

Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“

Begründung

Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 3	Geotechnischer Bericht
Anlage 4	Erschließungsplanung Regenwasser

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	6
1.	RECHTSGRUNDLAGE	6
2.	EINFÜHRUNG	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.4.1	Baugrundbeurteilung	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.3	Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Pasewalk, Bericht 2023	11
4.4	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.1.4	Garagen und Nebenanlagen	13
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Klimaschutz	13
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
6.4.2	Kompensationsmaßnahme	16
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
6.6	Immissionsschutz	17
6.7	Gestaltungsregelungen	18
6.8	Hinweise	18
6.8.1	Bodendenkmale	18
6.8.2	Munitionsfunde	19
6.8.3	Untere Verkehrsbehörde	19
6.8.4	Untere Abfallbehörde	19
6.8.5	Untere Bodenschutzbehörde	20
6.8.6	Untere Immissionsschutzbehörde	20

6.8.7	Drainungen.....	20
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
7.1	Verkehr	21
7.2	Ver- und Entsorgung	21
7.3	Natur und Umwelt	22
7.4	Bodenordnende Maßnahmen.....	22
7.5	Kosten und Finanzierung	22
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	22
II.	UMWELTBERICHT	23
1.	EINLEITUNG.....	23
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	23
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	23
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	24
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	25
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	25
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	28
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	28
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	28
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	32
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	32
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	33
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	33
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	33
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	33
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange	

	infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	34
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe.....	34
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	34
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	41
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	41
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	42
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	42
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	42

Anlage 1 Bestand

Anlage 2 Konflikt

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 2,5 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 48/4, 48/5 und 48/11 (teilweise) der Flur 1 sowie das Flurstück 332/6 (teilweise) Flur 2 Gemarkung Pasewalk. Im Nordosten liegt die Dargitzer Straße (Kreisstraße VG68) im Plangeltungsbereich. An der Nordseite der Straße steht Wohnbebauung. Östlich, südlich und westlich schließen Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- | | |
|----------------|--|
| im Nordosten: | durch Wohnbebauung (Dargitzer Straße 1a-13) und Kleckersdorfer Weg (Flurstück 254/1 Flur 2), |
| im Nordwesten: | durch die Dargitzer Straße und Ackerflächen (Flurstücke 48/12 Flur 1 und 332/6 Flur 2), |
| im Südwesten: | durch Ackerflächen (Flurstück 48/11) und |
| im Südosten: | durch die Dargitzer Straße und Ackerflächen (Flurstücke 49 Flur 1 und 332/6 Flur 2). |

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Plangeltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum, die Errichtung von Einfamilienhäusern an der „Anklamer Siedlung“. Hierbei soll der großen Nachfrage nach Einfamilienhäusern nachgekommen werden. Die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Auch die Entwicklung des Industrieparks Berlin-Szczecin ist zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger hat Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ gefasst, und darin die Möglichkeit eröffnet, den § 13b BauGB anzuwenden, wenn das BauGB dies erlaubt. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Pasewalker Nachrichten Nr. 03/2022 vom 26.03.2022 bekanntgemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 12.05.2022 und 28.05.2024 vor.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das Konzept der Planung hat in der Zeit vom 28. März 2022 bis einschließlich 08.04.2022 im Rathaus ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Pasewalker Nachrichten Nr. 03/2022 vom 26.03.2022 bekanntgemacht. Bis zum 14.04.2022 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Umstellung auf Normalverfahren

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Das BauGB wurde geändert. Die Aufstellung erfolgt nun im Normalverfahren.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 30.04.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 14.06.2024 äußerten sich 9 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Umstellung auf Normalverfahren wurde der Vorentwurf in der Zeit vom 27.05.2024 bis zum 12.06.2024 im Internet unter www.pasewalk.de eingestellt. Zusätzlich wurde der Vorentwurf in der Zeit vom 27.05.2024 bis zum 12.06.2024 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt Pasewalker Nachrichten Nr. 05/2024 vom 25.05.2024. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis zum im Internet eingestellt. Bis zum 14.06.2024 gingen keine neuen Anregungen von Bürgern ein.

Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfsbeschluss

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.02.2025 wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche der Retentionsfläche im Westen erweitert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 20.02.2025 von der Stadtvertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

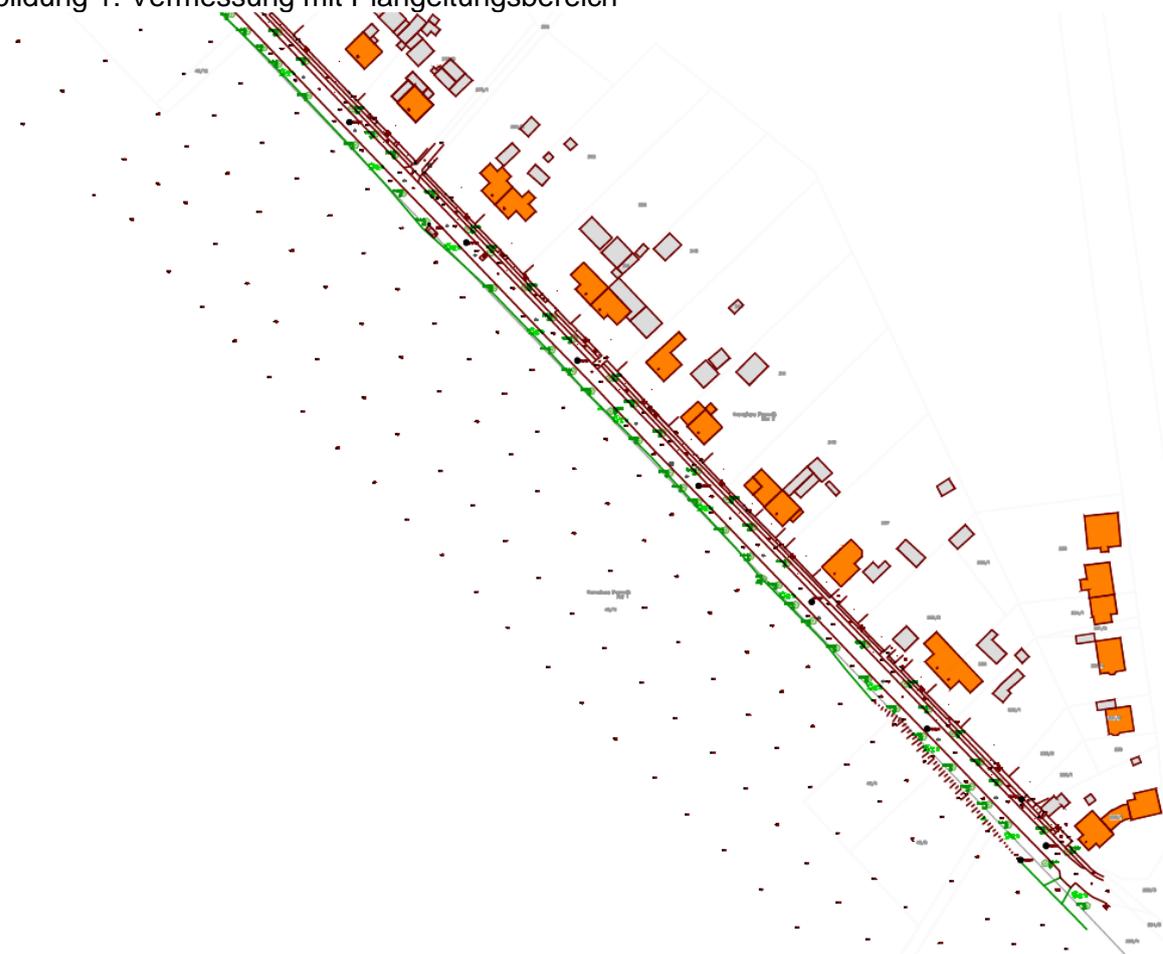
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ befindet sich nördlich des Stadtkernes von Pasewalk am südwestlichen Siedlungsrand der „Anklamer Siedlung“.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist unbebaut. Die Fläche des Plangebiets wird als Intensivacker genutzt. Der Planbereich ist im Nordosten von Wohnbebauung begrenzt.

Abbildung 1: Vermessung mit Plangeltungsbereich



Quelle: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Winfried Gentz vom 10.12.2021

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG68 Dargitzer Straße, die den Plangeltungsbereich im Nordosten durchquert, erschlossen. Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Bushaltestelle. In der Dargitzer Straße sind die Versorgungsleitungen und eine Abwasserleitung für die technische Erschließung vorhanden. Im Plangeltungsbereich verläuft südwestlich der Dargitzer

Straße ein Mittelspannungsstromkabel der Stadtwerke Pasewalk. Im Norden durchquert ein Mittelspannungsstromkabel der E.DIS den Plangeltungsbereich. Eine Regenwasserleitung ist nicht vorhanden.

Im Plangeltungsbereich gibt es eine Löschwasserhydranten ein weitere befindet sich unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich.

In der Dargitzer Straße liegen auf der nordöstlichen Seite Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich beinhaltet keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. In der Dargitzer Straße steht eine Kastanienallee, deren Bäume sich in Größe und Alter unterscheiden. Außerdem gibt es zwei junge Ahorne.

Der größte Teil der Fläche ist Intensivacker.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht Überflutungsgefährdet.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.4.1 Baugrundbeurteilung

Der Grundstückseigentümer hat eine Baugrundbeurteilung erstellen lassen. Der Geotechnische Bericht vom Ingenieurbüro Hofmann vom 12.04.2022 liegt der Begründung an.

Im Ergebnis der ausgeführten punktuellen direkten und indirekten Bodenaufschlüsse kann für das untersuchte Areal folgende idealisierte Regelbodenschichtung abgeleitet werden:

Schicht I – Deckschichten/Oberboden

Schicht II – nichtbindige Böden (Sande mit wechselnden Schluffanteil)

Schicht III – bindige Böden (Geschiebelehm-/mergel)

- *Oberböden/Deckschichten – Homogenbereich A*

*Bei den, in aktuell unbefestigten (landwirtschaftlich genutzten) Ausbaubereichen ausgeführten punktuellen Bodenschlüssen wurden in den oberen Profilabschnitten Böden mit organogenen Beimengungen als **humose Sande** nachgewiesen, die offensichtlich aus der bisherigen Nutzung des Standortes resultieren. Diese Böden wurden bei den Sondierbohrungen mit (lokalen) Schichtunterkanten von ca. 0,4 m ... 1,2 m unter OKG ... aufgeschlossen, was auch einem Bewirtschaftungshorizont auf landwirtschaftlichen Flächen entspricht bzw. das Ergebnis von Akkumulation in Unterhangbereichen ... darstellt. ...*

- *Untergrund – Homogenbereich B + C*

Im Untersuchungsbereich treten unter Berücksichtigung der Erkundungsergebnisse nichtbindige und bindige Böden in wechselnder Lagerung und Schichtmächtigkeit auf.

Die oberflächennah nachgewiesenen nichtbindigen Böden wurden als grob- und gemischt-körnige Böden mit einem Feinkornanteil – Korngröße < 0,063 mm von < 5 % bzw. > 5 ... 30 % aufgeschlossen, die unter bautechnischen Gesichtspunkten als enggestufte Sande (Bodengruppe n. DIN 18196: SE) bzw. Sand-Schluff-Gemische (Bodengruppe n. DNN 18196: SU, SU einzuordnen sind.*

Bei den Aufschlussarbeiten (März 2022) ergab sich bereichsweise ... eine hydrologische Beeinflussung der durchteuften Böden durch Stau- und Schichtenwasser als temporäre Erscheinungsform von lokalem Grundwasser.

Bei den durchgeführten Bodenarbeiten erfolgte der Anschnitt der hydrologisch beeinflussten Böden ... bei ca. 1,8 m ... 3,2 m unter OKG ...

Dieser Wasserstand unterliegt ... saisonalen bzw. langfristigen Schwankungen, wobei eine Schwankungsamplitude von rd. 0,6 m ... 0,9 m möglich und entsprechend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. ...

- *Versickerungsfähigkeit*

Nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138) „Planung, Bau und Bemessung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k-Werte im Bereich von $1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$... $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ liegen.

Die im Untergrund erkundeten Sande mit wechselnden Schluffanteil ... besitzen ... Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_r \leq \sim 2 \cdot 10^{-4} \dots^{-5} \text{ m/s}$ und sind nach DIN 18130 Tab. 1 unter bautechnischen Gesichtspunkten überwiegend als durchlässig einzustufen. ...

Die abschnittsweise anstehenden Sand-Schluff-Gemische weisen Durchlässigkeitswerte von $k_r \leq \sim 1 \cdot 10^{-6} \dots^{-8} \text{ m/s}$ auf. Sie sind als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen!

→ Aus geotechnischer Sicht raten wir von einer punktuellen Versickerung von Niederschlagswasser im untersuchten Ausbaubereich ab!

Für eine flächenhafte Versickerung mit zeitweiser Speicherung von Niederschlagswasser ist der untersuchte Ausbaubereich nicht bzw. nur (sehr) bedingt geeignet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs liegen im Eigentum der Kirche beziehungsweise der Stadt Pasewalk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ grenzt im Nordosten an den Innenbereich „Anklamer Siedlung“ der Stadt Pasewalk.

Für den Plangeltungsbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Ohne dem ist eine Wohnbebauung hier nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt.

Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht dem Programmsatz 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 12.05.2022 und 28.05.2024 wird festgestellt:

„Aufgrund der Wohnflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan Nr. 56/20 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

4.3 Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Pasewalk, Bericht 2023

Die Stadt Pasewalk hat eine Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des ISEK erarbeiten lassen. Der Bericht 20223 liegt vor.

„Die künftige wohnbauliche Entwicklung erfordert eine Kombination aus weiterer Rückbautätigkeit und maßvollen, qualitativem Neubau. Ziel sollte es sein, den Fokus auf Bestands-transformation und implusgebende, moderate Neubebauung zu legen. Auch in der Oberen Variante der Bevölkerungsprognose wird der Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau moderat sein.

Für die Wohnbau- und Stadtentwicklung gilt es, Flächen für eine Wohnbebauung zu priorisieren, die bereits erschlossen bzw. leicht erschließbar sind. Von Vorrang für den Einfamilienhausbau ist beispielsweise die straßenbegleitende Bebauung an der Dargitzer Straße und die Umnutzung der Garagenkomplexe in der Süd- und Oststadt. Auf die Neuerschließung von Flächen, wie beispielsweise im Südwesten der Südstadt sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Der Fokus sollte auf der Ausschöpfung von Potenzialen in bestehenden Quartieren in der Innenstadt, der Oststadt und dem östlichen Teil der Südstadt liegen.“

4.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 28.09.2015 wirksam ist. Die 15. Änderung wurde genehmigt und wurde mit der Bekanntmachung mit Ablauf des 18.12.2021 wirksam werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ auch auf der Südseite der Dargitzer Straße Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Eigenheimen südlich der Dargitzer Straße. Geplant werden 15 Grundstücke. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann das Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen (dazu gehören auch Ferienwohnungen). Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Plangebiet gehört weder zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch ist er ein Nahversorgungsstandort. Der Ausschluss der Läden soll negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verhindern.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,4 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt:

„(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Bei der hier festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 bedeutet dies, dass die GRZ bis 0,6 durch die oben genannten Anlagen überschritten werden darf.

Im Umgebungsbereich gibt es größtenteils eingeschossige, aber auch zweigeschossige Bebauung in der Dargitzer Straße.

Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt worden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung sind offene und halboffene Bauweise, die in Form von Einzelhäusern oder Doppelhäusern errichtet wurde, prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baufelder sind 15 Meter tief. Der Abstand der Baufelder zur Straße beträgt 10,5 Meter.

6.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Stadt Pasewalk hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 16.05.2019 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgender Vorgabe:

- 1 Stellplatz je Wohnung.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Dargitzer Straße, die Kreisstraße VG68, die den Plangeltungsbereich im Nordosten durchquert. Die Fahrbahn ist asphaltiert und auf der Nordostseite gibt es einen Gehweg. Die Fahrbahn wird von einer Kastanienallee gesäumt, die nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist.

Teile der Nebenanlagen der Straße wie die Böschung im Süden und die Bushaltestelle befinden sich außerhalb des Straßengrundstückes. Diese wurden ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zum besseren Schutz der Alleebäume wurden Zufahrten festgesetzt, die als Doppelzufahrten für jeweils zwei Grundstücke zu nutzen sind. Dabei hat der Ausbau der Zufahrt schonend für die Wurzelbereiche zu erfolgen.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in der Gesamtstellungnahme vom 14.06.2024 hin:

„Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße 68 VG, wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen, sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben zu beantragen.“

6.3 Klimaschutz

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Stadt Pasewalk, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

In der Stadt Pasewalk soll der Bauherr entscheiden, welche nachhaltige Energie für sein Bauvorhaben in Anwendung kommt. Die Solardachpflicht auf Dachflächen ist daher nicht festzusetzen. Gleiches gilt für Gründächer.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen

des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Auf den Baugrundstücken selber ist mindestens teilweise keine Versickerung möglich, von daher muss überflüssiges Regenwasser abgeleitet in eine Retentionsmulde abgeleitet werden.

Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es zu keinen Erosionen bei Starkregenereignissen kommen kann. Zusätzlich zur Erhaltung der Allee wurden Festsetzungen zu ergänzenden Gehölzpflanzungen getroffen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume der Allee mindern den Eingriff. Am Rand des Wohngebietes wird eine 3 m breite Hecke geplant.

Auf Empfehlung der neuvia ingenieure werden die Zisternen auf jedem Grundstück innerhalb der Maßnahmefläche angeordnet und erhalten einen Notüberlauf, der in eine Rasenmulde am Westrand des Planungsgebiets entwässert.

„Wir haben uns nach Durcharbeitung des Baugrundgutachtens für eine klassische straßenbautypische Rasenmulden-Lösung ($I < 1\%$) entschieden und diese zu Papier gebracht.

In weiten Teilen steht durchlässiger Baugrund an. Die Versickerungsfähigkeit ist aber sehr unterschiedlich.

Sehr gut – gut – schwach – sehr schwach. Es kommt auf die genaue Stelle an.

Hier würden wir uns natürlich mehr Bohrproben wünschen, um exaktere Aussagen treffen zu können.

Sicherlich kann der Einzelfall leichter betrachtet werden, wenn der spätere Eigentümer Bodenproben für seinen Hochbau nehmen lässt.

Die Flächen unterschiedlicher Versickerungsfähigkeit sind durch die langgestreckte Mulde verbunden.

Das führt zur Vergleichmäßigung und Verteilung des Versickerungsvorgangs. Das ist gut so. Wenn diese Lösung kommt...liefern wir hydraulische Nachweise mit, um die Muldenbreiten abschnittsweise zu bestätigen.

- Die Schachtabdeckung enthält Austrittsöffnungen. Diese dienen als Überlauf zur Rasenmulde.

- Der Deckel sollte mit 2 x 1 m Fläche für eine saubere Lösung umpflastert werden (mit Tiefbordeinfassung).

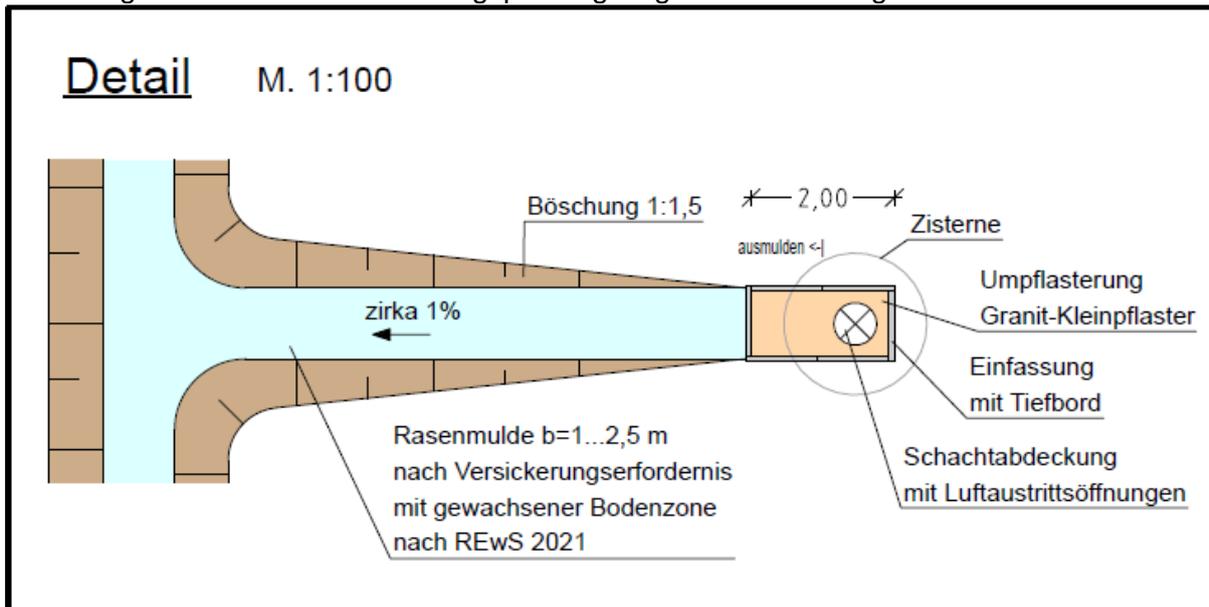
Eine Hälfte der Pflasterfläche wird eingemuldet, um den Übergang in die Rasenmulde optimiert zu gestalten.

- Anschließend folgt die Rasenmulde mit gewachsener Bodenzone.

Dafür haben wir die empfohlenen Höhen bereits im Lageplan angegeben....

- Neben der Mulde muss der Acker durch Schutzpoller abgegrenzt werden.“

Abbildung 3: Detail aus Erschließungsplanung Regenentwässerung



Aus dem Umweltbericht sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Gehölzfällungen sowie die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutnestern durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt die Herstellung einer Schwarzbrache, welche bis Baubeginn aufrecht zu erhalten ist. Wird die Bauaktivität länger als 5 Tage unterbrochen, ist die Fläche erneut auf Bodenbrüter zu untersuchen.
- V2 Vor Fällung der Bäume müssen durch eine sachkundige Person artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Diese ergreift ggf. notwendige Maßnahmen in Abstimmung mit der uNB.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk bzw. nach dem Baumschutzkompensationserlass bei Allen bzw. Baumreihen.
- V4 Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Anpflanzfestsetzungen 3 m breite Hecken zu pflanzen. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Bäume der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhasel, Kornelkirsche, Wildrosen.
- V5 Beim Bau der Zufahrten hat der Abstand vom Stamm den vierfachen Umfang des Stammes zu betragen, mindestens jedoch 2,5 m. Sind Arbeiten im Wurzelbereich der Alleebäume unvermeidbar, so sind Wurzelbrücken einzusetzen. Es ist wasserdurchlässiges Material zu wählen.

-
- V6 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Beeresträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- V7 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgefangene Wasser für die Gartenbewässerung wiederzuverwenden.
- V8 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V9 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

6.4.2 Kompensationsmaßnahme

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 18.938 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.
Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG 037 „Extensivlandschaft Roggow“ mit der Umwandlung vom Acker in extensive Mähwiesen (Ansprechpartner: Carla Beck, Tel.: 03843 8554623. E-Mail: info@flaechenagentur-mv.de). Die Kompensationsfläche ist circa 6,8 km vom Eingriffsort entfernt. Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
- M2 Als Ersatz für den Verlust von 3 Alleebäumen sind gem. Anlage 3 des Baumschutzkompensationserlasses M-V 9 Ersatzbäume heimischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatz für den Verlust von 1 Spitzahorn ist weiterhin gemäß Baumschutzsatzung 1 Ersatzbaum heimischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Leitungsrecht für das Mittelspannungskabel der E.DIS ist gesichert. Die Stadtwerke Pasewalk beabsichtigen im Bereich zwischen Dargitzer Straße und vorderer Baugrenze ein Mittelspannungskabel, eine Gasleitung, eine Trinkwasserleitung sowie Breitbandkabel zu verlegen, um die geplante Bebauung zu versorgen. Da der Bereich nicht öffentlich ist, ist ein Leitungsrecht von 4 m Breite festzusetzen. Außerdem planen die Stadtwerke einen Trafo. Der Standort wurde noch nicht benannt.

6.6 Immissionsschutz

Vom Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ erstellt.

„Im Stadtgebiet von Pasewalk kreuzen sich die Bundesstraßen 104 und 109. Die Bundesstraße 109 verläuft östlich der Anklamer Siedlung aus Richtung Anklam kommend. ... Die Bundesstraße 104 mündet aus Richtung Neubrandenburg / Bundesautobahn 20, Abfahrt Pasewalk-Nord, kommend, südwestlich des Plangebiets in rund 280 m Entfernung in die Bundesstraße 109. ... Für die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchquerende Dargitzer Straße (Kreisstraße VG68) wird die DTV auf 5 % der DTV der Bundesstraße 109 geschätzt. ... Am Tag liegt der Beurteilungspegel an der der Dargitzer Straße zugewandten Grenze des Baufeldes innerhalb des Plangebietes zwischen 51 dB(A) und 53 dB(A) und folglich mindestens 2 dB unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1, Beiblatt 1.

In der Nacht liegt der Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Grenze des Baufeldes zwischen 41 dB(A) und 44 dB(A). Der Beurteilungspegel Nacht liegt damit mindestens 1 dB unter dem Orientierungswert Verkehr für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1, Beiblatt 1.

Die jeweils höchsten Beurteilungspegel treten an der Südostgrenze des Baufeldes mit 53 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts auf. ... Innerhalb der Anklamer Siedlung befinden sich innerhalb der Wohnbebauung einzelne nicht störende Handels- und Gewerbebetriebe.

Etwa 300 Meter südöstlich des Plangebiets befindet sich nordöstlich der Kreuzung Bundesstraße 104/ Bundesstraße 109 eine Shell-Tankstelle (TS). ... Das Plangebiet befindet sich damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Tankstelle. Dies ist neben dem Abstand zum Plangebiet auch auf die Abschirmung durch den Straßendamm der Bundesstraße 109 zurückzuführen. Das gleiche gilt für die nordöstlich der Tankstelle vorhandene Kfz- Werkstatt (ASP), deren Schallimmissionen aufgrund des Abstands zum Plangebiet nicht relevant sind. ... Westlich des Plangebietes befinden sich in 900 m bzw. mehr als 1000 m Abstand die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ ... und Nr. 47/17 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“ ... Die Satzungen der beiden Bebauungspläne enthalten Festsetzungen für immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zur Schallemissionskontingentierung. ... In der Tagzeit beträgt der maximale Schallimmissionspegel an der nordwestlichen Grenze des Baufeldes 52 dB(A), in der Nachtzeit 37 dB(A). Es besteht sowohl am Tag als auch in der Nacht eine Reserve von 3 dB zum jeweiligen Orientierungswert nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, bzw. zum Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. ... Da keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Plangebiet auftreten, sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. ...

Es wurden die auf das Bebauungsplangebiet Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht. Dabei wurden keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete festgestellt.

Für Gewerbelärm wurde festgestellt, dass das Plangebiet, vor allem aufgrund des räumlichen Abstands, nicht im Einwirkungsbereich von gewerblichen Schallemissionen im Bereich der Anklamer Siedlung bzw. östlich der Anklamer Straße (Bundesstraße 109) liegt. Für den „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ wurde festgestellt, dass, bei Ausschöpfung dessen Schallemissionskontingentes, die am Plangebiet auftretenden Schallimmissionen jeweils 3 dB unter den für Tag und Nacht zulässigen Immissionsrichtwerten liegen. Der maßgebliche Außenlärmpegel des Baufeldes im Plangebiet liegt überwiegend im Bereich zwischen 59 dB(A) und 60 dB(A), nur das südöstliche Grundstück liegt im Bereich bis 61 dB(A). Damit richtet sich die Schallschutzanforderung im Wesentlichen auf die Einhaltung des Mindestschallschutzes für Aufenthaltsräume durch ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 30$ dB. Dies ist in der Regel, unter anderem aufgrund der Wärmeschutzverordnung, durch den Stand der Technik entsprechende Wandbauelemente gegeben.“

Im Süden wurden Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt.

6.7 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Metalleindeckungen sind nicht willkommen.

An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sichtdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind auch Blühhecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m.

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.8.2 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 31.05.2024 hin, „*dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.06.2024 hin:

„Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, Gemarkung Pasewalk, Flur 1, Flurstücke 48/5, 48/4, 48/11, 48/9, 48/12 vorhanden.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

6.8.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.06.2024 hin:

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

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

6.8.4 Untere Abfallbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.06.2024 hin:

- „1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
- 2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 01.01.2017 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“*

6.8.5 Untere Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.06.2024 hin:

- „1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“

6.8.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.06.2024 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.
Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

6.8.7 Drainungen

Der Wasser- und Bodenverband weist in seiner Stellungnahme vom 27.05.2024 hin:
„Sollten bei Erdarbeiten Drainungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.“

6.8.8 Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 20.03.2025 hin:
„Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im

Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bezüglich konkreterer Informationen zu Ihrem Projekt, sowie vertraglichen Aspekten wird der verantwortliche Projektmanager für Neubaugebiete, mit Ihnen in Kontakt treten.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die öffentliche Verkehrsfläche ist vorhanden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. Die Stadtwerke Pasewalk GmbH beabsichtigen eine neue Trinkwasserleitung DN100 im Plangeltungsbereich zur Erschließung des Plangebietes zu verlegen.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der Grundstücke kann über die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Dargitzer Straße erfolgen. „Für die Grundstücke gegenüber der Hausnummern 1-2 muss wegen der topografischen Gegebenheiten eventuell mit Hauspumpstationen gearbeitet werden.“¹ Zur Schonung der Allee sollten die Hausanschlussleitungen mit den Zufahrten für jeweils zwei Grundstücke kombiniert werden.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Löschwasserhydrant. Ein weiterer befindet sich unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich.

Stromversorgung

Die Stadtwerke Pasewalk GmbH beabsichtigen zwei Niederspannungskabel im Plangeltungsbereich zur Erschließung des Plangebietes zu verlegen. Weiterhin wird eine Trafostation geplant.

¹ Stellungnahme des Eigenbetriebes für Abwasserbeseitigung Pasewalk vom 20.12.0222

Telekommunikationslinien

Die Stadtwerke Pasewalk GmbH beabsichtigen ein Breitbandkabel im Plangeltungsbereich zur Erschließung des Plangebietes zu verlegen.

Die deutsche Telekom AG plant derzeit nicht die Errichtung neuer Telekommunikationslinien, wie der Stellungnahme vom 20.03.2025 zu entnehmen ist.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Natur und Umwelt

Wegen des Innenbereichsbebauungsplans ist keine Kompensation erforderlich.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	14.345 m ²	56,5 %
Verkehrsflächen	5.411 m ²	21,3 %
Grünflächen	2.542 m ²	10,0 %
Flächen für Maßnahmen	3.083 m ²	12,2 %
Gesamt	25.381 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

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

Die Planung sieht vor, auf dem 2,26 ha großen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet in ca. 40 m Breite parallel zur Dargitzer Straße, zu errichten. Die GRZ beträgt 0,4, Versiegelungen bis maximal 60 % sind zulässig. Es sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Eine offene Bauweise ist vorgeschrieben.

Östlich des Baufeldes verlaufen Leitungsrechte. Im Westen des Plangebietes ist eine Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen. Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen seitens der Dargitzer Straße. Die Gehölze bleiben fast vollständig erhalten. Lediglich ein dünnstämmiger nicht zur Allee gehörender Spitzahorn auf der Südseite der Dargitzer Straße ist im Rahmen der B-Planung zur Fällung vorgesehen. Drei Kastanien davon zwei dickstämmige und eine dünnstämmige wurden bereits durch die Stadt Pasewalk zur Fällung beantragt. Die drei Kastanien sind Alleebäume. Daher ist gem. §2 Absatz 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk nicht diese, sondern der Baumschutzkompensationserlass Grundlage der Ersatzbaumberechnung.

Abbildung 4: Konfliktbetrachtung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022; Konfliktplan)



Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
a) Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	17.219,00		76,1
davon			
Baufläche versiegelt 45%		10.331,40	
Baufläche unversiegelt 55%		6.887,60	
davon			
Anpflanzfestsetzung		1.250,00	
b) Verkehrsflächen	5.411,00		23,9
Gesamt	22.630,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

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

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

- 1 Beanspruchung unversiegelter Flächen durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen etc.)
- 2 Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung, Lagerung von Baumaterialien
- 3 Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Versiegelungen von teilweise bereits beanspruchten Flächen

- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Silhouetten-Einwirkung)
- 3 Beseitigung potentieller Habitats (Überbauungen, Gehölzbeseitigungen)

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Bei einem Allgemeinen Wohngebiet liegen die Immissionsrichtwerte zwischen 55 dB(A) (tags) und 40 dB(A) (nachts).

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf wurden gegen die in folgender Tabelle aufgeführten Umfänge und Detaillierungsgrade der Untersuchungen seitens der Träger öffentlicher Belange keine Einwände erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land-schafts bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach-güter
UG = GB + nächstgele-gene Be-bauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter-lagen	Nutzung vorh. Unterla-gen	Nutzung vorh. Unterla-gen	Nutzung vorh. Unterla-gen	Nut-zung vorh. Unter-lagen	Artenschutzfachbei-trag auf Grundlage einer Relevanzprü-fung streng ge-schützter Arten so-wie Erfassung der Brutvögel 8x und Potenzialanalysen weiterer prüfre-levanter Artengrup-pen	Bio-topty-pener-fas-sung	Nutzung vorh. Unterla-gen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge-legten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert. Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbei-trag wurde auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 3 erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines Natura 200-Gebietes beeinträchtigen können. Nicht erforderlich.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor:

- Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen): 7.1 Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft): Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen

- ➔ Das Plangebiet beinhaltet gesetzlich geschützte Alleebäume nach § 19 NatSchAG M-V (s. Abb. 5).
- ➔ Das Plangebiet liegt fernab von Schutzgebieten.
- ➔ In Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. §20 NatSchAG M-V (s. Abb. 8).

Abbildung 5: Lage des Plangebietes im Naturraum (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013

- zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
 - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).
 - Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
 - Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)
 - Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V
 - Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Fassung vom 08. November 2016.

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

Mensch

Das Plangebiet befindet sich westlich der Dargitzer Straße auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Die Straße wird nördlich von einem versiegelten Fußweg begleitet. In Richtung Norden erstrecken sich das Wohngebiet Anklamer Siedlung. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen aus o.g. Nutzungen. Der Erholungswert wird aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gering eingeschätzt.

Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 14.09.2022 gemäß Tabelle 3 und Bestandskarte (Abb. 5) folgendermaßen dar:

Abbildung 6: Bestandsdarstellung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022; Bestandsplan)

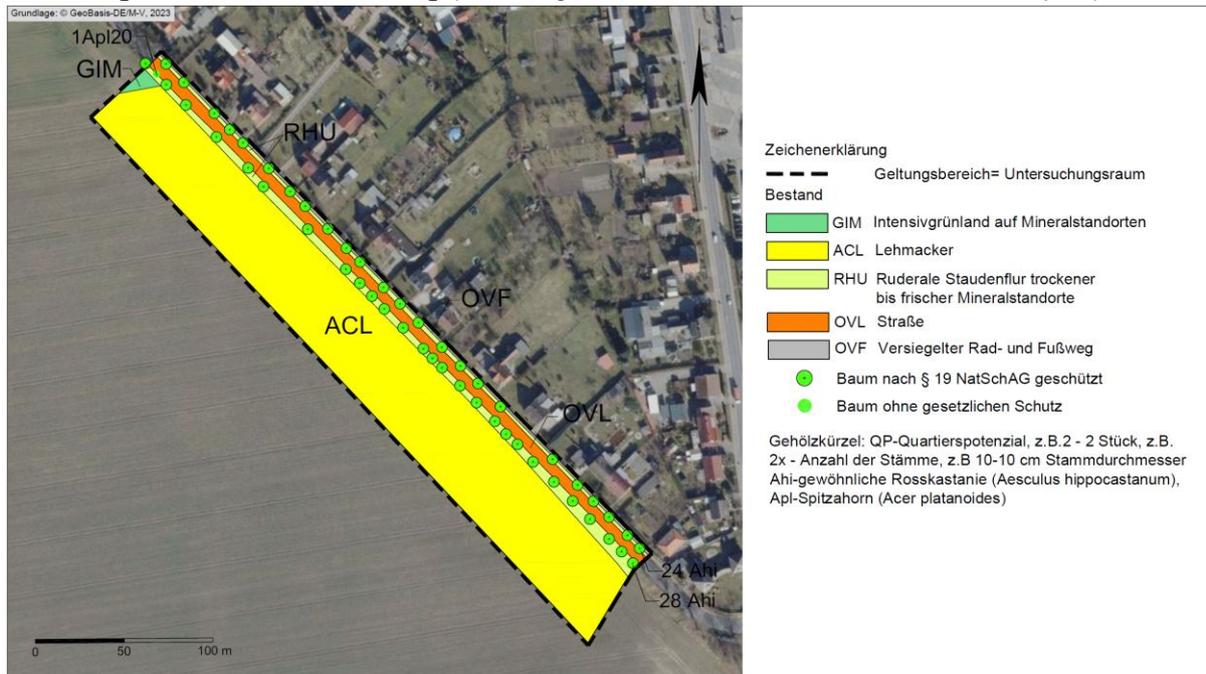
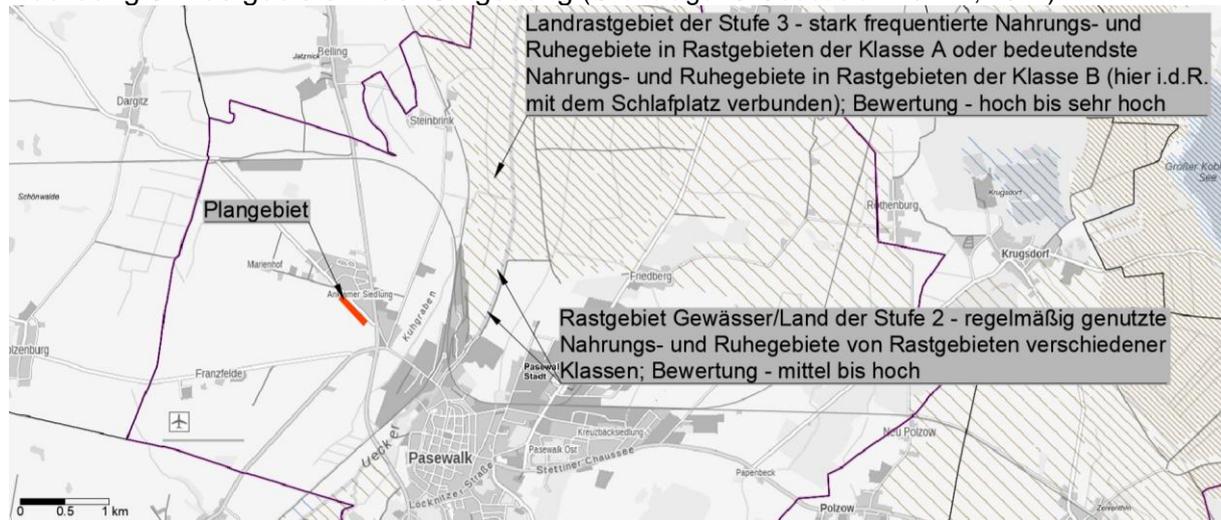


Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

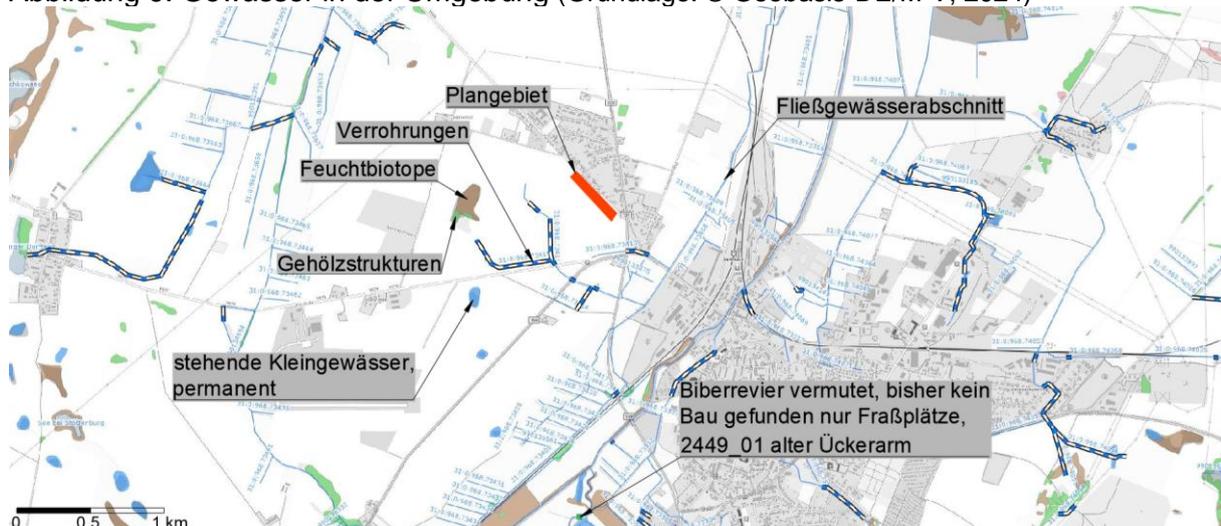
Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
OVF	versiegelter Rad- und Fußweg	465,00	2,05
OVL	Straße	2.385,00	10,54
ACL	Lehmacker	16.985,00	75,06
RHU	Ruderales Staudenflur	2.665,00	11,78
GIM	Intensivgrünland	130,00	0,57
	Gesamt	22.630,00	100,00

Abbildung 8: Rastgebiete in der Umgebung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022)



Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und somit auch keine Laichgewässer für Amphibien (s. Abb. 8). Geeignete Strukturen für Landlebensräume fehlen ebenfalls. Auch ein Vorkommen von Amphibien ist nicht zu erwarten. Weitere Informationen zur Fauna sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Abbildung 9: Gewässer in der Umgebung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2024)



Boden

Laut GeoPortal Mecklenburg-Vorpommern setzt sich das Bodengefüge im Plangebiet aus Sand-/ Tieflehm-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde mit geringem Wassereinfluss zusammen. Das Relief ist eben bis wellig. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Straße ist der Boden vorbelastet und verdichtet. Der Boden im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Wasser

Das Plangebiet berührt keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete. Das Grundwasser steht mit mehr als 10 m unter Flur an. Der Grundwasserleiter ist mit einer über 10 m tiefen Schicht bedeckt, sodass hier ein hoher Schutz vorliegt. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer in Form von Fließgewässerabschnitten liegen etwa 250 m bis 300 m entfernt. Das Wasser im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv bewirtschaftet werden.

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

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

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, ca. 2,26 ha große Fläche, die an den Siedlungsrandbereich der Stadt Pasewalk (Anklamer Siedlung) angrenzt, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Flora

Bei Realisierung des geplanten Vorhabens gehen Ackerflächen und ein geringer Anteil der ruderalen Staudenflur verloren. Laut Konfliktkarte werden drei Alleebäume gefällt, alle weiteren werden zur Erhaltung festgesetzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und verbraucht. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen ein geringfügiger Teil der ruderalen Staudenflur (RHU) sowie drei bereits geschädigte Alleebäume verloren. Die meisten Alleebäume bleiben erhalten. Neue Gehölze auf Grundstücken und an der Allee werden gepflanzt. Die entstehenden Gärten werden für neue Strukturen sorgen. Die biologische Vielfalt wird sich nicht verschlechtern.

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

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum allgemeinen Wohngebiet verursacht eine geringfügige Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese orientieren sich an den Emissionen umliegender Nutzungen. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet variieren zwischen 40 dB(A) (nachts 22:00 bis 6:00) und 55 dB(A) (tags 6:00 bis 22:00).

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich III) sind passive Schallschutzmaßnahmen, gegen von außen einwirkenden Lärm, zu realisieren. Diese sind auf der Planzeichnung Teil B unter 7. „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes detailliert aufgelistet“. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort an den Siedlungsbereich angrenzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

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

Das Vorhaben grenzt an den Siedlungsbereich an und steht somit im Zusammenhang der vorhandenen Wohnbebauungen der Stadt Pasewalk (Anklamer Siedlung). Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Zufahrten zu einzelnen Grundstücken werden angelegt. Es kommt nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-,

betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

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

Die Baufläche hat keine nennenswerte Bedeutung für das Klima. Durch die erlaubten Überbauungen wird die lokale Klimafunktion zusätzlich belastet. Der Luftaustausch wird behindert und die überbaute Fläche wird zusätzlich erwärmt. Dagegen werden Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung umgesetzt, die eine Anlage von, ohnehin nach LBauO M-V nicht zulässigen, „Schottergärten“ unterbinden. Weiterhin sind auf Flachdächern Dachbegrünungen zulässig, die für zusätzliche Sauerstoffproduktion, und Wärmeausgleich sorgen. Die Festsetzung des Verbrauchs des anfallenden Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbessert langfristig den Süßwasserrückhalt und die Süßwasserverfügbarkeit. Gehölze werden nicht beseitigt. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas. Bei Umsetzung der Maßnahmen, unter Berücksichtigung der derzeitigen Baustandards und des Planungsziels, der Errichtung von Einzelhauswohnbebauung, stellt die Planung den geringstmöglichen Eingriff in das Schutzgut Klima sowohl auf lokaler wie auch auf globaler Ebene dar.

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

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Gehölzfällungen sowie die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens

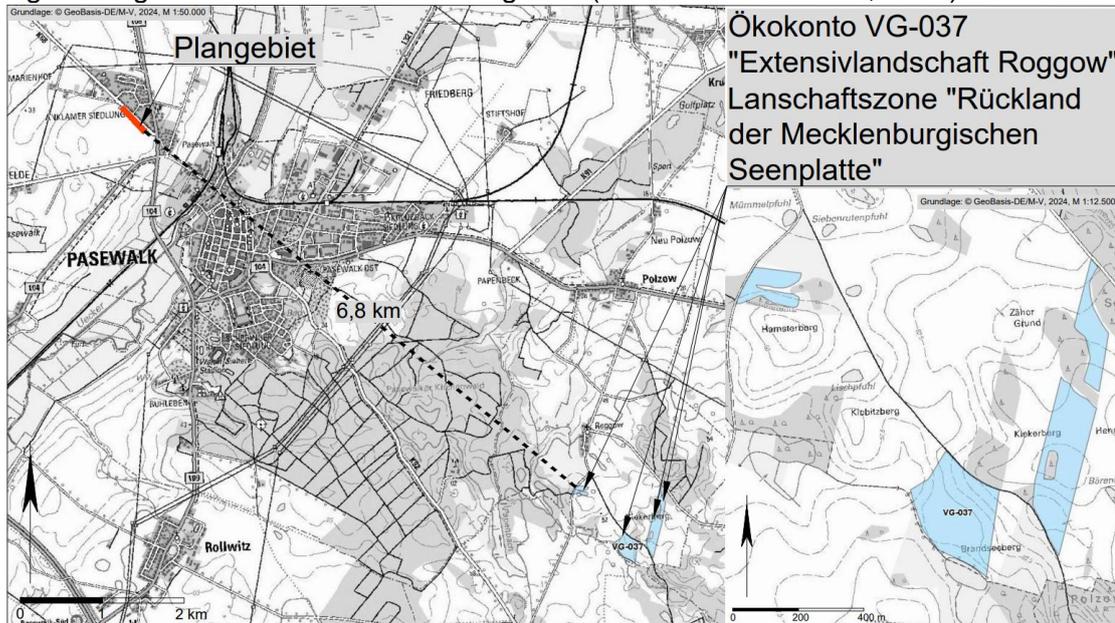
-
- erfolgt. Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Bru-
ten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem
01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt die Herstellung einer
Schwarzbrache, welche bis Baubeginn aufrecht zu erhalten ist. Wird die Bauaktivität
länger als 5 Tage unterbrochen, ist die Fläche erneut auf Bodenbrüter zu untersu-
chen.
- V2 Vor Fällung der Bäume müssen durch eine sachkundige Person artenschutzrechtli-
che Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Diese ergreift ggf. notwendige Maßnah-
men in Abstimmung mit der uNB.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und
dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Ver-
kehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind
durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte
Bäume richtet sich nach dem Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk bzw. nach
dem Baumschutzkompensationserlass bei Allen bzw. Baumreihen.
- V4 Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Anpflanzfestsetzungen 3 m breite Hecken
zu pflanzen. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Bäume der Arten Traubeneiche,
Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball,
Strauchhasel, Kornelkirsche, Wildrosen.
- V5 Beim Bau der Zufahrten hat der Abstand vom Stamm den vierfachen Umfang des
Stammes zu betragen, mindestens jedoch 2,5 m. Sind Arbeiten im Wurzelbereich der
Alleebäume unvermeidbar, so sind Wurzelbrücken einzusetzen. Es ist wasserdurch-
lässiges Material zu wählen.
- V6 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro an-
gefangenen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt,
Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel,
Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstetti-
ner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurz-stiel; Birnen
z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastoren-
birne, Kleine
Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnen-
quitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B.
Corylus avellana (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkir-
sche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) zu
pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- V7 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zu-
fahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgefangene Wasser für die
Gartenbewässerung wiederzuverwenden.
- V8 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unter-
binden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entspre-
chend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex® FlySa-fe™ 3D
SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu
verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V9 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu be-grenzen ist die geplante Be-
leuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschrän-
ken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wäh-
len, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmel-
der ausgestattet ist.

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu
kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von **18.938** m² entspre-
chen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“
befinden.

Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG 037 „Extensivlandschaft Roggow“ mit der Umwandlung vom Acker in extensive Mähwiesen (Ansprechpartner: Carla Beck, Tel.: 03843 8554623. E-Mail: info@flaechenagentur-mv.de). Die Kompensationsfläche ist circa 6,8 km vom Eingriffsort entfernt. Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Abbildung 11: Lage des Ökokontos zum Plangebiet (© Geobasis-DE/M-V, 2024)



- M2 Als Ersatz für den Verlust von 3 Alleebäumen sind gem. Anlage 3 des Baumschutzkompensationserlasses M-V 9 Ersatzbäume heimischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatz für den Verlust von 1 Spitzahorn ist weiterhin gemäß Baumschutzsatzung 1 Ersatzbaum heimischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 2,26 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich hauptsächlich auf Ackerflächen entlang der Dargitzer Straße und somit weniger als 100 m zur nächsten Störquelle entfernt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume sowie Schutzgebieten. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Wertstufe:

laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die derzeit versiegelten Flächen sowie Erhaltungsflächen und Flächen für Anpflanzfestsetzung.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
OVF	bereits versiegelt, ohne ökologischen Wert	465,00
OVL	bereits versiegelt, ohne ökologischen Wert	2.385,00
ACL	Anpflanzfestsetzung	1.249,00
RHU	Teilweise Erhaltung im Bereich der Allee	1.066,00
Gesamt		5.165,00

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle multipliziert.

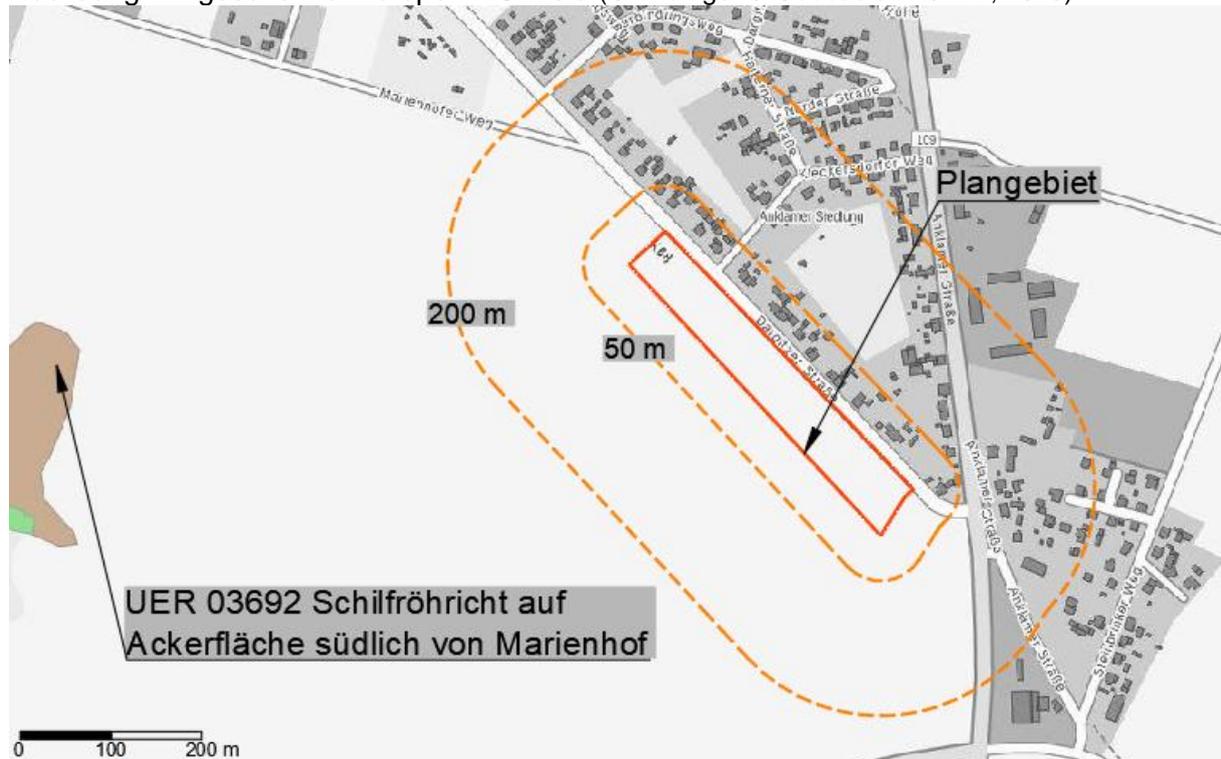
Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
ACL	Baufläche gesamt	15.736,00	0	1	0,75	11.802,00
RHU	Baufläche gesamt	1.599,00	1	1,5	0,75	1.798,88
GIM	Baufläche gesamt	130,00	2	1	0,75	97,50
Gesamt		17.465,00				13.698,38

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

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des 50 m- bzw. 200 m-Radius um das Plangebiet (s. Abb. 12).

Abbildung 12: geschützte Biotop im Umfeld (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2023)



B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFA]
ACL	versiegelte Bauflächen	9.441,60	0,5	4.720,80
RHU	versiegelte Bauflächen	959,40	0,5	479,70
GIM	versiegelte Bauflächen	78,00	0,5	39,00
Gesamt		10.479,00		5.239,50

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen

faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
 Es sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Daher besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen
 Das Vorhaben beeinträchtigt nach derzeitigem Kenntnisstand keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Daher besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und ist daher ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

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

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
13.698,38		0,00		5.239,50		18.937,88

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent von 17.089 kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Realmaßnahmen außerhalb des Plangebietes oder Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte “								18.937,88

Tabelle 9: Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits

Optionen	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt. 2.13 HzE)	7.575	2,50	0	0	0	2,50	1,00	18.938
Streuobstwiese auf Acker (Pkt. 2.51 HzE)	6.313	3,00	0	0	0	3,00	1,00	18.938
Umstellung Intensiv- auf Extensivacker (Pkt. 2.35 HzE)	6.313	3,00	0	0	0	3,00	1,00	18.938
Mähwiesenentwicklung aus Acker (Pkt. 2.31 HzE)	4.734	4,00	0	0	0	4,00	1,00	18.938
Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Pkt. 1.12 HzE)	5.411	3,50	0	0	0	3,50	1,00	18.938

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)	
Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche):	18.938 m²
Kompensationsflächenumfang:	18.938 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine
Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3. Zusätzliche Angaben

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

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

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen.

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

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch das Vorhaben zu erwarten sind. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Dargitzer Straße. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommerns (LINFOS M -V), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Pasewalk,

Der Bürgermeister

Siegel