

Stadt Pasewalk



Bebauungsplan Nr. 67/24 „Gewerbegebiet Krugsdorfer Damm“

ENTWURF

Begründung

Fassung vom 10.09.2025

Planungshoheit: Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Planverfasser: BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Büro Rostock
Erich-Schlesinger-Straße 25
18059 Rostock

Projekt-Nr.: 10-24-209





Prüf- und Freigabevermerke

Version	Erstellt von	Bearbeitet von	Qualitäts-sicherung	Datum	Beschreibung
0.0	kly	tla	dge	10.09.2025	Entwurf



Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Grundlagen	5
1 Einleitung	6
1.1 Anlass, Erfordernis und Planungsziele	6
1.2 Verfahren.....	7
1.3 Überblick über das Plangebiet.....	9
2 Übergeordnete Planungen	13
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V).....	13
2.2 Regionale Raumentwicklungsprogramme (RREP)	16
2.3 Flächennutzungsplan	17
2.4 Informelle Planungen.....	18
2.5 Sonstige Bindungen/Planungen.....	19
3 Nutzungskonzept.....	20
4 Inhalte des Bebauungsplanes.....	22
4.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	24
4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche	24
4.4 Erschließung	25
4.4.1 Verkehrserschließung/Straßenverkehrsflächen	25
4.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung	25
4.4.3 Niederschlagswasser	26
4.4.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung.....	27
4.5 Immissionsschutz	27
4.6 Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen	29
5 Ergebnisse der Umweltprüfung	31
6 Flächenbilanz.....	35
7 Zusammenfassung	36
8 Verweise	37



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (1).....	10
Abbildung 2: Geltungsbereich mit Flurstücken (schwarz gestrichelt) mit Luftbild (2).....	11
Abbildung 3: Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebietes	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP mit Geltungsbereich (ungefähre Lage), Maßstab 1:5.000	18



Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 Fundstelle GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist



1 Einleitung

1.1 Anlass, Erfordernis und Planungsziele

Die Bundesregierung hat das Ziel formuliert, Deutschland bis zum Jahr 2045 treibhausgasneutral zu entwickeln. Bereits bis 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch auf 80 % steigen. Hierfür werden rund 600 TWh Strom aus erneuerbaren Energien benötigt – mehr als doppelt so viel wie im Jahr 2022 erzeugt wurde (1).

Um dieses Ziel zu erreichen, sind ambitionierte Ausbauziele festgelegt: bis 2030 sollen 115 GW Windenergie an Land, 30 GW Windenergie auf See und 215 GW Photovoltaik installiert werden. Diese Entwicklung macht eine deutlich höhere Flexibilität im Energiesystem erforderlich. Neben dem europaweiten Netzausbau und der Stärkung des Strombinnenmarktes kommt dabei insbesondere Stromspeichern eine zentrale Bedeutung zu (1).

Batteriespeicher übernehmen in diesem Zusammenhang eine Schlüsselrolle. Sie können Strom aus Photovoltaik- und Windkraftanlagen aufnehmen, wenn ein Überangebot besteht, und diesen bei höherem Bedarf wieder einspeisen. Damit tragen sie zur Netzstabilität, Versorgungssicherheit und zur Reduzierung der Abregelung von erneuerbaren Energien bei. Batteriespeicher leisten somit einen wichtigen Beitrag, um die Grundlastfähigkeit erneuerbarer Energien zu verbessern und die Emissionsintensität des Stromsystems insgesamt zu verringern.

Auch auf Landesebene wird dieser Ansatz verfolgt: In Mecklenburg-Vorpommern wird der Bau und Betrieb von Batteriespeicheranlagen ausdrücklich gefördert. Ziel ist es, die Integration der hohen Einspeisemengen aus erneuerbaren Energien – insbesondere aus Windkraft – in das Netz zu ermöglichen und die Energieziele des Landes zu erreichen. Batteriespeicher werden dort als zentrales Element der Energiewende betrachtet.

Die Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energien (hauptsächlich Windenergie- und Solaranlagen) ist tages- und witterungsabhängig, sodass eine nicht ständige und unregelmäßige Einspeisung ins Netz erfolgt. Das Zwischenspeichern von Strom in Batteriespeichern ist somit ein wesentlicher Aspekt bei der Gestaltung der Energiewende.

Parallel dazu wächst bundesweit die Nachfrage nach digitaler Infrastruktur und Rechenzentren. Treiber sind die zunehmende Digitalisierung, die Entwicklung Künstlicher Intelligenz und die wachsende Digitalwirtschaft. Deutschland gehört mit über 2.000



Rechenzentren, rund 2.700 MW IT-Leistung und einem der größten Internetknoten Europas zu den führenden Standorten. Die Rechenzentrumskapazitäten haben sich seit 2010 mehr als verdoppelt und sollen bis 2030 weiter deutlich steigen. Effizienzsteigerungen allein reichen nicht aus, weshalb neue Rechenzentren erforderlich sind, um die Versorgung mit Rechenleistung langfristig sicherzustellen (2).

Die Verbindung beider Themen – Energiewende und Digitalisierung – ist für die vorliegende Planung von besonderer Bedeutung. Mit der Entwicklung des Plangebietes wird die Errichtung einer Batteriespeicheranlage ermöglicht, die zur Integration erneuerbarer Energien beiträgt. Gleichzeitig wird Raum für ein Rechenzentrum geschaffen, das den steigenden Bedarf an Rechenleistung decken und perspektivisch vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Durch diese Kopplung wird einerseits die Versorgungssicherheit des Stromnetzes gestärkt, andererseits die Grundlage für eine nachhaltige digitale Infrastruktur geschaffen.

Die Flächen befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Zur Schaffung von Baurecht bedarf es für das Plangebiet einen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer solchen Anlage geschaffen werden. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 14,3 ha umfasst anteilig das Flurstück 37/2, 38/7, 39/3 und 42/1 der Flur 13 der Gemarkung Pasewalk auf dem Gebiet der Stadt Pasewalk.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind, sobald die geordnete städtebauliche Entwicklung dies erfordert, durch die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO – Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlage“ sowie „Datencenter“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Batteriespeicheranlage mit Datencenter geschaffen werden. Zugelassen werden sollen Batteriespeicheranlagen und das Rechenzentrum, sowie sämtliche für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet entspricht nur anteilig der Vorgabe des Flächennutzungsplanes als Landwirtschaftsfläche.

1.2 Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in seiner Sitzung am 10.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67/24 für die „Batteriespeicheranlage Krugsdorfer Damm“ (Beschluss Nr. 030/2024) sowie die 25. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (Beschluss Nr. 029/2024). Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß §§



3-4 BauGB mit Begründung und Umweltprüfung, welche in Form eines Umweltberichtes der Begründung als gesonderter Teil beigelegt wird.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren). Diese ist nicht Bestandteil dieser Planunterlage.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.02.2025 bis zum 21.03.2025 statt. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurden die eingegangenen Anregungen und Hinweise sorgfältig geprüft und fachlich bewertet. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dokumentiert.

Mit Erweiterung der geplanten Anlage beschließt die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk am 24.07.2025 die Änderung der Bezeichnung des B-Planes in „Gewerbegebiet Krugsdorfer Damm“ sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches. Der bisherige Geltungsbereich auf dem Flurstück 37/2, Flur 13, Gemarkung Pasewalk mit ca. 2,5 ha erweitert sich damit in südwestliche und nördliche Richtung auf die Flurstücke 39/3, 38/7 und 42/1 mit anschließend insgesamt ca. 15,4 ha. Die Kapazität der Anlage steigt damit von 250 MW/500 MWh auf 500 MW/1 GWh. Ebenso soll mit der Erweiterung des Geltungsbereiches Planungsrecht für ein Datencenter geschaffen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist erneut durchzuführen.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.07.2025 bis 29.08.2025. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dokumentiert und abgewogen. Es wurden folgende Ergänzungen und Anpassungen in den Planunterlagen vorgenommen:

Teil A Planzeichnung:

- Verkleinerung Geltungsbereich (Abstand gesetzlich geschützte Biotope und Wald)
- Anpassen Baugrenze
- nachrichtliche Übernahme Gewässerschutzstreifen inkl. Gewässer
- Ergänzung Hinweis Nr. 10 Gewässerrandstreifen
- Ergänzung Hinweis Nr. 11 Abwehrender Brandschutz
- Ergänzung Hinweis Nr. 12 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Artenschutz



- Ergänzung Hinweis Nr. 13 Maßnahmen zum Risikomanagement aus dem Artenschutz
- Ergänzung Vermerk Sicherung CEF-Maßnahme

Teil B Textliche Festsetzungen

- Anpassung TF Höhe baulicher Anlagen
- Anpassung TF BMZ
- Anpassung TF Straßenbegrenzungslinie
- Löschen TF Versickerung
- Ergänzung TF Kleintierdurchlässe
- Ergänzung TF Werbeanlagen
- Ergänzung Grünordnerischer Festsetzungen

4 Begründung mit Anlagen:

- fachliche Qualifizierung der Begründung und des Umweltberichtes
- Überarbeitung Kap. 2.5 Sonstige Bindungen/Planungen
- Überarbeitung Kap. 3.0 Nutzungskonzept
- Fachliche Überarbeitung Kap. 4.4 Erschließung
- Fachliche Überarbeitung Kap. 4.5 Immissionsschutz
- Fachliche Überarbeitung Kap. 5 Umweltprüfung

Mit Beschluss der Offenlage soll zugleich die Verkleinerung des Geltungsbereiches von 15,4 ha auf 14,3 ha beschlossen werden.

1.3 Überblick über das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südosten Mecklenburg-Vorpommerns. Westlich des Plangebietes liegt das Umspannwerk Pasewalk in ca. 250 m Entfernung. Die nächstgelegenen Gemeinden sind die Gemeinde Krugsdorf etwa 1,8 km nördlich und die Gemeinde Polzow etwa 500 m östlich.

Der Geltungsbereich hat bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von max. ca. 550 m und einer Ost-West-Ausdehnung von etwa 300 m eine Größe von etwa 14,3 ha. Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Intensivacker genutzt. Östlich grenzt die Kreisstraße 91 VG unmittelbar an den Geltungsbereich an. Das Flächenrelief ist eben und das Gelände weist eine Höhe von etwa 17,5 m bis 22,5 m NHN auf.



Einen Überblick über die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Pasewalk gibt die nachfolgende Abbildung 1.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 14,3 ha umfasst anteilig die Flurstücke 37/2, 38/7, 39/3 und 42/1, der Flur 13 in der Gemarkung Pasewalk. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 43/1 (Bahnstrecke),
- im Osten durch die Flurstücke 36/2 und 35/4 (Kreisstraße 91 VG) und darüber hinaus das Flurstück 31/2 sowie durch den angrenzenden Wald,
- im Westen und Süden in Abstimmung mit der Stadt Pasewalk und Flächeneigentümer.



Abbildung 2: Geltungsbereich mit Flurstücken (schwarz gestrichelt) mit Luftbild (2)

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die durch punktuelle und lineare Landschaftselemente durchsetzt sind, und einem Nadelmischwald geprägt (Abbildung 3). Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer 2. Ordnung. Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Einklang mit den bestehenden Planungs- und Nutzungsvorgaben.

Die Standortauswahl erfolgte unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, politischer, städtebaulicher und ökologischer Aspekte. Wesentlich für die Standortauswahl ist die Nähe zum Umspannwerk. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die



Kreisstraße 91 VG, welche über die B104 erreichbar ist, gesichert. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Grundstücks mietverträge gesichert. Der nicht überplante Bereich der restlichen Flurstücke bleibt weiterhin der aktuellen Nutzung überlassen.



Abbildung 3: Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebietes



2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern, ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen zu unterstützen, Entwicklungspotenziale zu sichern und die Ressourcen nachhaltig zu schützen sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien zu schaffen.

In diesem Zusammenhang sind aktuelle Entwicklungen im Kontext des Ausbaus der erneuerbaren Energien bedeutsam. Das überragende öffentliche Interesse von Energiespeicheranlagen wird im § 11c EnWG hervorgehoben: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit.“

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das Landesraumentwicklungsprogramm, vom 27.05.2016, stellt die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum mit Entwicklungspotenzial für Gewerbe und Gebiet im ländlichen Raum dar (3).

Bezüglich der Energieversorgung ist im LEP M-V 2016 folgende Begründung maßgebend unter 5.3 Energie:

„(2) Bei Planungen und Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien, die zu erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange führen, ist zu prüfen, ob rechtliche Ausnahmeregelungen aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses angewendet werden können (Z).“ (S. 70)

„(13) Maßnahmen zur Speicherung erneuerbarer Energien, die technologisch ausgreift sind oder als zukünftige Pilot- und Demonstrationsvorhaben realisiert werden können, sollen in geeigneter Weise unterstützt werden. Zur Unterstützung der Energiewende sollen auch die unterirdischen Speicherpotenziale für Energie genutzt werden.“ (S. 72)

Demnach liegt der Fokus dabei auf der Schaffung einer Infrastruktur, die es ermöglicht, den Anteil erneuerbarer Energien wie Wind- und Solarenergie erheblich zu erhöhen. Gleichzeitig sollen Technologien zur Speicherung und Verteilung dieser Energien ausgebaut werden, um die Netzstabilität sicherzustellen und Lastspitzen besser zu bewältigen. Diese Strategie unterstützt sowohl die nationalen Klimaziele als auch die regionale wirtschaftliche Entwicklung durch Investitionen in innovative Energietechnologien.



Darüber hinaus sind folgende Aussagen unter 6.1.3 für das Vorhaben relevant:

„(1) Die Böden sind als Lebensgrundlage und zum Schutz des Klimas in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu sichern. (Z) Sie sollen vor Schadstoffeinträgen und insbesondere Schadstoffakkumulation geschützt werden. Die klimaschädliche Degradierung von Moorböden, der Humusverlust und die Bodenerosion, die Bodenversiegelung und -verdichtung sollen auf ein Minimum reduziert werden. Die Natur- und Kulturgeschichte sollen erhalten werden.“ (S. 86)

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Laut Programmsatz 4.6 (4) des LEP M-V (2016) und Programmsatz 3.1.3(1) des RREP VP (2010) ist diese Fläche für die Förderung des Tourismus vorgesehen. Der Bau des Batteriespeichersystems muss sicherstellen, dass touristische Aktivitäten nicht wesentlich beeinträchtigt werden und landschaftliche Reize erhalten bleiben.

Gemäß den Kriterien zur Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Tourismus ist davon auszugehen, dass die Einstufung als Teil des Vorbehaltsgebiets primär auf die Zugehörigkeit zur touristisch geprägten Stadt zurückzuführen ist – nicht jedoch auf eine eigenständige touristische Funktion des betrachteten Bereichs. Zudem befindet sich das Plangebiet am Rand des Vorbehaltsgebietes. Gemäß Umweltbericht, Kap. 6 hat das Plangebiet sowie die Umgebung aufgrund des landwirtschaftlichen Umfelds, der Straßennähe sowie der Nähe zum Umspannwerk keine besondere Funktion für die landschaftsgebundene Erholung und Tourismus.

Die vorliegende Planung liegt gemäß der Karte des LEP M-V (2016) ebenfalls in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Nach Programmsatz 4.5 (3) des LEP M-V (2016) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“ Dennoch ist die Errichtung von Infrastrukturprojekten, wie des Batteriespeichersystems, unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Interessen möglich.

Die Festlegungen der Landesplanung werden durch die jeweilige Regionalplanung konkretisiert. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern befindet sich die Planung außerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Laut Karte des LEP M-V (2016) kreuzt ein Vorbehaltsgebiet für Leitungen die vorliegende Planung. Nach Programmsatz 5.3 (8) wird diesem Gebiet, zur Errichtung und zum Betrieb von



Leitungen für den Netzausbau von Pasewalk nach Lubmin, ein besonderes Gewicht beigemessen.

Das Vorhaben steht dem geplanten Netzausbau nicht entgegen.

„In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat Mecklenburg-Vorpommern einen tiefgreifenden Strukturwandel vollzogen. Die Wirtschaftsstrukturen sind heute moderner und leistungsfähiger als früher. Nach wie vor wird jedoch mehr Wertschöpfung und hochwertige Beschäftigung im Land benötigt, vor allem durch Wachstum des verarbeitenden Gewerbes, um so höhere Einkommen zu ermöglichen.“ (S. 14)

Bezüglich der Entwicklung von Gewerbeflächen ist auch im LEP folgende Begründung unter 4.3.1 Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit landesweiter Bedeutung:

„**(1)** Die Standortoffensive zur Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden.“ (S. 50)

„**(6)** Die industriellen und gewerblichen Großstandorte sollen vorrangig für flächenintensive Unternehmensansiedlungen zur Verfügung gestellt werden. Die Ansiedlungen sollen eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung beitragen.“ (S. 50)

Der Bau und Betrieb von Datencentern sowie die Ansiedlung weiterer Unternehmen, die von kostengünstiger regenerativer Wärme profitieren, schaffen neue Arbeitsplätze. Darüber hinaus kann die Nutzung der Abwärme die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen erheblich verringern. Der erwartete Beitrag zur Gewerbesteuer wird einen nachhaltigen und bedeutenden Beitrag zur lokalen Wirtschaft leisten und die Wertschöpfung in der Region langfristig sichern.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung überein.



2.2 Regionale Raumentwicklungsprogramme (RREP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist seit dem 20. August 2010 in Kraft. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde einmal am 08. Oktober 2013 und ein zweites Mal am 17. Oktober 2023 rechtsverbindlich geändert. Beide Änderungen betreffen Festlegungen zu den Windenergien (4). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wird aktuell fortgeschrieben. Die Gesamtfortschreibung umfasst die Aktualisierung der raumordnerischen Festlegungen des RREP VP 2010 sowie der zweiten Änderung. Zudem wird der Geltungsbereich auf die Ämter Jarmen-Tutow und Peenetal/Loitz erweitert. Die 1. Beteiligungsstufe gemäß § 9 Abs. 1 ROG fand bis 07.10.2024 statt (7). Eine Verbindlichkeit liegt bis zum Inkrafttreten des Planwerkes nicht vor.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (2010) liegt das Plangebiet innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Ausgehend von den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung formuliert der Regionale Planungsverband Vorpommern gemäß **3.1.3 Tourismusräume** folgende Grundsätze der Regionalentwicklung:

„(6) Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.“ (S. 25)

Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan der Punkt **6.5 Energie** relevant:

„(1) In allen Teilen der Planungsregion ist eine bedarfsgerechte, zuverlässige, preiswerte, umwelt- und ressourcenschonende Energieversorgung zu gewährleisten.“ (S. 105)

„(5) Durch Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Erhöhung der Energieeffizienz und die Nutzung regenerativer Energieträger soll die langfristige Energieversorgung sichergestellt und ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet werden.“ (S. 106)

„(6) An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau regenerativer Energieträger bzw. die energetische Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen und Abfällen geschaffen werden.“ (S. 106)

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Tourismus (Tourismusentwicklungsraum).



Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Verkehrsentwicklung und Lärmimmissionen zu erwarten (vgl. Umweltbericht).

Zusätzlich sind für die relevanten Aspekte des Gewerbes und der Industrie folgende Punkte zu beachten:

„(9) Bei größeren Baulandausweisungen ist eine Kooperation benachbarter Gemeinden anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden erfolgen.“ (S. 46)

„(2) Für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben werden in „Gewerbe- und Industriegebiet Pasewalk“ die landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte festgelegt und entwickelt.“ (S.49)

Ein differenziertes Angebot an gewerblichen Bauflächen soll zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen und die unterschiedlichen Anforderungen von kleinen, mittleren und großen Unternehmen ausgleichen. Hierfür stehen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung. Die Ansiedlung vorrangig arbeitsplatzintensiver Betriebe soll insbesondere die wirtschaftlichen Zentren Vorpommerns stärken. Räumlich gebündelte Flächenangebote fördern Synergieeffekte und unterstützen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden – unter Berücksichtigung von Stadt-Umland-Zusammenhängen. Auch die Entwicklung der Hafenstandorte kann weitere Impulse liefern.

Das beabsichtigte Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, wirksam mit Ablauf des Tages des 18. Juni 2002, wurde mit seinen Änderungen mit Stand vom 30. Juni 2015 am 31. Januar 2016 in den „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 01 neu bekanntgemacht. Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet in einer Landwirtschaftsfläche. Das Vorhaben lässt sich somit nicht vollständig aus dem rechtskräftigen FNP entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) und bedarf einer partiellen Änderung des FNPs.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP mit Geltungsbereich (ungefährte Lage), Maßstab 1:5.000

2.4 Informelle Planungen

Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Pasewalk 2015

Für die Stadt Pasewalk liegt eine Fortschreibung des ISEK aus dem Jahr 2015 vor. Eines der städtebaulichen Ziele für die Grundfunktionen in der Stadt bezieht sich auf die technische und verkehrliche Infrastruktur. Dem untergeordnet ist die zukunftsfähige technische Infrastruktur (Energieversorgung, Wärmeversorgung, moderne Kommunikationssysteme). Der Bau einer Batteriespeicheranlage mit Datencenter kommt somit dem Ziel der Energieversorgung nach.

Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Pasewalk 2023

In der Wohnungsmarktstrategie und der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Pasewalk, erschienen im Jahr 2023, ist Gewerbe



als wesentliches Handlungsfeld der städtebaulichen Planung ausgewiesen. Ziel ist es, den regional bedeutsamen Wirtschaftsstandort Pasewalk zu stärken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dies soll insbesondere durch die Ausweisung innovativer, funktional gut integrierter Gewerbegebiete erreicht werden. Darüber hinaus ist der Ausbau regenerativer Energien ein konkretes Handlungsziel. Das Vorhaben der Errichtung von Batteriespeicheranlagen und eines Datencenters trägt zu diesen Zielen bei und verfolgt somit das Leitbild der Stadt Pasewalk.

Insofern steht die Planung keiner im ISEK definierten Maßnahme entgegen.

2.5 Sonstige Bindungen/Planungen

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich gemäß §§ 23-30 BNatSchG vollständig außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten. An das Plangebiet angrenzend befindet sich kein Naturschutzgebiet. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in der Nähe eines Natura 2000-Gebietes. Das Landschaftsschutzgebiet LSG_042 „Pasewalker Kirchenforst“ und das Flächennaturdenkmal FND_36 „Feuchtwiese am Pasewalker Kirchenforst“ liegen über 1,4 Kilometer südwestlich des Vorhabens. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nähere Ausführungen dazu sind im Umweltbericht zu finden.

Sonstige Schutzgebiete werden vom Planvorhaben nicht berührt. Zusätzlich zum Umweltrecht sind Bindungen aufgrund sonstiger Rechtsbereiche gegenwärtig nicht bekannt.



3 Nutzungskonzept

Geplant ist die Nutzung von Energiespeicheranlagen und eines Datencenters. Die Batteriespeicheranlagen dienen der Zwischenspeicherung von Energie. Erneuerbare Energiequellen wie Wind und Sonne liefern unregelmäßig Energie, je nach Wetterbedingungen und Tageszeit. Energiespeicher ermöglichen es, überschüssigen Strom in Zeiten hoher Erzeugung zu speichern und ihn bei Bedarf wieder abzugeben, um Angebot und Nachfrage auszugleichen. So stellen Batterien zusammen mit Solar- und Windkraft eine zuverlässige Stromerzeugung aus nachhaltigen Quellen sicher. Auch bei Frequenzstörungen und anderen systemweiten Herausforderungen im Netz können Batteriespeicher das Netz stabilisieren. Batteriespeicher übernehmen damit die Rolle, die bisher von flexiblen Gaskraftwerken eingenommen wurde. Auch im Verteilnetz können Batterien Engpässe vermeiden, indem sie lokal produzierten Strom speichern und später an lokale Verbraucher zurückgeben. So werden unsere Verteilnetze entlastet und ein teurer Ausbau der Verteilnetze zumindest teilweise vermieden. Durch die effiziente Nutzung von erneuerbaren Energien und die Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen können Energiespeicher zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen beitragen und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Aus diesen Gründen spielt die Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien eine essenzielle Rolle bei der Umsetzung der Energiewende. Das Datencenter ergänzt die Batteriespeicheranlage funktional und infrastrukturell. Es kann die gespeicherte Energie als Stromversorgung nutzen und gewährleistet so eine besonders hohe Betriebssicherheit. Darüber hinaus stellt es einen wichtigen Bestandteil der digitalen Infrastruktur dar, insbesondere zur sicheren Verarbeitung großer Datenmengen unter hohen Datenschutz- und Verfügbarkeitsanforderungen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen von Batteriespeicheranlagen. Des Weiteren sind im Plangebiet Wechselrichter, ein Höchstspannungstransformator sowie Batteriekontrollstationen geplant.

Der Bebauungsplan schafft zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Datencenters mit Datenhallen. Des Weiteren sind erforderliche Anlagen wie Büros, Generatoren sowie Lagerplätze zulässig. Das Datencenter wird rund um die Uhr ganzjährig betrieben. Im Sinne der Angebotsplanung wird lediglich der Rahmen vorgegeben. Die konkrete Ausgestaltung obliegt dem Vorhabenträger.

Die beim Betrieb des Rechenzentrums entstehende Abwärme wird zentral erfasst. Ziel ist eine möglichst vollständige energetische Nutzung dieser Wärme. Die technische Ausgestaltung der



Anlage sieht daher vor, dass ein Anschluss an kommunale Fernwärmennetze oder an gewerbliche Wärmenutzer vorbereitet wird. Auf diese Weise kann perspektivisch ein Beitrag zur nachhaltigen Wärmeversorgung in der Kommune geleistet und der Einsatz fossiler Energieträger reduziert werden.

Darüber hinaus können durch den Betrieb des Rechenzentrums sowie durch mögliche Ansiedlungen im Umfeld, die von einer kostengünstigen Nutzung regenerativer Wärme profitieren, zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Das Vorhaben leistet damit zugleich einen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung und zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur.

Der Bebauungsplan sieht eine Kapazität mit einer Gesamtspeicherleistung von 500 MW vor. Der Baubeginn wird voraussichtlich 2027 starten. Der Bebauungsplan ist so gefasst, dass er auch künftige technologische Anpassungen (z. B. Verringerung der Containeranzahl) zulässt.

Aufgrund der technologischen Entwicklung in beiden Bereichen – Speichertechnik und IT-Infrastruktur – ist von wiederholten Upgrades auszugehen, was sowohl Anpassungen an der Anzahl und Ausführung der Batteriecontainer als auch an der Dimensionierung des Rechenzentrums erforderlich machen kann.



4 Inhalte des Bebauungsplanes

I. BAUPLANUGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

TF 01 Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE1) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlage“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gewerbegebietes (GE1) ist die Errichtung und Nutzung von Batteriespeicheranlagen zulässig.

TF 02 Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE2) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Datencenter“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gewerbegebietes (GE2) sind bauliche Anlagen zum Betreiben eines Datencenters zulässig. Hierzu zählen:

- Datenhalle,
- Lager,
- Büro,
- Sicherheitsbüro,
- Generatoren,
- Tanklager.

Zusätzlich sind innerhalb des Gewerbegebietes GE2 auch Batteriespeicheranlagen zulässig.

TF 03 Im gesamten Gewerbegebiet (GE1-2) ebenfalls zulässig sind:

- weitere, für den Betrieb der Anlage notwendige technische Anlagen sowie notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.

Begründung

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ein Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen, ausgewiesen. Die Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlage“ ermöglicht die Nutzung der Fläche für die Errichtung von Anlagen, die der Speicherung von erneuerbaren Energien dienen. Um einen reibungslosen Betrieb der Anlage zu gewährleisten, sind neben der Speicheranlage selbst,



auch alle für den Betrieb und die Nutzung der Anlage erforderlichen Nebenanlagen und notwendigen Betriebseinrichtungen zulässig. Ergänzend wird mit der Zweckbestimmung „Datencenter“ die Nutzung der Fläche für ein Rechenzentrum ermöglicht. Rechenzentren dienen der Erfassung, Verarbeitung, Speicherung und Bereitstellung großer Datenmengen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) wird wie folgt festgesetzt:

TF 04 Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt den Flächenanteil, welcher überbaut werden darf und beträgt für das Gewerbegebiet **GE1 und GE2 maximal 0,8**.

TF 05 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OK_{max}) im Gewerbegebiet **GE1** beträgt maximal **7,00** Meter und im Gewerbegebiet **GE2** maximal **18,00** Meter über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK des Plangebietes beträgt von Norden nach Süden ansteigend zwischen ca. 17,5 m und 22,5 m über NHN.

TF 06 Es sind maximal **zwei Vollgeschosse** im Gewerbegebiet **GE2** zulässig.

TF 07 Die Baumassenzahl (BMZ) ist mit maximal **9,0** für das Gewerbegebiet **GE2** festgesetzt.

Begründung

Gemäß den Vorgaben der §§ 16 und 17 BauNVO wird die GRZ des gesamten Plangebietes auf 0,8 festgesetzt. Die GRZ legt den zulässigen Bebauungsgrad an der Gesamtfläche fest. Die Festsetzung ermöglicht eine Überbauung der Grundfläche von 80 %.

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Gewerbegebiet GE2 wird eine angemessene städtebaulich vertretbare Geschossigkeit von bis zu zwei Geschossen festgesetzt. Auf dem Dach des Gebäudes werden technische Anlagen (Kühlgeräte, Schornsteine) errichtet, die jedoch nur nach außen begrenzt und mit Schalldämmmaßnahmen versehen werden. Ein Geschoss entsteht hierdurch nicht.

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Gewerbegebiet GE2 ist wegen der überhöhten Geschossigkeit von 6 Meter die Festsetzung einer Baumassenzahl sinnvoll. Die BMZ beträgt 9,0.



Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OK_{max}) für die Batteriespeicheranlagen (GE1) beträgt maximal 7 Meter über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) an der jeweiligen Stelle des Baufeldes. Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OK_{max}) für das Datencenter (GE2) beträgt maximal 18 Meter über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) an der jeweiligen Stelle des Baufeldes. Maßgeblich ist die im Rahmen der Entwurfsvermessung festzustellende Geländehöhe. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich verträgliche maximale Höhe der Batteriespeicheranlage und des Datacenters über der GOK bestimmt. Die Bauhöhe wird demzufolge als Maximalhöhe in Bezug auf die vorhandene GOK an der jeweiligen Stelle festgesetzt und in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung angegeben. Technisch notwendige Aufbauten auf Dachflächen wie z. B. Kühlgeräte und Schornsteine (GE2) sind nicht Bestandteil dieser Festsetzung (siehe Hinweis Nr. 9 technisch notwendige Dachaufbauten).

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

TF 08 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

TF 09 Für das Gewerbegebiet GE2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit geltenden Bindungen:

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Begründung

Im Bebauungsplan wird eine Baugrenze für die Überbauung mit Batteriespeicheranlagen sowie sonstigen Anlagen, die für den Betrieb notwendig sind, sowie für das Datencenter, festgesetzt. Die Baugrenze wird unter Berücksichtigung der Abstandflächen nach § 6 LBauO M-V festgesetzt. Der Abstand zum Wald im Osten ist nach § 20 LWaldG mit einem 30 m Abstand berücksichtigt und ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Baugrenze ist unter Berücksichtigung der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG und des Waldabstandes zeichnerisch festgesetzt. Die Errichtung der baulichen Anlagen soll entsprechend den technischen Anforderungen mit einem möglichst großen



Ausführungsspielraum ermöglicht werden. Nebenanlagen und Anlagen zur Erschließung sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die festgesetzte Bauweise entspricht grundsätzlich der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend davon, wird die zulässige Länge der Gebäude auf mehr als 50 m festgesetzt. Dies entspricht auch den Anforderungen gewerblich genutzter Anlagen. Im GE2 soll für die Stellung der Gebäude eine möglichst große Flexibilität sichergestellt werden.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrserschließung/Straßenverkehrsflächen

TF 10 Zur Sicherung der Erschließungsfunktion werden Straßenverkehrsflächen mit Anschluss an das öffentliche Straßennetz im Geltungsbereich festgesetzt.

TF 11 Die als private Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche wird durch eine Straßenbegrenzungslinie an das öffentliche Straßennetz festgesetzt. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. Innerhalb dieser Fläche sind ausschließlich verkehrliche Nutzungen zulässig.

Begründung

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße 91 VG erreichbar und somit verkehrstechnisch erschlossen. Die Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von Süden kommend über die Bundesstraße 104. Die vorhandene Erschließung ist geeignet, den erwartenden Verkehr aufzunehmen.

4.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Für die objektbezogene Löschwasserversorgung müssen mindestens 48 m³/h für 2 Stunden vorgehalten werden. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Die Form der Löschwasserbedarfssicherung wird im Laufe des Verfahrens festgesetzt. Dabei wird sichergestellt, dass das gesamte Plangebiet mit der notwendigen Löschwassermenge versorgt werden kann. Die Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle darf in keinem Teil des Geltungsbereiches mehr als 300 Meter betragen. Die notwendigen Verkehrsflächen im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung – entsprechen. Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t



befahren werden können. Im Bereich der Löschwasserentnahmestelle ist eine Feuerwehr-Bewegungsfläche mit den Mindestabmessungen von 7 m x 12 m herzustellen und entsprechend DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Löschwasserentnahmestelle muss über einen Sauganschluss gemäß DIN 14244 verfügen und ist ebenfalls zu kennzeichnen. Die Art der Löschwasserversorgung ist im Brandschutzkonzept darzulegen. Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der Anlage in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.

Nach § 14 LBauO MV sind bauliche Anlagen so anzurichten und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Grundsätzlich haben die Speichermodule nur ein geringes Brandrisiko. Die Batteriespeicheranlagen werden mit dem Prüfstandard (UL 9540A) geprüft, sodass die Batteriepacks sich selbst löschen und das Feuer nicht auf andere Container übergreift. Eine umfassende Untersuchung aus dem Jahr 2024 bestätigt diese Aussagen auch unter Extrembedingungen (Containerabstand 15 cm) (5).

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow geregelt. Für Trink- und Abwasser ist die Ver- und Entsorgung am Plangebiet anliegend.

Im Gewerbegebiet GE1 ist nicht mit Abfällen zu rechnen.

Im Gewerbegebiet GE2 kann Betriebsabwasser fallweise anfallen.

Der Anschluss an das öffentliche Schmutz- und Abwassernetz ist sicherzustellen. Eine diesbezügliche Konzeption der Planung wird im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt und vorgelegt.

4.4.3 Niederschlagswasser

TF 12 Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Anfallsort über die belebte Oberböden schicht zu versickern.

Begründung

Im Plangebiet soll das anfallende Niederschlagswasser auf natürliche Art und Weise in die belebte Bodenschicht versickern können. Durch die sickerfähigen Böden und die Begrünung der nicht befestigten Flächen (Rasenansaaten) ist ein natürliches Versickern des



Niederschlagwassers gewährleistet (siehe Umweltbericht). Der Bereich der Leistungstransformatoren wird voraussichtlich mit einer Grundfläche von ca. 5.000 m² versiegelt.

4.4.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung

Das Gewerbegebiet wird über ein vom Betreiber zu errichtendem Umspannwerk an einem nah gelegenen Strommast ans Stromnetz angeschlossen. Die Kabel sind unterirdisch zu verlegen.

4.5 Immissionsschutz

Aus schalltechnischer Sicht ist ein abschließender Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erst im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens möglich. Grundlage hierfür ist eine detaillierte schalltechnische Prognose, die auf der konkretisierten Anlagen- und Standortplanung basiert. Um jedoch bereits im derzeitigen Verfahrensstand beurteilen zu können, ob die Errichtung der vorgesehenen Anlagen unter Berücksichtigung der zu erwartenden Schallimmissionen auf die bestehende Umgebungsbebauung grundsätzlich zulässig erscheint, wurde eine überschlägige Machbarkeitsprüfung auf Basis der TA Lärm durchgeführt (Anlage A3).

„Im Ergebnis zeigt diese Abschätzung bei den nächstgelegenen Nutzungen im Nordwesten an der Bahnstrecke, im Süden an der B104 sowie bei dem einzelnen Wohnhaus im Nordosten am Krugsdorfer Damm eine Überschreitung der Richtwerte. Diese liegen mit rund 3 dB bzw. < 1 dB jedoch weitestgehend im Bereich der Prognoseunsicherheit dieser groben Vorbetrachtung bzw. auch der zugrundeliegenden Berechnung nach DIN ISO 9613-2:1999-10. Es gilt zu bedenken, dass eine detaillierte Prognose anhand eines 3D-Rechenmodells im Regelfall bereits ohne große Veränderungen der Ansätze etwas niedrigere Beurteilungspegel ergibt, da in der überschlägigen Prognose pegelmindernde Effekte wie z. B. die Bodendämpfung oder die Luftabsorption nicht berücksichtigt sind.“

Gegebenenfalls ist im weiteren Planungsverlauf an den Immissionsorten, bei denen der Beurteilungspegel den Richtwert um weniger als 6 dB unterschreitet, zu prüfen, ob eine Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe im Bestand – hier im Wesentlichen das Umspannwerk – gegeben ist. In diesem Fall müssen die Beurteilungspegel der Anlagen im B-Plan-Gebiet die Richtwerte der TA Lärm so weit unterschreiten, dass selbige auch in Kombination mit der Vorbelastung eingehalten werden. Hierzu können in einer detaillierten Prognose folgende Effekte und Maßnahmen berücksichtigt werden, die den Beurteilungspegel der Anlagen im B-Plan-Gebiet reduzieren können:



- Schalltechnisch optimierte Anordnung der Anlage(n) insgesamt auf dem B-Plan-Gebiet
- Schalltechnisch optimierte Anordnung des Gebäudekörpers des Rechenzentrums als Abschirmbauwerk z. B. in Richtung Süden oder Nordosten
- Berücksichtigung der Eigenabschirmung der BESS-Container untereinander
- Berücksichtigung der seitenweise unterschiedlich starken Schallabstrahlung der BESS-Container und W/T-Einheiten sowie Anordnung der lautesten Seiten auf die von Immissionsorten abgewandte Seite
- Dimensionierung von Lärmschutzwänden, ggf. mit schallabsorbierender Qualität aufseiten der Schallquellen; optimierte Anordnung am Rand der 250 MW-Anlagen und ggf. zwischen einzelnen Gruppen
- Minderungsmaßnahmen auch an den W/T-Einheiten
- Ggf. Leistungsbegrenzung der Anlagenkomponenten oder Reduzierung der Gruppenanzahl

Aus schalltechnischer Sicht wird die Ausweisung eines GE-Gebietes nach Prüfung der umliegenden Nutzungen unkritisch gesehen. Zudem weisen die Ergebnisse der überschlägigen Prognose darauf hin, dass die vorgesehene Errichtung von BESS-Anlagen im B-Plan-Gebiet grundsätzlich machbar ist.“

Sofern sich im Zuge der technischen Ausplanung noch Anpassungen (z.B. bei der Positionierung von Trafos oder Trassenverläufen) ergeben, können diese im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden, ohne die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung zu beeinträchtigen.

Im gesamten Gewerbegebiet entstehen keine kontinuierlichen Geruchsemisionen.

Alle elektrischen Anlagen sind gemäß 26. BlmSchV zu errichten und zu betreiben. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder zu erwarten.



4.6 Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen

TF 13 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage, insbesondere auch die Errichtung von Einfriedungen, ist im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach LBauO M-V zulässig.

Begründung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden, wobei nach allgemeiner Auffassung auch Stellplätze nach § 12 BauNVO eingeschlossen sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

TF 14 Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 ist eine Einfriedung mit bis zu einer Höhe von 3,00 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 15 Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, sind bei Zäunen zur Grundstücks- oder Anlageneinfriedung geeignete Kleintierdurchlässe zu gewährleisten.

Begründung

Einfriedungen sind Anlagen, die ein Grundstück ganz oder teilweise umschließen und es damit nach außen abgrenzen. Solche Einfriedungen sind im Gewerbegebiet GE1 und GE2 innerhalb oder an den Grenzen des Geltungsbereiches auch außerhalb der Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zulässig. Geeignete Kleintierdurchlässe sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die Zugänglichkeit der an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen und sicherzustellen.

TF 16 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung unzulässig.

Begründung

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung unzulässig, um negative städtebauliche und umwelttechnische Wirkungen zu vermeiden.



III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 17 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen des Grundstückes.

Die unbebauten Flächen des Gewerbegebietes sind durch die Einsaat geeigneter Gras-Kräuter-Mischungen zu begrünen.

TF 18 Externe Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt über ein Ökokonto. Aus dem Ökokonto „Randowtalhang bei Radewitz“ (VG-033) werden 164.046,75 m² Kompensationsflächenäquivalente dem Bebauungsplan Nr. 67/24 zugeordnet.



5 Ergebnisse der Umweltprüfung

Für die geplante Nutzung wird zum Bebauungsplanentwurf eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung erfolgte schutzgutbezogen. Der Biotoptbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Ortsbegehung im Mai und Juli 2025 erfasst. Für die faunistischen Artengruppen wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Spezifische floristische und faunistische Kartierungen erfolgten in Anbetracht der hohen Vorbelastung des Gebietes nicht.

Die Landschaftsschutzgebiete „Pasewalker Kirchenforst“ (LSG_042) und das Flächennaturdenkmal „Feuchtwiese am Pasewalker Kirchenforst“ (FND_36) liegen über 1,3 km südwestlich des Vorhabengebietes. Es befinden sich westlich mit einem Abstand von 20 m ein gesetzlich geschütztes Biotop (Biotop-Code UER04795), südlich mit einem Abstand von 20 m eine gesetzliche geschützte Baumgruppe (Biotop-Code UER04789) sowie westlich ebenfalls mit einem Abstand von 20 m ein permanentes Kleingewässer (Biotop-Code UER04800) mit zwei angrenzenden gesetzlich geschützten Feuchtbiotopen (Biotop-Code UER04799 und UER04801). Weiterhin liegt ca. 40 m nordöstlich des Vorhabengebietes eine gesetzlich geschützte Baumgruppe (Biotop-Code UER040809). Die Entfernung zu dem Vorhabenbereich beträgt mindestens 20 m, sodass eine negative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Für das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit können die Schallauswirkungen nicht abschließend bewertet werden. Im Zuge der Festlegung eines konkreten Baufabrikats ist eine Beurteilung der Schallemissionen erforderlich, um die konkreten Schallauswirkungen zu evaluieren und zu prüfen. Dies wird im Kapitel 3.4 als Maßnahme zum Risikomanagement aufgeführt. Weitere negative Auswirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch artenarme Ersatzgesellschaften landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Boden wurden entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 67/24 „Gewerbegebiet Krugsdorfer Damm“ der Stadt Pasewalk (Stand Juli 2025) auf Basis der GRZ von 0,8 (80 % Neuversiegelung) ermittelten Kompensationsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend des im Land Mecklenburg-Vorpommern aktuell gültigen Leitfadens „Hinweise zur Eingriffsregelung (9) bilanziert. Die nach der HzE 2018 bemessene Kompensation für den Bau der Anlage kann aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Im Stadtgebiet Pasewalk stehen nachweislich keine Flächen für eine Realkompensation zur Verfügung. Es wird die Zuordnung eines externen



Ökokontos erforderlich, um die biotopbezogenen Eingriffe vollständig zu kompensieren. Den Kompensationsforderungen des B-Planes Nr. 67/24 wird damit entsprochen.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere wurde im Artenschutzfachbeitrag dargelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Vorkommen der streng geschützten Arten und Artengruppen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie (Biber, Fischotter, Libellen, Tagfalter, Käfer, Gewässerfauna) ausgeschlossen werden können. Um Beeinträchtigungen der Arten und Artengruppen des Anhanges IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) auszuschließen, wurden die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen V-ASB-1, V-ASB-2, V-ASB-3 V-ASB-6, V-ASB-7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In das Untersuchungsspektrum der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgenommen wurden potenziell vorkommende gehölz-, höhlen- und bodenbrütende Vogelarten. Es handelt sich überwiegend um weit verbreitete Arten mit geringen Ansprüchen an die von ihnen besiedelten Lebensräume, deren lokale Populationen noch relativ groß und stabil sind. Mit Rote Liste-Arten wie Bluthänfling, Sperbergrasmücke und Turteltaube können jedoch auch einige gefährdete Arten im Untersuchungsraum vorkommen. Nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen sind nicht zu erwarten, zumal im Zuge des Vorhabens keine Gehölze gerodet werden und die vorrangig temporären Wirkungen des Bauvorhabens nicht zu einer Verschlechterung der (bereits eingeschränkten) ökologischen Funktionalität der ackerbaulich geprägten Lebensräume führen. Bei Einhaltung der Maßnahmen V-ASB-4 sowie V-ASB-5 sind bestandsgefährdende Beeinträchtigungen dieser Artengruppen auszuschließen. Der angrenzende Waldbestand ist aufgrund seiner abschirmenden Wirkung gut vor akustischen Störungen geschützt. Es besteht für die Arten die Möglichkeit in ausreichender Entfernung zum Vorhabenstandort einen Nistplatz zu besetzen.

Für die planungsrelevanten Brutvogelarten wie Feldlerche, Wachtelkönig und Wiesenweihe besteht jedoch eine unmittelbare Betroffenheit, da potenzielle Habitatflächen der bodenbrütenden Arten dauerhaft überbaut bzw. durch kontinuierliche Schallemissionen beeinträchtigt werden. Die Implementierung der Maßnahmen V-ASB-2 und V-ASB-3, sowie die CEF-Maßnahme CEF-ASB-1 stellen sicher, dass bestandsgefährdende Beeinträchtigungen dieser Artengruppen auszuschließen sind. Ein Fortbestand der lokalen Populationen ist damit nach Abschluss der Baumaßnahme gewährleistet. Die Durchführung der CEF-Maßnahme wird vertraglich vor Satzungsbeschluss gesichert und unterliegt der behördlichen Kontrolle.



Im Zuge der Festlegung eines konkreten Baufabrikats ist eine Beurteilung der Schallemissionen erforderlich, um die Wirksamkeit der festgelegten Maßnahmen zu evaluieren und das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erneut zu prüfen. Es sind ggf. zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen in angemessenem Umfang neu zu berechnen und zeitnah umzusetzen, hierzu ist ein Schallgutachten zu erstellen.

Durch Sicherung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG vorliegen. Die Prüfung erfolgte dabei so, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Populationen der Arten weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben bzw. die Voraussetzungen zur Wiederherstellung eines solchen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich sind durch vorangegangene Nutzungen flächendeckend gestört. Die Böden weisen aufgrund der Vorbelastung nur eine geringe Wertigkeit auf. Für die Schutzgüter Boden und Fläche sind keine erheblichen negativen Wirkungen zu erwarten, wenn bei der baulichen Realisierung der Stand der Technik bezüglich des allgemeinen Bodenschutzes beachtet wird.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben (986.74031) 2. Ordnung. Aufgrund der anstehenden Sandböden und des geringen Grundwasserflurabstandes ist der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gering. Das unbelastete Niederschlagswasser kann größtenteils auf dem Gelände versickert werden. Einzelne Bereiche werden abgeleitet und durch Ölabscheider gereinigt. Für das Schutzgut Wasser sind unter Beachtung des Standes der Technik bei der Ausführung der Arbeiten, insbesondere in Bezug auf wassergefährdende Stoffe, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung lufthygienisch vorbelastet. Für die Schutzgüter Luft und Klima sind keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu befürchten. Grundsätzlich leisten Batteriespeicheranlagen einen Beitrag für die Energiewende hin zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien mit dem globalen Ziel, das Klima durch die Reduzierung des Einsatzes fossiler Energieträger zu schützen. Weiterhin fallen während des Normalbetriebs des Datencenters keine kontinuierlichen Emissionen an, die über das übliche Niveau technischer Gebäudeanlagen hinausgehen.

Das Vorhaben liegt laut RREP VP im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und wird laut GLRP VP mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit bewertet. Das Landschaftsbild gilt durch das ca. 200 m



entfernte Umspannwerk, der angrenzenden Bahntrasse, den angrenzenden Straßen Krugsdorfer Damm und B104 und den nördlich verlaufenden Stromtrassen als vorbelastet. Die Realisierung der Planung führt aufgrund der Vorbelastungen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung dieser Schutzgüter. Die geänderte Sichtbeziehung und die visuellen Veränderungen durch die Batteriespeicheranlage und dem Datencenter ist zu vernachlässigen, da die geplanten baulichen Anlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten werden. Die Fernwirkung ist eingeschränkt und wenig relevant. Da das umgebende Gebiet kein Potenzial für die Erholung bzw. den längeren Aufenthalt bietet, sind mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauwirkungen mit dem geplanten Bau der Batteriespeicheranlage verbunden sind. Die Anlage wird nach erfolgter Genehmigung den aktuellen Umweltstandards in Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes, des Naturschutzes und des Bodenschutzes entsprechen.



6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst ca. 14,3 ha Fläche, sodass sich eine davon überbaubare Grundstücksfläche von ca. 11,4 ha ergibt.

	Fläche in ha	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE1) (§ 8 BauNVO) – Zweckbestimmung „Batteriespeicheranlage“	10,3	72,0
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	8,2	
Gewerbegebiet (GE2) (§ 8 BauNVO) – Zweckbestimmung „Datencenter“	4,0	28,0
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	3,2	
Straßenverkehrsfläche	0,006	0,04
Geltungsbereich insgesamt	14,3	100



7 Zusammenfassung

Geplant ist die Errichtung eines Gewerbegebietes zur Errichtung von Batteriespeicheranlagen und eines Datencenters. Die Batteriespeicheranlagen dienen der Speicherung von Strom und das Datencenter dient der Verarbeitung und Speicherung von Daten. Der Bebauungsplan wird im zweistufigem Regelverfahren gemäß §§ 3-4 BauGB aufgestellt. Der Begründung wird zum Entwurf ein Umweltbericht beigefügt, der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter untersucht. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen mit der geplanten Anlage verbunden. Der berührte Belang des Artenschutzes wird sachgerecht durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Konzeption einer CEF-Maßnahme bewältigt, welche durch Verträge zu sichern sind.

Derzeit existiert für die Stadt Pasewalk ein wirksamer Flächennutzungsplan. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Vorhabengebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden und es bedarf einer partiellen Änderung des FNP, welche nicht Bestandteil dieser Planunterlage ist.



8 Verweise

1. **Landesamt für innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation Vermessung und Katasterwesen**. Kostenfreie WMS Digitale Topographische Karte 1:10 000 MV . *lvermgeo.sachsen-anhalt.de.* [Online] http://www.geodaten-mv.de/dienste/adv_dtk10?REQUEST=GetCapabilities&SERVICE=WMS.
2. **Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen**. Kostenfreie WMS Digitale Orthophotos MV (WMS_MV_DOP). *geoportal-MV.de*. [Online] https://www.geodaten-mv.de/dienste/adv_dop.
3. **Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung.** *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V)*. 2016.
4. **Regionaler Planungsverband Vorpommern.** *Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern*. Beschluss der Landesregierung vom 08.2010.
5. **SUNGROW.** Setting a New Safety Benchmark for the Industry: Sungrow Achieves Success in the World's Largest BESS Fire Test. [Online] [Zitat vom: 16. Dezember 2024.] <https://en.sungrowpower.com/newsDetail/5842/setting-a-new-safety-benchmark-for-the-industry-sungrow-achieves-success-in-the-world-s-largest-bess-fire-test>.
6. **Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern.** Integrierte Stadtentwicklungskonzepte in Mecklenburg-Vorpommern (ISEK). [Online] 2022. <https://metaver.de/trefferanzeige?docuuuid=E1E2B923-FFA5-4F65-A343-1BAE599E4DB0>.