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1 Untersuchungsgegenstand und –umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 47/17 und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,

- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

2.2 Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter. Im Folgenden werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE 2018).

Für die neu geplante Industrie- und Gewerbefläche wird im Sommer 2021 auf der Grundlage des Kartierschlüssels (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Stand 2013) eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt.

Im weiteren B-Planverfahren werden ein artenschutzfachliches Gutachten, ein Nachweis zum Regenwassermanagement (Versickerungsnachweis) sowie ein Verkehrs- und Lärmgutachten zu erstellen und in den Umweltbericht einzuarbeiten sein.

2.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Die schutzgutbezogenen Abgrenzungen ergeben sich aus den Erkenntnissen der in den folgenden Kapiteln dargestellten Bestandssituation sowie den zu erwartenden Auswirkungen aus dem Vorhaben. Das abiotische Schutzgut Boden ist aufgrund der Vornutzung vorbelastet. In der Planung wird es jedoch zu zusätzlichen Beeinträchtigungen aufgrund von flächenhafter Versiegelung kommen. Gleiches gilt für die biotischen Schutzgüter der Biotope und Fauna.

Auswirkungen über das eigentliche Vorhaben hinaus sind aufgrund der geplanten industriell-gewerblichen Nutzung (in Verbindung mit Lärm) zu erwarten. Je nach Erschließungssituation könnte die östlich gelegene Siedlung auch von zusätzlichem Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen sein und sollten daher in den künftigen Untersuchungen mitbetrachtet werden.

Für die Schutzgüter Ortsbild sowie Sach- und Kulturgüter ist ein Untersuchungsraum auf das Vorhabengebiet ausreichend.

3 Umweltzustand

3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang.

Für die Wohnbauflächen in der weiteren Umgebung sowie den sogenannten Marienhof in Aaleinlage am östlichen Plangebietsrand liegen weder tags noch nachts erhebliche Lärmvorbelastungen vor. Im Rahmen der 2. Änderung des BP Nr. 30/09 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, welches eine Kontingentierung der Geräuschemissionen für das südlich angrenzende Plangebiet vorsieht.

Das schalltechnische Gutachten wird im weiteren Verfahren für das Plangebiet des BP Nr. 47/17 fortgeführt und dessen Ergebnisse in den Umweltbericht integriert.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht attraktiv. Die Ackerfläche übernimmt aktuell keine Funktion einer Naherholungsfläche.

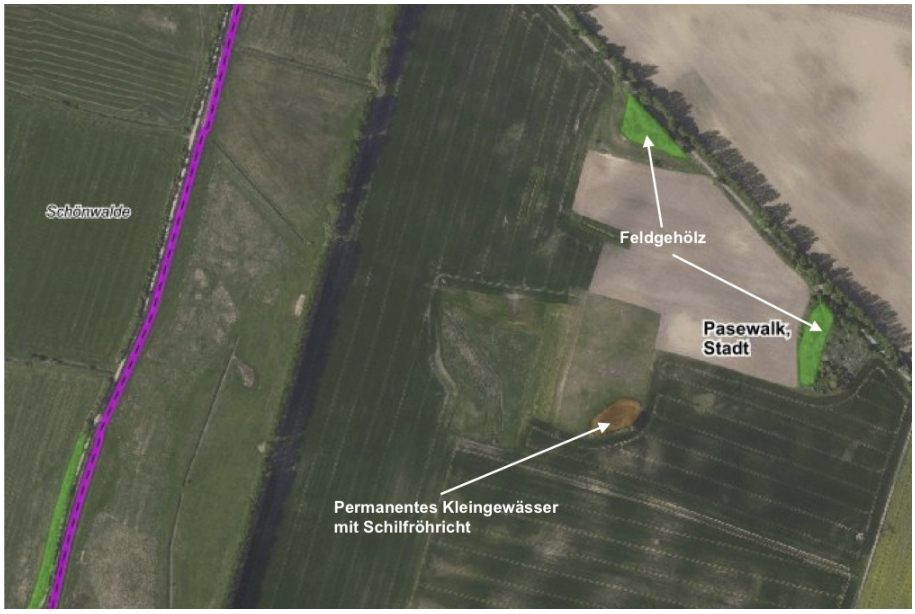
3.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und besondere Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben des BP Nr. 47/17 nicht berührt.

Im nördlichen Teilbereich verzeichnet das Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 3 geschützte Biotope:

- ein permanentes Kleingewässer mit Schilfröhricht
- zwei Feldgehölze



Für die Feldgehölze werden die Baumarten Esche, Pappel, Ahorn und sonstiger Laubbaum bzw. Ahorn, sonstiger Laubbaum, Pappel, Weide angeben. Sie weisen eine Fläche von 2.982 m2 bzw. 2.966 m2 gemäß Kartierung im Jahr 2005 auf.

Feldgehölze sind ab 100 m2 und bis 20.000 m2 (2 ha) geschützt. Gehölzpflanzungen sind keine geschützten Biotope, wenn sie überwiegend aus nichtheimischen Baum- und Straucharten (z.B. Hybridpappeln, Fichten) bestehen.

Das permanente Kleingewässer wird als Soll geführt, welches durch Phragmites-Röhricht und Weiden gekennzeichnet ist. Es soll eine Größe von 2.109 m2 aufweisen.

Naturnahe Kleingewässer mit einer Wasserfläche zwischen 25 m2 und 10.000 m2 sind einschließlich ihrer Ufervegetation geschützt. Verlandungsbereiche stehender Gewässer unterliegen ohne Mindestgröße dem gesetzlichen Biotopschutz.

Im weiteren Verfahren (Kartierzeitraum Juni bis September 2021) werden die Feldgehölze sowie das permanente Kleingewässer mit Schilfröhricht auf ihren Schutzstatus überprüft.

Eine Integration (Erhalt) der Biotopflächen in den Industrie- und Gewerbestandort ist nicht vorgesehen.

Die Allee entlang der Dargitzer Straße ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt.

Insgesamt dominiert der Typus Lebensraum einer großflächig und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Windschutzpflanzung aus Hybrid- und Balsampappeln sowie Schneebere in der Strauchschicht zur Niederung des Ochsenbruchs begrenzt.

Für das Plangebiet des BP wird derzeit ein Artenschutzfachgutachten erarbeitet.

3.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Klima

Im Geltungsbereich wurden auf Grundlage des Vermesserplans sowie von Ortsbegehungen alle versiegelten Flächen erfasst. Informationen zu den Bodenverhältnissen im gesamten Plangebiet wurden aus dem Landschaftsplan der Stadt Pasewalk sowie den Auswertungskarten des Geoportals Mecklenburg-Vorpommern entnommen.

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. 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.

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

Bei der im Planbereich des BP Nr. 47/17 liegenden Fläche 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 der Geltungsbereich des BP 47/17 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.

3.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Kleinrelief gekennzeichnet. An seiner östlichen Grenze, dem Marienhofer Weg, werden Höhen um 35 m ü.N.N. erreicht. Von dort aus fällt das Gelände nach Westen zur Niederung "Ochsenbruch", deren östlicher Rand Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist. Hier liegen die Höhen um 20 m ü.N.N. Die Topographie ist weitestgehend als natürlich einzuschätzen. Auf den ackerbaulichen Intensivflächen können durch Erosion und Umbruch geringfügige Veränderungen im Relief stattgefunden haben. Aufgrund der morphologischen Gegebenheiten liegt für das Untersuchungsgebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber topographischen Veränderungen vor.

Prägend für das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind neben dem welligen Relief der landwirtschaftlichen Flächen, die Allee an der Dargitzer Straße sowie die Windschutzpflanzung und die an das Plangebiet angrenzende Niederung des Ochsenbruchs. Die beiden Feldgehölze sowie das Feldsoll sind aufgrund ihrer Lage nur wenig sichtbar.

Im Plangebiet könnten sich Bodendenkmale ohne Angaben zur genauen Abgrenzung befinden, da im südlich angrenzenden B-Plan Nr. 30/09 Befunde nachgewiesen werden konnten.

Grundsätzlich muss mit der Zerstörung ehemals vorhandener, flach eingetiefter Befunde, gerade im Erosionsbereich von Kuppen gerechnet werden (vgl. Voruntersuchung B-Plan 30/9 Industriegebiet Pasewalk, Biogasanlage, Januar 2012 sowie Pasewalk, Fpl. 233, 254, 255, 256, Industriegewerbegroßstandort 1. BA – Voruntersuchung Februar 2012).

3.5 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung,anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten

biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

3.6 Tabellarische Übersicht der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgüter	**Mögliche Umweltauswirkungen**	**Mögliche Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**	**Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	Beeinträchtigung der Gesundheit durch Immissionen (Verkehr, Lärm)	erheblich	Festlegung der Grundstückszu fahrten
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Veränderung der Vegetations- und Habitatstrukturen, Beseitigung von Lebensräumen	erheblich	Wiederherstellung wertvoller Strukturen mit kurz- bis mittelfristiger Wiederherstellbarkeit; Schaffung strukturreicher hoch wertiger Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen; Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
	Veränderung der Hemerobie des Standorts	erheblich	
Boden	Veränderung der physikalischen, chemischen oder biologischen Eigenschaften durch Versiegelung, Verdichtung Abtrag	erheblich	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen; Dachbegrünung
	Beeinträchtigung der Funktionen des Bodens als Le-		

	bensraum für Tiere und Pflanzen	erheblich	
Wasser	Veränderung der lokalen Wasserbilanz durch Versiegelung (z.B. Grundwasserneubildung)	erheblich	Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dachflächen durch Dachbegrünung; Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers
Klima/Luft	Veränderung der mikroklimatischen Situation des Standorts durch Versiegelung	erheblich	Anpflanzung von bioklimatisch wirksamen Großgehölzen sowie Begrünung von Dachflächen für den bioklimatischen Ausgleich; Anpflanzung von Fassadengrün
	Veränderung der Luftbelastung aufgrund von zusätzlichem Verkehrsaufkommen	nicht erheblich	
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung mit höheren Geschoßzahlen	erheblich	Begrenzung der Gebäudehöhen; Dachbegrünung; Fassadenbegrünung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Überprägung unbekannter Bodendenkmale	erheblich	Baubegleitende Prospektion und Dokumentation

Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.2.2020 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.7.2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.06.2017
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) i.d.F. vom 4.7.2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5.07.2018
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016
- Wassergesetz (LWaG) von Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992, zuletzt geändert am 4. Juli 2011
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) von 2018