

1. ÄNDERUNG

B-PLAN NR. 28/08 „SOLARFELD ALTES GASWERK“ DER STADT PASEWALK

Stand: 08 / 2013

Pasewalk, 13.01.2015

Il. Jaganz
- Bürgermeisterin -



- Begründung -

Für die: Stadt Pasewalk
Haußmannstr. 85
17309 Pasewalk

Ansprechpartner: Frau Kohlase, Bauamt
Tel.: 03973 251167
Fax: 03973 251199
Mail: birgit.kohlase@pasewalk.de

Erarbeitet durch: Ingenieur- und Statikbüro
Jürgen Röhrdanz
Saarstr. 21
17309 Pasewalk
Tel.: 03973-203 920
Fax: 03973-203 925
Mail: SB_Roehrdanz@gmx.de

Stand: 08 / 2013

INHALT

- 1. Veranlassung und Ziele**
 - 2. Ausgangssituation**
 - 3. Grundlagen**
 - 4. Planung**
 - 5. Umweltbelange**
-

1. VERANLASSUNG UND ZIELE

Die seit dem 09.05.2009 rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28/08 „Solarfeld Altes Gaswerk“ hat sich insbesondere bei der Entwicklung der im nordwestlichen Teil des alten Gaswerkes überplanten Gewerbeflächen als unflexibel herausgestellt.

So behindern die durch Baugrenzen definierten Einzelbaufelder des Gewerbegebietes die derzeitigen Entwicklungsabsichten des Eigentümers und Nutzers.

Die Stadtwerke Pasewalk GmbH plant derzeit die Errichtung eines einseitig offenen Lagergebäudes südlich des Trafos und der Betonstraße außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die geplante Anlage fügt sich an dieser Stelle am besten in die Betriebsabläufe ein und berücksichtigt die strukturellen Wesensmerkmale der Umgebung.

Durch die Änderung der Festsetzungen zur Überbauung des Gewerbegebietes wird eine Beeinträchtigung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung nicht befürchtet.

Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 „Solarfeld Altes Gaswerk“ der Stadt Pasewalk erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Es erfolgt eine Prüfung der Aussagen im Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der Auswirkungen der Ziele der 1. Änderung auf die Umweltbelange.

2. AUSGANGSSITUATION

Die Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 28/08 „Solarfeld Altes Gaswerk“ wurde durch die Stadtvertretung am 25.09.2008 beschlossen und ist am 09.05.2009 in Kraft getreten.

Die Erarbeitung der Satzung erfolgte durch das Planungsbüro Conradi, Bockhorst + Partner auf der Grundlage einer Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Dipl.- Ing. Petra Zeise vom 18.04.2008.

Auf dem Sondergebiet „Solarenergiegewinnung“ wurde 2010 durch die Pasewalker Stadtwerke GmbH eine Photovoltaikanlage gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 28/08 errichtet.

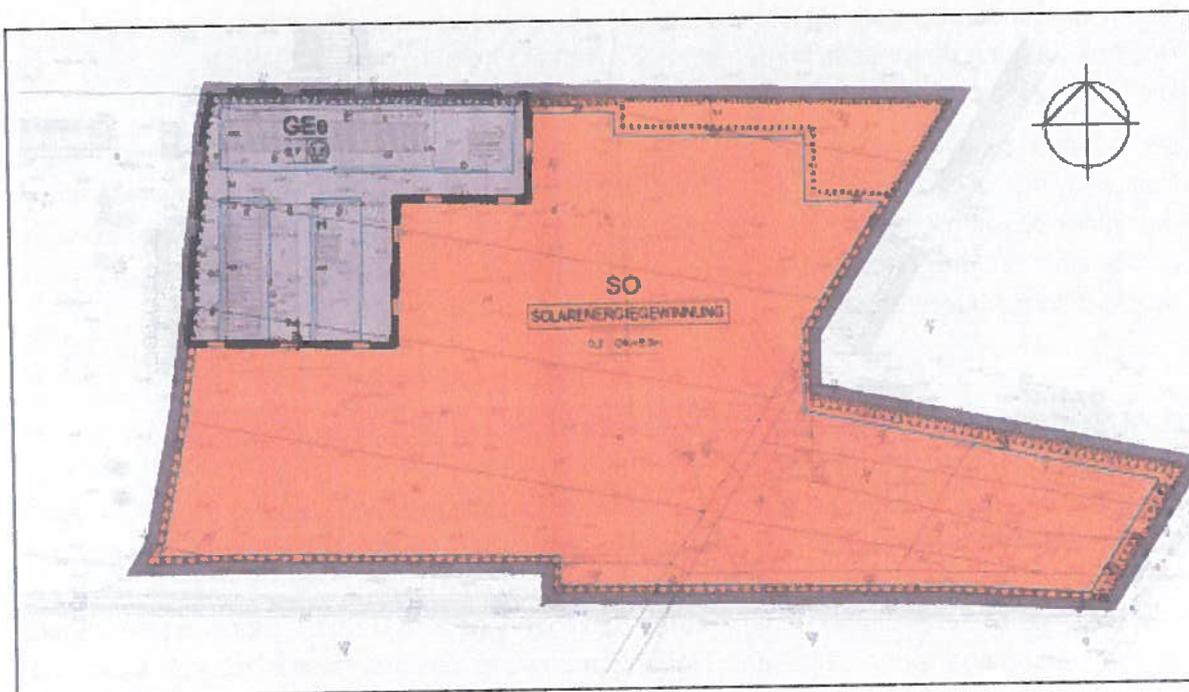
Planungsziel für den nordwestlichen Randbereich war bisher die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung an Lager- und Werkstattgebäuden. Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgte auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung am Gemeindewiesenweg. Die Überbauung wurde durch Baugrenzen dahingehend eingeschränkt, dass bauliche Anlagen nur in 3 Baufeldern errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wurden die städtebaulichen Nutzungsvorgaben durch Festsetzungen der Bebauungsdichte und Vorgaben zur Freiraumentwicklung ergänzt. Beabsichtigt ist, auf der ca. 7000 m² großen Gewerbebaufläche die Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu beschränken. Somit kann eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erfolgte entsprechend den Vorgaben des „Einzelhandelskonzeptes und Fachplanes Pasewalk“. Darüber hinaus wurde auf Grund der Lage im Stadtgebiet die Entwicklung von extensiven Nutzungen mit hohem Flächenbedarf wie Lager, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Auch wenn die vorgesehene Nutzung der Flächen grundsätzlich mit der Vorbelastung zu vereinbaren ist, wurde an der Altlastenkennzeichnung festgehalten und diese nachrichtlich in die Satzung übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 stimmt mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk überein.

Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich der 1. Änderung



Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pasewalker Liste 2.
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Pasewalker Liste 1.
2. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
3. Tankstellen,
4. Gartenbaubetriebe.

SO

Sonstiges Sondergebietgebiet
 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Zweckbestimmung:
 "Solarenergiegewinnung"

1.2 Im Sondergebiet Solarenergiegewinnung sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Sonnenenergie zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z. B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
(§ 16 BauNVO)z. B. 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
(§ 16 BauNVO)z. B. OK=5.5m Höhe baulicher Anlagen über Gelände
(§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

3.2 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

4. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestbepflanzung

- 4.1 Im Gewerbe- und Sondergebiet ist je angefangene 500 qm überbauter/ versiegelter Fläche ein Baum (StU 12/14) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).
- 4.2 Im Gewerbe- und Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen, die nicht der Erschließung dienen, vollständig mit gebietstypischen Gras- und Hochstaudenfluren oder Rasensaat zu begrünen (Ausgleichsmaßnahme).

Befestigung von Flächen

- 4.3 In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen (Minimierungsmaßnahme)

5. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Flächen zum Anpflanzen

- 5.1 Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hoch wachsenden Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je qm Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gebietstypischen Bäume und Sträucher zu erhalten. (Vermeidungsmaßnahme)

6. Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise



Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist von einer Kontamination des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auszugehen. Im Falle von Erdarbeiten sind entsprechende Maßnahmen mit den Fachämtern der Stadt Pasewalk abzustimmen.

Pflanzenlisten: Empfehlungen zur Verwendung für Grünanlagen und Heckenpflanzungen

Pflanzenliste 1: Baumarten, Heister	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.	

Pflanzenliste 2: Straucharten	
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingrif. Weißdorn
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrif. Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schott. Zaubrose
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum
Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Pasewalker Liste 1: Zentrenrelevante Sortimente

1. Bäckerei- / Konditoreiwaren
2. Metzgerei- / Fleischerwaren
3. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren),
4. Getränke
5. Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Kosmetika, Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
6. Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
7. Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Stempel
8. Zeitschriften
9. Bücher
10. Herrenbekleidung
11. Damenbekleidung
12. Kinderbekleidung
13. Lederbekleidung Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
14. Sonstige Bekleidung
15. Schuhe
16. Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
17. Bastelbedarf, Pokale, Vereinsbedarf
18. Kunst, Bilder, Rahmen
19. Spielwaren (Spiele, Spielzeug)
20. Sportbekleidung / Sportschuhe Sportartikel und -geräte, Campingartikel
21. Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren
22. Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel
23. Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videokameras, Videorecorder, unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
24. Musikinstrumente
25. Mobiltelefone, Telefone- und Telefaxgeräte und Zubehör
26. Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
27. Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
28. Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)

29. Leuchten und Zubehör
30. Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen
31. Uhren und Schmuck
32. Zoologischer Bedarf
33. Schnittblumen
34. Fahrräder und Zubehör
35. Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

Pasewalker Liste 2: Nicht zentrenrelevante Sortimente (gemäß Einzelhandelskonzeption und Fachplan Pasewalk)

1. Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc. (weiße Ware)
2. Möbel (auch Büromöbel), Holz-, Korb-, Korkwaren, Wohnrichtungsbedarf (Gardinen und Bodenbeläge)
3. Bettwaren, Matratzen
4. Teppiche Einzelware, höherwertige Bodenbeläge z. B. Perser
5. Baumarktspezifische Waren (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleiseisen, Installationsbedarf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Blockhäuser, Wintergärten, Zäune)
6. Werkzeuge und Maschinen, Elektrozubehör (z.B. Bohrmaschinen, Rasenmäher), Eisenwaren,
7. Rollos Rollläden, Markisen
8. Kfz - Zubehör
9. Pflanzen, Sämereiartikel (ohne Schnittblumen)
10. Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

3. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509, 1510 f)
4. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVObI. M-V, S 323)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
6. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntgabe der

Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2002, S. 1) GS Meckl.-Vorp. Gl Nr. 791-5, zuletzt geändert durch Artikel 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

7. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
8. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

Planungsgrundlagen

1. Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk
2. Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 28/08 „Solarfeld Altes Gaswerk“, rechtswirksam seit 09.05.2009
3. Hauptsatzung der Stadt Pasewalk
4. Kartengrundlage:
 - Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Dipl.- Ing. Petra Zeise, Pasewalk vom 18.04.2008, ergänzt am 05.12.2011, Lagebezug: 42/83°, Höhensystem HN 76,
 - Ergänzungen durch Vermessung des Vermessungsbüro D. Reimers Güstrow vom 23.05.2011 (Bestandsaufmaß PV-Module / Zaun) Lagebezug: 42/83°, Höhensystem HN 76

Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk haben den Beschluss über die Aufstellung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28/08 „Altes Gaswerk“ gefasst.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) wird abgesehen.

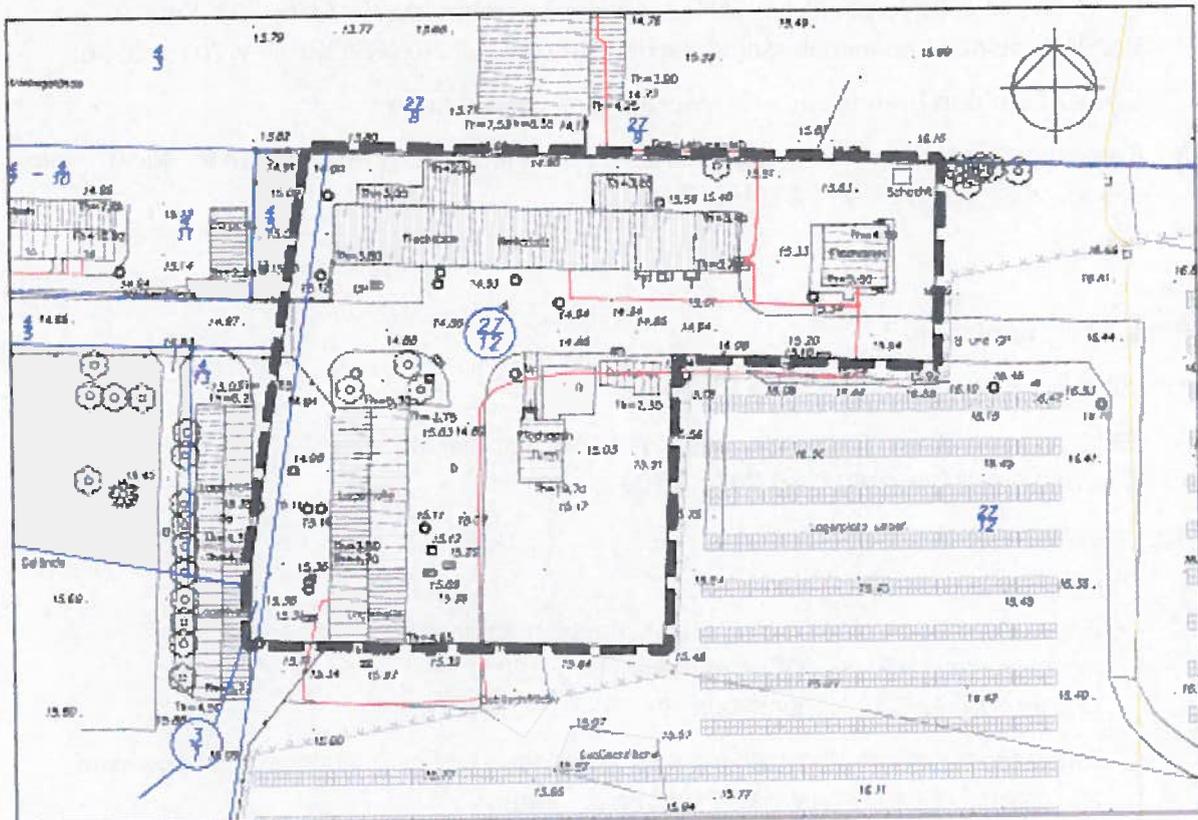
Die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB soll im Parallelverfahren zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

4. PLANUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich über den nordwestlichen Planbereich der rechtskräftigen Satzung und umfasst Teile der Flurstücke 27/12 und 3/1 der Flur 43, Gemarkung Pasewalk. Das Plangebiet umfasst die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Baufläche mit einer Größe von ca. 7.000 m².

Abb.: Vermessung von P. Zeise, ergänzt durch Vermessung Reimers (Module und Zaun)



Mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 wird die Baugrenze dahingehend geändert, dass eine flexible Überbauung des Grundstückes möglich ist. Um auch späteren Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen einen größeren Spielraum zu ermöglichen, soll eine Bebauung bis in max. 2 m Abstand zum Sondergebiet "Solarenergiegewinnung" errichtet werden können. Lediglich südlich der Trafostation soll zur Sicherung der Betriebsabläufe die Bebaubarkeit bis an die Grenze des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Die Forderungen des Brandschutzes sind einzuhalten. Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen haben solange Bestandsschutz, solange sich die Nutzungen nicht ändern.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert erhalten, so dass infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen ist. Die geänderten Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die Erschließungsbedingungen für das Plangebiet.

Alle textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung, die für die Änderung des Bebauungsplanes gelten, wurden in den Plan (Teil A) und in die textlichen Festsetzungen (Teil B) übernommen.

Die in der Begründung zur rechtskräftigen Satzung formulierten Regelungen zur Verkehrs- und technischen Erschließung, der Altlasten und Kampfmittelbelastung, der Maßnahmen und Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie nachrichtlicher Übernahmen und Kennzeichnungen gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/08 der Stadt Pasewalk.

Durch die geänderten Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung nicht befürwortet.

5. UMWELTBELANGE

Infolge der 1. Änderung des B- Planes Nr. 28/08 „Solarfeld Altes Gaswerk“ der Stadt Pasewalk soll die Überbaubarkeit im eingeschränkten Gewerbegebiet flexibler ermöglicht werden.

Die 1. Änderung des B- Planes wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

Da im Rahmen der 1. Änderung alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen B- Planes einschließlich der Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes, der GRZ und der geplanten Nutzungen gleichbleiben, sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen, Flächenbeanspruchungen, Bodenverdichtungen, Lärm, Gerüche, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Der Bearbeitungsstand des rechtskräftigen B-Planes lässt erwarten, dass artenschutzrechtlichen Belangen bereits entsprochen wurde. Da diesbezüglich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind (auch der aktuelle B- Plan ermöglicht einen Abbruch der vorhandenen Gebäude) werden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Die Änderungsfläche berührt keine Schutzgebiete und beinhaltet keine geschützten Elemente.

Bestandserfassung

Das Vorhaben befindet sich im Norden von Pasewalk auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes inmitten von Gewerbeflächen und nördlich eines Bahngleises. Im Plangebiet sind die für Gewerbegebiete üblichen Immissionen zulässig. Die Erholungsfunktion des Änderungsgebietes ist auf Grund der landschaftsuntypischen Ausbildung und Nutzung des Geländes gering.

Die im Änderungsbereich aufgefundenen Biotoptypen sind laut rechtskräftigem B-Plan von geringer ökologischer Wertigkeit. ... „Der bebaute Bereich ist durch großflächige Versiegelung und geringen Grünanteil gekennzeichnet. Typisch sind gemähte Rasenflächen, meist verhagernd und mit Arten der Ruderalfluren durchsetzt sowie einzelne Birken“. ... Laut Biotoptypenkartierung zum rechtskräftigen B-Plan befinden sich 4 ältere Einzelbäume im Änderungsbereich. Geplante Fällungen sind zu beantragen und der Verlust der Bäume ist gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen. Die anthropogene Vorbelastung sowie die geringe Lebensraumausstattung lassen auf die Abwesenheit von streng geschützten floristischen und der meisten faunistischen Arten schließen. Potenzielle Wohnstätten von Fledermausarten und gebäudebewohnenden avifaunistischen Arten sind in Form der bestehenden Gebäude vorhanden.

Bezüglich Abbruch und Umbau von Gebäuden steht im Umweltbericht zur Begründung des rechtskräftigen B-Planes: ... „In den zurückliegenden Jahren sind in Pasewalk bei Modernisierungen, bei Umbauarbeiten und durch das Anbringen von Wärmedämmung an Wohn- und Mehrzweckgebäuden sehr viele Quartiere von gesetzlich streng geschützten bzw. besonders geschützten Wildtieren wie z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben und Dohlen verloren gegangen. Um solche Verluste zu verhindern bzw. im Zuge von Umbauarbeiten und Sanierungen etwas zu kompensieren, sind künftige Vorhaben rechtzeitig vor Abschluss der Bauplanung mit der UNB abzustimmen“....

Die anstehenden Böden sind bindig und infolge der vorhergehenden Nutzungen verändert und beeinträchtigt. Die Böden besitzen keine hohe Bodenfruchtbarkeit, sind nicht selten und

verfügen über kein Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte oder für den Grundwasserhaushalt.

In der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan bezüglich Altlasten heißt es: ... "Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes ist im Hinblick auf eine künftige gewerbliche Nutzung saniert worden. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde im Bericht der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2004 dokumentiert. Aus den verbleibenden Restkontaminationen im Boden, die unterhalb der Sanierungszielwerte für eine gewerbliche Folgenutzung liegen, ist demnach derzeit mit den angewandten Bewertungsmaßstäben ein Gefährdungspotenzial oder eine Schutzgutgefährdung nicht erkennbar. Bei einer sensibleren Nutzung des Standortes (z. B. Wohnbebauung, Spielplätze, Kleingärten) hingegen sind weitere Maßnahmen erforderlich.“...

Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das in mehr als 10 m unter Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund der Bindigkeit des Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich geschützt. Das Änderungsgebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet.

Das Änderungsgebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen des Plangebietes werden einerseits durch den Gehölzbestand und zum anderen durch die umgebenden Nutzungen geprägt. Die wenigen Gehölze üben keine lokalklimatische Funktion aus. Die Änderungsfläche ist weder Kaltluftentstehungs- noch Luftaustauschgebiet.

Die Immissionen der umgebenden Nutzungen verursachen Luftunreinheiten. Die Änderungsfläche liegt innerhalb von Siedlungsbereichen. Die Fläche ist nicht relevant für das Landschaftsbild. Der rechtskräftige B-Plan schließt ein Vorkommen von Kultur - und Sachgütern aus.

Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Die Möglichkeit ausgedehnter Bebauung im Rahmen des zulässigen Versiegelungsgrades könnte eine vorhandene Luftaustauschbahn oder Landschaftsbildfunktion betreffen. Die Änderungsfläche weist keine dieser Funktionen auf. Die vorgesehene B- Plan - Änderung verursacht im Vergleich zum aktuellen Stand der Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Entsprechend rechtskräftigem B- Plan sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

1. Eine geplante Fällung vorhandener älterer Einzelbäume ist zu beantragen und der Verlust der Bäume ist gemäß Baumschutzkompensationserlass auszugleichen.
2. In den zurückliegenden Jahren sind in Pasewalk bei Modernisierungen, bei Umbauarbeiten und durch das Anbringen von Wärmedämmung an Wohn- und Mehrzweckgebäuden sehr viele Quartiere von gesetzlich streng geschützten bzw. besonders geschützten Wildtieren wie z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben und Dohlen verloren gegangen. Um Verluste von geschützten Wildtieren zu verhindern sind Gebäude rechtzeitig vor dem Abriss, dem Umbau bzw. der Sanierung von einem qualifizierten Fachbüro für „Artenschutz und besonderen Artenschutz“, auf die Anwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei der

Feststellung von Brutn oder Brutplätzen von Vögeln bzw. Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen ist unverzüglich die UNB zu informieren. Vor Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG, durch die UNB, darf keine Veränderung der Lebensstätten erfolgen.

3. Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes ist im Hinblick auf eine künftige gewerbliche Nutzung saniert worden. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde im Bericht der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2004 dokumentiert. Aus den verbleibenden Restkontaminationen im Boden, die unterhalb der Sanierungszielwerte für eine gewerbliche Folgenutzung liegen, ist demnach derzeit mit den angewandten Bewertungsmaßstäben ein Gefährdungspotenzial oder eine Schutzgutgefährdung nicht erkennbar. Bei einer sensibleren Nutzung des Standortes (z. B. Wohnbebauung, Spielplätze, Kleingärten) hingegen sind weitere Maßnahmen erforderlich.

