

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34/11  
„GEWERBEGEBIET FRIEDENSTRASSE“ DER STADT PASEWALK**

---

Auftraggeber:  
Stadt Pasewalk  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

Auftragnehmer:  
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
August-Bebel-Straße 29  
17389 Anklam

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag  
Architektenkammer M-V

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge  
(Umweltbelange)

Mitarbeiter: Susan Pieter

*Susan Pieter*  
Der Bürgermeister

Pasewalk, *03.02.2014*.....



## Inhaltsverzeichnis

### TEIL 1 – BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34/11 „GEWERBEGEBIET FRIEDENSTRASSE“ DER STADT PASEWALK

	Seite
1 Rechtsgrundlage	4
2 Anlass der Planung	4
2.1 Ziel und Zweck der Planung	4
2.2 Flächennutzungsplan	7
3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe	7
4 Vorhandene Situation	10
4.1 Einordnung	10
4.2 Ver- und Entsorgung	11
5 Planinhalte	12
5.1 Nutzung	12
5.1.1 Angaben zur Nutzung innerhalb des Plangebietes	12
5.1.2 Steuerung der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet	17
5.2 Bauungskonzept	24
5.3 Verkehrserschließung	29
5.3.1 Bahnanlage	29
5.3.2 Straßenseitige Erschließung	30
5.4 Ver- und Entsorgung	32
5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	37
5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	37
5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz	38
5.6 Angaben zu den Baugrundverhältnissen	38
5.7 Sonstige Angaben	41
5.8 Flächenbilanz	49

Anlage 1: Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 11.11.2011 (B 1)

Anlage 2: Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG (B 2)

Anlage 3: Übersichtskarte Bodendenkmale (B 3)

Anlage 4: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Hydrantenstandorte (B 4)

Anlage 5: Überprüfungsprotokolle der Hydranten in der Friedenstraße (B 5)

Anlage 6: Geotechnischer Bericht vom 08.08.2012 (B 6)

**TEIL 2 – UMWELTBERICHT**

	Seite
1 Einleitung	50
1.1 Rechtliche Grundlagen	50
1.2 Darstellung des Vorhabens	51
1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk	51
1.4 Ziele des Umweltschutzes	52
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	52
2.1 Bestandsaufnahme	53
2.2 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen	58
2.3 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen	63
2.4 Planverzicht	65
2.5 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	65
3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung	72
4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	72
5 Zusammenfassung	72

Anlage 1: Bestandsplan Biotypen (U 1)

Anlage 2: Luftschadstoff- und Geruchsprognosegutachten vom 11.11.2011 (U 2)

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten vom 07.06.2012 (U 3)

Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 10.08.2012 (U 4)

Anlage 5: Maßnahmenblätter 1, 2 und 3 (U 5)

## TEIL 1 – BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34/11 „GEWERBEGEBIET FRIEDENSTRASSE“ DER STADT PASEWALK

### 1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8).

### 2 Anlass der Planung

#### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 16. Juni 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk beschlossen.

Die Stadt Pasewalk beabsichtigt, einen ehemaligen Gewerbebestandort durch Abbruch von ungenutzten, baufälligen Gebäuden und Anlagen und durch Errichtung von Erschließungsanlagen zu reaktivieren.

Der Gewerbebestandort ist bereits seit mehreren Jahren in großen Teilen aufgegeben worden. Von einem Bestandsschutz ist nicht mehr auszugehen. Es ist ein sogenannter Außenbereich im Innenbereich entstanden, der durch den geplanten Abbruch der aufgegebenen Gebäudenutzungen und baulichen Anlagen noch verfestigt wird.

Die Konfliktsituation, die sich durch die geplante Aufwertung des Standortes, insbesondere im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung ergibt, soll mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 gelöst werden.

Das Planungsziel besteht in der Reaktivierung der vorhandenen Industriebrache. Städtebauliche Missstände, die von diesem in großen Bereichen brach liegendem Standort ausgehen, sollen beseitigt werden. Für die gewerbliche Entwicklung der Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches soll die vorhandene Infrastruktur genutzt und ausgebaut werden.

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches in der Stadt Pasewalk sichergestellt.

Die notwendigen Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen gewerblichen Ansiedlungen und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen sowie für die bestehenden Gewerbebetriebe und gewerblichen Einrichtungen werden geschaffen. Zukünftigen Investoren soll mit der baurechtlich vorbereiteten Fläche für Gewerbebetriebe eine Ansiedlung erleichtert werden.

Die Stadt Pasewalk ist an einer Inwertsetzung des überwiegend brach liegenden Gewerbestandes im Nordosten der Stadt Pasewalk interessiert. Die Stadt Pasewalk nimmt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Stand 2010) die Funktion eines Mittelzentrums ein.

Die Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Sie tragen wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei. Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Sie sollen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die Stadt Pasewalk sieht mit der Bereitstellung von gewerblich zu nutzenden Flächen die Möglichkeit, Unternehmen anzusiedeln und weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Pasewalk kann weiter vorangebracht werden.

Um die möglicherweise von den Gewerbegebietsflächen ausgehenden Konflikte zu lösen, wurde im südöstlichen Plangeltungsbereich die bestehende kleinteilige Wohnbebauung in den Plangeltungsbereich einbezogen.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 02. Februar 2012 wurden u. a. die Grundsätze und Ziele der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk beschlossen.

Zur Umsetzung der Grundsätze und Ziele der fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 zu erweitern. Der Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 02. Februar 2012 gefasst.

Der Geltungsbereich im östlichen Plangebiet wird bis an den Rothenburger Weg heran erweitert. Damit liegt nun das Fachmarktzentrum Rothenburger Weg innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die städtebauliche Entwicklung des derzeitigen Handelsstandortes soll jedoch gemäß den Vorstellungen der Stadt Pasewalk als Gewerbestandort erfolgen.

Bestehende bzw. genehmigte Handelseinrichtungen, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption entsprechen, genießen den sogenannten „passiven“ Bestandsschutz. Dieser begrenzt sich auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei einer Zerstörung oder einer erheblichen Änderung des Objektes, bei Aufnahme einer anderen Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Standortes am Rand des Stadtteilgebietes der Pasewalker Oststadt sollen die vorhandenen Nutzungen des Einzelhandels nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiter fortgeführt werden. Nach dem Erlöschen des Bestandsschutzes bzw. bei Nutzungsänderungen wird keine Entwicklung des derzeitigen Handelsstandortes erfolgen.

Erweiterungen oder handelspezifische Entwicklungen sind am Standort daher nicht vorgesehen.

Es wird eine Ausweitung des geplanten Gewerbegebietes angestrebt.

Im südöstlichen Plangebiet wird mit der Erweiterung des Geltungsbereiches die Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) vergrößert. Im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 werden vier Standorte für Eigenheime vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Grundsätze der Siedlungsentwicklung entsprechend dem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Stand 2010, soll das Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk positiv und zukunftsorientiert städtebaulich entwickelt werden.

Die vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen sowie die städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung am Rothenburger Weg und der Friedenstraße erfolgen.

Als Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wurden von der Stadt Pasewalk die Erarbeitung eines Luftschadstoff- und Geruchsprognosegutachtens und eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Die Aussagen und Empfehlungen der Gutachten sollen die vorgesehene Planung stützen. Die Festsetzungen im Text (Teil B) werden auf der Grundlage der Gutachten so getroffen, dass nur ansiedlungswillige Gewerbebetriebe zugelassen werden, die die in den Gutachten ausgewiesenen Werte bezüglich zulässiger Beeinträchtigungen einhalten.

Ziel ist es, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Übernahme entsprechender Festlegungen aus den Gutachten einzuschränken. Es wird nur die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen gestattet, die jeweils nachweislich die ausgewiesenen Schwellenwerte einhalten.

Um eine Gebietsverträglichkeit und ein Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnbebauung konfliktarm zu erreichen, werden die unmittelbar an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Flächen als eingeschränkte Gewerbegebietflächen ausgewiesen.

In den Festsetzungen durch Text (Teil B) werden die möglichen gewerblichen Ansiedlungen in diesen Teilbereichen eingeschränkt. Damit soll erreicht werden, dass nur Ansiedlungen erfolgen, die auf die angrenzende Wohnbebauung wenig störende Einflüsse wie Lärm oder Geruch verursachen. Abweichend von § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden anstelle von Mischgebieten zwischen Wohnen und Gewerbe eingeschränkte Gewerbegebietflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Satzung und bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 sind die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Pasewalk (Abwassersatzung), die 1. Satzung zur Änderung der Satzung zur Erhebung von Kanalbaubeiträgen für den Anschluss an das öffentliche Niederschlagswassernetz der Stadt Pasewalk, die 1. Satzung zur Änderung der Satzung zur Erhebung von Kanalbaubeiträgen für den Anschluss an das öffentliche Schmutzwassernetz der Stadt Pasewalk, die Satzung über die Erhebung der Erschließungsbeiträge in der Stadt Pasewalk und die Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk – Fortschreibung – Januar 2012 zu berücksichtigen.

Die landesplanerischen Grundsätze der Siedlungsentwicklung sollen auf der Grundlage des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpomern ebenfalls gesichert werden.

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 soll das Planungsziel der Schaffung der Rechtsgrundlagen und die Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Natur und Landschaftspflege erreicht werden.

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpomern vom 27.07.2011 ist „die Planung konform mit dem Programmsatz 3.2.1 (1) zu zentralen Orten des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpomern (RREP VP) und entspricht der Ausstattung eines Mittelzentrums gemäß 3.2.3 (1), (3) RREP VP. Dem Bauungsplan Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt“.

Die raumordnerische Stellungnahme vom 19.03.2012 bestätigt, dass „der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ aus raumordnerischer Sicht zugestimmt wird“.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Es wurden bereits mehrere Planverfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk durchgeführt.

Die Plangeltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 34/11 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk im westlichen Teil als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im östlichen Teil als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Wohnbebauung im südöstlichen Plangeltungsbereich ist als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wird damit nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. Für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird ein separates Bauleitplanverfahren von der Stadt Pasewalk durchgeführt.

## **3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34/11 liegt im Nordosten der Stadt Pasewalk. Es liegt am nördlichen Rand des Stadtteilgebietes der Pasewalker Oststadt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Flurstück der Bahnstrecke Neubrandenburg - Pasewalk – Stettin. Die südliche Begrenzung wird durch die Friedenstraße gebildet. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgt die östliche Begrenzung des Plangebietes durch den Rothenburger Weg begrenzt.

Die westliche Begrenzung wird durch die Flurstücke eines Bauunternehmens und der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH gebildet. In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Torgelower Straße.

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich Wohnbebauung, die nördlich der Friedenstraße liegt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Pasewalk

**Flur 41**

Flurstücke 63, 64, 65, 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/10, 79/13, 79/15, 79/16, 79/20, 79/21, 79/23, 79/24, 79/25, 79/26, 79/27, 79/28, 79/30, 79/32, 79/33, 79/34, 79/35, 80/1, 80/3, 80/4, 80/5, 81/3, 81/4, 81/5, 86/1

**Flur 43**

Flurstücke 69/4, 78/2, 78/4, 78/5, 78/9, 78/20, 78/21, 81, 82, 83, 84/1, 84/2, 84/4, 84/5, 85/2, 85/6, 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 86, 97/2, 97/4, 97/6, 97/9, 97/10, 97/11, 97/13, 97/16, 97/17, 97/18, 97/19, 97/20, 97/21, 101/3, 105/2, 105/3, 105/4, 107/12, 107/15, 107/17, 107/18, 107/20, 107/21, 107/24, 107/25.

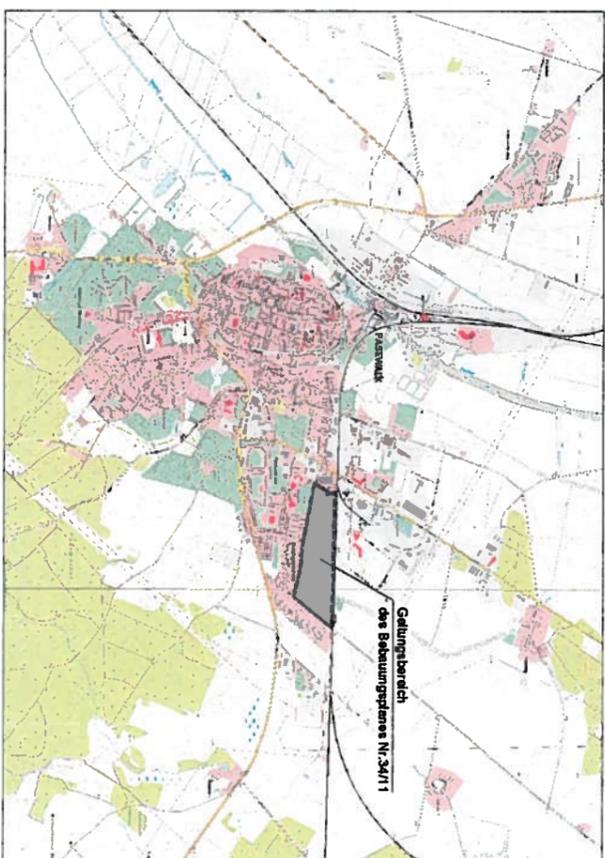
(aktualisiert am 27.01.2014)

Die gewerblichen Bauflächen umfassen den überwiegenden Teil des Plangebietes. Im Gewerbegebiet (GE) befinden sich 83.445 m<sup>2</sup> Fläche. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist 47.395 m<sup>2</sup> groß. Im allgemeinen Wohngebiet befinden sich 26.312 m<sup>2</sup> Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 192.710 m<sup>2</sup> groß (19,27 ha).

Im Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes gekennzeichnet.

**Übersichtslageplan**



Flurkartenübersicht und Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk



Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## **4 Vorhandene Situation**

### **4.1 Einordnung**

Die Stadt Pasewalk im Landkreis Vorpommern-Greifswald liegt an der östlichen Grenze des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und ist ca. 30 km von der Staatsgrenze zu Polen entfernt. Am Fluss Uecker gelegen ist die Stadt Pasewalk eine typische Kleinstadt der vorpommerschen Region.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern nimmt Pasewalk die Funktion eines Mittelzentrums ein.

Pasewalk ist ein Verkehrsknotenpunkt. Die Ostseeautobahn A 20 verläuft unmittelbar an Pasewalk vorbei. Die Stadt Pasewalk hat zwei Anschlussstellen.

Die Bundesstraßen B 104 (Ost-West, Stettin – Neubrandenburg) und die B 109 (Nord-Süd, Stralsund – Prenzlau) treffen hier aufeinander.

In Pasewalk kreuzen sich die Eisenbahnlinien Stralsund – Berlin (Nord-Süd-Richtung) und Stettin – Schwerin (Ost-West-Richtung). Es gibt eine ICE-Direktverbindung zwischen Bayern und Mecklenburg-Vorpommern.

Pasewalk besitzt einen Sonderlandeplatz, der für Flugzeuge bis 5,7 t maximale Startmasse zugelassen ist. Die in den letzten Jahren ausgebauten Start- und Landebahn unterstreicht die Bedeutung des Flugplatzes für die Stadt Pasewalk.

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen mit nur teilweiser Nutzung geprägt. Das Plangebiet wurde und wird vorrangig von Gewerbebetrieben und gewerblichen Einrichtungen genutzt. Allerdings nehmen leerstehende und ungenutzte Gebäude, wie zum Beispiel die ehemalige Großbäckerei Pasewalk, ein Heizhaus, ein Schornstein und ein Kühlhaus u. a. Gebäude, große Flächen des Plangebietes ein.

Der Gewerbestandort wurde in großen Teilen bereits seit mehreren Jahren aufgegeben. Im Rahmen der Erarbeitung einer Förderunterlage für die Reaktivierung des Gewerbegebietes Friedenstraße werden zurzeit die Abbruchmaßnahmen für die Industriebrache durch die Stadt Pasewalk vorbereitet.

Von der Stadt Pasewalk wurden die im Plangebiet ansässigen Unternehmen benannt (Stand Dezember 2011), die weiterhin Bestandsschutz genießen:

Baureparaturen Klaus Nagel; Neue Pommersche Fleisch- und Wurstwaren GmbH; Kfz Meis-  
terbetrieb GbR; Wäscherei Behm, gemeinnütziger Integrationsbetrieb; Reifenhandel Zielinski;  
REPOWER Systems GmbH und die Kfz-Werkstatt Werner & Bergemann.

Im Eigenbetrieb Gewerbeimmobilien Pasewalk, Friedenstraße 7 und 9 sind weitere Firmen ansässig, zu denen auch Bildungseinrichtungen, Dienstleistungs- und Beschäftigungsgesellschaften und Personalvermittlungsunternehmen gehören.

Im östlichen Plangeltungsbereich befindet sich der Einzelhandelsstandort Fachmarktzentrum Rothenburger Weg mit den Betrieben Thomas Philipps, Hoco-Möbel, Bekleidungsfachmarkt Bon Prix Outlet und Baby-Shop Ernst.

Im südöstlichen Plangeltungsbereich befindet sich Wohnbebauung. Die Eigenheime, als Einzel- und Doppelhäuser errichtet, stellen eine kleinteilige Bebauung dar. Der Königreichssaal der Zeugen Jehovas befindet sich ebenfalls im allgemeinen Wohngebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 lassen die großflächig aufgezogenen Baufelder weitere Entwicklungen zu. Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten wurden bei der Erarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 berücksichtigt.

#### **4.2 Ver- und Entsorgung**

##### **■ Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Friedenstraße, die den Plangeltungsbereich südlich begrenzt, erschlossen. Die Torgelower Straße – Landesstraße L 321 – befindet sich ca. 150 m westlich des Plangebietes. Der östliche Bereich des Plangebietes wird über den Rothenburger Weg, der die östliche Plangebietsgrenze bildet, erschlossen.

Über das regionale Straßennetz der Stadt Pasewalk wird der Standort des Bebauungsplangebietes verkehrlich erschlossen. Der Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsstraßennetz ist gewährleistet.

##### **■ Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Versorgung ist über den Leistungsbestand der Stadtwerke Pasewalk GmbH für die vorhandenen Gewerbebetriebe und die Wohnbebauung gegeben.

Die Schmutzwasserentsorgung des Standortes erfolgt über die städtische Trennkanalisation.

Anlageneigentümer der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die Stadtwerke Pasewalk GmbH.

Der Technik- und Innovationspark (TIP) wurde in den letzten Jahren komplett neu erschlossen.

Hinter der Wäscherei Behm, gemeinnütziger Integrationsbetrieb GmbH, auf Flurstück 85/6, Flur 43, Gemarkung Pasewalk befindet sich ein Gebäude mit Betriebswohnungen. Die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die Anlagen der ehemaligen Großbäckerei Pasewalk. Eine Erneuerung der Hausanschlüsse ist deshalb vor den Abbruchmaßnahmen der ehemaligen Großbäckerei Pasewalk erforderlich.

##### **■ Regenwasserentsorgung**

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das städtische Regenentwässerungsnetz. Eine Ableitung wird im Trennsystem vorgenommen.

##### **■ Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandene Anlagen der Stadt Pasewalk.

##### **■ Elektroversorgung**

Im Plangebiet befinden sich in geringem Umfang Versorgungsanlagen (Leitung zur Trafostation) der E.ON edis AG. Im Rothenburger Weg sind ebenfalls Elektroenergieversorgungsanlagen (Leitungsanlagen) der E.ON edis AG vorhanden.

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Versorgungsanlagen der Stadtwerke Pasewalk GmbH. Eigentümer der Elektroversorgungsanlagen ist die Stadtwerke Pasewalk GmbH.

■ **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist über Anlagen der Deutschen Telekom AG Stahnsdorf versorgt.

■ **Wärmerversorgung**

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung, die den Planbereich teilweise von nördlicher in südlicher Richtung durchläuft.

Eigentümer der Wärmerversorgungsanlagen in der Stadt ist die Stadtwerke Pasewalk GmbH. Die Fernwärmeleitung ist durch eine Grunddienbarkeit gesichert.

**5 Planinhalte**

**5.1 Nutzung**

**5.1.1 Angaben zur Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34/11 werden in der Art der baulichen Nutzung zwei Hauptnutzungsarten ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) erfolgt eine Abstufung der gewerblichen Nutzung mit der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEE). Die Abstufung der zulässigen gewerblichen Nutzungen dient dem Schutz der vorhandenen Wohnbauflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Das Teilgebiet im südöstlichen Plangebiet wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Eine Erweiterung der Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird westlich des Rothenburger Weges vorgenommen. Hier werden vier weitere Eigenheimstandorte geplant.

Der vorhandene Standort am nordöstlichen Stadtrand soll für die ansässigen gewerblichen Unternehmen gefestigt und ausgebaut werden. Neue Gewerbeansiedlungen sollen vorbereitet und entwickelt werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 befindlichen Gewerbebetriebe und für Neuansiedlungen Baurecht zu schaffen.

Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Gewerbegebiet stellt damit eine Art „Auffang-Baugebiet“ für alle gewerblichen Unternehmen dar, die aufgrund des anhaltenden Störungsgrades nicht in den Wohngebieten und auch nicht im Mischgebiet zugelassen werden können.

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BaunVO zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Beibehaltung und Betreuung/Nutzung der ansässigen Gewerbebetriebe und gewerblichen Einrichtungen, zu denen die folgenden Unternehmen (Stand Dezember 2011) gehören: Bauparaturen Klaus Nagel; Neue Pommersche Fleisch- und Wurstwaren GmbH; Kfz Meisterbetrieb GbR; Wäscherei Behm; Gemeinnütziger Integrationsbetrieb GmbH; Reifenhandel Zielinski; REPOWER Systems GmbH; Kfz-Werkstatt Werner & Bergemann, ist weiterhin gestattet.

Die im östlichen Planbereich ansässigen Handelseinrichtungen (die Betriebe Thomas Philipps, Hoco-Möbel, Baby-Shop Ernst, Bekleidungsfachmarkt Bon Prix Outlet) sind weiterhin zulässig. Eine Entwicklung und weitere Festigung des Handelsstandortes ist nicht vorgesehen.

Die im Eigenbetrieb Gewerbeimmobilien Pasewalk, der die Immobilien des Gewerdeparks Pasewalk Ost übernommen hat, sind weiterhin die Firmen zulässig, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes dort wirtschaftlich aktiv waren.

Im Gewerbegebiet (GE) sind auch Lehr- und Bildungseinrichtungen, Personalvermittlungsunternehmen sowie Dienstleistungs- und Beschäftigungsgesellschaften gestattet.

Die nach § 8 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO zulässige Errichtung von Tankstellen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 ausgeschlossen.

Eine Errichtung von Windenergieanlagen und Verbrennungsanlagen für Haus- und Sondermüll ist ebenfalls nicht gestattet.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – sind erlaubt.

Eine Nutzung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ist ausgeschlossen, ebenso Nebenanlagen für die Kleintierhaltung.

Gewerbegebiete dienen nach ihrer Zweckbestimmung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiete unterscheiden sich in der Nutzung und Gestaltung deutlich von allen zum Wohnen geeigneten Gebietskategorien. Auf Grund sich ändernder Arbeitswelten könnte ein durchaus interessanter Gewerbebetrieb in der Friedenstraße Pasewalk entstehen. Neben den produzierenden und verarbeitenden Betrieben dient das Gewerbegebiet durch die zulässigen Nutzungen auch als Standort für den Dienstleistungsbereich.

Wie die gewerbliche Wirtschaft selbst, sind dabei auch die Gewerbegebiete strukturellen Änderungen unterworfen. In zunehmendem Maße siedeln sich insbesondere in neu ausgewiesenen Gewerbegebieten großflächige Logistikbetriebe für den Warenumschlag oder auch kompakte Callcenter zur gewerblichen Informationsverteilung an. Diese Ansiedlungen sind im Gewerbegebiet Friedenstraße vorstellbar.

Im Gewerbegebiet sind grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art zulässig, zum Beispiel Produktionsbetriebe, Lager-, Speditions- und Handwerksbetriebe. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich nicht um einen erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handelt.

In einem Gewerbegebiet kann sich demnach jeder Betrieb in der weiten Spanne vom nichtstörenden (z. B. optische Werkstätten) bis hin zum nicht erhebliche Nachteile verursachenden Betrieb ansiedeln.

Für die Abgrenzung zwischen den im Gewerbegebiet zulässigen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und allen anderen damit nicht zulässigen Gewerbebetrieben kommt es auf das Ausmaß der von einem Betrieb ausgehenden Störungen an.

Als anerkannte Regeln der Technik können die VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung und Abwehr von Arbeitslärm) sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) herangezogen werden.

Für den Schallschutz bietet das Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte als Anhaltswerte für die Planung.

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 die Liegenschaft Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Torgelow (Lagerbereich) in der Torgelower Straße 10. Nach Art und Weise der baulichen Nutzung ist der Bereich mit einem Mischgebiet vergleichbar.

Auf Grund der Beibehaltung der Nutzungen der Gewerbebetriebe im westlichen Plangebietsbereich wird von einem wie bisher funktionierenden Nebeneinander der bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet und angrenzenden Mischgebiet ausgegangen.

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

Im Gewerbegebiet dienen die zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude meistens dem Geschäftssitz der dort ansässigen gewerblichen Unternehmen.

Die Wohnnutzung spielt im Gewerbegebiet nur eine sehr untergeordnete Rolle. Allgemein zugelassen werden lediglich Wohnungen für einen besonderen Personenkreis.

In den ausgewiesenen Baufeldern des Gewerbegebietes ist ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Abstandsklasse VII (Abstände > 100 m) gemäß dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass, Stand Oktober 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig.

Dazu gehören zum Beispiel Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten; Schlossereien; Drehereien; Schweißereien oder Schleifereien; Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen; Autolackereien einschließlich Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden; Tischereien; Holzpelletieranlagen in geschlossenen Hallen; Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien; Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken; Spinnereien oder Webereien; Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien; Bauhöfe; Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten u. a.

Die Gewerbebebauungsfläche wird in der Ausweisung differenziert. Die Flächen des Gewerbegebietes, die an die Wohnbauflächen angrenzen, werden in der Planzeichnung (Teil A) jeweils als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Sie dienen als Pufferzone zur umgebenden oder angrenzenden Wohnbebauung.

Durch den Abschluss bestimmter gewerblicher Nutzungen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Bei dieser besonderen Kategorie wird die Hauptnutzung einer differenzierten Regelung unterworfen. In den entsprechenden Teilgebieten sind nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Insoweit entspricht das eingeschränkte Gewerbegebiet hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen weitgehend einem Mischgebiet. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist eine allgemeine Wohnnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet aber nicht möglich. Mit der abgestuften Gebietsausweisung soll die Wohnbebauung im benachbarten allgemeinen Wohngebiet geschützt werden. Belästigungen sollen soweit wie möglich ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei der Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die abschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wird der Trennungssatz durch die Ausweisung eingeschränkter Gewerbegebiete zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen berücksichtigt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Weiterhin ist im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise die Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gestattet.

Vergnügungsstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Die Ansiedlung von Anlagen der Abstandsklasse I bis VII der Abstandsliste der im Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ ausgewiesenen Gewerbebetrieben ist im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Anlagen und Einrichtungen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind ebenfalls unzulässig. Damit werden die Ansiedlungsmöglichkeiten für die Unternehmen weiter eingeschränkt. Die getroffene Festlegung unterstützt den Schutz des allgemeinen Wohngebietes und dient der Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen.

Im Gewerbegebiet und auch im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Nutzung von Räumen und Gebäuden für freie Berufe und artverwandte Tätigkeiten für freiberuflich Tätige nach § 13 BauNVO gestattet. Auch solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, können sich ansiedeln.

Ausgeschlossen sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz entsprechend dem Anhang der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV –. Damit sollen ein Schutz des angrenzenden Wohngebietes und ein Schutz des Gewerbegebietes selbst erreicht werden, um sicherzustellen, dass sich nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Gebiet ansiedeln und etablieren können.

Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind zur Unterstützung der Entwicklung der Gewerbebetriebe und gewerblichen Einrichtungen Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zugelassen.

Damit soll u. a. auch der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör, Reifen u. a. in den bereits ansässigen Gewerbebetrieben sichergestellt werden. Eine Beschränkung des Handels der im Baufeld 6 und Baufeld 7 ansässigen Unternehmen ist nicht vorgesehen.

Die maximale Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Werkverkauf soll 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die im Plangebiet ansässigen Betriebe und Einrichtungen werden bei der Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 34/11 berücksichtigt und verbleiben mit ihren Nutzungen innerhalb des Plangebungsbereiches. Die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sind weiterhin gestattet.

Das betrifft auch die vorhandenen Handelseinrichtungen im östlichen Plangebiet. Die Betriebe Thomas Philipps, Hoco-Möbel, Baby-Shop Ernst, Bekleidungsfachmarkt Bon Prix Outlet genießen ebenfalls Bestandsschutz.

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk, das am 02. Februar 2012 in der Pasewalker Stadtvertreterversammlung beschlossen wurde, „sollte der derzeitige Sonderstandort Rothenburger Weg aufgrund seiner peripheren Lage nicht weiterentwickelt werden. Im Gegenteil: wie bereits im vorhergehenden Einzelhandelskonzept wird empfohlen, diesen (als Einzelhandelsstandort) zurückzubauen und ggf. artikulierende Verlagerungsabsichten positiv, so sie denn die Ziele und Leitlinien des neuen Einzelhandelskonzeptes unterstützen, zu begleiten“. Dieser Empfehlung möchte die Stadt Pasewalk unbedingt folgen und perspektivisch den Standort nicht als Einzelhandelsstandort entwickeln, sondern eine Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorsehen.

Dafür gibt es gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes folgende Begründung:  
„Der Fachmarktstandort fungiert im gesamtstädtischen Kontext aufgrund seines Angebotschwerpunktes in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten als funktionaler Ergänzungsstandort der Innenstadt, weist aber aufgrund des nicht unerheblichen zentrenrelevanten Verkaufsfächenanteils auch eine deutliche Konkurrenzsituation zum Pasewalker Hauptgeschäftszentrum auf.“

Bestehende und genehmigte Handelseinrichtungen genießen den sogenannten „passiven“ Bestandsschutz, soweit sie aufgrund der Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen der Einzelhandelskonzeption entsprechen.

„Der passive Bestandsschutz ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei einer Zerstörung oder einer erheblichen Änderung des Objektes, bei Änderung der Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung i. d. R. nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren.“

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Standortes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34/11 am Rand des Stadtteilgebietes der Pasewalker Oststadt werden die bestehenden Nutzungen lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes aufrechterhalten bzw. fortgeführt. Erlischt der Bestandsschutz bzw. erfolgen Nutzungsänderungen, wird keine Entwicklung des vorhandenen Handelsstandortes vorgenommen.

Im südöstlichen Plangebungsbereich befindet sich kleinteilige Wohnbebauung. Eine weitere Entwicklung von Wohnstandorten ist am Rothenburger Weg vorgesehen.

Der Schutz der vorhandenen und zu entwickelnden Wohnbebauung ist für die Wohnbebauung innerhalb des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes von besonderer Bedeutung.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung möglicherweise auftretender Beeinträchtigungen wird eine Abstufung hinsichtlich der Ausweisung der gewerblichen Flächen vorgenommen. Die unmittelbar an das Wohngebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit den getroffenen Festlegungen zu den zulässigen Nutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes soll eine größtmögliche Abschirmung der Wohnbebauung von der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Inhaltlich sind die festgelegten Zulässigkeiten für die Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet abgestellt, so dass nur gebietsverträgliche Nutzungen an das allgemeine Wohngebiet angrenzen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient als Pufferzone zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet.

Zur Gliederung und Gestaltung der an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden gewerblichen Flächen wird eine Heckenpflanzung von überwiegend 10 m Breite zwischen gewerblichen Bauflächen und den Flächen des allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen und festgesetzt.

Aus den Kommentaren zur Bauungsverordnung (Kohlhammer, 10. Auflage) wurde entnommen, dass „ein Gewerbegebiet ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) auch unmittelbar neben einem (faktischen) Wohngebiet festgesetzt werden kann, wenn es dergestalt gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.“

Die bauliche Sicherung und Beibehaltung sowie die Entwicklung des Standortes für Eigenheime erfolgt im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11.

Im allgemeinen Wohngebiet befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie eine kirchliche Einrichtung.

Mit der Geltungsbereichserweiterung des Plangebietes werden vier weitere Eigenheimstandorte im allgemeinen Wohngebiet am Rothenburger Weg vorgesehen. Die Möglichkeit der Entwicklung von weiteren Bauplätzen für Einfamilienhäuser am Stadtrand der Pasewalker Oststadt im erschlossenen Stadtgebiet wird genutzt. Die Ausweisung der Wohnbauflächen vervollkommenet die vorhandenen Eigenheimstandorte an der Friedenstraße und am Rothenburger Weg.

Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 ausgewiesenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen – sind erlaubt. Nicht gestattet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mit dem vorgesehenen Ausbau und der geplanten Entwicklung des Standortes in nordöstlicher Stadtrandlage erfolgt eine Sicherung und Festigung des Mittelzentrums der Stadt Pasewalk.

### **5.1.2 Steuerung der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet**

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 "Gewerbegebiet - Friedenstraße" im Juni 2011 sowie mit dem Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Rothenburger Weg vom Februar 2012 wurde die Entwicklung einer städtebaulichen Ordnung im Plangebiet sowie der Abschluss der Verfestigung von Einzelhandelsstandorten am Rothenburger Weg als Planungsziel festgeschrieben.

Die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgte auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2 BauGB der von der Stadtvertretung am 02.02.2012 beschlossenen fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption 2011 vom Januar 2012 (STV/004/2012).

Im Bebauungsplan kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im Plangebiet allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34/11 "Gewerbegebiet Friedenstraße" sollen die Ziele der Einzelhandelskonzeption rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Zur Gewährleistung einer positiven und zukunftsorientierten Stadtentwicklung wurde die fortgeschriebene Einzelhandelskonzeption vom Januar 2012 mit den folgenden Schwerpunkten berücksichtigt:

## 1 Übergeordnete Ziele

- Sicherung und ggf. Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Pasewalk sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsleistung“ der Einzelhandelsstandorte in Pasewalk
- Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Pasewalker Innenstadt
- Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebots im Stadtgebiet
- Gezielte und geordnete Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe, insbesondere des zentralen Einzelhandels im Hinblick auf einen bereits verschärfen interkommunalen Wettbewerb

## 2 Standortstruktur

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk vom Januar 2012  
Juncker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund, Seite 67

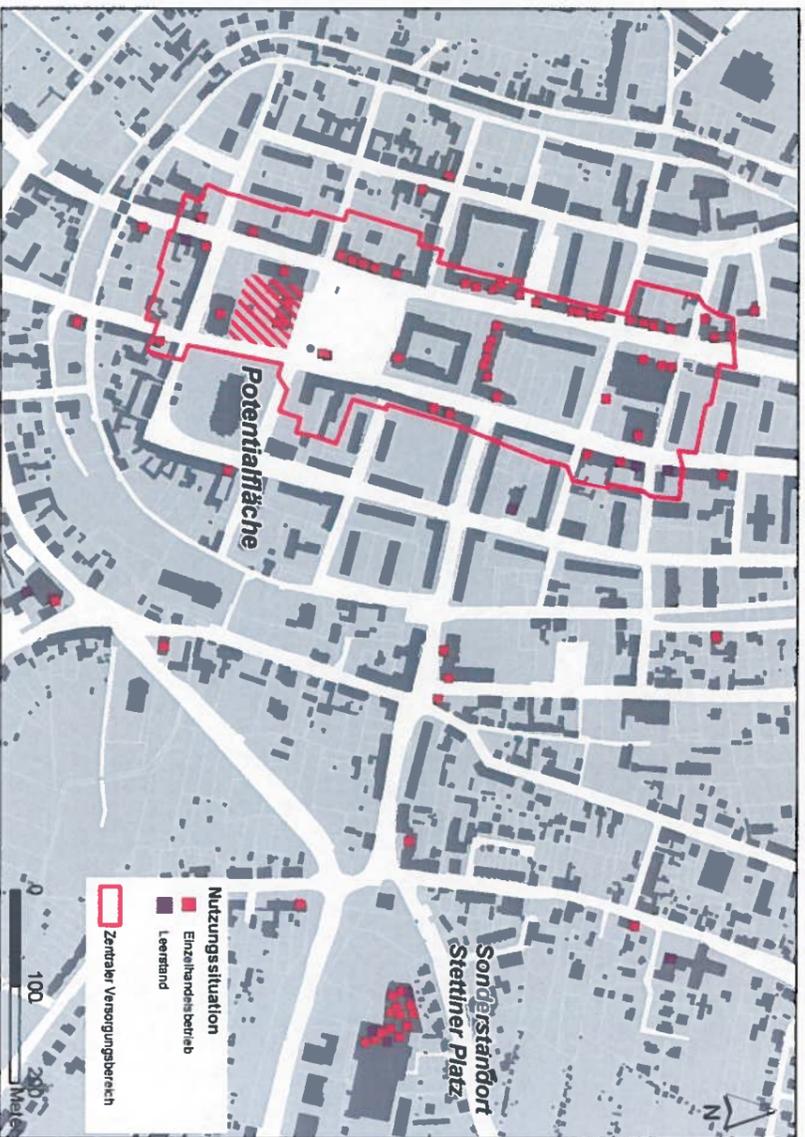
### Standortstruktur Pasewalk



### 3 Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk vom Januar 2012  
Juncker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund, Seite 71

#### zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt



#### 4 Pasewalker Sortimentsliste mit den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk vom Januar 2012  
 Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund, Seite 79

##### Pasewalker Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Handarbeitartikel, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle</li> <li>• Haushaltswaren, Bestecke</li> <li>• Haus-, Bett- und Tischwäsche</li> <li>• Hörggeräte</li> <li>• Hobby-, Künstler- und Bastelartikel</li> <li>• Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen</li> <li>• Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme</li> <li>• Musikinstrumente und Zubehör</li> <li>• Papier, Büroartikel, Schreibwaren</li> <li>• Parfümerieartikel</li> <li>• Sanitätsartikel (medizinisch / orthopädisch)</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel und -geräte</li> <li>• Sportbekleidung und -schuhe</li> <li>• Telekommunikation und Zubehör</li> <li>• Topfpflanzen (Indoor)</li> <li>• Uhren / Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Backwaren</li> <li>• (Schnitt-) Blumen / Topfpflanzen</li> <li>• Drogeriewaren (Kosmetikartikel &amp; Wasch- und Putzmittel)</li> <li>• Fleischwaren</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)</li> <li>• Pharmazeutische Artikel</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>	
sonstige zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augenoptik</li> <li>• Bekleidung und Wäsche</li> <li>• Bild- und Tonträger</li> <li>• Briefmarken, Münzen</li> <li>• Bücher</li> <li>• Computer und Zubehör</li> <li>• Elektroartikel und -installationsmaterial</li> <li>• Elektrokleingeräte und -großgeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Fotoartikel</li> <li>• Gardinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinderwagen</li> <li>• Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</li> <li>• Laternen</li> <li>• Maschinen und Werkzeuge</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• Pflanzen und Samen</li> <li>• Pflanzgefäße / Blumenöpfe</li> <li>• Rollläden, Markisen</li> <li>• Sanitärartikel</li> <li>• Sportgroßgeräte</li> <li>• Teppiche (Einzelware)</li> <li>• Waffen</li> <li>• Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)</li> </ul>
nicht - zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angler- und Jagdartikel</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Bettwaren / Matratzen</li> <li>• Bodenbeläge / Teppiche (Auslegeware)</li> <li>• Brennstoffe / Kohle</li> <li>• Campingartikel (ohne Bekleidung)</li> <li>• Eisenwaren / Beschläge</li> <li>• Farben / Lacke / Tapeten</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenartikel und -geräte</li> <li>• Gartemöbel, Polsterauflagen</li> <li>• Heimtextilien / Dekostoffe</li> <li>• Karne, Kachelöfen</li> <li>• Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</li> </ul>	

Quelle: eigene Darstellung u. a. auf Grundlage der Einzelhandelsentwürfen; blau = Veränderung gegenüber der Sortimentsliste von 2004; Fahrräder und Zubehör war damals kein separates Sortiment, sondern unter Sportartikel und -geräte subsummiert

## 5 Grundsätze

### **Grundsatz 1:**

**Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment i. S. der Pasewalker Sortimentsliste:**

- a. Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszen-trum Innenstadt liegen und können an folgenden der Nahversorgung dienenden (städte-baulich integrierten) Standorten liegen: Bereich Pestalozzistraße (derzeit Rewe); Bereich Am Luisenplatz (derzeit Norma).

- b. Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptge-schäftszen-trum Innenstadt liegen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebie-ten der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind auszuschließen (Einzelfallprüfung erforderlich).

- c. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in **Ge-werbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (mögliche Ausnahme: Tankstellen-shop, Kiosk).

### **Grundsatz 2:**

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment i. S. der Pasewalker Sorti-mentsliste:**

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (sowohl großflä-chige als auch kleinflächige) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innen-stadt liegen.

- b. Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriege-bieten sowie (über den genehmigten Bestand hinaus) in den Fachmarktzentren "Torgelo-wer Straße" und "Stettiner Platz" angesiedelt werden.

### Ausnahme 1

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („**Handwerkerprivileg**“), wenn

- Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- Verkaufsfläche und Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

### **Grundsatz 3:**

**Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment i. S. der Pasewalker Sortimentsliste:**

- a. Standorte für **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsorti-ment (sowohl großflächige als auch kleinflächige) können im zentralen Versorgungsbe-reich Innenstadt liegen.

- b. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen Standorte für **großflächige** Einzel-handelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment an einem der definierten Son-derstandorte/Ergänzungsstandorte „Torgelower Straße“ und „Stettiner Platz“ liegen. Dabei ist darauf zu achten, keinen neuen Standort, der derzeit noch gar nicht durch Einzelhandel geprägt ist, zu „öffnen“.

- c. Standorte für **nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an einem der definierten Sonderstandorte „Torgelower Straße“ und „Stettiner Platz“ liegen.

#### Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Die am Plangebiet angrenzende Wohnbebauung (Kreuzbäckersiedlung) wird im Entwicklungskonzept Gesamtstadt, Seite 16 des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Stadt Pasewalk Fortschreibung 2010 vom 28.02.2011 in die Gebietskategorie "Stadtgebiet Pasewalk Ost" als konsolidiertes Gebiet (Gebiet mit individuellen Eigenheimbau) eingestuft.

Gemäß Monitoring zum ISEK, Tabelle 4-02 (Seite 28), Verteilung des Wohnungsbestandes in Pasewalk, nach Stadtteilen und Eigentümer 2008, hat der Stadtteil Pasewalk Ost 275 WE in privatem Eigentum und mit dem Stand vom 31.12.2008, 3.217 Einwohner (EW) zu einer Gesamteinwohnerzahl der Stadt Pasewalk von 11.855. Jedoch befinden sich 3 Plattenbauten im Zentrum der Oststadt im privaten Eigentum.

Der überwiegende Teil der Wohnbevölkerung von Pasewalk Ost lebt in den Plattenbauten. Genaue Zahlen (WE + EW) zur Kreuzbäckersiedlung liegen dem ISEK nicht zu Grunde.

Die Kreuzbäckersiedlung ist im Stadtteil Pasewalk Ost integriert. Die wohnnahe Grundversorgung wird über den kleinflächigen Anbieter (REWE) in der Pestalozzistraße, im Zentrum der Oststadt, abgesichert. Eine Verkaufsflächenvergrößerung an diesem städtebaulich integrierten Standort in der Pestalozzistraße ist entsprechend seiner Mantelbevölkerung in der Oststadt, mit der Eigenheimbebauung in der Kreuzbäckersiedlung, Rothenburger Weg und in der Saarstraße möglich.

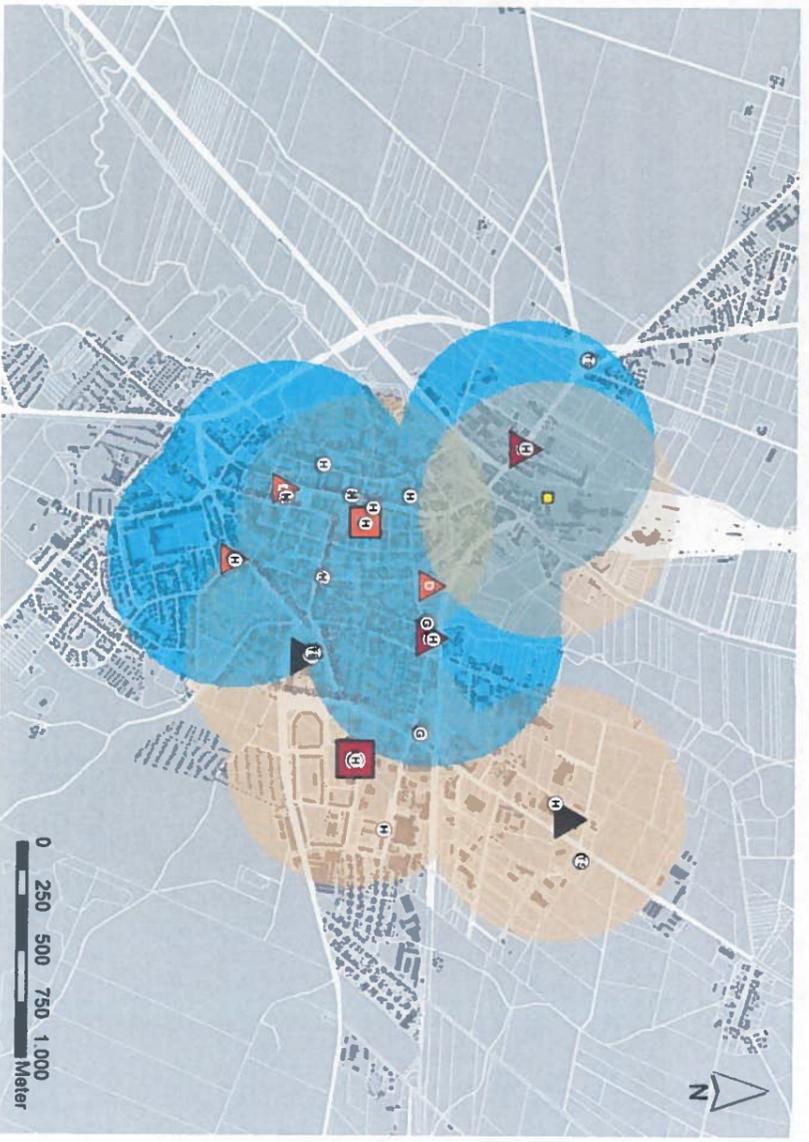
Obwohl die fußläufige Anbindung der Friedenstraße/des Rothenburger Wegs und der Saarstraße in einem Radius von 600 m (Gehzeit 10 Minuten) zum Lebensmittelmarkt (REWE) in der Oststadt laut Einzelhandelskonzeption nicht gegeben ist (siehe Übersicht Seite 23), ist eine Rechtfertigung zur Ausweisung eines Nahversorgungstandortes im Plangebiet nicht vorhanden. Auf eine entsprechende Mantelbevölkerung ist, wie das ISEK ausweist, am Standort Fachmarktzentrum Rothenburger Weg nicht zurückzugreifen.

Zur Umsetzung des Planungsziels, eine geordnete Stadtentwicklung zu gewährleisten, sind die in der Einzelhandelskonzeption aufgeführten klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen im Bebauungsplan umzusetzen.

**Das Fachmarktzentrum Rothenburger Weg liegt in einer städtebaulichen nicht integrierten Lage.** Eine Weiterentwicklung sowie eine Festigung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten stehen der notwendigen Entwicklungserfordernisse des Pasewalker Hauptgeschäftsbereiches entgegen. Die Ausweisung eines Sonderstandortes obliegt der Torgelower Straße und dem Stettiner Platz. Das Fachmarktzentrum Rothenburger Weg ist als ein bisher geduldeter Fachmarktstandort zu sehen, dem weder eine Baugenehmigung noch eine Nutzungsänderung zu Grunde liegen.

Das Fachmarktzentrum Rothenburger Weg mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> und seinen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Verkaufsfächenanteilen steht aufgrund seiner Konkurrenzsituation zum Pasewalker Hauptgeschäftszentrum im Widerspruch zu den Grundsätzen der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption vom Januar 2012.

Auszug aus der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk vom Januar 2012  
Junker und Kruse Stadtforschung und Planung, Dortmund, Seite 44



### Grundversorgungssituation

-  Verbrauchemarkt (1.500 - 4.999 m<sup>2</sup>)
-  Supermarkt (>800 - 1.499 m<sup>2</sup>)
-  Supermarkt (400 - 800 m<sup>2</sup>)
-  Lebensmitteldiscountor (> 800 m<sup>2</sup>)
-  Lebensmitteldiscountor (bis 800 m<sup>2</sup>)
-  Lebensmittelboden (< 200 m<sup>2</sup>)
-  Getränkemarkt
-  Lebensmittelhandwerk
-  Lebensmittel-Spezialgesch. fi
-  Kiosk / Tankstellenshop
-  Radius (600m) Lebensmitteldiscountor
-  Radius (600m) Lebensmittel Einzelhandei

## 5.2 Bebauungskonzept

Die Stadt Pasewalk beabsichtigt, einen ehemaligen Gewerbestandort durch Abbruch von ungenutzten, baufälligen Gebäuden und Anlagen zu reaktivieren. Die Herstellung von Erschließungsanlagen soll erfolgen.

Die ansässigen Unternehmen, Gewerbebetriebe, gewerbliche Einrichtungen und Handelserrichtungen sowie die Wohnnutzung bleiben innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/11 bestehen.

Ein detailliertes Bebauungskonzept, wie sonst bei der Aufstellung von Bebauungsplänen üblich, liegt für die Gewerbegebiets- und eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Plangeltungsbereich noch nicht vor. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sollen gefestigt und weiterentwickelt werden. Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen vorbereitet werden. Eine Abstufung der gewerblichen Bauflächen wird durch die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen und eingeschränkten Gewerbegebietsflächen, wie bereits im Punkt 5.1 Nutzungen erläutert, vorgenommen.

Eine Festigung und Entwicklung des Handelsstandortes am Rothenburger Weg erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34/11 nicht, da die Empfehlungen der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Pasewalk, Januar 2012, für den Standort am Rothenburger Weg umgesetzt werden soll. Im allgemeinen Wohngebiet sollen die vorhandenen Nutzungen ebenfalls gefestigt und ausgebaut sowie die Siedlungsentwicklung gesichert werden.

Mit der Ausweisung der Gewerbegebietsflächen erfolgt eine Vorbereitung von gewerblichen Bauflächen für eine Bebauung, so dass entsprechend dem Bedarf der Investoren erforderliche Flächen durch die Stadt Pasewalk zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Sicherung der geplanten Entwicklung der gewerblichen Bauflächen werden Erschließungsstraßen in der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche ausgewiesen. Damit wird eine Gliederung der gewerblichen Flächen vorgenommen und die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Großflächig aufgezoogene Bauformen weisen die einzelnen Baufelder des Gewerbegebietes aus. Baugrenzen werden für die mögliche zu bebauende Fläche jeweils festgelegt. Die Errichtung von Einzelbaukörpern oder von Gebäudekomplexen kann realisiert werden.

Festlegungen zur Bauweise werden für die gewerblichen Bauflächen nicht getroffen. Je nach Erfordernis kann für die geplante Bebauung die offene, geschlossene oder abweichende Bauweise umgesetzt werden.

Für Betriebsweiterungen und -entwicklungen vorhandener gewerblicher Unternehmen im Plangebiet werden damit alle Möglichkeiten bezüglich Anbauten, Erweiterungen offen gehalten.

### ■ Bebauung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt es, den Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen. Da ein konkreter Bedarf für die neu auszuweisenden Gewerbeflächen zurzeit nicht vorliegt, sollen die Regelungen einen möglichst breiten Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum gestatten.

In jedem Fall ist die Einhaltung von Abstandsflächen gemäß der geltenden Ausgabe der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und umzusetzen. Gegebenenfalls ist eine privatrechtliche Sicherung vorzunehmen. Das betrifft sowohl die Bebauung im Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet.

Die jeweiligen Planungen sind so zu gestalten, dass die nach der Arbeitsstättenrichtlinie erho-  
benen Forderungen und die brandschutztechnischen Erfordernisse Berücksichtigung finden und  
eingehalten werden. Die arbeitsschutzrechtlichen Belange und brandschutztechnischen Vor-  
schriften sind im Rahmen der detaillierten Planung zu berücksichtigen und einzuhalten.

Eine unangemessene Überbauung des Gewerbegebietes und des eingeschränkten Gewerbe-  
gebietes wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal 0,8 verhindert.

Für die Bebauung ist die festgesetzte Grundflächenzahl einzuhalten, auch wenn durch Bau-  
grenzen größere, zusammenhängende Flächen dargestellt sind.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Beibe-  
haltung, Errichtung und Nutzung von Einzel- und/oder Doppelhäusern ist in den Baufeldern 1  
und 2 gestattet. In den Baufeldern 3, 4 und 5 sind nur Einzelhäuser zu errichten.

Für die Baukörperausbildung gibt es in der jeweiligen Nutzungsschablone des Baufeldes eine  
Festsetzung zur Geschossigkeit der Gebäude und baulichen Anlagen.

Die zulässige Höhe der Bebauung einschließlich der zum Betrieb notwendigen Einrichtungen im  
Gewerbegebiet (GE) ist je nach Standort innerhalb des Gebietes auf 15 m oder 20 m, bezogen  
auf die anstehende Geländeoberfläche begrenzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine  
maximale Höhe der Bebauung von 10 m zulässig. Damit wird vor allem die kleingliedrige einge-  
schossige Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt, die an die GEE-Flächen  
angrenzt.

Eine Überschreitung der maximalen Höhe wird für Schornsteine, Antennenanlagen, technisch  
notwendige Dachaufbauten u. ä. um bis zu 10 % im Gewerbegebiet und im eingeschränkten  
Gewerbegebiet gestattet. Die Anzahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet und im einge-  
schränkten Gewerbegebiet ist auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Mit diesen Festlegungen soll erreicht werden, dass für Interessenten bzw. für die Ansiedlung  
von Investitionsvorhaben nur wenige Einschränkungen hinsichtlich der Ausbildung der Gebäude  
und der baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan Nr. 34/11 bestehen.

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind nur eingeschossig zulässig. Eine maximale  
Traufhöhe ist für die Wohngebäude (Hauptgebäude) mit 3,50 m über Oberkante der angren-  
zenden mittleren Höhenlage der zugeordneten Erschließungsstraße bei Neuerrichtung einzu-  
halten.

Die festgesetzte Traufhöhe ist das Abstandsmaß der mittleren Höhenlage der zum Grundstück  
gehörenden vorhandenen Erschließungsstraße und der Schnittkante zwischen dem aufgehen-  
den Mauerwerk der Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Für die Bebauung sowohl im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im all-  
gemeinen Wohngebiet gilt, dass die Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Baufelder zu er-  
richten ist. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. In den ausgewiesenen Baufeldern  
der Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete können die notwendigen Stellplätze  
sowohl innerhalb als auch außerhalb der aufgezogenen Baufelder liegen. Diese Festlegung  
unterstützt eine optimale Auslastung der gewerblichen Bauflächen der Grundstücke.

Grundsätzlich gilt, dass der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen auf dem jeweiligen  
Grundstück abzudecken ist.

Carpports und Garagen sowie Nebengebäude sind im allgemeinen Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Verbleibende Freiflächen auf dem Grundstück sind jeweils als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### ■ Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern werden für Dächer, Grundstückseinfriedungen, Flächenversiegelungen und Werbeanlagen getroffen.

Die Dacheindeckungen sind als harte Bedachungen auszuführen. Dächer aus Blech-, Stahl- oder Aluminiumprofilen sind mit Farbbeschichtungen zu versehen. Spiegelnde oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht erlaubt. Der Einsatz von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

Grundstückseinfriedungen sind im Gewerbe- und im eingeschränkten Gewerbegebiet bis zu 2,00 m Höhe gestattet. Grundstückseinfriedungen aus geschlossenen Mauern, Blech oder Kunststoffplatten sind unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Höhe der Einfriedung von maximal 1,10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Einfriedungen sind aus Holz oder Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken herzustellen.

Die Flächenversiegelungen auf den Grundstücken sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, sind versiegelungsarme Befestigungsarten, wie zum Beispiel weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau, kleinformatige Platten sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten und Wegen, anzuwenden.

Für Werbeanlagen wird festgelegt, dass diese nur an der Stätte der Leistung und Sammelwerbeanlagen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten gestattet werden. Die Stätte der Leistung ist der Ort, die Räumlichkeit oder die baulichen Anlagen, an oder in denen die Leistung erbracht wird.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht gestattet. Werbung ist nur für die im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet ansässigen Firmen erlaubt. Die Werbeanlagen sind so anzulegen, dass hiervon keine Blendwirkungen auf die Bahnstrecke ausgehen.

Werbeanlagen sind auch an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zulässig.

Die Höhe von Werbepylonen ist bis maximal 8,00 m zulässig. Die Grundfläche je Werbeanlage darf 5,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Auf den jeweiligen Grundstücken sind die Standplätze für die Müllgefäße vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Eine Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten ist Bestandteil der Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften.

#### ■ Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 befinden sich Bodendenkmale. Diese werden gemäß den Angaben der der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 16.11.2011 beigefügten Übersichtskarte nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### ■ **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen und der Wohnbauflächen erfolgt über die Friedenstraße. Die Baufelder 4 und 5 im allgemeinen Wohngebiet und das Baufeld 8 im eingeschränkten Gewerbegebiet werden vom Rothenburger Weg erschlossen. Zur inneren Erschließung der Gewerbegebietsfläche werden teilweise vorhandene Straßen genutzt. Eine neu anzulegende Erschließungsstraße durchläuft den Plangeltungsbereich von westlicher in östlicher Richtung. Weitere Straßen zur verkehrlichen Erschließung werden vorgesehen und in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesen (siehe auch Angaben unter Punkt 5.3.2).

#### ■ **Bahntechnische Erschließung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wird die angestrebte Umverlegung des Bahnhalt punktes in der Pasewalker Oststadt berücksichtigt. Über die ausgewiesenen Planstraßen A 1 und B 1 wird eine verkehrliche Verbindung zwischen dem Haltepunkt der Bahn und dem Stadtteilgebiet der Pasewalker Oststadt geschaffen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wird entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutsamkeit für das Stadtteilgebiet Oststadt an einer Umverlegung des Bahnhalt punktes festgehalten. Der derzeitige Standort des Haltepunktes Pasewalk Ost der DB AG ist städtebaulich ungünstig gelegen. Der Haltepunkt wird von Bürgern und Reisenden sehr verhalten angenommen. In anderen städtebaulichen Planungen, wie zum Beispiel im städtebaulichen Rahmenplan Pasewalk „Oststadt“, ist eine Verlegung des Haltepunktes der Bahn vorgesehen.

Entsprechend der vorhandenen Infrastruktur in der Oststadt als Schul- und Wohnstandort, Senioreenheim ist der Haltepunkt erreichbar an das Oststadtzentrum anzuschließen. In der verbindlichen Bauleitplanung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 an der Veränderung des Standortes des Bahnhalt punktes entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutsamkeit für das Stadtteilgebiet Oststadt festzuhalten. Die geplante Erschließungsstraße zwischen Bahnhalt punkt und Pasewalker Oststadt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 34/11.

Um den Gewerbestandort attraktiv für zukünftige Investoren zu gestalten, wird eine Fläche für Bahnanlagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk ausgewiesen. Eine Flächenfreihaltung für die Errichtung von Bahnanlagen wird vorgenommen.

Eine Reaktivierung des ehemaligen Standortes für Gleisanlagen bzw. eine Neuverlegung von Gleisanlagen im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Option für Investitionsvorhaben, die die Nutzung eines Gleisanschlusses (Ladegleis) voraussetzen, vorgesehen. Ein zeitnaher Ausbau der Gleisanlagen seitens der Stadt Pasewalk wird ausgeschlossen.

Sollte der Ausbau der Bahntrasse bzw. die Schaffung eines Gleisanschlusses für ein sich ansiedelndes Unternehmen von Interesse sein, so sind durch den Investor alle dazu erforderlichen Maßnahmen vorzubereiten und umzusetzen.

Die Flächenfreihaltung für die Realisierung von Bahnanlagen erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 34/11.

#### ■ **Fachgutachten als Planungsgrundlage**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wurden die erarbeiteten Fachgutachten berücksichtigt. Das vorliegende Luftschadstoff- und Geruchsprognosegutachten der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 11.11.2011 wurde bei der Erarbeitung der vorliegenden Unterlagen berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastungen aus dem Betrieb der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH auf allen angrenzenden Flächen sicher eingehalten und deutlich unterschritten wird. An den Wohnbebauungen wurden keine Geruchsbelastungen ermittelt. Durch den Betrieb der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH kommt es auf den angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 34/11 zu keinen erheblichen Geruchsbelastungen.

Hinsichtlich möglicher Ansiedlungen gibt es zurzeit noch keine konkreten Festlegungen. Deshalb wurde in die Festsetzungen durch Text (Teil B) aufgenommen, dass eine Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz |4| entsprechend dem Anhang der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV|5|) ausgeschlossen ist.

Die Anwendung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ wird berücksichtigt: In den GE-Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 34/11 sind ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Abstandsklasse VII (Abstände > 100 m) zulässig. In den ausgewiesenen Baufeldern des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE ist die Ansiedlung von den im Abstandserlass ausgewiesenen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Bei Unterschreitung der festgelegten Abstände sind auf jeden Fall Einzeluntersuchungen (Lärm, Luft) geboten.

Das Luftschadstoff- und Geruchsprognosegutachten kommt zu dem Ergebnis: „Zusammenfassend bestehen hinsichtlich der Luftschadstoff- und Geruchsproblematik keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk, wobei die Hinweise hinsichtlich geplanter Ansiedlungen Berücksichtigung finden sollten.“

Das vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement erarbeitete schalltechnische Gutachten vom 07.06.2012 (SDL-00311024) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 berücksichtigt. Im schalltechnischen Gutachten werden Geräuschkontingente für die einzelnen Baufelder der gewerblichen Bauflächen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die einzelnen Baufelder innerhalb des Plangebietes zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Lärmwirkungen untersucht und entsprechende Festlegungen getroffen.

Mittels Modellrechnungen wurden für die einzelnen Baugebiete die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt. Die hierzu notwendigen Annahmen und Festlegungen wurden fixiert. Die Wertung der Geräuschbelastung erfolgte aus dem Vergleich der nach der DIN ISO 9613-2/TA Lärm berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1.

Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurden Festsetzungen im Text (Teil B) zu zulässigen Betrieben und Anlagen getroffen, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschritten werden.

Das schalltechnische Gutachten wird der Begründung des Teils 2 – Umweltbericht – als Anlage 3 beigelegt.

#### ■ Zusammenfassung

Das Bauungskonzept ist durch die ausgewiesenen Nutzungen des Gewerbegebietes, des eingeschränkten Gewerbegebietes und des allgemeinen Wohngebietes geprägt. Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 unterstützen die Reaktivierung und Entwicklung dieses Gewerbegebietes in der Stadt Pasewalk.

Auch die Nähe zum Oberzentrum Stettin/Polen und die zentrale Lage der Stadt in der Euroregion POMERANIA bilden Potenziale für die künftige Entwicklung der Stadt Pasewalk.

### 5.3 Verkehrserschließung

#### 5.3.1 Bahnanlage

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 wird eine Fläche für den Ausbau eines Gleisanschlusses (Ladegleis) ausgewiesen. Der Standort soll damit für Investoren die Möglichkeit bieten, einen Gleisanschluss für das Investitionsvorhaben zu planen und umsetzen zu können.

Der Gewerbestandort besaß ehemals Anschlussgleise, die aber aufgrund der aufgegebenen Nutzungen zurückgebaut wurden. Für eine Wiederbelebung des Standortes stehen die Gleisanlagen nicht mehr zur Verfügung.

Die geplante Fläche für die Bahnanlagen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den im Betrieb befindlichen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG, Strecke 6327 Grambow – Strasburg.

Die konkrete Planung der Bahnanlagen und alle damit im Zusammenhang stehenden Belange sind durch den zukünftigen Investor umzusetzen. Ein zeitnaher Ausbau der Gleisanlagen seitens der Stadt Pasewalk wird ausgeschlossen.

In der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 15.11.2011 wird darauf hingewiesen, „dass gegen die Bahn keine Ansprüche auf Schutz von dem Betrieb der Bahn ausgehenden Immissionen geltend gemacht werden können. Dieser Hinweis gilt sowohl für vorhandene Nutzungen mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO als auch für die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO im festgesetzten Gewerbegebiet“.

In der Stellungnahme des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht vom 08.11.2011 werden die nachfolgenden Hinweise gegeben:

„Das Ladegleis erhält eine Ladestraße, die wiederum Anschluss an das öffentliche Straßennetz erhalten soll.“ Der Planung wurde außerdem entnommen, „dass diese Anlage nicht nur einem Unternehmen oder mehreren bestimmten Unternehmen zur Nutzung für den eigenen Güterverkehr zur Verfügung stehen soll. Vielmehr soll die Ladestraße und das Ladegleis jedem Nutzer zur Verfügung stehen, somit ist die Anlage nach der Begriffsbestimmung im Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) § 2 Absatz 3 c eine Serviceeinrichtung und damit öffentliche Eisenbahninfrastrukturanlage.“

„Neue öffentliche Eisenbahninfrastrukturanlagen müssen gemäß der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) errichtet und betrieben werden.“

Die geplante Eisenbahninfrastruktur soll in unmittelbarer Nähe zu den Eisenbahnbetriebsanlagen der DB Netz AG entstehen. Hinsichtlich der Abstände zu diesen Anlagen und der technischen Gestaltung (Sicherheitstechnik, Gleisgeometrie, Oberbau, Tiefbau einschließlich der Entwässerung) sind die Richtlinien der DB Netz AG maßgebend. Die DB Netz AG sollte möglichst früh in die Planung einbezogen werden.

Nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG), § 13, -Anschluss an andere Eisenbahnen-, hat jede Eisenbahn angrenzenden Eisenbahnen mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland den Anschluss an ihre Infrastruktur unter billiger Regelung der Bedingungen und der Kosten zu gestalten. Im Übrigen gilt § 14.

Dies bedeutet, dass neue anschließende Eisenbahninfrastrukturbetreiber alle Kosten des Neuaufbaus der Eisenbahnbetriebsanlagen zu tragen hat. Hierzu zählen auch die Betriebsanlagen der DB Netz AG, die für den neuen Anschluss geändert oder neu gebaut werden müssen.“

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, „dass die Änderungen der Betriebsanlagen der DB Netz AG, hier vor allem die sicherungstechnischen Einrichtungen im elektronischen Stellwerksbereich, sehr umfangreich und kostenintensiv sind. Das neue Gleis wird an die bestehende Infrastruktur nicht in einem Bahnhof, sondern auf der freien Strecke anschließen. Hier ist eine neue Ausweichanschlussstelle zu errichten, um den Betrieb auf dem Streckengleis wenig zu behindern.“

„Neubau und Änderungen von Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes als auch der Nichtbundeseigenen Eisenbahnen sind nach § 18 AEG planfeststellungspflichtig. Da durch die Baumaßnahme überwiegend Betriebsanlagen einer Nichtbundeseigenen Eisenbahn neu gebaut wird, kann das gesamte Verfahren bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde für Nichtbundeseigenen Eisenbahnen, hier dem Ministerium für Verkehr, Bau und Landentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 210, durchgeführt werden.“

In der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 11.11.2011 werden umfangreiche Hinweise zu den zu beachtenden Belangen bei der Anlage und Planung einer bahnseitigen Anbindung des geplanten Gewerbegebietes gegeben. Auf Grund des Umfangs der Hinweise wird die o. g. Stellungnahme als Anlage 1 der Begründung beigelegt und ist zu beachten.

In der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.11.2012 wird auf die Planfeststellungspflicht bei Neubau und Änderung von Bahnanlagen (§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz) verwiesen. „Die Herstellung eines Anschlusses an die vorhandene Bahnstrecke ist mit baulichen Änderungen an dieser verbunden und planfeststellungsbedürftig. Der Bauleitplanung kommt keine Ersetzungsfunktion zu.“

### **5.3.2 Straßenseitige Erschließung**

Durch die Lage des Plangebietes an den vorhandenen innerörtlichen Erschließungsstraßen, der Friedenstraße und dem Rothenburger Weg, ist eine Verkehrsanbindung der Gewerbegebietsflächen, der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen und der ausgewiesenen Wohnbauflächen gegeben. Eine Straßenanbindung der gewerblichen Bauflächen an die Friedenstraße ist vorhanden, eine weitere Anbindung ist geplant.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/11 ist die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Nutzungen östlich über den Rothenburger Weg gegeben.

Eine Straße, die den Plangeltungsbereich von westlicher in östliche Richtung durchläuft (Planstraße A), dient der Erschließung des Gewerbegebietes an der Friedenstraße. Östlich erhält diese Straße einen Wendekreis. Der Wendekreis wird mit einer Abzweigung ausgebildet, so dass eineverkehrliche Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 79/15 und 79/16, Flur 41, Gemarkung Pasewalk (Flurstücke im Privateigentum) Berücksichtigung findet.

Eine weitere Anbindung an den Wendekreis der Planstraße A wird in östlicher Richtung zurverkehrlichen Erschließung des Baufeldes 8 ausgewiesen. Diese Maßnahme soll die Anlieferungen für die Betriebe und Einrichtungen im Baufeld 8 durch das Gewerbegebiet über die Planstraße A ermöglichen. Die Straßenausbildung wird für ein Befahren mit Schwerkraftverkehr vorgesehen.

Der Erschließungsverkehr für das Baufeld 8 im ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet über den Rothenburger Weg soll damit eingedämmt werden.

Die Anlage eines Kreisverkehrs wird hier nicht vorgesehen, da es sich dabei um ein Sonderbauwerk handelt, dessen Erfordernis u. a. durch Verkehrszählungen nachzuweisen ist.

Mit der Ausbildung eines Wendekreises wird sichergestellt, dass der Verkehr des Gewerbegebietes durch das Gewerbegebiet zurückfließen kann und eine Beeinträchtigung des allgemeinen Wohngebietes an der Friedenstraße und im Rothenburger Weg eingeschränkt wird.

Die vorhandene östliche Erschließungsstraße ist eine Privatstraße. Eine Verbindung zwischen der Gewerbegebietsstraße (Planstraße A) und der privaten Straße an den Rothenburger Weg ist vorgesehen. Ein Befahren der privaten Straße mit Schwerkrafttransporten ist aufgrund der Straßenbreite und des nicht dafür ausgelegten Kurvenradius zum Erreichen des Baufeldes 8 nicht möglich. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Gewerbegebiet Friedenstraße für die angrenzende Wohnbebauung soll dadurch vermieden werden. Für die Ausweisung einer separaten Wendemöglichkeit auf der Privatstraße steht nicht genügend Fläche zur Verfügung, so dass eine Anbindung an die verlängerte Planstraße A vorgesehen wird.

Die vorhandene Erschließungsstraße, die entlang des Gewerbestandes Pasewalk Ost GmbH & Co. KG (Technik- und Innovationspark) verläuft, wurde in den zurückliegenden Jahren neu ausgebildet (Planstraße A 1). Die Straße wird in nördlicher Richtung als Planstraße B 1 weitergeführt. Damit kann eine Anbindung der Wegeverbindung zur Bahnhaltstelle von der Pasewalker Oststadt durch das Gewerbegebiet geschaffen werden. Die beiden Schulstandorte in der Pasewalker Oststadt können auf kurzem Weg erreicht werden.

Entlang des geplanten Gleisabschnittes ist eine Ladestraße (Planstraße C) mit Wendehammer vorgesehen.

Die Planstraße B ermöglicht eine weitere Anbindung der durch das Gewerbegebiet verlaufenden Planstraße A an die Friedenstraße.

Von der Planstraße B auf Flurstück 85/9, Flur 43, Gemarkung Pasewalk wird eine Anbindung zum Grundstück der Wäscherei Behm auf den Flurstücken 78/4 und 85/6, Flur 43, Gemarkung Pasewalk ausgewiesen.

Die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen gliedern das Plangebiet und sichern dieverkehrliche Erschließung der Gewerbestandorte.

Die Hauptzufahrten in das Gewerbegebiet werden von der Friedenstraße erfolgen. Mit den geplanten Straßenverläufen und -anbindungen wird sichergestellt, dass Zufahrt und Rückfluss des Verkehrs über die Friedenstraße und von hier weiter in das regionale Verkehrsnetz vorgenommen werden.

Für den ruhenden Verkehr wird innerhalb des Gewerbegebietes ein größerer Stellplatz an der Planstraße A 1, parallel zur Friedenstraße geplant. Die Stellplatzfläche (P 1) ist für ca. 60 Pkw vorgesehen.

An der Planstraße B 1 wird eine weitere Stellplatzfläche (P 2) für Pkw ausgewiesen. Auf dem öffentlichen Stellplatz P 2 können in Senkrechtaufstellung ca. 12 Pkw parken.

Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist zwischen der Gewerbegebietsstraße und der Friedenstraße geplant. Diese Wegeverbindung verläuft größtenteils durch das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches.

Die zu realisierenden Straßen im Gewerbegebiet sind in einer Fahrbahnbreite von 6,00 m bzw. 6,50 m vorgesehen. Die Erschließungsstraße, die das Gewerbegebiet von West nach Ost quert, erhält auf der südlichen Straßenseite einen 1,50 m breiten, überfahrbaren Gehweg. An der nördlichen Straßenseite ist eine Begrünung geplant.

Die weiteren Straßenausbildungen sind mit 6,00 m Fahrbahnbreite ausgewiesen.

Der geplante gemeinsame Geh- und Radweg ist in einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

In den neu anzulegenden Erschließungsstraßen wird auch die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Es sind Anbindungen von Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 34/11 an die öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Generell ist zu beachten, dass bei Ausführung von Zufahren und Zufahrten auf den Grundstücken gemäß § 5 LBAU M-V im Rahmen weiterer Planungen und späterer Bauausführung die Belange der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung August 2006) Berücksichtigung finden und zu realisieren sind.

Insbesondere wird auf die Realisierung der Forderungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, der Abmessungen und Gestaltung von Zu- und Durchfahrten sowie Kurvenradien und der Einrichtung bzw. Schaffung von notwendigen Aufstellflächen einschließlich Bewegungsflächen nach den Festlegungen vorgenannter Richtlinie verwiesen.

Dieselben Vorgaben sind bei einer späteren Bebauung der Baufelder zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß dieser Richtlinie zu planen, auszuführen und zu unterhalten.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind der Straßenbereich „Friedenstraße (von Ecke Richard-Wagner-Straße) einschließlich Rothenburger Weg und der Kreuzbäckstraße“ als 30km/h-Zone mit Verkehrszeichen Vz 274.2-40 ausgewiesen. Die Verkehrsbehörde kann nur unter Beachtung der in der StVO, hier: § 45 Abs. 1 c StVO und dazu erlassenen Verwaltungsvorschrift zu den einzelnen Verkehrszeichen, die verkehrrechtliche Anordnung treffen.

Vor der Verkehrsfreigabe ist eine Abnahme unter Beteiligung der Polizei, Straßenbauasträger und der unteren Straßenverkehrsbehörde durchzuführen.

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt zu beantragen.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gewerbegebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt für die bestehenden Gewerbebetriebe über vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen. Für weitere Ansiedlungen ist zu prüfen, inwieweit Anschlüsse an die vorhandenen Leitungssysteme erfolgen können. Die Verlegung neuer Leitungssysteme wird erforderlich.

Im Straßenverlauf der neu auszubildenden Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes und eingeschränkten Gewerbegebietes werden Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

Gemäß der Aussage der Pasewalker Stadtwerke GmbH in der Beratung am 16.11.2011 kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert werden.

Der Technik- und Innovationspark (TIP) ist komplett neu erschlossen worden.

Vom Eigenbetrieb Abwasserbehandlung wurde mitgeteilt, dass im Straßenverlauf Abwasserleitungen vorhanden sind. Ein Umschluss nach der geltenden Satzung kann erfolgen.

Hinter der Wäscherei Behm, Gemeinnütziger Integrationsbetrieb GmbH, befinden sich Betriebswohnungen (Flurstück 85/6, Flur 43, Gemarkung Pasewalk).

Da die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser bisher über die ehemalige Großbäckerei Pasewalk erfolgt, ist vor Durchführung der geplanten Abbruchmaßnahmen der brachliegenden Gewerbe- und Industriebauten eine Erneuerung der Hausanschlüsse für die Wohnungszug zu berücksichtigen.

Die Versorgungsmedien wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas befinden sich in den umgebenden Straßen: der Friedenstraße und im Rothenburger Weg.

Ansonsten sind im Gebiet des Plangebungsbereiches bestehende Anlagen für die Ver- und Entsorgung vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

##### **■ Wasserversorgung**

Die Stadtwerke Pasewalk GmbH ist für die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser zuständig.

Mit dem Anlagenbetreiber sind die notwendigen technischen Detailabstimmungen im Rahmen objekt konkreter Planungen vorzunehmen.

##### **■ Schmutzwasserentsorgung**

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb Abwasserbehandlung Pasewalk zuständig. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die notwendigen Detailabstimmungen sind mit dem Anlagenbetreiber vorzunehmen.

Seitens der Stadt Pasewalk, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Pasewalk kann nur für den erfolgten Kanalneubau auf dem Gelände des Technik- und Innovationsparks (TIP) eine Aussage zum Leitungsbestand gemacht werden. Die vorhandenen Schutz- und Niederschlagswasserleitungen sind neu hergestellt worden. Die Lage der Leitungen sowie der Hausanschlussskanäle sind in dem der Stellungnahme vom 20.11.2012 der Stadt Pasewalk, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Pasewalk beigefügten GIS-Ausdruck ersichtlich.

In der Friedenstraße befindet sich eine Steinzeugleitung in der Dimension DN 200, 250 und 300. Über diese Leitung werden alle anfallenden Schmutzwässer über die Lindenstraße in Richtung Kläranlage abgeleitet.

Außerdem befindet sich noch eine Schmutzwasserleitung DN 200 und ein Schmutzwasserpumpwerk im Rothenburger Weg. Abgeleitet werden die anfallenden Schmutzwässer von der Saarstraße, Bahnstraße und einem Teil des Rothenburger Wegs.

Die schmutzwasserseitige Entwässerung der Grundstücke der Pasewalker Leuchten GmbH und der geplanten Einfamilienhäuser im Rothenburger Weg hat über die Schmutzwasserleitung im Rothenburger Weg zu erfolgen. Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk wird nach der Sanierung (Baubeginn 04/2013) diesen neuen Anforderungen angepasst sein.

Für eventuelle Rückfragen steht Herr Ladisch, Leiter Kläranlage und Kanalnetz unter der Telefonnummer 03973 441601 gerne zur Verfügung.

Für alle anderen Schmutzwasserleitungen auf dem Gelände des ehemaligen Pasewalker Schlachthofes können keine Aussagen über die Lage und den Bauzustand gemacht werden.

#### ■ Regenentwässerung

Die Regenentwässerung ist auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34/11 im Trennsystem vorzunehmen. Das Niederschlagswasser ist über die Vorflut dem städtischen Trennsystem zuzuleiten. Die notwendigen Detailabstimmungen sind mit dem Anlagenbetreiber vorzunehmen.

Gemäß der Stellungnahme der Stadt Pasewalk, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Pasewalk vom 20.11.2012 befindet sich zwischen dem Rothenburger Weg und der Kreuzung Richard-Wagner-Straße eine Niederschlagswasserleitung DN 200 – 300 B, die nur das anfallende Niederschlagswasser vom Straßenkörper ableitet. Von Kreuzungsbereich Richard-Wagner-Straße bis zur Einfahrt TIP ist eine DN-300-B-Leitung vorhanden. Diese nimmt auch zusätzlich die anfallenden Niederschlagsmengen vom Paul-Holz-Ring auf. Ab der Zufahrt zum TIP in Richtung Torgelower Straße ist eine DN-1000-Leitung vorhanden. Über diese Leitung wird ein großer Teil der Oststadt niederschlagswasserseitig entwässert.

Im angrenzenden Rothenburger Weg befindet sich eine Niederschlagswasserleitung DN 150 B, die nur die Regenmengen vom Straßenkörper ableiten sollte. Für alle anderen Niederschlagswasserleitungen auf dem Gelände des ehemaligen Pasewalker Schlachthofes können keine Aussagen über die Lage und den Bauzustand gemacht werden.

#### ■ Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBi. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBi. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Im Zuge der Gewährleistung einer sicheren Brandbekämpfung und damit der Realisierung der Forderungen des § 2 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) ist die Bereitstellung von Löschwasser in einer ausreichenden Höhe, entsprechend den Richtwerten der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 (Technische Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) über die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung vom Februar 2008) sicherzustellen.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsfächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ – in unmittelbarer Nähe der Löschwassereinheitnahmestellen anzuordnen.

Gemäß übergebenem Hydrantenplan befinden sich an der Friedenstraße sieben Hydranten. Durch die Stadt Pasewalk wurde eine Druck- und Durchflussmengenmessung beauftragt. Die Überprüfungsprotokolle der Hydranten in der Friedenstraße liegen inzwischen vor. Sie sind der Begründung als Anlage 5 beigefügt. Die Stadtwerke Pasewalk GmbH empfiehlt, mit der Erschließung des Gewerbegebietes die weitere Planung sowie den weiteren Ausbau des Löschwassersystems umzusetzen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur baulichen Beschaffenheit der künftigen Gebäude getroffen. Für die Gewerbegebiets- und eingeschränkten Gewerbegebietflächen wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit drei Vollgeschossen für eine Bebauung festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet ist für die Bebauung nur die Ausbildung eines Vollgeschosses gestattet. Die Dacheindeckung für die Bebauung ist als harte Bedachung auszubilden. Mit der Festschreibung der Geschossigkeit und der festgelegten Ausbildung der Dacheindeckung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes soll über Hydranten gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung und Errichtung der Planstraße A sollen die Hydranten im Kreuzungsbereich, im Anbindungsbereich der Straße und im Grünstreifen vorgesehen werden. Eine Ringleitung sowie Oberflurhydranten werden gemäß einer Abstimmung vom 25. April 2012 zwischen dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, vorbeugender Brandschutz und der Stadt Pasewalk empfohlen. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Neubau der Erschließungsstraße die Errichtung der Hydranten zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgen kann.

Sollte eine Absicherung der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht gewährleistet werden, so sind Löschwassereiche oder Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Bereits jetzt, spätestens mit Beginn der Realisierung der geplanten Maßnahme muss berücksichtigt werden, dass die maximal zulässigen Entfernungen zwischen den Objekteingängen und den Löschwassereinheitnahmestellen

- a) 300 m zu offenen Löschwassereinheitnahmestelle und
- b) 80 bis 100 m zu Hydranten

nicht überschritten werden.

Kann im Rahmen der Gewerbeansiedlung die sich aus der geplanten Bauweise der Gebäude und dem Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge nicht durch die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt werden (Bestätigung des zuständigen Trägers bzw. Betreibers des Leitungsnetzes notwendig), kann das Löschwasser auch durch

- Wasserbehälter nach DIN 14230 (Zisterne),
- Feuerlöschbrunnen nach DIN 14220 mit einer entsprechenden Entnahmeeleistung,
- Feuerlöschteich(e) nach DIN 14210,
- Entnahmestelle(n) aus öffentlichen, wasserführenden Gewässern mit vorbereitetem Löschwassersauganschluss gemäß DIN 14244

vorgehalten oder eine Kombination der Varianten auf den gewerblichen Bauflächen realisiert werden.

Ersatzmaßnahmen sind nach Absatz 7 des Arbeitsblattes W 405 möglich. Diese Ersatzmaßnahmen sind standortbezogen festzulegen.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung konkreter Bauvorhaben sind die sich aus den vorstehenden Ausführungen ergebenden bzw. resultierenden erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser zu planen und zu realisieren. Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und der örtlichen Feuerwehr sollten dazu vorgenommen werden.

#### ■ **Elektroversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Versorgungsanlagen der Stadtwerke Pasewalk GmbH.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen der E.ON edis AG vom 17.11.2011 und 23.04.2012 abgegeben. Die erteilte Bestandsplan-Auskunft dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 befinden sich Strom- und Fernmeldekabelverteilungsanlagen der E.ON edis AG.

Zu konkreten Vorhaben wird gebeten, sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung zu setzen. Die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand werden zugesandt.

Es wird gebeten, den Anlagenbestand bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ sind zu beachten. Diese Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen werden der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

#### ■ **Telekommunikation**

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes sind nach Erfordernis durch die Deutsche Telekom AG neue Telekommunikationslinien zu verlegen.

#### ■ **Wärme- und Gasversorgung**

Westlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Fernwärmeleitung von den Stadtwerken Pasewalk bis in das Stadtteilgebiet Oststadt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Pasewalk GmbH im Bereich der Heizleitung festgesetzt.

Mit der Erweiterung des Fernwärmenetzes könnten weitere Objekte mittels Fernwärme versorgt werden. Auch ein Nahwärmekonzept ist möglich.

Im öffentlichen Bereich der Friedenstraße und im Rothenburger Weg befinden sich Gasversorgungsleitungen. Die Stadtwerke Pasewalk GmbH besitzt keine Kenntnis über die Anschlussleistung der einzelnen Abnehmer. Somit kann aus Sicht der Stadtwerke Pasewalk GmbH zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Entscheidung zur Gas- und Wärmeversorgung getroffen werden. Die Entscheidung wird nach der Gesamtleistung aller Abnehmer und somit nach wirtschaftlichen Aspekten zum gegebenen Zeitpunkt getroffen. Die Verlegung von Fernwärmeleitungen bzw. Gasversorgungsleitungen erfolgt somit erst mit Bekanntgabe der Anschlussleistung und noch nicht während der Erschließung des Gewerbegebietes.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung konkreter Bauvorhaben sind auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und -systeme zu planen und auszuführen.

Für die zukünftige innere Erschließung des Plangebietes können erst nach dem Vorliegen entsprechender Bedarfswerte im Rahmen von konkreten Objektplanungen die erforderlichen Leitungssysteme zur Ver- und Entsorgung geplant, vorbereitet und realisiert werden.

Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Leitungssysteme können durch die Versorgungsträger erst nach Vorliegen konkreter Angaben benannt werden.

## **5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen**

Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/11 ist als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von mehrreihigen Feldgehölzhecken von 5 m bis 10 m Breite aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt zur Abschirmung der Wohnbauflächen von den gewerblichen Bauflächen im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze wie Feldahorn, Sandbirke, Eberesche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hartiegel, Kornelkirsche, Hundsrosen, Weißdorn, Gemeiner Flieder, Sommerjasmin, Trauben- und Rotenichen u. a. zu pflanzen. Der Anteil der Baumgehölze beträgt 30 %.

Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Eine Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes wird als weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Da die ausgewiesenen Ausgleichspflanzungen nicht ausreichen, um das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent zu erreichen, wird eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Im Einvernehmen mit der Stadt Pasewalk und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurden als Kompensationsflächen die ehemaligen Moorbrandflächen nordwestlich von Friedberg bestimmt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pasewalk in der Flur 37, Gemarkung Pasewalk. Die Kompensationsmaßnahme befindet sich ca. 3,5 km nordöstlich von Pasewalk.

Die Moorbrandflächen sind als Flächen für Kompensationsmaßnahmen als Ökokontofflächen ausgewiesen.

Die Herstellung von Standgewässern mit naturschutzgerechter Gestaltung und Sukzession auf den Moorbrandflächen ist als Ersatzmaßnahme festgelegt.

Ziel der Maßnahme ist es, Feuchtwässer mit einer differenzierten Uferausformung und wechsellagernden Böschungserosionen sowie Sumpf- und Tiefenzonen zu schaffen. Die Gewässerriänder werden mit einer breiten Flachwasserzone ausgefüllt. Begrünungs- und Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Fläche wird der freien Sukzession überlassen.

Bei allen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in Form von Baum- oder Strauchpflanzungen realisiert werden, ist nachzuweisen, dass die Gehölze die Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ besitzen.

Detaillierte Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht (Teil 2) der Begründung zu entnehmen.

### **5.5.2 Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz**

Für den Bebauungsplan Nr. 34/11 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung im Januar 2012 erarbeitet. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im August 2012 aktualisiert und erweitert. Die Maßnahmeblätter 1 bis 3 wurden erarbeitet.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag nimmt eine Bestandsbewertung für Fledermäuse, Vögel und Reptilien vor. Kompensationsmaßnahmen werden ausgewiesen. Dazu gehören sofort wirksame Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen, die nach Beendigung der Baumaßnahme wirksam werden.

Im Rahmen der sofort wirksamen Maßnahmen wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgezeigt, dass alle Kompensationsmaßnahmen mit deren Umsetzung ihre Funktion übernehmen können. Sofern funktionale Ersatzlebensstätten-Vogelbrutplätze und Fledermaus-Sommerquartiere bis Anfang April und Fledermaus-Winterquartiere bis Anfang August fertig gestellt sind, kann die ökologische Funktion kontinuierlich erhalten bleiben.

Der Abbruch der Gebäude und damit der Verlust der Lebensstätten bildet natürlich die Voraussetzung, damit die betroffenen Individuen, sofern deren Tötung vermieden werden konnte, der lokalen Population gezwungen sind, neue Quartiere bzw. Nistplätze zu suchen.

Für die Maßnahmen, die nach Beendigung der Baumaßnahme wirksam werden, ist der Abbruch der Gebäude und damit der Verlust der Lebensstätten Voraussetzung, so dass die betroffenen Individuen der lokalen Population gezwungen sind, neue Quartiere bzw. Nistplätze zu suchen. Sofern funktionale Ersatzlebensstätten-Vogelbrutplätze und Fledermaus-Sommerquartiere bis Anfang April und Fledermaus-Winterquartiere bis Anfang August fertig gestellt sind, kann die ökologische Funktion erhalten bleiben.

Für Fledermäuse und Vögel werden gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von August 2012 Festlegungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) zur Schaffung von Ersatzquartieren und Ersatzbrutplätzen getroffen. Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind die Maßnahmen zum Monitoring durchzuführen.

Die in den Maßnahmeblättern 1, 2 und 3 aufgezeigten Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudeteils mit Kühlturm und deren Sicherung und Optimierung, die fledermausgerechte Sicherung und Optimierung des Bunkers am Finanzamt in Pasewalk sowie die Maßnahmen zur Schaffung von Ersatz- und Zwischenquartieren für Fledermäuse und die Anlage von Nisthilfen (Ersatzbrutplätze) für Rauchschwalben, Mauersegler, Hausrotschwanz bzw. für andere Nischenbrüter sind umzusetzen.

## 5.6 Angaben zu den Baugrundverhältnissen

Vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Hofmann wurde im Auftrag der Stadt Pasewalk ein geotechnischer Bericht zur Baugrundbeurteilung innerhalb des Plangebietes im August 2012 aufgestellt.

Für die Erschließung des Plangebietes durch entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen und Straßenbaumaßnahmen wurden die folgenden Angaben auszugsweise aus dem geotechnischen Bericht entnommen.

### • Rohrleitungsbau

Die punktuellen Bodenaufschlüsse für den Rohrleitungsbau ergaben am untersuchten Standort Böden mit unterschiedlichen Tragfähigkeitseigenschaften und wechselnder hydrologischer Beeinflussung. Die im potenziellen Leitungsbereich aufgeschlossenen aufgefüllten Böden sind durch eine teilweise sehr inhomogene Kornzusammensetzung gekennzeichnet. Diese Böden sind für die geplante Leitungsverlegung als bedingt tragfähiger Baugrund einzuschätzen.

Die im Untergrund anstehenden – gewachsenen – Böden sind mit einer steifen Zustandsform bzw. mindestens mitteldichten Lagerung für das Bauvorhaben tragfähiger Baugrund und gewährleisten einen sicheren und dauerhaften Lastabtrag.

Werden zum Zeitpunkt der Bauausführung bindige Böden mit der aktuellen Zustandsstufe weich in der Grabensohle angetroffen, sind diese teilweise gegen gut verdichtbares, rolliges Bodenmaterial auszutauschen.

Die Rohrgrabensohle sowie die Rohrleitungszone sind ordnungsgemäß zu verdichten.

Bei Verlegetiefen von > 1 m bis 2 m unter OKG werden im Zuge einer Bauausführung im offenen Rohrgraben baubegleitende Wasserhaltungsmaßnahmen (s. u.) erforderlich.

Für die gegebenenfalls erforderliche Entwässerung der gut durchlässigen sandigen Böden ist eine geschlossene Wasserhaltung einzusetzen.

Bei den im Ausbaubereich anstehenden gemischt- bzw. feinkörnigen Böden ist dann zur Trockenhaltung der Baugruben/Gräben eine offene Wasserhaltung zu betreiben.

Der endgültige Umfang der Wasserhaltungsmaßnahmen wird wesentlich durch die hydrologischen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Baudurchführung, die lokale Baugrundschiebung bzw. die endgültig erforderliche Aushubtiefe bestimmt.

### • Straßenbau

Für die geplanten Maßnahmen im Straßenbau sind die bei nahezu geländegleicher Gradienten im potenziellen Planum bei den punktuellen Bodenaufschlüssen nachgewiesenen aufgefüllten Böden als sehr frostempfindlich einzuschätzen und nach ZTV E-StB 09 der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der punktuellen Bodenaufschlüsse wird aus baugrundtechnischer Sicht empfohlen, die Frostempfindlichkeitsklasse F 3 bei der Bemessung der Mindestdicke des frostsichereren Straßen-/Wegeaufbaus im gesamten Ausbaubereich zu Grunde zu legen, auch wenn im potenziellen Planum lokal Böden mit anderer Frostempfindlichkeit zu erwarten sind.

Im gesamten Trassenbereich sollte in jedem Fall ein Oberbau gewählt werden, der auf dem Planum eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  erfordert.

- Wasserverhältnisse

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden punktuellen Bodenaufschlüsse, der möglichen Grundwasserschwankung sowie auf Grund der im Untergrund bereichsweise anstehenden gering durchlässigen Böden ist im geplanten Ausbaubereich eine zeitweise hydrologische Beeinflussung oberhalb von 1 m unter Planum zu erwarten.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die hydrologischen Verhältnisse bei der Bemessung der Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaus als ungünstig zu berücksichtigen.

- Planum und Untergrund

Auf Grund der bisherigen Nutzung eines Großteils der untersuchten Flächen bzw. den vorliegenden Ergebnissen der punktuellen Bodenaufschlüsse ist davon auszugehen, dass auf dem vorgesehenen Planum eine erforderliche Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 45 \text{ MN/m}^2$  nicht durchgehend gegeben und trotz intensiver Nachverdichtung nur sehr lokal erreichbar ist.

Zur Gewährleistung einer normgerechten Tragfähigkeit auf dem Planum sind daher nahezu im gesamten Ausbaubereich bodenverbesserrnde Maßnahmen einzuplanen.

Die im Untergrund nachgewiesenen bindigen Böden in mindestens steifer Konsistenz sowie die Sande mit wechselndem Schluffgehalt in mitteldichter Lagerung sind für das geplante Bauvorhaben tragfähiger Baugrund und gewährleisten einen sicheren und dauerhaften Lastabtrag.

- Entwässerung des Planums

Unter Berücksichtigung der im geplanten Baugebiet ermittelten Böden sowie den standörtlichen Wasserverhältnissen wird empfohlen, im Bereich des Planums ein Quergefälle herzustellen, um anfallendes Niederschlagswasser über ausreichend tiefe trassenbegleitende Entwässerungselemente einer dauerhaft wirksamen Vorflut schadlos zuzuführen.

- Versickerung

Auf Grund der abschnittsweise anstehenden, sehr gering bis nicht versickerungsfähigen Böden und der vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstände ist eine Versickerung von punktuell anfallendem Oberflächenwasser nicht bzw. nur sehr begrenzt möglich.

Aus baugrundtechnischer Sicht wird in jedem Fall von einer Versickerung von Niederschlagswasser im potenziellen Baufeld abgeraten.

- Gründungsvorschlag

Die im Untersuchungsgebiet vorgesehenen Verkehrsstrassen können – unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkundungsergebnisse und nach Rückbau teilweise vorhandener Verkehrsflächen – grundhaft im Tiefenbau ausgebaut werden.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten bzw. der vorliegenden Ergebnisse der im Trassenverlauf ausgeführten punktuellen Bodenaufschlüsse sind in dem potenziellen Ausbaubereich überwiegend bedingt tragfähige Böden zu erwarten, die durch Auffüllungen mit sehr inhomogener Kornzusammensetzung und humosen Bestandteilen gebildet werden.

Zur Kompensierung des aus diesen Böden resultierenden Tragfähigkeitsdefizits wird empfohlen, in den entsprechenden Bereichen (unabhängig vom gewählten Oberbau) einen zusätzlichen Bodenaustausch (restlose Beseitigung der o. g. Böden bzw. bei größerer Schichtmächtigkeit Beseitigung mindestens bis ca. 0,3 bis 0,4 m unter Planum) mit Einbau von hochwertigem gebrochenem Tragschichtmaterial vorzunehmen.

Die zur Kompensierung des Tragfähigkeitsdefizits standörtlich unter Berücksichtigung der lokalen Baugrundsichtung endgültig erforderliche Austauschmächtigkeit ist baubegleitend auf Probefeldern zu ermitteln.

Weitere detaillierte Angaben zu den hydrologischen Gegebenheiten und den Baugrundverhältnissen sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

#### **5.7 Sonstige Angaben**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden weitere planrelevante Belange berücksichtigt:

##### **5.7.1 Belange der Bodendenkmalpflege**

Das Vorrhaben des Bebauungsplanes Nr. 34/11 berührt ein Bodendenkmal.

Die Prüfung der Antragsunterlagen durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz, SB Bodendenkmalpflege hat jedoch ergeben, dass das Vorrhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird.

Bei einer abweichenden Ausführung des Vorrhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheit von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].

Gemäß § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

In der der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Fachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz vom 16.11.2011 anliegenden Karte sind die Bodendenkmale gekennzeichnet. Die Karte wird der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgehung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vergleiche auch § 7 Abs. 1 b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Standort Pasewalk, in 17309 Pasewalk, An der Kürassierkaserne 9, Telefon 03973 255343, Fax 03973 2557763 vor Maßnahmebeginn schriftlich zu beantragen. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, 19055 Schwerin, Domhof 4/5, Telefon 0385 58879-111, Fax 0385 58879-344 rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, zum Beispiel archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung ertischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 30.11.2011 werden die nachfolgenden Hinweise gegeben:

Das Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Die Prüfung der Antragsunterlagen hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird.

Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

#### **5.7.2 Belange der Abfallwirtschaft**

Die bei den geplanten Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Die Entsorgung des Plangebietes ist nach der zurzeit gültigen Satzung des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow vorzunehmen.

Gewerbliche und produktionspezifische Abfälle, die nicht der Satzung unterliegen, sind durch den jeweiligen Eigentümer/Betreiber eigenständig fachgerecht zu entsorgen.

Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abfallsatzung) dem Anschluss- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Unmittelbar nach Fertigstellung sind die Gewerbegrundstücke daher gemäß § 5 Abs. 1 Abfallsatzung anzumelden.

Sollten sich jedoch während der Bauphase Hinweise auf eine Gefahrensituation für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ergeben, ist der Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort zu informieren.

Bei der Straßen- und Wegeplanung ist die Erreichbarkeit der Grundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen zu sichern und es sind ggf. Standplätze für die Aufstellung von Recycling- und Restmüllsammelgefäßen vorzusehen. Bei der Planung von Straßenebenenanlagen, wie Geh- und Radwege, sollte die Regelung der Abfallsatzung Berücksichtigung finden, wonach die Grundstückbesitzer das Restmüllgefäß am Abfuhrtag am Straßenrand bereitstellen müssen. Hinsichtlich zu beachtender Vorschriften zur Unfallverhütung wird die Einholung einer Stellungnahme der Entsorgungsgesellschaft empfohlen.

Bei der Planung von Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 18 m ist darauf zu achten, dass zusätzlich ein 2 m breiter störungsfreier Rand (Freiraum) an den Außenseiten für Fahrzeugüberhänge vorhanden sein muss.

Bei der Abfallentsorgung sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung einzuhalten. Hier gilt die Unfallverhütungsvorschrift BGV C 27 Müllbeseitigung. Dabei geht es insbesondere um die bauliche Gestaltung der Straßen hinsichtlich einer Wendemöglichkeit. Hinsichtlich weiterer zu beachtender Vorschriften zur Unfallverhütung wird die Einholung einer Stellungnahme der Entsorgungsgesellschaft empfohlen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist Folgendes zu beachten: Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS-E)" so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendepplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

### 5.7.3 Belange Altlasten

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (zuständige Behörde nach dem Landesbodenschutzgesetz in Verbindung mit der Landesverordnung über die Errichtung der unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.

### 5.7.4 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V

Für das angefragte Bauvorhaben liegen dem Munitionsbergungsdienst (MBD) Vermessungsaufnahmen des Jahres 1953 vor. Luftbildsichtig sind keine Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung erkennbar. Kriegsluftbilder liegen derzeit für diese Fläche nicht vor. Im Anfragebereich sind in den letzten Jahren keine Einsätze zur unmittelbaren Gefahrenabwehr (Sofort-einsätze) durchgeführt worden. Auch aus vorliegenden Akten sind keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührendpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Rechtshinweise:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Bäumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird auf die Pflichten des Bauherrn und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2 „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8 „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadenfall, d. h., bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baufährdung“ herangezogen werden.

#### **5.7.5 Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Uecker-Randow“**

Durch das Bauvorhaben wird im östlichen Bereich das Gewässer 2. Ordnung Nr. 968.74051 berührt.

Durch das geplante Vorhaben darf die Unterhaltung des o. g. Gewässers nicht beeinträchtigt oder erschwert werden (Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG und besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung nach § 41 WHG).

Insbesondere ist darauf zu achten, dass im Bereich des verrohrten Gewässers dieses nicht überbaut werden sollte.

Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleistungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionstüchtig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

#### **5.7.6 Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V**

Seitens des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung von Bau- und Abbrucharbeiten die Bestimmungen der BGV C 22 – Bauarbeiten – zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren wird auf die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen – Baustellenverordnung (BaustellV) – vom 10. Juni 1998 verwiesen, wonach Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Neubrandenburg spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen sind (§ 2 Abs. 2 BaustellV).

#### **5.7.7 Hinweis zu Stellungnahmen der Deutschen Bahn**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Stellungnahmen der Deutschen Bahn von verschiedenen Fachabteilungen eingegangen.

Es wird auf die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, Caroline-Michaels-Straße 5 – 11, 10115 Berlin vom 11.11.2011 verwiesen. Die genannte Stellungnahme ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

#### **5.7.8 Belange der E.ON edis AG**

Die Bestandspläne mit den eingezeichneten Versorgungsanlagen sind als Bestandsplan-Auskunft den Anlagen der Stellungnahmen der E.ON edis AG, Standort Torgelow vom 17.11.2011 und 23.04.2012 zu entnehmen.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG sind zu beachten. Die Hinweise sind als Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Die mit den Stellungnahmen vom 17.11.2011 und 23.04.2012 übergebenen Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vordringen wird gebeten, sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung zu setzen. Die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand werden zugesandt.

Es wird gebeten, den Anlagenbestand bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Fragen beantwortet im Regionalbereich nachfolgend genannte Ansprechpartner:  
Stromversorgungsanlagen: Herr Karberg, Tel. 03976 28073512.

#### **5.7.9 Belange zu Beleuchtungseinrichtungen**

Beleuchtungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Beendigung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

#### **5.7.10 Flächenversiegelungen**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitrugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

### 5.7.11 Belange der Deutschen Telekom AG

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

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 AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 13, Team FS, Postfach 4202, 49032 Osna-brück, Mail: [Planauuskunft.Nordost@telekom.de](mailto:Planauuskunft.Nordost@telekom.de) angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 13, Postfach 4202, 49032 Osna-brück informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

### 5.7.12 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Die Trinkwasser- und die Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen.

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

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald entsprechend § 20 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) anzuzeigen.

Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionstüchtig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Gewässer 2. Ordnung Nr. 968.74051. Der Uferbereich des Gewässers ist von jeglicher Bebauung, hierzu gehören auch Einfriedungen, und Bepflanzungen freizuhalten. Als Uferbereich gilt die an das Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von fünf Metern jeweils landeinwärts ab der Böschungsoberkante.

Geplante Anpflanzungen im Uferbereich sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ abzustimmen.

Die Kreuzung eines Gewässers, z. B. mit einem Verkehrsweg (Durchlassbau) oder Erschließungsleitungen, ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig (mindestens sechs Wochen) vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

#### **5.7.13 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Die Aufstellung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

Die verkehrsrechtliche Anordnung kann dabei nur entsprechend der StVO einschließlich der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften erfolgen.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Bebauungsplanes Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraums notwendig werden, so sind diese rechtzeitig über die bauausführende Firma beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.

#### **5.7.14 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz**

Bei der Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen können gemäß § 3 des BImSchG u. a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchstoffe) ausgehen.

Daher sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz [Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)] bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie M-V) einzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2007 verwiesen.

Die im vorliegenden Schallgutachten aufgeführten Vorkerhungen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Gewebelärm sind einzuhalten.

Hinsichtlich der Bauphasen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – in der aktuellen Fassung zu beachten.

Bei der Planung von Straßen- und Schienenwegbaumaßnahmen sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche die Immissionsgrenzwerte der Verkehrsärmeschutzverordnung (16. BImSchV) in der aktuellen Fassung einzuhalten.

#### **5.7.15 Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

Auf Grund der Vornutzung als Industriestandort sind Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen.

Grundsätzlich ist im Zuge der Baurechtlichen Überplanung die konkrete Belastungssituation zu ermitteln.

Sofern sich der Altlastenverdacht bestätigt und/oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen, sind die entsprechenden Bereiche vor einer Nach-/Umnutzung zu sanieren bzw. zu sichern.

#### **5.7.16 Allgemeine Hinweise für grünordnerische Maßnahmen**

Während der Arbeiten sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP 4 (Teil Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) konsequent einzuhalten.

Der Schutz des Oberbodens ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 vorzunehmen.

Der Boden ist gemäß DIN 18915 vorzubereiten.

Die Qualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BDB, entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Für Gehölzpflanzungen dürfen nur gebietseigene Herkünfte verwendet werden. Das Pflanzgut muss deshalb die regionale Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ haben.

Bei der Anlage der Rasenflächen sind die Richtlinien der DIN 18917 („Rasen“) maßgebend und zu beachten.

**5.8 Flächenbilanz**

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	192.710	100,00
Gewerbegebietsfläche (GE)	83.079	43,11
davon im Baufeld 1	18.618	9,66
im Baufeld 2	3.170	1,64
im Baufeld 3	15.446	8,02
im Baufeld 4	7.477	3,88
im Baufeld 6	22.213	11,53
außerhalb der Baufelder	16.155	8,38
Eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (GEE)	46.997	24,39
davon		
im Baufeld 5	16.644	8,64
im Baufeld 7	1.662	0,86
im Baufeld 8	19.210	9,97
außerhalb der Baufelder	9.481	4,92
Allgemeines Wohngebiet (WA)	26.309	13,65
davon im Baufeld 1	3.133	1,63
im Baufeld 2	5.043	2,62
im Baufeld 3	412	0,21
im Baufeld 4	1.377	0,71
im Baufeld 5	1.055	0,55
außerhalb der Baufelder	15.289	7,93
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	5.070	2,63
geplante Bahnanlagen	5.070	2,63
Verkehrsflächen	14.906	7,73
Straßenverkehrsflächen (Planstraße A, A 1, B, B 1, C)	11.960	6,21
private Straße	530	0,27
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stichstraße Planstraße D öffentliche Stellplätze P 1, P 2	266 290 1.860	0,14 0,15 0,96
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	648	0,34
Flächen für Versorgungsanlagen	134	0,07
Flächen für die Abfallentsorgung	268	0,15
Flächen für die Abwasserbeseitigung	92	0,04
Flächen für Fernwärme	154	0,08
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.572	5,49
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.569	2,37
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.605	2,91
Quartier für Artenschutzmaßnahmen	398	0,21
Grünflächen	5.129	2,66
Grünflächen	929	0,48
Graben einschließlich Grünfläche	4.200	2,18

DB Services Immobilien GmbH • Caroline-Michaels-Straße 5-11 •  
10115 Berlin

Stadt Pasewalk  
Fachbereich Bau  
Postfach 12 44  
17302 Pasewalk



DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Berlin  
Liegenchaftsmanagement  
Caroline-Michaels-Straße 5-11  
10115 Berlin  
www.deutschebahn.com/dbsimm

S1, S2, S25 bis Nordbahnhof  
U6 bis Naturkundemuseum  
Strab M8

Dieter Seidler  
Telefon 030 297-57363  
Telefax 030 297-57245  
dieter.seidler@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-BLN-11 Se  
TÖB-BLN-11-3227

11.11.2011

**Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk**  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Kohlase,

mit Schreiben vom 26.10.2011 haben Sie uns die Verfahrensunterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange übergeben.

Die Unterlagen zum vorgenannten Bebauungsplanentwurf haben wir unter dem Aktenzeichen TÖB-BLN-11-3227 registriert. Wir bitten Sie, diese Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr immer mit anzugeben.

Die eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk haben wir zur Kenntnis genommen und aus der Sicht der DB AG bezüglich der von ihr zu vertretenden Belange fachtechnisch prüfen lassen.

Hierzu haben wir die Verfahrensunterlagen von der betroffenen Konzerngesellschaft DB Netz AG eigenständig prüfen lassen.

Die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.

Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen haben wir festgestellt, dass sich der Planungsraum für das geplante Gewerbegebiet, ausgewiesen in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanentwurfes Nr. 34/11 der Stadt Pasewalk als Gebiet mit abgegrenzten unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet, in unmittelbarer Nähe zu den in Betrieb befindlichen Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG, Strecke 6327 Granbow – Strasburg, befindet und die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk die Grundstücksgrenze der DB AG tangiert.

...



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registriergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 86 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schwiesel

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzender)  
Bodo Bonnier  
Manthias Klekebusch

Es sind aus Sicht der DB AG, auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes zu den Bahnanlagen der DB AG, die nachfolgenden bahnseitigen Feststellungen, Hinweise und Auflagen zu beachten:

1. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet nach gegenwärtigem Erkenntnisstand keine Liegenschaften der DB AG. Aus den eingereichten Unterlagen ist jedoch ersichtlich, dass die nördliche Grenze des Bebauungsgebietes unmittelbar an die Grundstücksgrenze der in Betrieb befindlichen DB-Strecke 6327 Grambow – Strassburg (ca. Bahn-km 39,5 bis Bahn-km 40,3, bahnlinks) angrenzt.  
Es ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENEuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENEuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.  
Alle Grundstücke die Betriebsanlage der Bahnstrecke 6327 Grambow - Strassburg sind oder auf denen sich Betriebsanlagen dieser Bahnstrecke befinden oder als solche gedient haben, unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt für Eisenbahnverkehr, §38 BauGB in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), unabhängig von ihrer aktuellen Nutzung und ihrem Zustand. Die Planungshoheit über die Grundstücke liegt beim Eisenbahn-Bundesamt. Planungsinteressen und Zukunftsoptionen der Deutschen Bahn AG, die das Umfeld außerhalb der unmittelbaren Gleisanlage und bahneigenen Grundstücke im nachbarlichen Bereich der Bahngrenze beeinflussen könnten, werden in sofern berührt, dass in der Planzeichnung (Teil A) des Vorentwurfsplanes Bahnanlagen innerhalb des Plangebietes des B-Plans Nr. 34/11 ausgewiesen werden und in der Begründung zum Vorentwurf des B-Plans unter Punkt 4.3 die Planungsabsicht für den „Ausbau eines Gleisanschlusses (Ladegleis) zur bahnseitigen Erschließung des Plangebietes“ formuliert wird.  
Im Zusammenhang mit diesen Planungen der Stadt Pasewalk muss jedoch beachtet werden, dass derzeit bei der DB Netz AG die Planung eines elektronischen Stellwerkes (ESTW) läuft. In diese ESTW-Planung kann die Reaktivierung des ehemals vorhandenen Gleisanschlusses nicht mehr aufgenommen werden. Dies hat zur Konsequenz, dass erst nach der Inbetriebnahme des ESTW eine gleisseitige Erschließung des Gewerbegebietes erfolgen könnte.  
Im Zuge der Realisierung des ESTW-Vorhabens kommt es auch zur Auflassung (Schließung) des Bahnüberganges in Bahn-km 39,260 der Strecke 6327 (BU Rothenburger Weg). Der Inbetriebnahmezeitpunkt für das ESTW und die Auflassung des BÜ ist für Ende 2013 geplant.  
Sofern die Stadt Pasewalk die Planung der gleisseitigen Erschließung des Gewerbegebietes Friedenstraße weiter verfolgt, müssen zwingend Abstimmungen mit der DB Netz AG stattfinden, wie dieser künftige Gleisanschluss in die Software des ESTW eingebunden werden kann und die Betriebstechnologie des künftigen Anschlussbahnbetreibers für den Gleisanschluss Gewerbegebiet Friedenstraße in Übereinstimmung mit den Betriebsabläufen des Zugbetriebes auf der Strecke 6327 zu bringen ist.  
Aus betrieblicher Sicht müssen zusätzlich zu den technischen Rahmenbedingungen weitere Regelungen getroffen werden, die eines gewissen zeitlichen Vorlaufs bedürfen.  
Wir weisen deshalb darauf hin, dass der geplante Gleisanschluss an das Streckennetz der DB-Strecke 6327 Grambow- Strassburg vom Träger des Vorhabens bei der

DB Netz AG  
Regionalbereich Ost  
Kundenmanagement  
I, NM-O-K  
Granitzstraße 55-56  
13189 Berlin

zu bestellen ist, um die entsprechenden rechtlichen Verträge abschließen zu können.

Die dann nachträglich erforderlich werdenden Eingriffe in die ESTW-Technik sind für die DB AG kostenneutral vorzunehmen. Eine Kostenübernahme für nachträgliche Änderungen der Leit- und Sicherungstechnik durch die DB AG erfolgt nicht.

3. Auch wenn die unter Punkt 4.3 der Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes erwähnte Verlegung des Haltepunktes Pasewalk Ost der DB AG (Bahn-km 40,35) nicht Gegenstand der Planungen innerhalb der Grenzen des B-Planes Nr. 34/11 ist, müssen wir dennoch auf folgenden Sachverhalt hinweisen.

Die Verlegung des Haltepunktes Pasewalk Ost wird durch die DB AG **nicht** realisiert und ist auch nicht Planungsbestandteil des vorgenannten ESTW-Vorhabens. Sofern die Verlegung des Haltepunktes Pasewalk Ost von der Stadt Pasewalk planerisch weiter verfolgt werden sollte, muss die Stadt Pasewalk davon ausgehen, dass eine Verlegung im vollen Kostenumfang durch den Träger des Vorhabens zu übernehmen ist und eine daraus folgende zwingend erforderliche nachträgliche Änderung der Leit- und Sicherungstechnik der DB Netz AG sehr kostenintensiv ist.

4. Grundsätzlich ist bei den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 34/11 zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LB MV) kommt.

Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Die vorgesehene Bebauung innerhalb des Plangebietes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht beeinflussen.

5. Ebenso sind Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken des o. g. B-Plangebietes gemäß § 5 der LBAO MV ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Das Bebauungsplangebiet muss über eine Zuwegung verfügen, die nicht über Eisenbahngelände der DB AG führt.

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 34/11 wird von einer verkehrstechnischen Anbindung des Plangebietes über die vorhandene Friedenstraße ausgegangen. Eine innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von westlicher in östlicher Richtung. Im Zuge der Planung dieser inneren Erschließungsstraße ist gemäß Planzeichnung (Teil A) des Vorentwurfes des B-Planes Nr. 34/11 u. a. auch die Weiterführung dieser Erschließungsstraße in nördliche Richtung sowie eine unmittelbare Parallelführung eines Straßenabschnitts angrenzend zur Strecke 6327 geplant.

Für den beabsichtigten Neubau einer Straße in Parallellage zu den Bahnanlagen der DB AG sind, nach den gültigen Richtlinien der DB AG, notwendige Sicherheitsmaßnahmen erforderlich, um eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes auszuschließen.

In Abhängigkeit von den Abständen und der gegenseitigen Höhenlage von Straße und Schiene sind Schutzmaßnahmen nach Vorschrift DS 800 01 Punkt 36 (Parallellage von Schienenweg und Straße) und Anlage 11 der DB zu planen und anzuordnen. Hierzu zählen auch der Schutz des Bahnbetriebes und der Bahnanlagen vor von der Straße abkommenden Fahrzeugen und Ladungen.

Inwieweit die Anordnung von Schutzplanken im betroffenen Streckenabschnitt der Strecke 6327 ausreichend ist, kann auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht eingeschätzt werden.

Mit der DB Netz AG sind vom Träger des Vorhabens vor Baubeginn in Abhängigkeit vom Gefährdungspotenzial weitergehende Schutzmaßnahmen vor Ort festzulegen.

6. Die Planung und Durchführung der baulichen Maßnahmen innerhalb der Grenzen des Bauungsplans Nr. 34/11, die sich unmittelbar an der künftigen Grundstücksgrenze zu den Gleis- und Betriebsanlagen der DB AG befinden, müssen nach dem Bodengesetz, dem Baugesetzbuch, der geltenden LB MV, den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften erfolgen. Zur Gewährleistung der Betriebs-, Arbeits- und Anlagensicherheit müssen u. a. folgende Bau- und Sicherheitsvorschriften der DB AG eingehalten werden:
  - Ril 800.0130 Netzinfrastruktur Technik entwerfen, Streckenquerschnitte
  - Ril 836 Vorschrift für Erdbauwerke
  - Ril 180 01 Gas- und Wasserleitungskreuzungsrichtlinien
  - Ril 178 01 Stromkreuzungsrichtlinien
  - GUV-V D33 Arbeiten im Bereich von Gleisen - EUK, Unfallverhütungsvorschrift
  - GUV-R 2150 Elektrische Anlagen und Betriebsmittel EUK, Unfallverhütungsvorschriften
  - GUV-V A2 Allgemeine Vorschriften - EUK, Sicherheitsmaßnahmen
  - GUV-V A1 Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO)
  - DS 300 Allgemeines Eisenbahngesetz
  - AEG Mitwirkend gelten u.a. folgende Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik:
    - UVV Unfallverhütungsvorschriften
    - BauO Bln gültige Landesbauordnung (hier für Berlin)
    - DIN 4120 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke
    - DIN 4124 Baugruben und Verbau
    - DIN 18300 Erdarbeiten
    - DIN 18305 Wasserhaltungsarbeiten
    - HOAI Teil VII Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

7. Eine konkrete technische Beurteilung und Prüfung der einzelnen baulichen Maßnahmen innerhalb der Grenzen des B-Plangebietes Nr. 34/11 mit Bezug auf die Bahnanlagen ist im Rahmen des vorliegenden Bauungsplanes nicht möglich. Deshalb ist der DB AG vor Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung der gewerblichen Anlagen die Ausführungsplanung zu den einzelnen Bauvorhaben vom jeweiligen Bauherrn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Auswirkungen auf die Anlagen der DB Netz AG sind vom jeweiligen Bauherrn vorab zu prüfen und vollständig darzustellen. Es ist vor Baubeginn von den Bauherren der Nachweise zu führen, dass die geplanten Baumaßnahmen für die vorhandenen Bahnanlagen verträglich sind. Die Nachweise sind durch entsprechende gutachterliche Stellungnahmen zu unterstützen.

8. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt neben der Eisenbahnstrecke 6327. Die Gleise sind für die Bauvorhaben Dritter nicht gesperrt. Der jeweilige Bauherr muss deshalb für die Planung und die Bauausführung zur Gewährleistung der Betriebs-, Anlagen- und Arbeitssicherheit nach den Bau- und Sicherheitsvorschriften der DB AG u. a. grundsätzlich sicherstellen:
  - Durch die baulichen Maßnahmen dürfen keine Auswirkungen auf die Gleis- und Betriebsanlagen sowie das Gelände der DB AG erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb und die Standsicherheit der Gleis- und Betriebsanlagen dürfen nicht gefährdet, die Gleislage

nicht verändert, ober- und unterirdische Betriebsanlagen nicht beschädigt, verschmutzt, überbaut, unzulässig angenähert und deren Funktionstüchtigkeit nicht eingeschränkt werden.

- Die Mindestabstände zur Gleisanlage, die Gefahrenbereiche der Betriebsgleise, die ideellen Böschungslinien der Gleise (vgl. RIL 178 Anlage 7) und die Druckzonen der Gleis- und Betriebsanlagen (u.a. gemäß RIL 836) müssen freigehalten werden.
- Grundwasserabsenkungen (dazu gehören auch Stau- und Schichtenwasserhaltungen nach DIN 4021), Ramm- und Vibrationsverfahren, Auf- und Abtrag von Lasten, Änderungen der örtlichen Baugrund- und Geländeverhältnisse auf DB AG-Gelände bzw. mit Auswirkungen auf die Gleis- und Betriebsanlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Durch wirkungsvolle Schutzmaßnahmen, Einhausungen, Zäune, Hub- und Schwenkbegrenzungen usw. muss gewährleistet werden, dass Auswirkungen bei Havarien, Arbeitskräfte, Technik (insbesondere Krantechnik) sowie Maschinen und Geräte und deren Hub- und Schwenkbereiche, Gerüste und sonstige Baubehelfe (das Handieren mit langen Stangen) usw. nicht, auch nicht unbeabsichtigt die Grundstücksgrenze bzw. den Grundstücks- oder Sicherheitsabstände (Gefahrenbereiche der Gleise  $\leq 3$  m von Gleismitte) zu den Betriebsanlagen einschränken, den Eisenbahnbetrieb gefährden oder Emissionen die Bahnanlagen oder das Gelände der DB AG verschmutzen können. Diese Forderung gilt sowohl während der Bauarbeiten als auch für den Zeitraum nach der Inbetriebnahme der Anlagen.
- Für Abweichungen muss vorher eine Ausnahmegenehmigung der DB AG erteilt werden. Dafür können Schutzmaßnahmen der DB AG (Betra mit betrieblicher Sperrung der Gleise, Langsamfahrt des Zugbetriebes) statische Nachweise, Baugrundgutachten, Setzungsberechnungen, Prüfbescheide zugelassener Baustatiker oder Sachverständiger für Geotechnik erforderlich werden.
- Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf das Gelände oder in die Entwässerungsanlagen DB AG ist nicht zugelassen. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.
- Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.

- Auf und auch außerhalb von DB AG-Gelände können sich (neben Dritten) ober- und unterirdische Anlagen, Leitungen und Kabel der DB AG befinden. Nach HOAI Teil VII, DIN 18300 usw. müssen bei der Planung und Bauausführung der örtliche Kabel-, Leitungs- und Anlagenbestand der DB AG eingeholt und in den Ausführungsunterlagen (zum Nachweis der Baufreiheit und Einhaltung der Mindestabstände) eingetragen sowie vor Beginn von Erdarbeiten aktuelle Kabelmerkbätter und Schachtgenehmigungen bei den Anlagenverantwortlichen der DB AG (u.a. DB Kommunikationstechnik GmbH incl. TK-Anlagen der DB Netz AG, DB Energie GmbH usw.), eingeholt werden. Für die DB Netz AG sind dazu beim beauftragten örtlichen Vertreter des Anlagenbetreibers:

DB Netz AG  
Regionalbereich Ost,  
Produktionsdurchführung Neustrelitz  
I, NP-O-D-NSZ (I)  
Adolf-Friedrich-Straße 21  
17235 Neustrelitz  
Leiter, Herr Neumann, Mobil: 01723005522

mindestens 4 x bearbeitungsfähige und auf die Gleis- und Betriebsanlagen bezogene Lagepläne (M 1:500 / 1000 o.ä.) bzw. Einweisungsanträge rechtzeitig, jedoch spätestens 4 Wochen vor Baubeginn, zur Kenntnisnahme und Weitergabe an die anlagenverantwortlichen Fertigungsbereiche Fahrbahn (Fb), Leit- und Sicherungstechnik(LST) sowie Elektro- und Maschinenteknik (E/M) 50 Hz des Netzbezirkes Pasewalk einzureichen.

Weiterhin ist der örtliche Kabel-, Leitungs- und Anlagenbestand der DB Kommunikationstechnik GmbH Regionalbereich Ost Netzadministration T.CV-O-BLN-N Bleicher Ufer 25 19053,

Ansprechpartner Frau Bruder, Tel.: 0385 750 4814 vom jeweiligen Bauherren einzuholen. Ebenso ist der Kabel-, Leitungs- und Anlagenbestand der

DB Energie GmbH  
Energieversorgung Ost  
I.EBV-O  
Weitlingstraße 22  
10317 Berlin

Ansprechpartner Herr Seidel, Tel.: 016097233261 vom jeweiligen Bauherren zu ermitteln.

- Der jeweilige Bauherr muss durch geeignete Abspernungen/Einzäunung auf seinem Grundstück ausschließen, dass Unbefugte auf das unmittelbar angrenzende DB AG-Gelände gelangen können. Am DB AG-Gelände darf keine Baustelleneinrichtung errichtet werden. Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG.

- Grenzmarkierungen, Kabelmerkmale oder Schilder der DB AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

9. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Eisenbahnanlagen kommt es prinzipiell zu Konflikten in Bezug auf Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Träger des Vorhabens (Investor) bzw. den künftigen Anliegern durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelastigungen, sekundärer Luftschall, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Abschluss jeglicher Haftungsansprüche. Mit Lärmbelastigungen, Erschütterungen sowie Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb muss gerechnet werden. Seitens des Investors bzw. Träger des Vorhabens besteht gegenüber der DB AG kein Anspruch auf Lärmsanierung. Dies gilt auch bei Änderung des Betriebsprogramms über das heutige Maß hinaus.

Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrsärm eintreten können, sind bei der Planung der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe zu berücksichtigen.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Träger des Vorhabens bzw. Investor zu verzichten.

10. Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der jeweilige Bauherr.

11. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit gewährleistet sein.

12. Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe, die noch nicht im Bebauungsplänenentwurf ausgewiesen werden, sind uns zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich.

13. Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleistungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsbereiche an die DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin

Caroline Michaelis – Straße 5 - 11  
10115 Berlin

in mind. 4 - facher Ausfertigung gestellt werden.

**Unser Schreiben gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Eine Teilnahme an der zum 16.11.2011 anberaumten ersten Vorstellung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 34/11 durch das Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner im Rathaus der Stadt Pasewalk wird unsererseits für nicht erforderlich gehalten.

Mit freundlichen Grüßen  
DB Services Immobilien GmbH

  
i. V. Wiesner

i. A. Seidler  

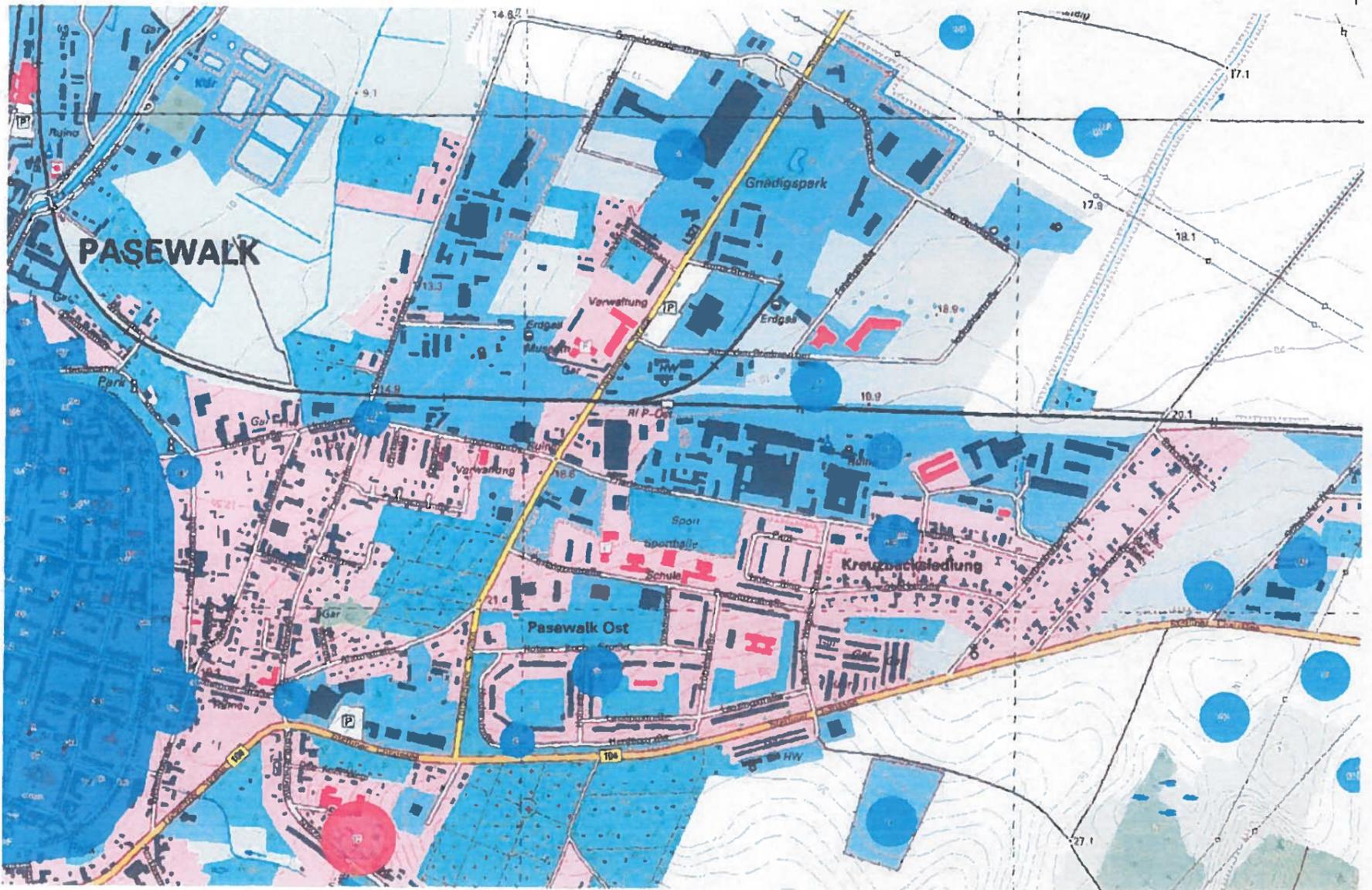

**„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“**

Die nachfolgenden **„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“** gelten in **Verbindung mit der „Bestandsplan-Auskunft“**:

1. Der Legung von Leitungen und Anlagen anderer Versorgungsträger stimmen wir grundsätzlich zu, jedoch sind dabei die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ (z. B. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Kabeln in öffentlichen Flächen“) einzuhalten.
2. Wir bitten Sie, unsere Leitungsstrassen und Erdungsanlagen bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen und Kabeln sind die Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), BGV D 29 (VBG 12 -Fahrzeuge), BGV C 22 (VBG 37) (Bauarbeiten) und BGR 500 Kap 2.12 (Erdbaumaschinen) besonders zu beachten. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt mit Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabungen in Handschachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Mäßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverordnungen von Parallelkabel (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfallsichungen der Leitungslagen in der Dokumentation darstellen.
3. Die Legetiefe unserer Verteilungskabel beträgt 45 bis 120 cm, bei gesteuerten Bohrungen auch bis zu 5m. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass durch nachträgliche Höhenveränderungen diese Maße nicht mehr eingehalten werden. Die Kabel sind bei Legung mit sog. Kabelsteinen, Ton- bzw. Kunststoffhauben oder Schutzrohren abgedeckt und/oder durch Trassen- oder Kunststoffhändler gekennzeichnet oder liegen frei im Erdreich. Bei Arbeiten im Erdreich darf nicht auf das Vorhandensein derartiger Schutz-/Warnmaßnahmen vertraut werden, da diese z. B. durch Baumaßnahmen nachträglich entfernt sein können. Diese können die Kabel auch nicht gegen mechanische Beschädigungen schützen, sondern lediglich auf das Vorhandensein von Energieanlagen aufmerksam machen (Warnschutz). Für den Fall abweichender Legetiefen oder Leistungsverläufe kann ein Mitverschulden der E.ON edis AG bei Leistungsbeschädigungen nicht begründet werden. **Die in den übergebenen Daten enthaltenen Koordinaten (x, y-Werte) sind digitalisierte Koordinaten, es lässt sich hieraus keine lagerichtige Information ableiten.**
4. Baumaschinen sind bis zu einer Annäherung an die Trasse einzusetzen, die mit Sicherheit eine Gefährdung der Verteilungsanlagen ausschließt. Im Bereich von Kabelanlagen dürfen Pfähle, Dome oder andere spitze Gegenstände nicht in den Erdboden getrieben werden. Werden Warhbänder, Schutzrohre, Kabeldecksteine, Erdungsanlagen oder Kabel angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (ggf. Handschachtung) fortzusetzen. Freigelegte Kabel müssen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdrichtet und mit Kabelwarnband versehen werden.
5. Kabel können sowohl mit rotem bzw. schwarzem Kunststoffmantel als auch mit Jute-Außenmantel angetroffen werden. In den Plänen werden grundsätzlich alle Verteilungsanlagen als System dargestellt, das heißt, ein Kabelsystem kann im Erdreich als 3 x Einleiterkabel bzw. 1 x Mehrleiterkabel vorkommen. Werden in der Nähe von Verteilungsanlagen Erdungsleitungen (meist verzinkte Bandseisen oder Kupferschleife) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Von Nachrichtenkabeln können Gefährdungen durch Laserlicht ausgehen. Nicht in das Kabelende schauen! Wir möchten darauf hinweisen, dass auch Kabel anderer Versorgungsträger bzw. Kabel, die sich nicht mehr in Betrieb befinden, angetroffen werden können.
6. Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft“ an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leistungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber der E.ON edis AG haftbar.

Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise mit dem zuständigen Standort der E.ON edis AG in Verbindung:

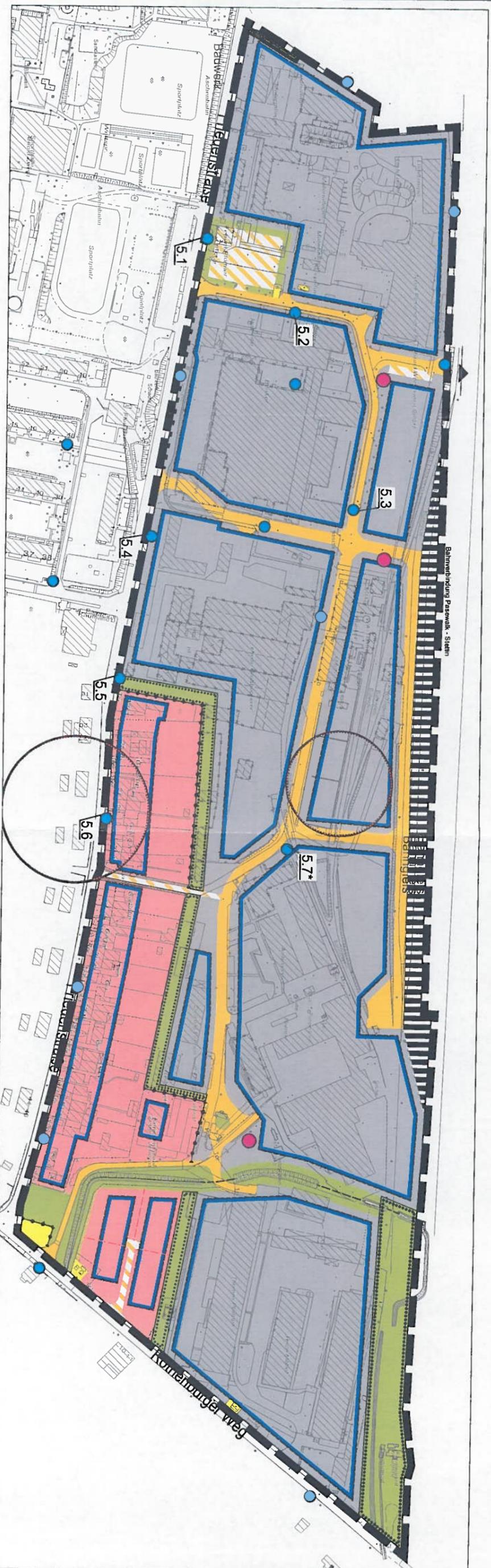
- bevor mit den Arbeiten begonnen wird. Unsere Verteilungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Aus diesem Grund haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. Der zuständige Standort nimmt gegebenenfalls eine örtliche Einweisung vor. Es werden Aufträge zur Kabelortung und Kabelfeststellung abgestimmt.
- wenn es, bedingt durch Ihre Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel, zur Veränderung der Legetiefe bzw. zur Behinderung Ihrer Baumaßnahme durch unsere Verteilungsanlagen kommt. Beantragen Sie bitte die Umliegung unserer Verteilungsanlagen bzw. die Legung dieser im Schutzrohr durch E.ON edis AG. Die E.ON edis AG wird dann bei Erfordernis dem Antragsteller auf Grundlage des Antrages ein Angebot für die Umliegung unterbreiten und dafür sorgen, dass die notwendigen Maßnahmen gefahrlos und entsprechend geltenden Richtlinien durchgeführt werden. Ggf. sind für Planungszwecke Quergrabungen in Handschachtung durchzuführen.
- wenn durch den Bauausführenden Kabel in einer Baugrube freigelegt werden. E.ON edis AG wird eventuell durch Beistellen eines erfahrenen Mitarbeiters dafür Sorge tragen, dass diese Arbeiten gefahrlos und sachlich richtig durchgeführt werden.
- wenn eingetragene Leitungslagen nicht aufgefunden werden. Es kann nicht automatisch von dem Nichtvorhandensein dieser Leitungen ausgegangen werden
- wenn in der Nähe von Verteilungsanlagen Schutzrohre und Erdungsanlagen angetroffen werden, die nicht in den Bestandsplan-Ausschnitten enthalten sind.
- wenn trotz aller Sorgfalt Kabel beschädigt (auch Beschädigungen, die nicht zur unmittelbaren Zerstörung des Kabels führen, wie z. B. leichte Pickethe) werden. Zur Abwendung weiterer Schäden und Gefahr ist die Arbeitsstelle zu sichern. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, daß ein beschädigtes Kabel vor „Freigrabe“ durch unseren Monteur auf keinen Fall berührt werden darf, da hier Lebensgefahr besteht.
- wenn unzulässige Näherungen zu Gasverteilungsleitungen festgestellt werden, ist die E.ON edis AG zu informieren.



Gemarkung: 134253 / Pasewalk

1: 10000

# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 "Gewerbegebiet Friedenstraße" der Stadt Pasewalk



## LEGENDE

vorhandene Hydrantenstandorte  
gemäß Vermessungsunterlagen:

● Unterflurhydranten

● Oberflurhydranten

Überprüfungsprotokoll Hydranten von 07/2012  
siehe Anlage 5, Seite 5.1 bis 5.7

geplante Hydrantenstandorte,  
Löschwasserbereitstellung 96 m<sup>3</sup>/h  
perspektivisch durch die Stadtwerke  
Pasewalk GmbH vorgesehen

● geplanter Oberflurhydrant

\* Hinweis: Der Standort des Unterflurhydranten 5.7 ist nicht in  
den Vermessungsunterlagen ausgewiesen!

Anlage 4:  
Übersichtsplan mit Kennzeichnung der  
Hydrantenstandorte

M 1:2750

24.06.2013

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung  
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 208207

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Str. 29 · 17389 Anklam

www.ingenieurbuero-neuhaus.de · anklam@dnm.de

**N&P**

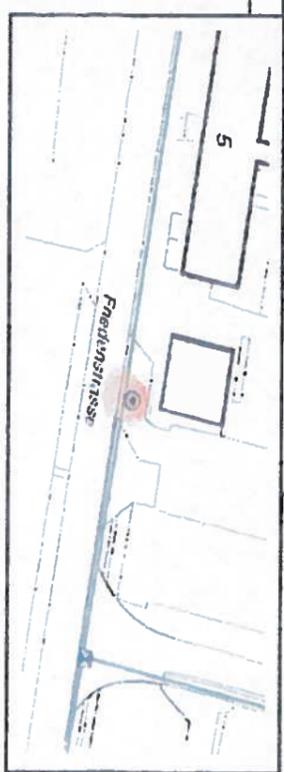
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0  
Fax 0 39 71 / 83 30 40



### Überprüfungsprotokoll Hydrant

Datum:	27.07.2012
Auftraggeber:	Stadwerke Pasewalk GmbH An den Stadwerken 2 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	AquaSana®Service GmbH Quastenberg 11 b 17094 Burg Stargard

#### Beschreibung der Lage des Hydranten

Art:	Unterflurhydrant
Ort:	Pasewalk
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 5
Lagestizze:	

#### Funktionsprüfung

	In Ordnung	defekt	Mängel
Korrosion an sichtbaren Teilen			x
Leichte Beweglichkeit des Absperrkörpers	x		
Unversehrtheit der Klauen für Standrohr	x		
Entleerung des Mantelrohres	x		
Straßenkappe richtig eingebaut(Deckelstift gegenüber Klaue)		x	
Sichtkontrolle Fallmantel			
Funktion/Sauberkeit(kurzzeitiger Wasserdurchfluss)			x
Dichtheit der Hydrantenabsperrung	x		
Vorschieber			fehlt
Hinweisschild			fehlt
Gesamtschätzung			x

#### Messungen

Durchflussmenge im freiem Auslauf	101,00 m³/h
Durchflussmenge bei 1,5 bar Gegendruck	99,60 m³/h
Durchflussmenge bei 2,0 bar Gegendruck	93,20 m³/h
Durchflussmenge bei 2,5 bar Gegendruck	85,70 m³/h
Betriebsdruck	05,50 bar
Gesamtverbrauch der Messung	30,00 m³

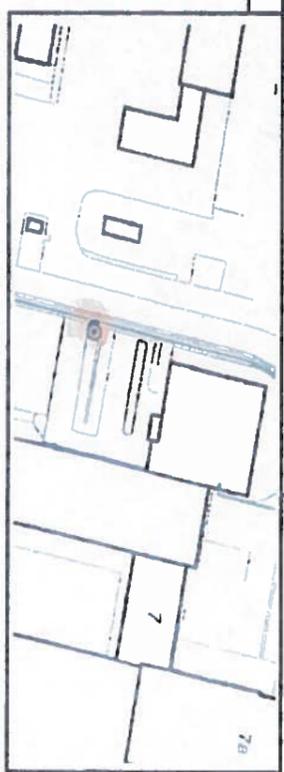
Datum: 27.07.2012

Unterschrift: gez. Winter

### Überprüfungsprotokoll Hydrant

Datum:	27.07.2012
Auftraggeber:	Stadwerke Pasewalk GmbH An den Stadtwerken 2 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	AquaSana®Service GmbH Quastenberg 11 b 17094 Burg Stargard

#### Beschreibung der Lage des Hydranten

Art:	Unterfuhrhydrant
Ort:	Pasewalk
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 7
Lageskizze:	

#### Funktionsprüfung

	In Ordnung	defekt	Mängel
Korrosion an sichtbaren Teilen			x
Leichte Beweglichkeit des Absperrkörpers	x		
Unversehrtheit der Klauen für Standrohr	x		
Entleerung des Mantelrohres	x		
Straßenkappe richtig eingebaut (Deckelstift gegenüber Klaue)	x		
Sichtkontrolle Fallmantel			
Funktion/Sauberkeit (kurzzeitiger Wasserdurchfluss)	x		
Dichtheit der Hydrantenabsperrung	x		
Vorschieber	x		
Hinweisschild			fehlt
Gesamteinschätzung	x		

#### Messungen

Durchflussmenge im freiem Auslauf	94,40 m³/h
Durchflussmenge bei 1,5 bar Gegendruck	90,40 m³/h
Durchflussmenge bei 2,0 bar Gegendruck	84,80 m³/h
Durchflussmenge bei 2,5 bar Gegendruck	77,40 m³/h
Betriebsdruck	05,50 bar
Gesamtverbrauch der Messung	30,00 m³

Datum: 27.07.2012

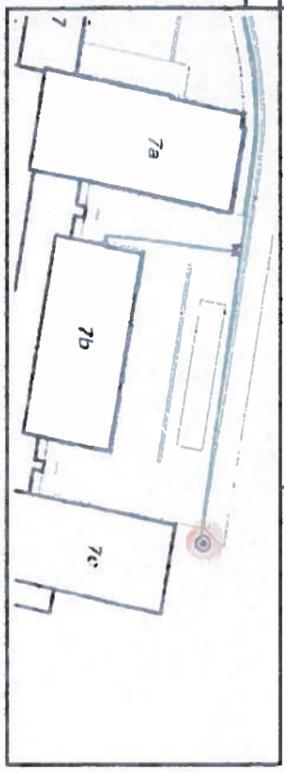
Unterschrift: gez. Winter

### Überprüfungsprotokoll Hydrant

Datum:	27.07.2012
Auftraggeber:	Stadwerke Pasewalk GmbH An den Stadtwerken 2 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	AquaSana®Service GmbH Quastenberg 11 b 17094 Burg Stargard

#### Beschreibung der Lage des Hydranten

Art:	Unterflurhydrant
Ort:	Pasewalk
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 7c
Lageskizze:	



#### Funktionsprüfung

	in Ordnung	defekt	Mängel
Korrosion an sichtbaren Teilen			x
Leichte Beweglichkeit des Absperrkörpers	x		
Umversehrtheit der Klauen für Standrohr	x		
Entleerung des Mantelrohres	x		
Straßenkappe richtig eingebaut/Deckelstift gegenüber Klaue	x		
Sichtkontrolle Fallmantel	x		
Funktion/Sauberkeit(kurzzeitiger Wasserdurchfluss)	x		
Dichtheit der Hydrantenabsperrrung	x		
Vorschieber			fehlt
Hinweisschild			fehlt
Gesamtschätzung	x		fehlt

#### Messungen

Durchflussmenge im freiem Auslauf	70,40 m³/h
Durchflussmenge bei 1,5 bar Gegendruck	63,90 m³/h
Durchflussmenge bei 2,0 bar Gegendruck	59,40 m³/h
Durchflussmenge bei 2,5 bar Gegendruck	54,80 m³/h
Betriebsdruck	05,40 bar
Gesamtverbrauch der Messung	30,00 m³

Datum: 27.07.2012

Unterschrift: gez. Winter

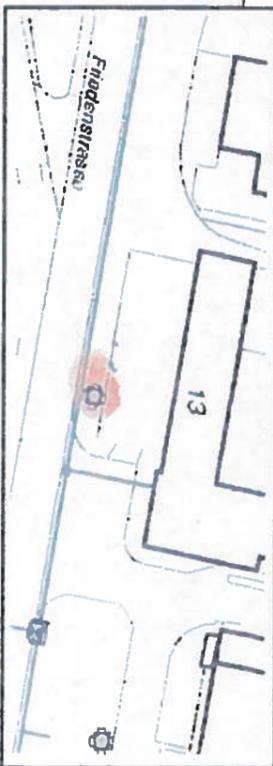


### Überprüfungsprotokoll Hydrant

Datum:	30.07.2012
Auftraggeber:	Stadtwerke Pasewalk GmbH An den Stadtwerken 2 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	AquaSana® Service GmbH Quastenberg 11 b 17094 Burg Stargard

#### Beschreibung der Lage des Hydranten

Art:	Oberflurhydrant
Ort:	Pasewalk
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 16
Lageskizze:	



#### Funktionsprüfung

	In Ordnung	defekt	Mängel
Korrosion an sichtbaren Teilen			X
Leichte Beweglichkeit des Absperrkörpers	X		
Unversehrtheit der Klauen für Standrohr			
Entleerung des Mantelrohres	X		
Straßenkappe richtig eingebaut(Deckelstift gegenüber Klauel)		X	
Sichtkontrolle Fallmantel			X
Funktion/Sauberkeit(kurzzeitiger Wasserdurchfluss)			X
Dichtheit der Hydrantenabsperrrung	X		
Vorschieber		X	
Hinweisschild			fehlt
Gesamteinsschätzung	X		

#### Messungen

Durchflussmenge im freiem Auslauf	96,30 m³/h
Durchflussmenge bei 1,5 bar Gegendruck	89,80 m³/h
Durchflussmenge bei 2,0 bar Gegendruck	82,50 m³/h
Durchflussmenge bei 2,5 bar Gegendruck	70,40 m³/h
Betriebsdruck	05,40 bar
Gesamtverbrauch der Messung	30,00 m³

Datum: 30.07.2012

Unterschrift: gez. Winter

### Überprüfungsprotokoll Hydrant

Datum:	30.07.2012
Auftraggeber:	Stadwerke Pasewalk GmbH An den Stadwerken 2 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	AquaSana®Service GmbH Quastenberg 11 b 17094 Burg Stargard

#### Beschreibung der Lage des Hydranten

Art:	Unterflurhydrant
Ort:	Pasewalk
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 18
Lageskizze:	

#### Funktionsprüfung

	in Ordnung	defekt	Mängel
Korrosion an sichtbaren Teilen	X		
Leichte Beweglichkeit des Absperrkörpers	X		
Unversehrtheit der Klauen für Standrohr	X		
Entleerung des Mantelrohres	X		
Straßenkappe richtig eingebaut(Deckelstift gegenüber Klaue)	X		
Sichtkontrolle Fallmantel			X
Funktion/Sauberkeit(kurzzeitiger Wasserdurchfluss)			
Dichtheit der Hydrantenabsperrrung	X		
Vorschieber			fehlt
Hinweisschild			fehlt
Gesamtschätzung	X		fehlt

#### Messungen

Durchflussmenge im freiem Auslauf	107,50 m³/h
Durchflussmenge bei 1,5 bar Gegendruck	98,10 m³/h
Durchflussmenge bei 2,0 bar Gegendruck	80,90 m³/h
Durchflussmenge bei 2,5 bar Gegendruck	79,50 m³/h
Betriebsdruck	05,30 bar
Gesamtverbrauch der Messung	30,00 m³

Datum: 30.07.2012

Unterschrift: gez. Winter

### Überprüfungsprotokoll Hydrant

Datum:	30.07.2012
Auftraggeber:	Stadwerke Pasewalk GmbH An den Stadwerken 2 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	AquaSana®Service GmbH Quastenberg 11 b 17094 Burg Stargard

#### Beschreibung der Lage des Hydranten

Art:	Unterflurhydrant
Ort:	Pasewalk
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 29
Lageskizze:	

#### Funktionsprüfung

	In Ordnung	defekt	Mängel
Korrosion an sichtbaren Teilen	X		
Leichte Beweglichkeit des Absperrkörpers	X		
Unversehrtheit der Klauen für Standrohr	X		
Entleerung des Mantelrohres	X		
Straßenkappe richtig eingebaut(Deckstift gegenüber Klaue)			X
Sichtkontrolle Fallmantel			X
Funktion/Sauberkeit(kurzzeitiger Wasserdurchfluss)			X
Dichtheit der Hydrantenabsperrung	X		
Vorschleber			fehlt
Hinweisschild			fehlt
Gesamtschätzung	X		fehlt

#### Messungen

Durchflussmenge im freiem Auslauf	101,40 m³/h
Durchflussmenge bei 1,5 bar Gegendruck	93,90 m³/h
Durchflussmenge bei 2,0 bar Gegendruck	87,60 m³/h
Durchflussmenge bei 2,5 bar Gegendruck	76,60 m³/h
Betriebsdruck	05,10 bar
Gesamtverbrauch der Messung	30,00 m³

Datum: 30.07.2012

Unterschrift: gez. Winter

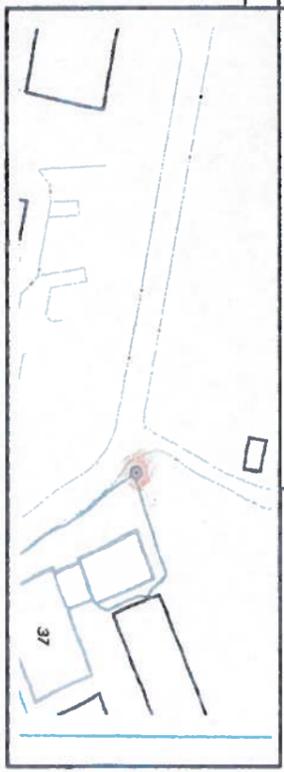


### Überprüfungsprotokoll Hydrant

Datum:	30.07.2012
Auftraggeber:	Stadwerke Pasewalk GmbH An den Stadtwerken 2 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	Aquasana Service GmbH Quastenberg 11 b 17094 Burg Stargard

#### Beschreibung der Lage des Hydranten

Art:	Unterflurhydrant
Ort:	Pasewalk
Straße/ Hausnummer:	Friedensstraße 37
Lageskizze:	



#### Funktionsprüfung

	in Ordnung	defekt	Mängel
Korrosion an sichtbaren Teilen	X		
Leichte Beweglichkeit des Absperrkörpers	X		
Umkehrtheit der Klauen für Standrohr	X		
Entleerung des Mantelrohres	X		
Straßenkappe richtig eingebaut (Deckelstift gegenüber Klaue)	X		
Sichtkontrolle Fallmantel			X
Funktion/Sauberkeit(kurzzeitiger Wasserdurchfluss)			
Dichtheit der Hydrantenabsperrrung	X		
Vorschieber			keine Kappe
Hinweisschild			fehlt
Gesamteinschätzung	X		

#### Messungen

Durchflussmenge im freiem Auslauf	88,50 m³/h
Durchflussmenge bei 1,5 bar Gegendruck	79,90 m³/h
Durchflussmenge bei 2,0 bar Gegendruck	73,50 m³/h
Durchflussmenge bei 2,5 bar Gegendruck	68,20 m³/h
Betriebsdruck	05,20 bar
Gesamtverbrauch der Messung	30,00 m³

Datum: 30.07.2012

Unterschrift: gez. Winter

Aquasana Service  
Tinkwasseranlagenreinigung GmbH  
Quastenberg 11 b  
17094 Burg Stargard  
USt ID N: DE 155338531  
Steuer-Nr. 072/105/000825

Telefon: 03 96 03 2 11 38  
Fax: 03 96 03 2 11 37  
E-Mail: AquasanaService@t-online.de  
Internet: www.AquasanaService.de

Registrierung Neubrandenburg  
HRB 2487  
Gesellschaftsgeschäftsmutter:  
H. J. Basendow  
Mitglied im DVGW  
Dorischer Verein des Gas- und  
Wasserfaches e.V.

Bankverbindung  
Hypo Vereinsbank  
BLZ 200 300 00  
Konto Nr. 28505412

## TEIL 2 – UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk führte die Stadt Pasewalk zunächst einen Scopingtermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch, in dem der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt wurden.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21.06.2013;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz über Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - (Landesplanungsgesetz (LPIG)) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148);
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66);
- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 13; ber. S 247), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1726);

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. November 2006 (VOBl. M-V S. 814), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2009 (GVBl. M-V S. 238);
- Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212);
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 03. Oktober 2012 (BGBl. I S. 2108);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 22. Dezember 2009.

## 1.2 Darstellung des Vornabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk.

Der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk wurde am 16. Juni 2011 durch die Stadtvertretung Pasewalk gefasst.

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Plangeltungsbereich ist im westlichen Teil als gewerbliche Baufläche und im östlichen Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Wohnbebauung im südöstlichen Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 sollen vor allem die folgenden Planungsziele unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege erreicht werden:

- die Schaffung und Bereitstellung von Gewerbegebietflächen.

## 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk

Das Planungsziel besteht in der Reaktivierung der vorhandenen Industriebrache. Städtebauliche Missstände, die von diesem in großen Bereichen brach liegendem Standort ausgehen, sollen beseitigt werden. Für die gewerbliche Entwicklung der Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches soll die vorhandene Infrastruktur genutzt und ausgebaut werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34/11 werden in der Art der baulichen Nutzung zwei Nutzungen ausgewiesen. Der überwiegende Plangebungsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der verbleibende Teil im südöstlichen Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Folgende Flurstücke bilden das 192.710 m<sup>2</sup> große Plangebiet:

Gemarkung Pasewalk, Flur 41

Flurstücke 63, 64, 65, 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/10, 79/13, 79/15, 79/16, 79/20, 79/21, 79/23, 79/24, 79/25, 79/26, 79/27, 79/28, 79/30, 79/32, 79/33, 79/34, 79/35, 80/1, 80/3, 80/4, 80/5, 81/3, 81/4, 81/5, 86/1

Gemarkung Pasewalk, Flur 43

Flurstücke 69/4, 78/2, 78/4, 78/5, 78/9, 78/20, 78/21, 81, 82, 83, 84/1, 84/2, 84/4, 84/5, 85/2, 85/6, 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 86, 97/2, 97/4, 97/6, 97/9, 97/10, 97/11, 97/13, 97/16, 97/17, 97/18, 97/19, 97/20, 97/21, 101/3, 105/2, 105/3, 105/4, 107/12, 107/15, 107/17, 107/18, 107/20, 107/21, 107/24, 107/25. (aktualisiert am 27.01.2014)

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Pasewalk am Rand des Stadtgebietes der Pasewalker Oststadt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Flurstück der Bahnstrecke Neubrandenburg - Pasewalk - Stettin. Die südliche Begrenzung wird durch die Friedenstraße gebildet. Östlich wird das Plangebiet durch den Rothenburger Weg begrenzt.

Die westliche Begrenzung wird durch die Flurstücke eines Bauunternehmens und der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH gebildet. In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Torgelower Straße.

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich auch Wohnbebauung, die nördlich der Friedenstraße liegt.

#### 1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

#### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34/11 werden in der Art der baulichen Nutzung zwei Nutzungen ausgewiesen. Der überwiegende Plangebietsbereich wird als Gewerbegebiet nach § 8 Bauutzungsverordnung festgesetzt. Der verbleibende Teil im südöstlichen Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Folgende Flurstücke bilden das 192.710 m<sup>2</sup> große Plangebiet:

Gemarkung Pasewalk, Flur 41

Flurstücke 63, 64,65, 66,67/1, 67/2, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79/10, 79/13, 79/15, 79/16, 79/20, 79/21, 79/23, 79/24, 79/25, 79/26, 79/27, 79/28, 79/30, 79/32, 79/33, 79/34, 79/35, 80/1, 80/3, 80/4, 80/5, 81/3, 81/4, 81/5, 86/1

Gemarkung Pasewalk, Flur 43

Flurstücke 69/4, 78/2, 78/4, 78/5, 78/9, 78/20, 78/21, 81, 82, 83, 84/1, 84/2, 84/4, 84/5, 85/2, 85/6, 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 86, 97/2, 97/4, 97/6, 97/9, 97/10, 97/11, 97/13, 97/14, 97/16, 97/17, 97/18, 97/19, 101/3, 105/2, 105/3, 105/4, 107/12, 107/15, 107/17, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Pasewalk am Rand des Stadtteilgebietes der Pasewalker Oststadt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Flurstück der Bahnstrecke Neubrandenburg - Pasewalk – Stettin. Die südliche Begrenzung wird durch die Friedenstraße gebildet. Östlich wird das Plangebiet durch den Rothenburger Weg begrenzt.

Die westliche Begrenzung wird durch die Flurstücke eines Bauunternehmens und der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH gebildet. In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Torgelower Straße.

Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich auch Wohnbebauung, die nördlich der Friedenstraße liegt.

#### **1.4 Ziele des Umweltschutzes**

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutztauführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

#### **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

## **2.1 Bestandsaufnahme**

### **2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet liegt unter dem Einfluss des „Neubrandenburger Klimas“, d. h. es herrschen schwach maritime und mäßig trockene Klimaverhältnisse vor. Es dominieren Westwetterlagen. Die mittlere Niederschlagsmenge für die Umgebung von Pasewalk beträgt 550 – 650 mm/Jahr.

Die klein-klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind einerseits durch den vorhandenen Gehölzbestand und Brachflächen und andererseits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die unbebauten Flächen liegen seit etlichen Jahren brach.

Klimatische Ausgleichsfunktion im Gegensatz zur Bebauung besitzen die unversiegelten, vegetationsbedeckten Flächen, sie tragen zur Kalt- und Frischluftentstehung bei. Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze erfüllen in geringem Maße eine Sauerstoffproduktionsfunktion und Staubbindungsfunktion.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass die Flächen des Geltungsbereiches von durchschnittlicher Bedeutung für das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind.

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Nach der naturräumlichen Gliederung gesehen wird das Plangebiet der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und der Landschaftseinheit „Kuppiges Uckermärkisches Lehngelände“ sowie der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland“ zugeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Stauchendmoräne. Im Geltungsbereich stehen unter der 30 bis 50 cm starken Oberbodenschicht Geschiebemergel, schluffige Feinsande und feinsandige Schluffe an.

Aufgrund der intensiven Vornutzung des Plangebietes und der damit einhergehenden anthropogenen Veränderung der Böden besteht für die Böden eine deutliche Vorbelastung. Es sind große überbaute Flächen vorhanden.

Das Gelände im Vorhabengebiet ist fast eben, es steigt von Süden nach Norden leicht an (Höhenlagen zwischen 19 und 21 m NN).

### **2.1.3 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Der Standort Pasewalk ist der hydrogeologischen Einheit Rückland der Seenplatte zuzuordnen. Nach einschlägigen hydrologischen Kartenwerken (Grundwasserisohypsenkarte, HK 50) liegt der 1. pleistozäne Grundwasserleiter bei < 5 m unter Flur (ca. 15 - 20 m NN) und ist aus geneitischer Sicht als Grundmoränentyp einzustufen. Die Grundwasserhauptfließrichtung des GWL 1 wird in Richtung Nordwesten angegeben. Östlich des Untersuchungsgebietes verläuft eine Grundwasserscheide (2. Ordnung) in Nord-Süd-Richtung.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwasserleiters gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe wird als mittel eingestuft.

Durch das Bauvorhaben wird im östlichen Bereich des Gewerbegebietes das Gewässer II. Ordnung Nr. 968.74051 berührt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Es sind derzeit keine verordnungsbedingten Einschränkungen zu beachten.

## 2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

### • Pflanzen

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation kommen Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte als Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald vor. Dies ist die Vegetation, die sich heute ohne Eingriff des Menschen als Klimaxstadium einstellen würde.

Das Plangebiet hat demgegenüber einen stark naturfernen Charakter.

#### Biotoptypen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotoptypkartierungen im Gelände“ angefertigt.

#### *Einzelbaum (BB)*

Es handelt sich hier um Einzelbäume in folgenden Arten wie: Birken, Ahorn und Pappeln.

#### *Artenarmer Zierrasen (PER)*

Es handelt sich um artenarme, intensiv gepflegte Rasenflächen im Bereich des Straßenbegleitgrüns und der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

#### *Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)*

In den unversiegelten Bereichen dominieren großflächige, hochwüchsige Brachflächen. Ursprünglich wurden die Flächen ackerbaulich genutzt. Es hat sich eine Staudenflur aus Arten wie Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kamille (*Chamomilla recutita*), Storchschnabel (*Geranium pratense*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Kratzdistel (*Cirsium arvense*) entwickelt. Vereinzelt ist ein Aufwuchs von Holunder vorhanden.

#### *Siedlungsgehöiz aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)*

Es handelt sich um lineare Gehölzbestände im Bereich der Einfamilienhäuser an der Friedenstraße aus Ziersträuchern wie Liguster und Forsythie.

#### *Versiegelte Freifläche (OVP)*

Es handelt sich um mit Beton, Betonsteinpflaster, Rasengittersteinen bzw. Spurplattenbeton versiegelte Flächen im Bereich der Gewerbebetriebe und Handelseinrichtungen.

#### *Gewerbegebiet (OIG)*

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet mit Gewerbebetrieben wie Bauunternehmen, die Neue Pommersche Fleisch- und Wurstwaren GmbH, Wäscherei, Technik- und Innovationspark (TIP) Pasewalk, Kfz-Werkstatt etc.

Im südöstlichen Plangebiet sind Eigenheime und eine kirchliche Einrichtung vorhanden.

#### *Bahn/Gleisanlage (OVE)*

Es handelt sich um Gleisanlagen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

#### *Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)*

Hierunter wurden die unversiegelten Freiflächen z. B. Schotterflächen und wassergebundene Wegedecken zum Teil mit Spontanvegetation kartiert.

*Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)*

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Ackerfläche. Diese wird als Pferdeweid genutzt. Die Vegetation kann als Saatgrasland definiert werden. Es kommen ausdauernde Pflanzenarten wie Wiesenkerbel, Beifuß, Kriechender Hahnenfuß etc. vor.

*Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)*

Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 968.74051. Die Böschungen sind teilweise mit Rasengitterplatten verbaut.

*Ziergarten (PGZ)*

Im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes im Bereich der Eigenheime an der Friedenstraße befinden sich Ziergärten. Diese sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen mit Obstgehölzen und Vorgärten mit Zier- und Repräsentationsgrün geprägt.

Es kann festgestellt werden, dass die meisten Biotope des Gebietes deutlich anthropogen überformt bzw. beeinflusst sind. Vorbelastungen ergeben sich aus permanent wirkenden Störfaktoren wie die vorhandenen Gewerbebetriebe und Zufahrtsstraßen innerhalb des Plangebietes.

Den im Plangebiet vorkommenden Brachflächen kommt im Gegensatz zu den Gewerbeflächen eine höhere biologische Vielfalt als Lebensraum innerhalb des Gewerbegebietes für die Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Die gewerblich genutzten Flächen sind aufgrund der Artenarmut und der hohen Pflegeintensität für die Fauna nahezu ohne Bedeutung.

• **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Änderungsbereich vorhanden:

- *ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)*
- *artenarmer Zierrasen (PER)*
- *Einzelbaum (BB)*
- *Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)*
- *versiegelte Freifläche (OVP)*
- *Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)*
- *Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)*
- *Ziergarten (PGZ)*
- *nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)*
- *Bahn/Gleisanlage (OVE)*
- *Gewerbegebiet (OIG)*

Biotope, die der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen, treten im Untersuchungsraum nicht auf.

Die Ruderalflächen, Einzelbäume und Gehölzflächen des Gebietes haben im Untersuchungsraum nur eine geringe Wertigkeit für die Biotopfunktion.

Die Biotoptypen der Verkehrsflächen besitzen im Untersuchungsraum keine Bedeutung für die Biotopfunktion.

- **Tiere**

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (*Naturschutz und Umweltbeobachtung Jens Berg und Holger Schitt, Januar und August 2012*) untersucht. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes wurden die Artengruppen Fledermäuse und Vögel näher betrachtet. Die nachfolgenden Aussagen wurden aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

#### Fledermäuse

Die Sommernutzung (Wochenstuben/Männchenkolonien) von Quartiermöglichkeiten durch Fledermäuse konnte im Januar nicht erfasst werden.

Fledermausquartierbereiche wurden anhand von Fledermauskot und Sichtbeobachtungen kartiert. Dazu wurden alle potenziellen Quartiermöglichkeiten (z. B. Spalträume) von ungenutzten und zugänglichen Gebäuden untersucht.

Die nachfolgenden Gebäudenummerierungen wurden dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen (siehe Übersichtskarte auf Seite 6 des AFB).

In verschiedenen Räumlichkeiten wurden Individuen der Gattung *Pipistrellus* festgestellt. Im unterkellerten Gebäude Nr. 3 wurden ein Braunes Langohr und ein unbestimmtes Individuum überwintert festgestellt.

Im Gebäude Nr. 5 konnten mindestens sechs Individuen der Gattung *Pipistrellus* gefunden werden. Weitere überwinterte Fledermäuse konnten hinter einem blechverkleideten Pfeiler einer Kühlkammer festgestellt werden.

Fledermauskot auf dem Boden und in den Mauerwerkrisse in verschiedenen Gebäuden weist auf eine Besiedlung hin.

In kellerartigen Räumen (v. a. Versorgungsschächten) konnten in kaum einsehbaren Spalträumen drei überwinterte Fledermäuse festgestellt werden, eine Fransenfledermaus, ein Braunes Langohr und ein unbestimmtes Individuum.

#### Avifauna

Die Besiedlung der Gebäude und der Vegetation durch Vogelarten konnte nicht direkt bestimmt werden, da die Tiere z. B. zur Zeit der Kartierung im Überwinterungsgebiet weilten.

Vogelnist- und Schlafplätze wurden anhand von Nistmaterial und Kotspuren kartiert. Dazu wurden alle potenziellen Nistmöglichkeiten z. B. Gebäudenischen (ungenutzte und zugängliche Gebäude) und Laubgehölze untersucht. Als Hilfsmittel wurden u. a. eine Hubarbeitsbühne und ein Endoskop eingesetzt.

Im Gebäude Nr. 3 konnte ein Nischenbrütemest festgestellt werden sowie am Dachüberstand bis zu 10 Mehlschwalbennestern. Im Gebäude Nr. 5 siedeln Rauchschnalben. Die Brutkolonie besteht aus vier Nestern. Außerdem wurden sieben Nistplätze von Nischenbrütern gefunden. Im Gebäude Nr. 9 wurden drei Nischenbrütemester gefunden.

Im Untersuchungsgebiet gibt es an genutzten Gebäuden weitere Mehlschnalbenvorkommen. Bei zehn betroffenen Mehlschnalbennestern muss davon ausgegangen werden, dass auch zehn Brutpaare betroffen sind.

Weitere häufig an und in Gebäuden vorkommenden Vogelarten sind insbesondere Haus-sperling, Hausrotschnalw und Mauersegler. Mauerseglervorkommen konnten zur Zeit der Kartierung nicht festgestellt werden. Bei den in den Gebäuden festgestellten mind. elf Nestern in Nischen handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um Rotschnalwester, wahrscheinlich Hausrotschnalw (Phoenicurus ochruros). Diese Art beansprucht ein Revier, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich nur einzelne Brutpaare im Untersuchungsgebiet aufhalten, ca. drei Brutpaare.

#### Reptilien

Bei der Kartierung im Mai bis Juli 2012 konnten nur im Bereich der Bahnstrecke außerhalb bzw. im Randbereich des Plangebietes Zaunidechsen festgestellt werden.

- **Geschützte Flächen und Objekte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaft**

Laut naturräumlicher Gliederung liegt das B-Plangebiet in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die gewerblich genutzten Flächen und die Gewerbebrachen prägend. Sie stellen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

### **2.1.6 Schutzgut Mensch**

Der Planungsraum liegt gemäß dem RREP Vorpommern nicht in einem Tourismusschwerpunkt-raum und Vorbehaltsgelbiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich entlang der Friedenstraße Wohnnutzung.

Das Plangebiet besitzt keine Flächen für Freizeit und Erholung.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6(5) DSchG M-V).

## 2.1.8 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wirkungen von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus, da durch die Bebauung und die damit verbundenen Einflüsse die anderen Schutzgüter wie folgt betroffen werden:

Schutzgut Mensch:	Kleinräumige Freiräume im Bereich des Geltungsbereiches keine Erholungslandschaft teilweise grünstrukturierte Landschaftselemente (Hecken, Baum- und Strauchbestand) Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub
Schutzgut Pflanzen und Tiere:	keine Biotopnutzung in Bereichen mit Versiegelungen (Gewerbebetriebe etc.) Versiegelung, dadurch keine natürliche Vegetation Verschiebung des natürlichen Artenspektrums
Schutzgut Boden:	keine natürliche Entwicklung des Bodens durch Versiegelung (kein Wasseraustausch) Veränderung des natürlichen Bodens durch Aufschüttung
Schutzgut Wasser:	schneller Abführung des Oberflächenwassers im Bereich der versiegelten Flächen Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes durch Versiegelung
Schutzgut Klima/Luft:	negative Beeinflussung des Lokalklimas durch Bodenversiegelung Erhöhung der Lufttemperatur
Schutzgut Landschaft:	Einschränkung der Erlebbarkeit der natürlichen Eigenarten der Landschaft durch die anthropogenen Einflüsse im gesamten Plangebiet landschaftsfremde Strukturelemente im Bereich der Bauwerke

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung als Gewerbeflächen ergeben sich entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die älteren Brachflächen im Plangebiet zeigen als ehemalige Ackerflächen das Potenzial zur Reaktivierung der Flächen im Geltungsbereich.

## 2.2 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten und ein Rückgang klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen im Vorhabensbereich selbst kann durch Anpflanzungen ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase bedingt.

Die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Luft ist zu gewährleisten. Auf die Ausführungen zu den Ergebnissen von Luftschadstoff- und Geruchsprognosegutachten in Kapitel 2.2.6 wird verwiesen.

## 2.2.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung von Bebauung und Erschließungsflächen kommt es anlagebedingt zu den Eingriffen in den Boden. Im Bebauungsplan Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk ist nach der Umsetzung des Vorhabens eine geplante Neuversiegelung von 38.344 m<sup>2</sup> durch die Ausweisung der Baufelder und die Verkehrsflächen (Straßen und Parkplätze) vorgesehen.

Der gesamte Bodenbereich ist durch Versiegelung, Teilversiegelung oder durch Aufschüttung vollkommen überprägt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden. Alle Böden im Untersuchungsgebiet sind durch die Versiegelung und Aufschüttung bis in den Untergrund gestört.

### Baubedingte Beeinträchtigungen:

Stoffliche Bodenbelastungen durch den Kfz-Verkehr während der Bauphase und durch Wartungsverkehr entstehen durch Abgase, Reifenabrieb, Einträge wasserführender Flüssigkeiten (Benzin, Öl, Diesel, Bremsflüssigkeit) aus defekten Leitungen und Unfällen. Die verkehrsspezifischen Emissionen und Gefahren sind jedoch sehr gering, da eine höhere Belastung nur während der kurzfristigen Bauphase entsteht.

Schädliche Bodenveränderungen (§ 12 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz), die Gefahren, erhebliche Nachteile oder Beeinträchtigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen, sind hier nicht zu befürchten.

Zum Bau können Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein.

Während der Bauzeit ist beim Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwarten.

### Anlagebedingte Beeinträchtigungen:

Die durch den Bebauungsplan mögliche Versiegelung beansprucht eine Grundfläche, die bebaut wird. Es kommt zu einem Entzug der jetzigen Nutzung und damit zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen an der Oberfläche. Die Bodenfunktionen beziehen sich bei sandigem Bodenuntergrund auf Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Durch die Versiegelung verringern sich der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit das Potenzial zur Grundwasserneubildung.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen flächenhaft Biotope verloren.

Von den zu errichtenden Gebäuden bzw. Lagerflächen können optische Störwirkungen ausgehen.

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

Durch den steigenden Kfz-Verkehr und Lkw-Verkehr ist mit einer Zunahme der Lärmbelastung zu rechnen. Durch die gewerblichen Anlagen kann es zu einem erhöhten Verbrauch von Trinkwasser und einem erhöhten Anfall von Abwasser kommen.

Es ist mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen und somit mit einer Erhöhung der akustischen und visuellen Reize zu rechnen.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Das Grundwasser ist durch die intensive Versiegelung und Aufschüttung beeinträchtigt. Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes. Die mit der Erschließung des Plangebietes verbundenen Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus, da auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung weiter erschwert wird.

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen:**

Mögliche Einträge mit Bau- und Betriebsstoffen bleiben ohne nennenswerten Einfluss auf Grund- und Oberflächenwasser. Für das Grundwasser sind bei Einhaltung aller technischen Vorschriften keine oder nur sehr geringe Beeinträchtigungen zu befürchten. Auch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist auf den bereits verdichteten und aufgeschütteten Flächen nicht erheblich.

#### **Anlagebedingte Beeinträchtigungen:**

Durch die Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der für die Versickerung des Oberflächenwassers vorhandenen Flächen. Aufgrund der geringen Neuversiegelung und der hohen Vorbelastung sind jedoch im Verhältnis zum Ist-Zustand keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:**

Für das Grundwasser sind bei Einhaltung aller technischen Vorschriften keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

### **2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Gehölze wurde durchgeführt. Das Gebiet ist durch die gewerblichen Anlagen vorbelastet. Vor allem die großen versiegelten oder teilversiegelten Flächen im Bereich der gewerblichen Anlagen bedeuten eine hohe Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der gleichartigen Vorbelastung des Lebensraums nicht zu befürchten.

Die vorhandenen, im Bereich der Verkehrsflächen liegenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Die Umsetzung der Planung führt zum Verlust von ruderalen Staudenfluren. Durch die Entfernung der Biotope geht auch der Lebensraum für die vorhandene Tierwelt verloren.

Folgende Eingriffe bezüglich des Schutzgutes Pflanzen treten auf und müssen kompensiert werden:

#### **Biotopebeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Versiegelung von 11.369 m<sup>2</sup> artenarmen Zierrasen, 2.417 m<sup>2</sup> nicht- oder teilversiegelter Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation, 17.428 m<sup>2</sup> ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte, 1.836 m<sup>2</sup> Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten, 2.668 m<sup>2</sup> Intensivgrünland auf Mineralstandorten und 2.667 m<sup>2</sup> Ziergarten

Folgende Eingriffe bezüglich des Schutzgutes Tiere treten auf:

Der Abbruch der Gebäude dürfte auf die landesweite Population der betroffenen Arten keine Auswirkungen haben, da die festgestellten bzw. zu erwartenden Arten zu den häufigen und landesweit verbreiteten Arten in Mecklenburg-Vorpommern zählen. Dennoch sind diese Arten durch den Abbruch von Gebäuden und die Nichtbeachtung von Vorkommen bei Sanierungen vielerorts Gefährdungen ausgesetzt, so dass es in der Summation zu Bestandseinbußen kommen kann.

Die Auswirkungen des Gebäudeabbruchs auf die lokale Population der betroffenen Fledermausarten kann nicht sicher eingeschätzt werden, da dazu die Datenbasis fehlt. Daneben kann die Tötung von Individuen durch den Abbruch nicht ausgeschlossen werden. Geeignete freie Vogelbrutplätze sind i. d. R. an den übrigen Gebäuden nicht vorhanden, da diese Kapazitäten bereits besetzt sein dürften. Der Abbruch der Gebäude hat entsprechend Bestandseinbußen bei den lokalen Populationen der festgestellten bzw. zu erwartenden Vogelarten zur Folge.

Um Bestandseinbußen zu verhindern oder eine Erholung der lokalen Populationen zu ermöglichen, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- **Biologische Vielfalt**

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusammengefasst:

Bezüglich der genetischen Vielfalt ist abzuklären, ob das geplante Vorhaben einen örtlichen Verlust von Varietäten, Kultursorten oder -rassen, Zuchtgut von Kulturpflanzen und/oder domestizierten Tieren und ihren Verwandten, Gene oder Genome von sozialer, wissenschaftlicher oder ökonomischer Bedeutung verursacht.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Auswirkungen auf die genannten Sachverhalte der genetischen Vielfalt.

Bezüglich der Artenvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben einen direkten oder indirekten Verlust einer Artenpopulation verursacht oder ob es zu einer Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung einer Artenpopulation kommt.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher. Eine Beeinflussung gesetzlich geschützter Biotope ist durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Teilflächen von Biotopstrukturen. Es hat keinen Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten zur Folge.

## **2.2.5 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild**

Zur baulichen Ausbildung der geplanten Bebauung werden in den Festsetzungen durch Text Festlegungen hinsichtlich der Gebäudegröße und der Gebäudehöhe getroffen.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude sowie der geplanten Eingrünung sind Eingriffe, die über den Eingriff der vorhandenen Anlagen hinausgehen, für das Landschaftsbild nicht gegeben.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

## **2.2.6 Schutzgut Mensch/Gesundheit**

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion und Aspekte des Lärmschutzes, als auch wirtschaftliche Funktionen, wie Arbeitsplätze, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Gebiet ist durch die gewerblichen Anlagen vorbelastet.

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation ist keine wesentliche zusätzliche Belastung durch das Bauvorhaben zu befürchten.

Es besteht kein Risiko einer Störung des Verkehrsablaufes während der Bauphase.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

Es werden während der Bau- und Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

Das **Luftschadstoff- und Geruchsprognosegutachten** (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co.KG, November 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet außerordentliche Schadstoffvorbelastungen durch Verkehr oder Industrie nicht vorhanden sind. Es ist von einer sehr geringen Luftschadstoffvorbelastung auszugehen, alle gesetzlichen Immissionswerte werden sicher eingehalten und deutlich unterschritten.

Bei den Untersuchungen wurde festgestellt, dass es nur durch den Betrieb der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH zu Geruchsemissionen mit entsprechenden Auswirkungen im Umfeld kommen kann.

Die Geruchsemissionen der Anlagen der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH wurden unter Berücksichtigung vorliegender eigener Begutachtungen, Messergebnisse von Luftschadstoffen und der Ortsbesichtigung einschließlich der Angaben des Betreibers zur Betriebsweise und der Betriebszeiten konservativ (Maximalwerte) abgeschätzt. Die zu erwartenden Geruchsemissionen sind nachweislich gering.

Auf allen angrenzenden Flächen wird das Irrelevanzkriterium der GIRL M-V von  $I = 0,02$  (entspricht Geruchsbelastungen von  $< 2,5$  % der Jahresstunden) sicher eingehalten und deutlich unterschritten. An den Wohnbebauungen wurden keine Geruchsbelastungen ermittelt. Durch den Betrieb der Neuen Pommerschen Fleisch- und Wurstwaren GmbH kommt es auf den angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 34/11 zu keinen erheblichen Geruchsbelastungen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauungen wurden folgende Festlegungen in den Festsetzungen durch Text (Teil B) berücksichtigt:

- Die Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem BImSchG/4/ entsprechend dem Anhang der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV/5) ist ausgeschlossen.
- Die Anwendung des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ erfolgt mit folgenden Prämissen:
  - In den GE-Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 34/11 ist ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben der Abstandsklasse VII (Abstände > 100 m) zulässig.
  - In den ausgewiesenen Baufeldern 5, 7 und 8 des eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist die Ansiedlung von den im Abstandserlass ausgewiesenen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Das **Schallgutachten** (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement, Juni 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass mit den für das Bebauungsplangebiet festgelegten Geräuschkontingenten an zehn der elf Immissionsorte weder während der Beurteilungszeiten „werktags“ noch „nachts“ die Beurteilungspegel die Orientierungswerte für Gewerbelärm „tags“ von 55 dB (A) bzw. 60 dB (A) noch nachts von 40 dB (A) bzw. 45 dB (A) überschritten werden.

Nur am Immissionsort Friedenstraße Nr. 21 wird während der Beurteilungszeit „nachts“ der Orientierungswert um 1 dB überschritten, wobei die Überschreitung durch die Vorbelastung verursacht wird.

Es wurden Geräuschkontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (LFSP) für die gewerblichen Baugebiete innerhalb des B-Plangebietes zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Lärmeinwirkungen ermittelt. Mittels Modellrechnungen wurden für die einzelnen Baugebiete die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (LFSP) ermittelt. Die hierzu notwendigen Annahmen und Festlegungen wurden fixiert. Die Wertung der Geräuschbelastung erfolgte aus dem Vergleich der nach DIN ISO 9613-2/1A Lärm berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Die im schalltechnischen Gutachten getroffenen Formulierungen für Vorkerhungen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Gewerbelärm-Immissionen werden im Text (Teil B) festgesetzt.

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Baudenkmale zu erwarten. Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Die Prüfung der Planungsunterlagen durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Stellungnahme vom 30.11.2011) hat ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodendenkmale haben wird.

### 2.3 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Nach § 12 (1) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

- **Verminderung der Bodenversiegelung durch Mitnutzung/Abbruch vorhandener Bauwerke**

Das geplante Vorhaben ist auf bereits vorbelasteten Flächen vorgesehen. Altlasten von Gebäudesubstanz alter gewerblicher Anlagen werden teilweise beseitigt. Es handelt sich um Flächen, die bereits genutzt wurden, und um teil- bzw. vollversiegelte Flächen. So lässt sich insgesamt das Maß der Bodenversiegelung verringern und der Verlust der Bodenfunktion wird vermieden.

- **Zonierung des Gewerbegebietes Friedenstraße nach zulässigen Nutzungsarten**

Zum Schutz der Anwohner wird das Gewerbegebiet in Abhängigkeit der Entfernung zu den Wohngebäuden an der Friedenstraße zonierte. Im Bereich der eingeschrankten Gewerbegebietsflächen ist die Anlage einer 5 m bis 10 m breiten Schutzpflanzung vorgesehen. Eine mehrreihig, stufenförmig aufgebaute Laubholzpflanzung aus standortgerechten heimischen Arten dient der Abschirmung und dem optischen Abschluss der gewerblichen Bebauung.

- **Festsetzung von Schalleistungspegeln für die Gewerbegebietsflächen**

Für die einzelnen Baufelder werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

- **ökologische Baubegleitung**

Zum Schutz von Tierarten ist für die Abbrucharbeiten eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und die Abbruchfirma einzuweisen. In dem Rahmen werden auch Meldewege beim möglichen Auffinden verletzter oder toter Tiere abgestimmt. Der Gebäudekomplex ist vor Abbruchbeginn auf Anwesenheit von Tieren zu untersuchen und eine Bergung bzw. der Abfang von Tieren nötig.

Die Abbrüche sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln, außerhalb der Wochenstuben- und auch außerhalb der Winterquartierzeit von Fledermäusen durchgeführt werden. Günstigster Abbristermin ist der September.

- **bauvorhabenbedingte sowie anlagebedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Während der Bauphase ist eine geringe Belastung auf die Schutzgüter Boden und Lokalklima/Luft möglich, die aber keine Auswirkungen hat. Durch den Baustellenverkehr treten Bodenverdichtungen und Abgasbelastungen auf. Folgende Maßnahmen können den Eingriff vermeiden:

- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen
- ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen
- ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und -geräte durch regelmäßige Wartung
- Materiallieferungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.
- Wiederherstellung der während der Baumaßnahme beanspruchten Flächen gemäß ihrem ursprünglichen Zustand
- Auflockerung verdichteter Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung
- Minimierung der Bauzeiten

Beachtung der allgemeinen Richtlinien, Bestimmungen und Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

- RAS-LP 4 „ Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4; Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“
- ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumanierung“

## 2.4 Planungsverzicht

Es erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann dabei nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern mitunter auch großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Art sein können.

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

## 2.5 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB, § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von ruderalen Staudenfluren und Rasenflächen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

### - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz unterstützt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

### - Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

### - Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Durch die Neuanlage bzw. Wiederherstellung artgleicher Strukturen an anderen Stellen im Stadtgebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind bereits heute durch anthropogene Einflüsse beeinträchtigt.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biototypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

### 2.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ der Stadt Pasewalk ist eine Aufstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Durch die Bilanzierung soll der Umfang der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden.

Die Bilanzierung wurde nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 12/01) erarbeitet. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Betrachtung von Biototypen.

#### Ausgangsdaten:

Größe des Untersuchungsgebietes: 192.710 m<sup>2</sup>

Biototypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

Gewerbegebiet (OIG)	45.912 m <sup>2</sup>
versiegelte Freifläche (Beton, Spurplattenbeton, Pflaster) (OVP)	60.310 m <sup>2</sup>
artenarmer Zierrasen (PER)	24.608 m <sup>2</sup>
ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	32.698 m <sup>2</sup>
nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	2.640 m <sup>2</sup>
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)	5.610 m <sup>2</sup>
Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB)	1.190 m <sup>2</sup>
Bahn/Gleisanlage (OVE)	3.405 m <sup>2</sup>
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	6.305 m <sup>2</sup>
Ziergarten (PGZ)	10.032 m <sup>2</sup>
Einzelbaum (BB)	68 Stück

#### Störungsgrad des betroffenen Landschaftsraumes

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem bereits durch Störungen belasteten Raum. Das Plangebiet wird durch gewerbliche Anlagen geprägt. Das Vorhaben grenzt an vorhandene Bauflächen und Verkehrsanlagen. Demzufolge wird für den Untersuchungsraum ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angesetzt.

Wirkzonen: entfällt

## 2.5.2 Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

### Fällung von Einzelbäumen

Im Plangeltungsbereich befinden sich Einzelbäume. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind die zur Fällung dargestellten Bäume nicht Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen innerhalb der einzelnen Baufelder können die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume gefällt werden. Hierfür ist dann ein gesonderter Fällantrag erforderlich.

### Biotoptbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Baufeld 1(GE)	4.624 m <sup>2</sup>	18.618 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 13.994 m <sup>2</sup> (Bestand) = 4.624 m <sup>2</sup>
Baufeld 2 (GE)	3.022 m <sup>2</sup>	3.170 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 148 m <sup>2</sup> (Bestand) = 3.022 m <sup>2</sup>
Baufeld 3 (GE)	648 m <sup>2</sup>	15.446 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 14.798 m <sup>2</sup> (Bestand) = 648 m <sup>2</sup>
Baufeld 4 (GE)	3.713 m <sup>2</sup>	7.477 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 3.764 m <sup>2</sup> (Bestand) = 3.713 m <sup>2</sup>
Baufeld 5 (GEE)	3.197 m <sup>2</sup>	17.042 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 13.845 m <sup>2</sup> (Bestand) = 3.197 m <sup>2</sup>
Baufeld 6 (GE)	8.362 m <sup>2</sup>	22.213 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 13.851 m <sup>2</sup> (Bestand) = 8.362 m <sup>2</sup>
Baufeld 7 (GEE)	0 m <sup>2</sup>	1.662 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 1.662 m <sup>2</sup> (Bestand) = 0 m <sup>2</sup>
Baufeld 8 (GEE)	3.351 m <sup>2</sup>	19.210 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 15.859 m <sup>2</sup> (Bestand) = 3.351 m <sup>2</sup>
Baufeld 1 (WA)	1.291 m <sup>2</sup>	3.133 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 1.842 m <sup>2</sup> (Bestand) = 1.291 m <sup>2</sup>
Baufeld 2 (WA)	1.871 m <sup>2</sup>	5.043 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 3.172 m <sup>2</sup> (Bestand) = 1.871 m <sup>2</sup>
Baufeld 3 (WA)	0 m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld) – 412 m <sup>2</sup> (Bestand) = 0 m <sup>2</sup>
Baufeld 4 (WA)	1.377 m <sup>2</sup>	1.377 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld)
Baufeld 5 (WA)	1.055 m <sup>2</sup>	1.055 m <sup>2</sup> (ausgewiesenes Baufeld)
Straßen und Parkplätze	5.874 m <sup>2</sup>	14.906 m <sup>2</sup> - 9.032 m <sup>2</sup> (Bestand) = 5.874 m <sup>2</sup>

**Planung: 38.385 m<sup>2</sup> geplante Versiegelung (Baufelder + Verkehrsflächen)**

### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

durch Errichtung der Baufelder und Verkehrsflächen (Straßen und Parkplätze)

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kom- pensation m <sup>2</sup>
Artenarmer Zierrasen (PER)	11.369	0	(0,2 + 0,5) x 0,75 = 0,525	5.968,725
Nicht- oder teilversiegelte Frei- fläche mit Spontanvegetation (PEU)	2.417	1	(1 + 0,5) x 0,75 = 1,125	2.719,125
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	17.428	2	(3 + 0,5) x 0,75 = 2,625	45.748,500
Siedlungsgehölz aus nichthei- mischen Gehölzarten (PHW)	1.836	1	(1 + 0,5) x 0,75 = 1,125	2.065,500
Intensivgrünland auf Mineral- standorten (GIM)	2.668	1	(1 + 0,5) x 0,75 = 1,125	3.001,500
Ziergarten (PGZ)	2.667	0	(0,5 + 0,5) x 0,75 = 0,75	2.000,250
			<b>gesamt:</b>	<b>61.503,600</b>

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen: entfällt  
 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: entfällt  
 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: entfällt

### 2.5.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

#### Maßnahmen nach dem Artenschutzrecht (CEF-Maßnahmen)

##### Fledermäuse

- **Pipistrellus**

Entsprechend der Empfehlung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (siehe Punkt 8.2.1) wird der funktionale Erhalt des Gebäudeteils mit Kühlkammer als Schwärm- und Überwinterungsquartier und deren Sicherung und Optimierung festgesetzt (Teil des Gebäudes Nr. 5 gemäß Übersichtsplan S. 6 AFB).

Es sind folgende Maßnahmen erforderlich (siehe Maßnahmenblatt 1 AFB):

Schwärm- und Winterquartier Kühlkammer (Quartier für Artenschutzmaßnahmen)

- Rückbau des Kühlkammerzugangstors
- massiver Verschluss der Toröffnung (Ausmauerung mit Vollziegeln oder Betonwand aus Schalsteinen, Wanddicke mind. 24 cm)
- Anlage eines Fledermauseinflugs unterhalb des Torsturzes (Breite 100 cm, Höhe 20 cm)

- Integration einer vandalismussichereren Kontrollluke, Breite 60 cm, Höhe 80 cm, feuerverzinkt, mit Winkelrahmen, innenliegende Scharniere, innenliegendes Verschlussystem, Einbau ca. 60 cm über dem Boden (Modell: Fledermausschutzgruppe Greifswald/Stralsund)
- Errichtung eines massiven mind. 2 m tiefen Vorbaus (bis oberhalb Einflüge) aus Dach und Seitenwänden in Größe des Tores inklusive bestehender Einflugöffnung (ehem. Kabelschacht)
- teilweiser Rückbau der Blechverkleidung
- Montage von einsehbaren Spaltenverstecken

#### Sommer- und Zwischenquartiere

- Anlage von drei Spaltenquartieren in Fensteröffnungen bzw. an der Fassade in der oberen Etage des Quartiers für Artenschutzmaßnahmen
- Anlage von drei Spaltenquartieren an Innenwänden des Quartiers für Artenschutzmaßnahmen

#### • **Myotis und Plecotus**

Die verlorengehenden Winterquartierbereiche der festgestellten Arten Fransenfledermaus und Braunes Langohr können durch die fledermausgerechte Sicherung und Optimierung eines bestehenden oder geeigneten Kellers oder Bunkers möglichst in der Umgebung von Pasewalk kompensiert werden.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald soll der Bunker am Finanzamt in Pasewalk (Flur 43, Flurstück 37/10, Gemarkung Pasewalk) genutzt werden.

Es sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Verschluss der Zugänge und Lüftungen zur Verbesserung des Innenraumklimas
- Anlage eines vandalismussichereren Zugangs
- Anlage eines Einfluges für Fledermäuse
- Rückbau von störenden Installationen
- Anlage von Versteckmöglichkeiten und geschützten Hangplätzen
- Erhöhung der Feuchtigkeit

Der Umfang der nötigen Maßnahmen wird vor allem durch den baulichen Zustand bestimmt.

#### • **Vögel**

Durch den funktionellen Erhalt der von innen blechverkleideten Kühlkammer für Fledermäuse (Pipistrellus), wäre es möglich, hier auch Ersatz-Lebensstätten für alle anderen betroffenen Vogelarten anzulegen.

- Rauchschnalbe

Ersatzbrutplätze können durch die Montage von Nisthilfen geschaffen werden. Vier Rauchschnalbenbrutplätze sind innerhalb des Quartiers für Artenschutzmaßnahmen, ca. 6-8 cm unterhalb der Decke, in einem Abstand von mindestens 2 m zueinander anzulegen.

- Mehlschwalbe

Mehlschwalben nisten an Dachüberständen. Durch die Montage von zehn Nisthilfen an bereits besiedelten Gebäuden im Plangebiet kann Ersatz geschaffen werden. Alternativ kann ein Mehlschwalbenhaus errichtet werden.

- Hausrotschwanz (bzw. andere Nischenbrüter)

Für drei betroffene Brutpaare ist die Montage von drei Nischenbrüternistplätzen als Einzelnester durch die Montage von geeigneten Holzbeton-Kästen an der Fassade des Quartiers für Artenschutzmaßnahmen in mindestens 3 m Höhe notwendig.

- Mauersegler

Da einzelne Mauerseglervorkommen zur Zeit der Kartierung nicht ausgeschlossen werden können, sind Ersatzbrutplätze zu schaffen. Dazu sollten drei für Mauersegler geeignete Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet in mind. 6 m Höhe montiert werden.

Eine detaillierte Beschreibung der erforderlichen baulichen Maßnahmen ist den Maßnahmeblättern 1 - 3 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Pflanzung einer drei- bzw. sechsreihigen Feldgehölzhecke 5 m bzw. 10 m breit aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes.

Es werden einheimische, standortgerechte Gehölze wie Feldahorn, Sandbirke, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hartiegel, Kornelrösche, Hundsrose, Weißdorn, Gemeiner Flieder, Sommerjasmin, Hasel und Eichen der Pflanzgüte 2-mal verpflanzter Strauch ohne Ballen, 3 bis 4 Triebe, 80 cm bis 100 cm hoch bzw. Heister 2-mal verpflanzt ohne Ballen, 150 cm bis 200 cm hoch gepflanzt. Der Anteil der Baumgehölze beträgt 30 %.

Weiterhin ist die Pflanzung von 62 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es werden standortgerechte Gehölze wie Linde und Ahorn als 3-mal verpflanzte Hochstämme mit Drahtballen und einem Stammumfang von 12 cm bis 14 cm gepflanzt.

Für die Pflanzung ist neben der Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Es ist nachzuweisen, dass die Gehölze die Herkunft „Nordostdeutsches Tiefland“ besitzen.

#### **Ersatzmaßnahmen**

Die Ersatzmaßnahme erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der Moorbrandflächen.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 56.917,50 m<sup>2</sup>.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird dem Ökokonto „Moorbrandflächen“ zugeordnet.

Im Einvernehmen mit der Stadt Pasewalk und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurden als Kompensationsflächen die ehemaligen Moorbrandflächen nordwestlich von Friedberg bestimmt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pasewalk in der Flur 37, Gemarkung Pasewalk. Die Kompensationsfläche befindet sich ca. 3,5 km nordöstlich von Pasewalk.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Pasewalk, Flur 37 befinden sich gegenwärtig (Stand: Januar 2013) im Eigentum der Stadt Pasewalk und stehen für die Neuanlage von Kleingewässern zur Verfügung: 16/1, 17/1, 20/1, 27/1, 28, 29, 30, 31, 32 und 39.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Okokontoflächen ausgewiesen.

Die Moorbrandflächen befinden sich nördlich des Burgwalls, einer Geländeerhöhung mit Feld- und Großgehölzen, und sind von einem Röhrichtgürtel umgeben. Die Moorbrandflächen sind seit mehreren Jahrzehnten durch Vegetationsfreiheit charakterisiert. Sie liegen innerhalb einer offenen Seggen- und Riedfläche, auf der keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

Avifaunistisch gesehen ist das Gebiet von großer Bedeutung, in den Flächen am Burgwall wurde der Brachvogel nachgewiesen.

Ziel der Maßnahme ist es, Feuchtgewässer mit einer differenzierten Uferausformung und wechselnden Böschungseignungen sowie Sumpf- und Tiefzonen zu schaffen. Da viele Tierarten, darunter Gras- und Wasserfrösche, überwintern, ist eine Modellierung des Gewässergrundes mit 1,5 m tiefen Mulden vorzusehen, um ein Gefrieren bis zum Gewässergrund zu unterbinden. Ebenso soll ein Austrocknen des Gewässers vermieden werden. Die Gewässerränder werden mit einer breiten Flachwasserzone ausgeführt. Begrünungs- und Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Fläche wird der freien Sukzession überlassen.

Hierzu ist Bodenaushub und das Aufbringen und Verteilen des Aushubes auf den umliegenden Flächen erforderlich. Aus Gründen des Schutzes wildlebender Tiere und Pflanzen sind die Bauarbeiten im Zeitraum vom 15. August bis zum 30. November auszuführen.

Die beschriebene Ersatzmaßnahme auf den Moorbrandflächen ist so auszuführen, dass sie im Rahmen künftiger Ersatzmaßnahmen erweiterbar ist.

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirksamkeitsfaktor	Flächenäquivalent m <sup>2</sup>
Herstellung von Standgewässern (naturschutzgerechte Gestaltung und Sukzession) auf den Moorbrandflächen	7.589	3	7,5	1	56.917,50
Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes (62 Stück a 25 m <sup>2</sup> )	1.550	1	1,5	0,5	1.162,50
Anpflanzung von Feldgehölzen innerhalb des Plangebietes	4.569	1	1,5	0,5	3.426,75
<b>Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für Kompensation)</b>					<b>61.506,75</b>

### 3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora/Fauna wurde anhand einer Vorortbegehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

### 4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ziel des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen.

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind folgende Monitoringmaßnahmen ausgewiesen:

Durch Besatzkontrollen bzw. durch Aus-/Einflugbeobachtungen kann der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen geprüft werden, wobei Vogelinsitzplätze in der Brutzeit (z. B. Mai, Juni und Juli), Fledermaussommerquartiere in den Sommermonaten (Juni/Juli) und Fledermauswinterquartiere in den Wintermonaten (Dezember bis März) kontrolliert werden müssen. In der Regel werden Erfolgskontrollen über mindestens drei Jahre gefordert.

Als erfolgreich können die Maßnahmen angesehen werden, wenn:

- einzelne Fransenfledermäuse und Braune Langohren im Bunker überwintern,
- Fledermäuse der Gattung Pipistrellus weiterhin in der erhaltenen Kühlkammer überwintern und in größerer Zahl dort überwintern,
- mindestens zwei der geschaffenen Rauchschwalbenbrutplätze besiedelt sind,
- mehr als fünf der Mehlschwalbenstiften besiedelt sind,
- mindestens zwei Brutpaare die Nischenbrüterkästen besiedeln und
- mindestens einer der Mauerseglerkästen durch Mauersegler genutzt wird.

### 5 Zusammenfassung

Im Plangebiet sollen die Beibehaltung und der Neubau von Gewerbebetrieben und gewerblichen Einrichtungen planerisch vorbereitet werden.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe können die Eignung der Landschaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Flächenverbrauch, Schadstoffbelastung und Verärmung beeinträchtigen. Die Beeinträchtigung ist jedoch gering und bedeutet keinen Ausschluss der Planung.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner hohen Vorbelastung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt von geringer Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch die hohe Versiegelung durch die vorhandenen gewerblichen Anlagen mit ihren Bauwerken und Nebenanlagen. Geplante Neubebauungen werden auf bereits vorbelasteten Flächen errichtet. Ruinöse und brach liegende Gebäudesubstanz bestehender gewerblicher Anlagen wird beseitigt.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Die Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung im Gebiet spielen aufgrund der geringen Versiegelung keine Rolle. Lebensräume für Tiere gehen durch die geplanten Gebäudeabbrüche verloren. Dafür werden Kompensationsmaßnahmen im Text (Teil B) festgesetzt.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für alle gewerblichen Bauflächen werden Beeinträchtigungen der Anwohner in der Friedenstraße durch Gewerbelärm minimiert. Das Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert, da bereits eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorliegt.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange außerhalb des Geltungsbereiches reduziert und kompensiert werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die im Rahmen der Realisierung der Planung vorhandenen Umweltauswirkungen, die zu erwarten sind, ausgeglichen werden können.

# Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34/11 "Gewerbegebiet Friedenstraße" der Stadt Pasewalk



Flurstücke aktualisiert am 27.01.2014

**LEGENDE**  
Größe des Plangebietes: 192.710 m<sup>2</sup>

	OIG - Gewerbegebiet	45.912 m <sup>2</sup>
	OVP - versiegelte Fläche	60.310 m <sup>2</sup>
	PER - artenarmer Zierrasen	24.608 m <sup>2</sup>
	PHW - Stedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten	5.610 m <sup>2</sup>
	PGZ - Ziergarten	10.032 m <sup>2</sup>
	FGB - Gräben mit intensiver Instandhaltung	1.190 m <sup>2</sup>
	RHU - ruderaale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	32.698 m <sup>2</sup>
	OVE - Bahn/ Gleisanlage	3.405 m <sup>2</sup>
	PEU - nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Sportanvegetation	2.640 m <sup>2</sup>
	GIM - Intensivgrünland mit Mineralstandorten	6.305 m <sup>2</sup>
	BB - Einzelbäume	68 Stück

## Biotoptypenplan

24.06.2013

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
Hochbau- und Stadtplanung · Verkehrs- und Tiefbau · Vermessung  
Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern · Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 Reg.-Nr. 208207

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH · August-Bebel-Straße 29 · 17389 Anklam  
www.ingenieurbuero-dn.de · anklam@ingenieurbuero-dn.de



Fon 0 39 71 / 20 66 - 0  
Fax 0 39 71 1 00 00 29