

**BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT PASEWALK
FÜR DIE PLANGEBIETE NR. 1, NR. 6 UND NR. 7**

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Bauamt
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
(Umweltbericht)

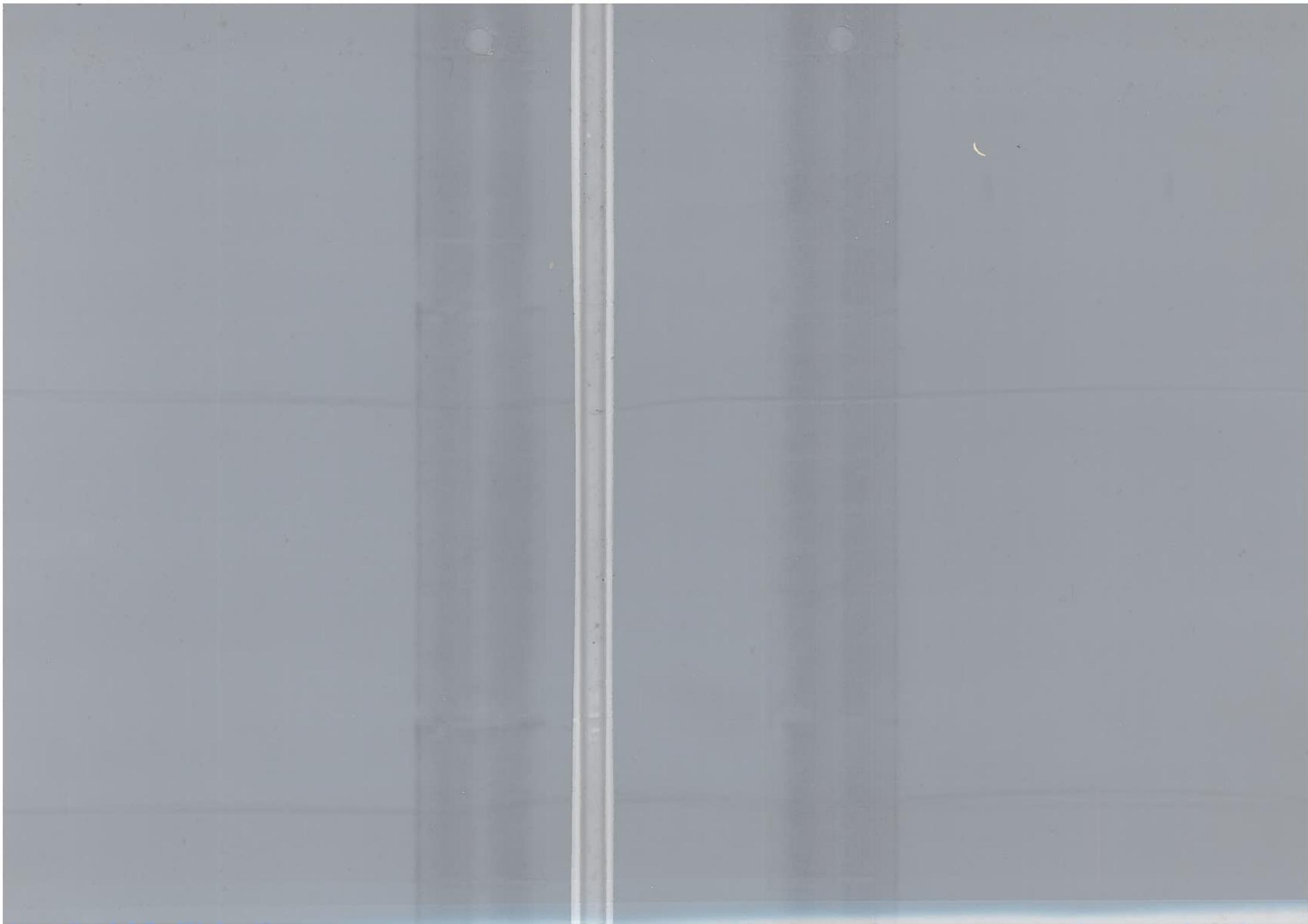
Mitarbeit:

Susan Pieltler


Gudrun Baganz
Amtierende Bürgermeisterin

Pasewalk, 22.01.2014





Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – BEGRÜNDUNGEN UND PLANZEICHNUNGEN DER 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT PASEWALK FÜR DIE PLANGEBIETE NR. 1, NR. 6 UND NR. 7

	Seite
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Anlass der Planung	5
2.1 Ziel und Zweck der Planung	5
2.2 Stand des Planverfahrens	6
3 Übergeordnete Planungen	6
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	6
3.2 Gutachten	7
4 Änderungen des Flächennutzungsplanes	8
4.1 Plangebiet Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“	8
4.1.1 Begründung	8
4.1.2 Planzeichnung	18
4.2 Plangebiet Nr. 6 „Molkerei“	19
4.2.1 Begründung	19
4.2.2 Planzeichnung	26
4.3 Plangebiet Nr. 7 „Am Bahnhof“	27
4.3.1 Begründung	27
4.3.2 Planzeichnung	36
5 Planzeichenerklärung	37

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1 Einleitung	38
1.1 Rechtliche Grundlagen	38
1.2 Kurzdarstellung des Flächennutzungsplanes	38
2 Änderungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung	38
2.1 Plangebiet Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“	39
2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	39
2.1.2 Beschreibung der Darstellung des Flächennutzungsplanes	39
2.1.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zu Bedarf an Grund und Boden	39
2.1.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1.5 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	42
2.1.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	42
2.2 Plangebiet Nr. 6 „Molkerei“	43
2.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	43
2.2.2 Beschreibung der Darstellung des Flächennutzungsplanes	43
2.2.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zu Bedarf an Grund und Boden	43
2.2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
2.2.5 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	45
2.2.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	46

2.3	Plangebiet Nr. 7 „Am Bahnhof“	47
2.3.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	47
2.3.2	Beschreibung der Darstellung des Flächennutzungsplanes	47
2.3.3	Umfang des Vorhabens und Angabe zu Bedarf an Grund und Boden	47
2.3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
2.3.5	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	49
2.3.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	50

Anlage 1 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2 – Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Flächennutzungs-	
planes Plangebiet Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“ der Stadt Pasewalk	
vom 17.11.2011	

TEIL 1 – BEGRÜNDUNG ZUR 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT PASEWALK

1 Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk wird auf der Grundlage der folgenden Vorschriften vorgenommen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
 - 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 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);
 - 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 (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 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), 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).
- Planungsgrundlagen für die Erarbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk sind:
- der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk,
 - die 1., 2., 3. und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk,
 - das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Stand August 2010.

Die Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk, dem eine topografische Karte im Maßstab 1 : 10.000 zugrunde gelegt wurde. Unter Verwendung der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald im Mai 2012 übergebenen ALK-Daten wurden die vorliegenden Kartenausschnitte erarbeitet.

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein vorbereitender Bauleitplan nach § 5 Baugesetzbuch. Die Grundsätze der Bauleitplanung werden in § 5 Absatz 1 BauGB formuliert.

Die Bauleitpläne dienen dazu, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und tragen dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.

Für verschiedene Bereiche im Pasewalker Gemeindegebiet haben sich auf Grund der erfolgten bzw. der vorgesehenen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung Änderungen in der Art der Flächennutzungen ergeben. Ziel ist es, den Flächennutzungsplan mit der städtischen Entwicklung in Einklang zu bringen.

Mit Genehmigung vom 24.05.2002 verfügt die Stadt Pasewalk über einen bestätigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 18.06.2002 wirksam. Es wurden weitere Planverfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die 1., 2., 3. und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind rechtswirksam. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich noch im Planverfahren.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 28.06.2007 beschlossen, das Planverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk einzuleiten. Bestandteil des Planverfahrens sind zu diesem Zeitpunkt acht Plangebiete.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 31.01.2008 beschlossen, in die Einleitung des Planverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk die Plangebiete 9 und 10 mit aufzunehmen.

Von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insgesamt zehn Plangebiete betroffen.

Der vorgesehene Änderungsumfang besteht aus verschiedenen Teilflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Im Einzelfall entsprechen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten oder werden nicht mehr konform mit der städtischen Entwicklung erachtet.

Inhaltlich liegen die Änderungserfordernisse in geänderten Rahmenbedingungen und funktionalen Flächennutzungen begründet. Für mehrere städtische Teilgebiete wurden Bebauungspläne aufgestellt, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfordern.

In Abstimmung mit der Stadt Pasewalk, Fachbereich Stadtentwicklung/Bau wurde nach dem Scoping die Weiterführung des Planverfahrens zunächst für fünf der zehn Teilgebiete vorgenommen. Das betraf die Plangebiete Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 10. Dieses Planverfahren wurde inzwischen abgeschlossen. Für drei weitere Plangebiete erfolgte ebenfalls die Weiterführung des Planverfahrens. Die Änderungsbereiche der Plangebiete Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 haben für die Öffentlichkeit ausgelegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme ab.

Auf Grund der im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung der Planunterlagen mit Änderungen zur bisherigen Planung.

Nachfolgend werden die Änderungsbereiche der Plangebiete Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 im Einzelnen nochmals dargestellt und erläutert. Eine Einarbeitung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem bisherigen Planverfahren wurde vorgenommen.

2.2 Stand des Planverfahrens

Übersicht:

- Aufstellungsbeschluss vom 28.06.2007 für die Plangebiete Nr. 1 bis Nr. 8
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in den Pasewalker Nachrichten Nr. 8/2007
- Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2008 für die Plangebiete Nr. 9 bis Nr. 10
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in den Pasewalker Nachrichten Nr. 2/2008
- Planungsanzeigen an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern durch die Stadt Pasewalk
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Anhörung am 24.03.2009
- Scopingtermin zur Umweltprüfung am 24.03.2009
- frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 24.03.2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt
- eine Weiterführung und der Abschluss des Planverfahrens wurde zunächst für die Plangebiete Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 10 vorgenommen
- eine Weiterführung des Planverfahrens erfolgte auch für die Plangebiete Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7
- Im Rahmen des Planverfahrens zu den Plangebieten Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 wurde auf Grund der Überarbeitung der Planunterlagen eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen.
- Nach dem Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Stadtvertretung wird der Feststellungsbeschluss zu den Planunterlagen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk für die Plangebiete Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 gefasst.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Pasewalk als Mittelzentrum dargestellt. Dies entspricht auch der im Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vorgenommenen Ausweisung.

Die Stadt Pasewalk hat damit über die Versorgungsfunktionen für die Gemeinde selbst auch Versorgungsfunktionen für das Umland wahrzunehmen. Als Mittelzentrum versorgt Pasewalk die Bevölkerung seines Mittelbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs, indem zentrale Einrichtungen und Angebote über die Grundversorgung hinaus in differenzierter Weise mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen längerfristigen Bedarfs bereitgestellt werden.

Mittelzentren sollen ferner gemäß den im Regionalen Raumentwicklungsprogramm formulierten Zielen als regional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote bereitstellen.

Der Verflechtungsbereich von Pasewalk umfasst dabei neben Pasewalk selber die Gemeinden Blumenhagen, Brietzig, Damerow, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznik, Klein Luckow, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin und Züsedom.

Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen und den weiteren Ausbau des Tourismus.

Pasewalk liegt an zwei überregionalen Achsen (Lübeck - Schwerin - Güstrow - Neubrandenburg - Pasewalk - Stettin und Skandinavien/Baltikum - Sassnitz/Mukran - Stralsund - Greifswald - Anklam - Pasewalk - Berlin bzw. Stettin). Darüber hinaus liegt Pasewalk an einer regionalen Achse (Ueckermünde - Eggesin - Torgelow - Pasewalk). Regionale Achsen dienen der Ergänzung der überregionalen Achsen und der Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes.

In Bezug auf das produzierende Gewerbe werden als Ziele u. a. die Entwicklung dieses Zweiges als tragende wirtschaftliche Säule der Region und die bedarfsorientierte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbestandorten zur Ansiedlung von Betrieben genannt. Dabei sind als Standort für größere Industriebetriebe vorrangig Ober- und Mittelzentren zu wählen.

Gemäß den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk mit den vorgesehenen Änderungsbereichen städtebauliches Gewicht und stellt die Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Pasewalk unter Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes an die äußeren Rahmenbedingungen dar.

Die Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 20.08.2007 und vom 20.04.2009 bestätigen, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk mit den Erfordernissen der Raumordnung zur Entwicklung des Mittelzentrums Pasewalk in Übereinstimmung steht. In der Stellungnahme vom 08.01.2013 wird ausgesagt, dass die landesplanerische Zustimmung weiterhin Gültigkeit besitzt.

3.2 Gutachten

Für die Plangebiete der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk wurden naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP) vom Büro BIOM Umwelt- und Landschaftsplanung, Landschaftsökologie – Faunistik – Vegetationskunde – Gewässerökologie erarbeitet. Die Unterlage wird der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Für die Stadt Pasewalk liegt ein Lärminderungsplan, erarbeitet vom Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Bernd Degenkolb in Rostock, vor.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk wurde ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet Nr. 1 „Gemeindewiesenberg“ vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb aufgestellt (17.11.2011). Das schalltechnische Gutachten wird der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

4 Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1 Plangebiet Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“

4.1.1 Begründung

4.1.1.1 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Für den Bereich des Plangebietes Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“ im Pasewalker Stadtgebiet ergeben sich aufgrund der vorgesehenen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung Änderungen in der Art der Flächennutzung.

Wie in der Örtlichkeit festzustellen ist, besteht im Gemeindewiesenweg ein Konflikt zwischen den bestehenden Nutzungen des Wohnens und der Gewerbebetriebe. Zur Bewältigung dieser Konfliktsituation wird seitens der Stadt Pasewalk ein Planungserfordernis gesehen.

Die Stadt Pasewalk beabsichtigt, den Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 als gemischte Baufläche zu entwickeln. Im Sinne einer gebietsverträglichen Abstufung der Nutzungs- und Störungsintensität sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld sind planungsrechtliche Änderungen notwendig. Damit stehen die ausgewiesene und die vorgesehene Art der Bodennutzung im wirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr im Einklang. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen des Plangebietes Nr. 1 wird eine erhebliche Reduzierung der Flächenausweisung im Änderungsbereich vorgenommen. Es ist nun vorgesehen, nur einen ca. 50 m breiten Streifen entlang des Gemeindewiesenweges als gemischte Baufläche (M) zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ist der Änderungsbereich westlich als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Die geplante Flächennutzung des Änderungsbereiches ist als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen.

Die Stadt Pasewalk beachtet die hervororgebrachten Anregungen und Hinweise aus dem durchgeführten Planverfahren. Die perspektivische Entwicklung der Standorte und Erweiterungs-möglichkeiten der Unternehmen werden im Rahmen der Erhaltung und Schaffung von Arbeits-plätzen in der Region berücksichtigt. Die ehemals dargestellten Planungsabsichten werden geändert. Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 wird wesentlich verkleinert und eine Reduzierung der vorgesehenen Mischgebietsfläche vorgenommen. Die Beibehaltung und Entwicklung der ansässigen Gewerbebetriebe soll zuverlässig geschützt werden.

Um die planungsrechtliche Entwicklung des Standortes zu sichern, wird die zurzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ausgewiesene Darstellung in der Art der Flächennutzung geändert. Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 ist Bestandteil des Planverfahrens der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpomern vom 20.08.2007 bestätigt, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes städtebauliches Gewicht hat und die Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Pasewalk unter Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes an die äußeren Rahmenbedingungen darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung im Einklang. Die Stellungnahme vom 08.01.2013 stellt fest, dass die Planänderung der Ausstattung eines Mittelzentrums entspricht, so dass die landesplanerische Zustimmung auch auf der Grundlage der erneut eingereichten Planentwürfe weiterhin Gültigkeit besitzt.

4.1.1.2 Planungsziel

Als Planungsziel wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet angestrebt. Für das Plangebiet Nr. 1 sollen der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, die Aufrechterhaltung und Stabilisierung der im Gebiet vorhandenen gewerblichen Betriebe unter Schaffung von baurechtlicher Sicherheit als städtebauliche und planerische Zielstellungen erreicht werden. Es besteht das Erfordernis, die gewerblich ausgewiesene Baufläche (G) teilweise in eine gemischte Baufläche (M) umzuwandeln.

Aus Gründen des Lärmschutzes der schutzbedürftigen vorhandenen Wohnbebauung soll für die einzelnen gewerblichen Bauflächen eine Kontingentierung der Lärmemissionen in Form von flächenbezogenen Schalleistungsspegeln festgesetzt werden. Dieses ist jedoch nur im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) zu regeln.

Die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens, welches die Lärmimmissionen des Plangebietes Nr. 1 unter Berücksichtigung der im Plangebiet und in der Nachbarschaft bestehenden Gewerbegebiete prognostiziert, beurteilt und bewertet, wurde deshalb vorgenommen. Das schalltechnische Gutachten vom 17.11.2011 wird der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Um günstige Investitionsmöglichkeiten zu schaffen, ist die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die Gewerbebetriebe wichtig. Dazu sind eine abgestimmte Flächennutzungsplanung und eine vorausschauende kommunale Bodenbevorratung notwendig. Die Sicherung der bestehenden Unternehmen ist abhängig vom Angebot an gut erschlossenen und entwicklungsfähigen Standorten.

Dabei ist es wichtig, dass die Gewerbeflächen in angemessener Größe zur Siedlungsstruktur stehen. Mit der Ausweitung der westlich des Gemeindewiesenweges bereits ausgewiesenen gemischten Baufläche (M) wird eine Vergrößerung der Pufferzone zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung erreicht. Der Schutzbereich für die vorhandene Wohnbebauung und ein Schutz für die Betriebswohnungen auf der zurzeit als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesenen Fläche werden vorgenommen.

Für die zukünftige Entwicklung des Gebietes sollte im Rahmen der konkreten Umsetzung der gemeindlichen Planung aus dem Flächennutzungsplan ein qualifizierter Bebauungsplan für einen städtebaulich überschaubaren Teilbereich aufgestellt werden. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes setzt die Gemeinde das beabsichtigte Bodennutzungskonzept (Flächennutzungsplan) im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit in geltendes Recht um.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde eine Überarbeitung der ehemals geplanten Flächenänderung innerhalb des Plangebietes Nr. 1 vorgenommen.

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche wird östlich des Gemeindewiesenweges in einer Tiefe von 50 m vorgesehen. Die ehemals südlich in den Änderungsbereich einbezogene Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB wird in der Art der Flächenausweisung als Grünfläche beibehalten.

Die nördliche Grenze des Änderungsbereiches liegt auf der Flurstücksgrenze des Flurstücks 8/1 der Flur 34, Gemarkung Pasewalk. Die östlichen Teilflächen des Flurstücks 8/1 sind von der vorgesehenen Flächenänderung nicht mehr betroffen.

Die Ausweisung des 50-Meter-Bereiches als gemischte Baufläche beinhaltet die bereits im Gebiet vorhandenen Nutzungen für Büros, die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und das Wohnen im Einzelfall in der Regel als Betriebswohnung. Diese Nutzungen prägen den Charakter des Gebietes östlich des Gemeindewiesenweges. Bei diesen vorhandenen Nutzungen handelt es sich bereits um Ansiedlungen in einem Mischgebiet.

In einem Mischgebiet stehen Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander. Mischgebiete werden häufig dort festgesetzt, wo Wohnnutzungen und Gewerbegebiete aufeinanderstoßen. Mischgebiete können die Funktion einer „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist es möglich, Festsetzungen zu einem gegliederten Mischgebiet zu treffen. Die weniger störungsempfindlichen Nutzungen können auf der dem Gewerbe zugewandten Seite konzentriert werden. Auf der Wohnseite können Nutzungen ausgeschlossen werden, die das Wohnen mehr, als es in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, stören.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gesamtgebietes als Mischgebiet muss dabei gewahrt bleiben, d. h., auch hier ist eine vollständige „Entflechtung“ der Nutzungen nicht möglich. Im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme sollte auch auf der Seite der gewerblichen Bauflächen eine Gliederung nach Betriebsarten oder eine andere Beschränkung des Störungsgrades in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsfläche ist in die Bauleitplanung zu integrieren. Westlich des Änderungsbereiches des Plangebietes Nr. 1 ist das Wohnen bereits vorhanden, östlich ist das Wohnen auszuschließen. Eine Ausnahme bilden hier die Betriebswohnungen. In diesem östlichen Plangebiet ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einer Tiefe von ca. 50 m denkbar. Da jedoch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes differenzierte Gebietsausweisungen nicht getroffen werden können, wird der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 als gemischte Baufläche dargestellt.

Differenzierte Regelungen sind in einem aufzustellenden Bebauungsplan vorzunehmen.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten stützt die vorgesehene Änderung der ausgewiesenen Flächennutzung. Im schalltechnischen Gutachten werden Aussagen zu den Beurteilungspegeln „Gewerbelärm“ an den Grenzen des ehemals vorgesehenen Änderungsbereiches an markierten Immissionspunkten für das Gewerbegebiet (GE) getroffen. Die Ergebnisse sind im schalltechnischen Gutachten dargelegt.

Die Messergebnisse und deren Darstellung in den Rasterärmekarten der Anlagen A 5 und A 6 des Gutachtens lassen sich auch auf die geplante Flächenausweisung von gemischten Bauflächen (M) übertragen. Im Mischgebiet betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nach der TA Lärm.

Konkrete Festlegungen bzw. Abstufungen innerhalb des Plangebietes sollten im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes getroffen werden.

An die gemischte Baufläche östlich anschließend wird die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk dargestellte Flächenausweisung von gewerblicher Baufläche (G) beibehalten. Eine Entwicklung und perspektivische Erweiterung der ortsansässigen Gewerbebetriebe wird damit ermöglicht und unter städtebaulichen und planerischen Aspekten sichergestellt.

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen östlich des Gemeindewiesenseges in einem begrenzten Bereich von 50 m Tiefe wird der Entwicklung der Gewerbebetriebe hinsichtlich von Geschäfts- und Bürogebäuden, Verwaltungen oder der Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe entsprochen.

Die an die gemischte Baufläche (M) östlich anschließende Darstellung von gewerblicher Baufläche (G) sichert die Erweiterung und Entwicklung der Gewerbebetriebe. Die Festigung der Standorte der Unternehmen sowie der Erhalt und der weitere Ausbau von Arbeitsplätzen in der strukturschwachen Region werden unterstützt. Eine perspektivische Entwicklung der Unternehmen wird gewährleistet.

Über eine weiterführende Bauleitplanung sollte mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine weitere differenzierte Ausweisung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

Mit der Entwicklung einer gemischten Baufläche im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 wird dem städtebaulichen Ziel der Stadt Pasewalk hinsichtlich der aktuellen Gegebenheiten entsprochen.

4.1.1.3 Lage und Größe des Plangebietes Nr. 1

Das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“ befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Pasewalk. Der Geltungsbereich liegt östlich der Straße Gemeindewiesenweg.

Nördlich grenzt der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19/05 A „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ der Stadt Pasewalk.

Die Größe des Änderungsbereiches des Plangebietes Nr. 1 wurde gegenüber der Entwurfsunterlage vom 22.09.2009 erheblich reduziert. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt nun 28.385 m².

4.1.1.4 Städtebauliche Situation

Siedlungsstruktur

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 befindet sich in Stadtrandlage. Der Planbereich gehört zum Pasewalker Gewerbegebiet Nord-Ost.

Im Gewerbegebiet befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Zum Teil sind großvolumige Baumassen vorhanden. Westlich der Straße des Gemeindewiesenweges befindet sich eine kleinteilige Wohnbebauung.

Im Plangebiet selbst sind zahlreiche Gewerbebetriebe vorhanden, wie z. B. Betonwaren Bahrmann GmbH, Metallwaren und Stahlhandel, Kolodzik Anlagenbau GmbH, Hoch- und Tiefbauunternehmen, Dachdeckerei Beutin, PARO Handelshaus GmbH u. a. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt.

An den Änderungsbereich grenzen im Westen ein durch kleinteilige Bebauung geprägtes Gebiet mit Wohnnutzung, im Norden und Osten gewerblich genutzt Flächen und einige Brachflächen an. Südlich wird der Änderungsbereich durch Grünflächen begrenzt.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Straße Gemeindewiesenweg. Über die Straßenverbindung Gemeindewiesenweg - Lindenstraße – Torgelower Straße und über Gemeindewiesenweg - Feldstraße - Stettiner Chaussee (B 104) erfolgt die Anbindung des Änderungsbereiches des Plangebietes Nr. 1 an das übergeordnete Straßennetz.

Im Änderungsbereich selbst befindet sich die öffentliche Straße Gemeindewiesenweg.

Südlich in ca. 100 m Entfernung zum Änderungsbereich verläuft die Bahnlinie in Richtung Stettin. Über einen eigenen Gleisanschluss verfügt das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 1 nicht.

Technische Infrastruktur

Der Umfang der zur Versorgung des Änderungsbereiches erforderlichen technischen Infrastruktur ist vor allem von den sich dort ansiedelnden Nutzungen abhängig.

Der Planbereich ist mit technischer Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) erschlossen. Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 befinden sich Fernmeldeleitungen des Unternehmens der E.ON edis AG. Seitens des Unternehmens wird gebeten, den Anlagenbestand bei der konkreten Planung zu berücksichtigen. Nach entsprechender Anforderung erteilt die E.ON edis AG Auskunft über den vorhandenen Anlagenbestand.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird rechtzeitig ein Antrag erbeten, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Als Anlage zur Stellungnahme der E.ON edis AG vom 17.12.2012 wurden die Planunterlagen mit dem eingetragenen Anlagenbestand übersandt. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

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.

Bei der weiteren Planung sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen die Mitarbeiter im Regionalbereich zur Verfügung. Ansprechpartner ist Herr Karberg, Telefon 03976 2807-3512.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Standortes mit technischer Infrastruktur gewährleistet ist.

Eine Richtfunkverbindung quert westlich den Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1.

Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 07.02.2013 sind im Bereich des Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten 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.

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist für das Plangebiet Nr. 1 Folgendes zu beachten:

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

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

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

4.1.1.5 Hinweise der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Zum Schutz der Gewässer sind jegliche Maßnahmen, die eine nachteilige Gewässerbeeinflussung zur Folge haben können, zu unterlassen.

Die Trinkwasser- und 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 § 10 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.

Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Uecker-Randow“

Durch die vorgesehene Änderung des Plangebietes Nr. 1 sind keine Gewässer 2. Ordnung betroffen.

Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Das Plangebiet Nr. 1 liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Sollten dennoch Fragen bestehen, steht Herr Zschiesche (Tel.: 038379 20316) oder ein Vertreter zur Verfügung.

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 diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen seitens des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Rechtshinweis:

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. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

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 einzuzuholen.

Belange der DB Services Immobilien GmbH

„Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung M-V kommt. Ebenso sind Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken gemäß § 5 der LBAU M-V ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

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

Seitens der DB Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, „dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Mit Lärmbelastigungen, Erschütterungen sowie Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb muss gerechnet werden und aus dieser Tatsache können keine Haftungsansprüche gegenüber der DB AG geltend gemacht werden. Seitens der Kommune bzw. künftigen Anliegern besteht gegenüber der DB AG kein Anspruch auf Lärmsanierung. Dies gilt auch bei Änderung des Betriebsprogramms der Bahn über das heutige Maß hinaus.

Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung der benachbarten Plangebiete Nr. 1 und Nr. 7 zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzbauwerke im Anschluss an die geplante Bebauung in Nachbarschaft zu den Eisenbahnanlagen sind nicht auf dem Gelände der DB AG und für die DB AG baukostenfrei zu planen. Es gelten die Abstandsforderungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 6.

Standortsicherheitsnachweise und die Baugrundgutachten für die Lärmschutzmaßnahmen sind der DB AG rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung vorzulegen.

Zwischen ggf. notwendigen Lärmschutzbauwerken und den Betriebsanlagen der Eisenbahnstrecke 6327 ist ein angemessen breiter Korridor freizuhalten, der eine Befahrung mit Instandhaltungs- und Havariefahrzeugen der DB AG ermöglicht. Für den Fall einer Havarie/eines Unfalls etc. im Bereich der Bahnanlagen ist ein ungehindertes Verlassen des Bahnbereiches bzw. erforderlichen Rettungskräften der Zugang zu den Bahnanlagen zu ermöglichen.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudruchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

In den Plangebieten Nr. 1 und Nr. 7 werden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nachbarschaftsbereich der Bahnanlagen ausgewiesen. Sollten die aus den zu bestätigenden Änderungen zum FNP noch zu entwickelnden Bebauungspläne Grünplanungen beinhalten, so müssen die in den DB-Richtlinien Ril 882.0204 und Ril 882.0205 vorgegebenen Mindestabstände für Pflanzungen zur Gleisachse berücksichtigt bzw. eingehalten werden.

Grundstücke der DB AG stehen grundsätzlich nicht als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Für geplante Be- und Entwässerungsleitungen im Näherungsbereich der Bahnanlagen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB AG dürfen nicht genutzt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnbahngewandt zu erfolgen.

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkmale bei der Deutschen Bahn AG einzuholen. "

Es wird darauf hingewiesen, „dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.

Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten. "

Seitens der DB Services Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, „dass für mögliche geplante bahnparallele Straßen im Mischgebiet „Gemeindewiesenweg“ die Forderungen der DS 800 01 (S. 179, Pkt. 36, Absätze 170 bis 172 und Anlage 11) der DB AG hinsichtlich der darin aufgeführten Mindestabstände einzuhalten sind.

Bei Straßenplanungen in Parallellage zum Schienenweg ist grundsätzlich ein Abstand von 14,35 m zwischen der Gleisachse des äußeren Gleises bis zum Rand der befestigten Stand- oder Fahrspur der daneben liegenden Straße einzuhalten. Dieser Bereich kann sich in Abhängigkeit vom Höhengniveau zwischen Straße und Schienenweg vergrößern und bedarf gegebenenfalls gesonderter Schutzmaßnahmen (z. B. Schutzplanken am Straßenrand). Beträgt der Abstand weniger als 8,90 m, ist dies als unzulässig anzusehen.

Um eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes zu vermeiden, sind Straßenplanungen so auszuführen, dass Blendwirkungen des Straßenverkehrs auf die Bahn ausgeschlossen werden.

Werbeeinrichtungen im Straßenbereich von ggf. bahnparallel geführten Straßen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein. Es dürfen sowohl die Signalsicht, die Profifreiheit als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge nicht eingeschränkt werden.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer 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, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten. "

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Bei der Planung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen 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), Licht (Raumaufhellungs-, Spiegel- und Blendeefekte) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden.

Weiterhin sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG [Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)] 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 6. Juni 2007 sowie auf den Beschluss „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz in der aktuellen Fassung verwiesen.

Bei eventueller Planung von Straßenbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsrgeräusche die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauordnung

Vorbeugender Brandschutz:

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVObI. M-V S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVObI. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

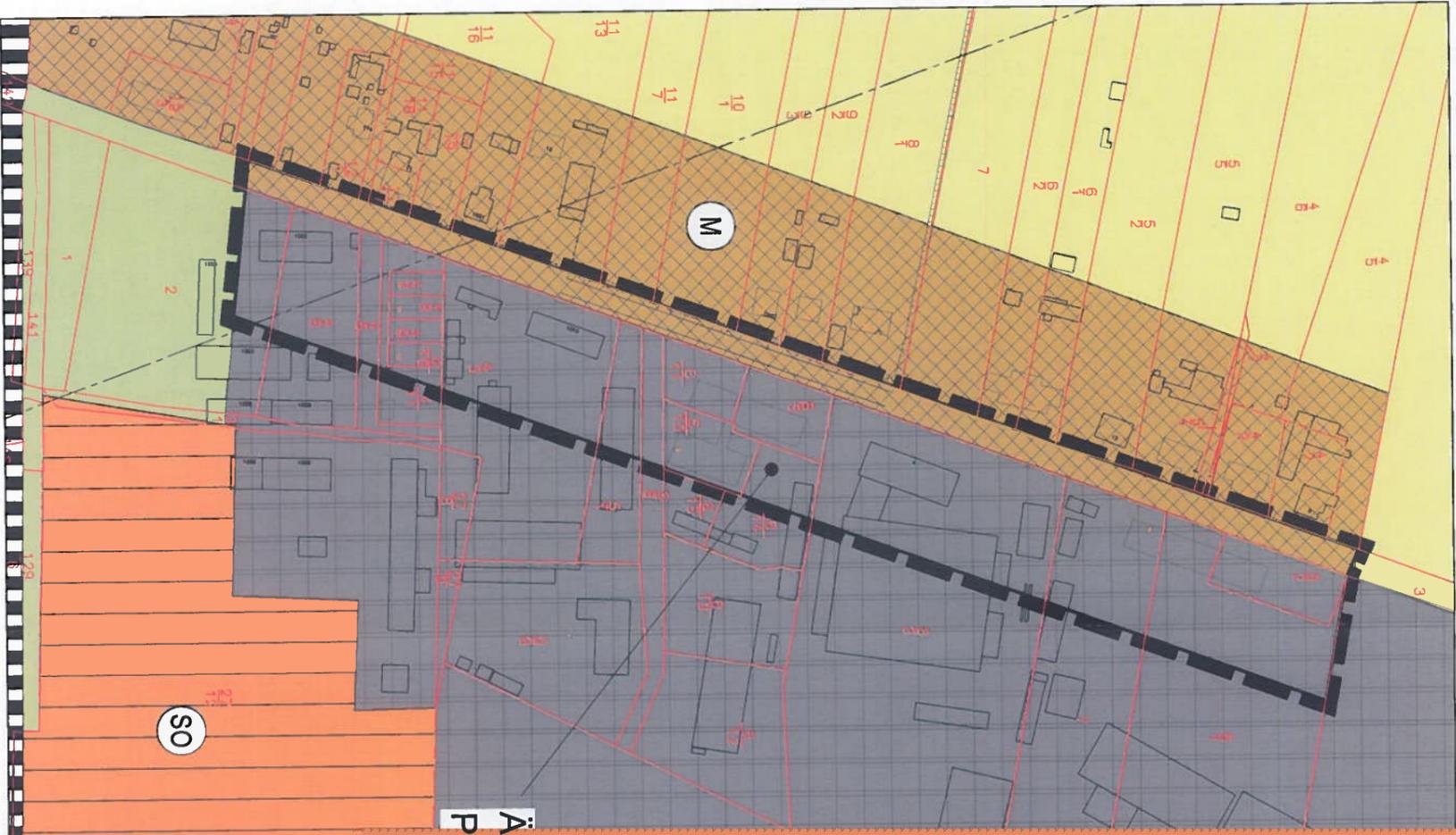
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

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

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

Planausschnitt M 1:2500
vorhandene Flächennutzung



Plangebiet Nr. 1 "Gemeindewiesenweg"

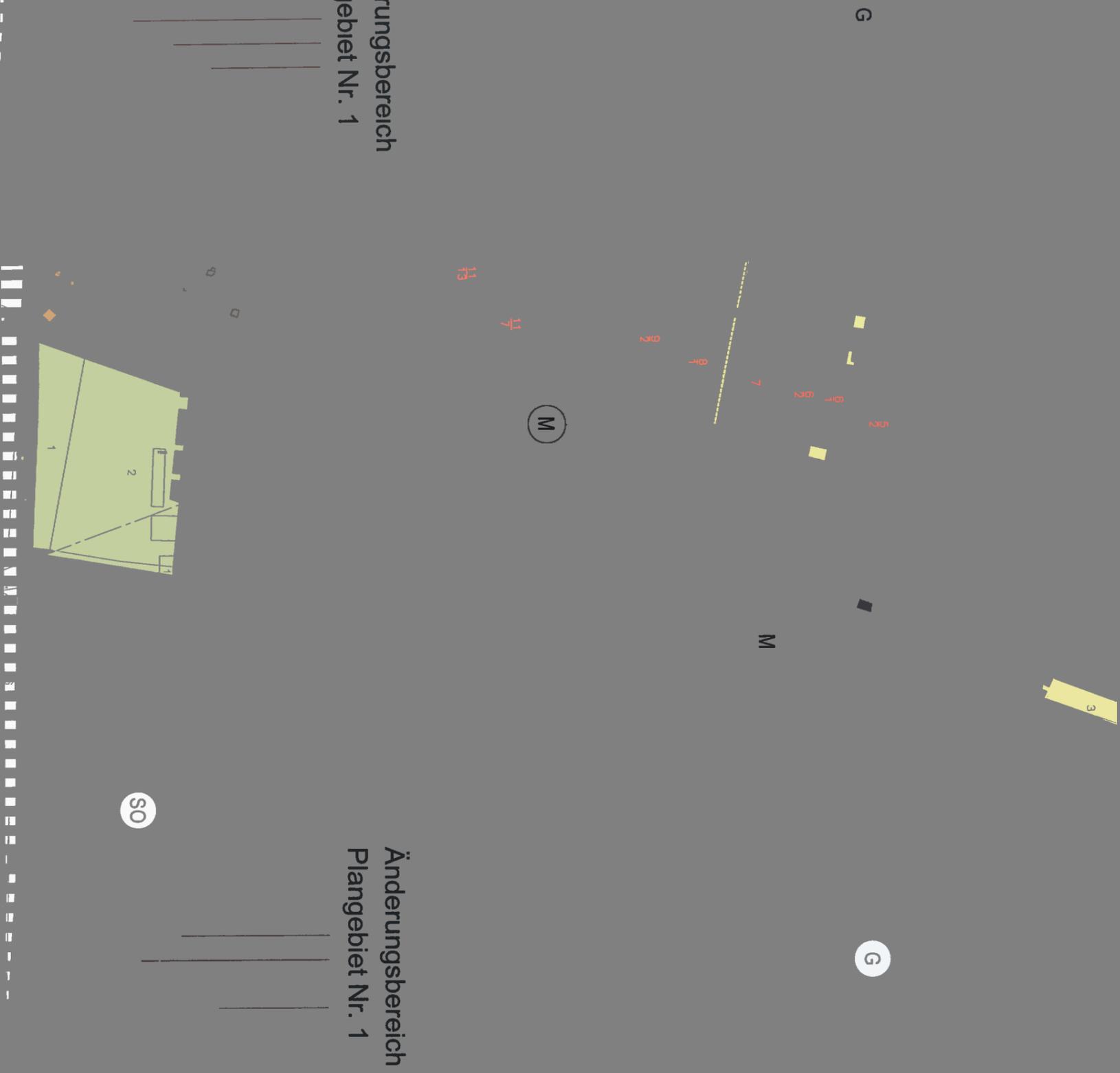
This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Änderungsbereich
Plangebiet Nr. 1

Planausschnitt M 1:2500
geplante Flächennutzung



Änderungsbereich
Plangebiet Nr. 1

Planverfasser:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH



6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk
Plangebiet Nr. 1 "Gemeindewiesenweg"

Plangrundlagen:
- Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk
- Vermessung Okt.2008 und Flurdaten vom Mai 2012

Datum: 21.10.2013

Maßstab: 1:2500

Seite: 18

4.2 Plangebiet Nr. 6 „Molkerei“

4.2.1 Begründung

4.2.1.1 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Pasewalk beabsichtigt, den Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 anders als im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen, in der Art der Flächennutzung zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ist das Plangebiet des Änderungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Absatz 4 BauVG ausgewiesen.

Die vorgesehene Art der Flächennutzung ist als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geplant.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Entwicklung des Standortes des Änderungsbereiches des Plangebietes Nr. 6 ist es erforderlich, die vorgesehene Änderung in der Darstellung der Art der Bodennutzung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk vorzunehmen.

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 ist Bestandteil der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 20.08.2007 wird bestätigt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.01.2013 wird ausgesagt, dass die landesplanerische Zustimmung weiterhin Gültigkeit besitzt.

4.2.1.2 Planungsziel

Eine Reaktivierung der vorhandenen Industriebrache soll mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk planungsrechtlich vorbereitet werden. Die städtebaulichen und planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet werden damit geschaffen.

Unter Berücksichtigung der an das Plangebiet Nr. 6 angrenzenden Ausweisung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen und der angrenzenden Nutzung der Anlagen der Pasewalker Getreidesilos soll der Gesamtstandort mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen abgerundet werden.

Eine Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf den zurzeit brach liegenden Flächen wird seitens der Stadt Pasewalk angestrebt. Um Investoren eine Ansiedlung zu erleichtern, soll mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im vorgesehenen Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 eine geänderte Art der Bodennutzung vorbereitet werden.

Ein differenziertes Angebot an gewerblichen Bauflächen ist eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Dabei spielen sowohl die Stärkung des Mittelstandes durch den Erhalt und die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben als auch die Sicherung, der Ausbau und die Neuansiedlung von größeren Gewerbebetrieben eine wichtige Rolle. Grundlage der gewerblichen Entwicklung bildet ein dem zukünftigen Bedarf entsprechendes Standortangebot auf kommunaler Ebene.

Über einen aufzustellenden Bebauungsplan sollte im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung geregelt werden, dass an die Ausweisung der gemischten Baufläche entlang der Bahnhofstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt wird, bevor ein Gewerbegebiet mit der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben anschließt.

Diese differenzierten Nutzungen in der Art der Flächennutzung können nur über einen Bebauungsplan geregelt werden. Im Flächennutzungsplan sind differenzierte oder abgestufte Gebietsausweisungen nicht möglich. Im Bauleitplanverfahren eines aufzustellenden Bauungsplanes ist eine Immissionsprognose für die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches des Plangebietes Nr. 6 erforderlich.

Aus der Prognose sind die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung in der dargestellten gemischten Baufläche entlang der Bahnhofstraße abzuleiten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets für Gewerbeansiedlungen wird vorbereitet. In Bezug auf das produzierende Gewerbe als tragende wirtschaftliche Säule der Region kann eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Gewerbestandorten zur Ansiedlung von Unternehmen mit der vorgesehenen Änderung der Art der Flächenausweisung im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 erfolgen.

Eine nachhaltige städtebauliche und gewerbliche Ordnung und Entwicklung an diesem Standort innerhalb der Stadt Pasewalk wird die Silhouette des westlichen Stadtbildes Pasewalks erheblich aufwerten.

4.2.1.3 Lage und Größe des Plangebietes Nr. 6

Das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 6 „Molkerei“ befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Pasewalk. Es liegt in Stadtrandlage. Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich der Bahnhofstraße hinter der ausgewiesenen gemischten Baufläche, westlich der Straße „Am Silo“ und östlich des Kuhgrabens.

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 umfasst eine Größe von 46.320 m².

4.2.1.4 Städtebauliche Situation

Siedlungsstruktur

Der Änderungsbereich des Plangebietes befindet sich westlich der Bahnhofstraße hinter einer Mischgebietsfläche. An der Bahnhofstraße befinden sich einzelne Gebäude, größtenteils jedoch ungenutzte Flächen.

Östlich des Änderungsbereiches sind gewerbliche Bauten und Industrieanlagen vorhanden, wie zum Beispiel die Anlagen der Pasewalker Getreidesilos. Im Gebiet sind unterschiedliche Baukörper mit zum Teil großvolumigen Baumassen vorhanden. Verschiedene Grundstücke des angrenzenden Gewerbegebietes sind gegenwärtig ungenutzt.

Die im Änderungsbereich selbst gelegenen Flächen sind überwiegend unbebaut und unversiegelt. Es handelt sich um Brachflächen. Im südwestlichen Änderungsbereich befinden sich einzelne großvolumige Gebäude, die leerstehend und ungenutzt sind.

An den Änderungsbereich grenzen im Süden und im Westen Brachflächen an.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße „Am Silo“, die in die Bahnhofstraße einbindet. Die Straße „Am Silo“ ist nicht ausgebaut. Die Anbindung des Änderungsbereiches an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Bahnhofstraße. Die zukünftige Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Am Silo“ erfolgen, die entsprechend den Nutzungen innerhalb des Gebietes auszubauen ist.

Bei Konkretisierung der Planungen zur Entwicklung des Gebietes sind die Möglichkeiten der Erschließung des Gebietes zu untersuchen.

In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 02.04.2009 wird für das Plangebiet Nr. 6 „Molkerei“ mitgeteilt, dass es nicht auszuschließen ist, dass der künftige Trassenverlauf der Ortsumgehung der Bundesstraße B 104 das Gebiet tangiert.

Technische Infrastruktur

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit keine Anlagen der technischen Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas) zur Ver- und Entsorgung.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 befinden sich keine Anlagen der E.ON edis AG.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen des Unternehmens der E.ON edis AG. Seitens des Unternehmens wird gebeten, den Anlagenbestand bei der konkreten Planung zu berücksichtigen. Nach entsprechender Anforderung erteilt die E.ON edis AG Auskunft über den vorhandenen Anlagenbestand.

Als Anlage zur Stellungnahme der E.ON edis AG vom 17.12.2012 wurden die Planunterlagen mit dem eingetragenen Anlagenbestand übersandt. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

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.

Bei der weiteren Planung sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen im Regionalbereich die Mitarbeiter zur Verfügung. Ansprechpartner ist Herr Karberg, Telefon 03976 2807-3512.

Der Umfang der zur Versorgung des Gebietes erforderlichen technischen Infrastruktur ist in hohem Maß von den sich dort ansiedelnden gewerblichen Nutzungen abhängig. Eine Erschließung des Plangebietes mit den Anlagen der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung ist vorzunehmen.

Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 07.02.2013 sind im Bereich des Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten 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.

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist für das Plangebiet Nr. 6 Folgendes zu beachten:

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

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

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Aufflistung ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

4.2.1.5 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Zum Schutz der Gewässer sind jegliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Gewässerbeeinflussung zur Folge haben können, zu unterlassen.

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

Niederschlagswasser von den befestigten Flächen 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 Entwässerungsleistungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen 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.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 befinden sich Gewässer 2. Ordnung. Der Uferbereich dieser Gewässer ist von jeglicher Bebauung (auch Zäune usw.) freizuhalten. Als Uferbereich gilt die an das Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 5 Metern beidseitig jeweils landeinwärts ab Böschungsoberkante. Geplante Anpflanzungen im Uferbereich sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ abzustimmen.

Die Unterhaltungslast für Gewässer 2. Ordnung liegt beim Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“.

Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Uecker-Randow“

Das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 6 „Molkerei“ grenzt im Westen an das Gewässer 2. Ordnung 968.73400 (Kuhgraben). Dieses wird im Bereich der vorgenannten Plangebietsgrenze gegenwärtig von der südwestlichen Seite aus unterhalten. Diese Seite ist unbedingt freizuhalten. Gemäß § 81 LwAG-M-V ist das Gewässer unbeschadet der vorgenannten Forderung in einer Breite von 7 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sollten Gehölzpflanzungen am vorgenannten Gewässer geplant sein, so sind diese unbedingt rechtzeitig mit dem Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ abzustimmen.

Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Sollten dennoch Frage bestehen, steht Herr Zschiesche (Tel.: 038379 20316) oder ein Vertreter zur Verfügung.

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 diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen seitens des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Rechtshinweis:

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. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO 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 Beräumungsmaßnahmen 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.

Belange des staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, jetzt Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 wird im Westen durch den Kuhgraben begrenzt.

Wegen der Größe seines oberirdischen Einzugsgebiets von mehr als 10 km² unterliegt dieses Fließgewässer den Maßgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), in deren Umsetzung bis zum Jahr 2015 für dieses als „erheblich verändert“ eingestufte Gewässer das „gute ökologische Potenzial“ zu erhalten bzw. zu erreichen ist. Im Zuge der vorbereitenden Planungen zur Aufstellung des Bewirtschaftungsplanes und des Maßnahmenprogramms für die Flussgebiets-einheit Oder, sind dazu explizit keine örtlichen Maßnahmen vorgesehen. Unbeachtet dessen gilt ein generelles Verschlechterungsverbot für die Gewässergüte (Artikel 1 und 4 WRRL).

Die Wasserrahmenrichtlinie wurde mit entsprechender Änderung der bundes- und landeswasserrechtlichen Vorschriften (Wasserhaushaltsgesetz - WHG, Landeswassergesetzes - LWaG) in nationales Recht umgesetzt.

Gemäß § 61 Landeswassergesetz (LWaG) sind nicht naturnah ausgebaute Gewässer, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum in einen naturnahen Zustand zurück zu führen.

Gemäß § 62 Abs. 2 LWaG gehört zur Unterhaltung der Gewässer auch die naturnaher Gestaltung und Unterhaltung eines Uferlandstreifens in angemessener Breite landseitig der Böschungsoberkante oder der Uferlinie.

Diesen Anforderungen muss bei allen bebauungsplanerischen Untersetzungen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden.

Es wird empfohlen, in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband auf der östlichen Grabenböschung und innerhalb bzw. an Stelle des erforderlichen 7-Meter-Streifens eine Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen zur Beschattung des Gewässerprofils vorzunehmen. Gegebenenfalls ist dafür eine Abflachung der Böschung förderlich. Diese Maßnahme ist grundsätzlich im Rahmen des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs innerhalb des Plangebietes möglich.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Bei der Planung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen 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), Licht (Raumaufhellungs-, Spiegel- und Blendeeffekte) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden.

Weiterhin sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG [Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)] 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 6. Juni 2007 sowie auf den Beschluss „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz in der aktuellen Fassung verwiesen.

Bei eventueller Planung von Straßenbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsergüsse die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauordnung

Vorbeugender Brandschutz:

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBi. M-V S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBi. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwassererversorgung (Grundschutz) zu sichern.

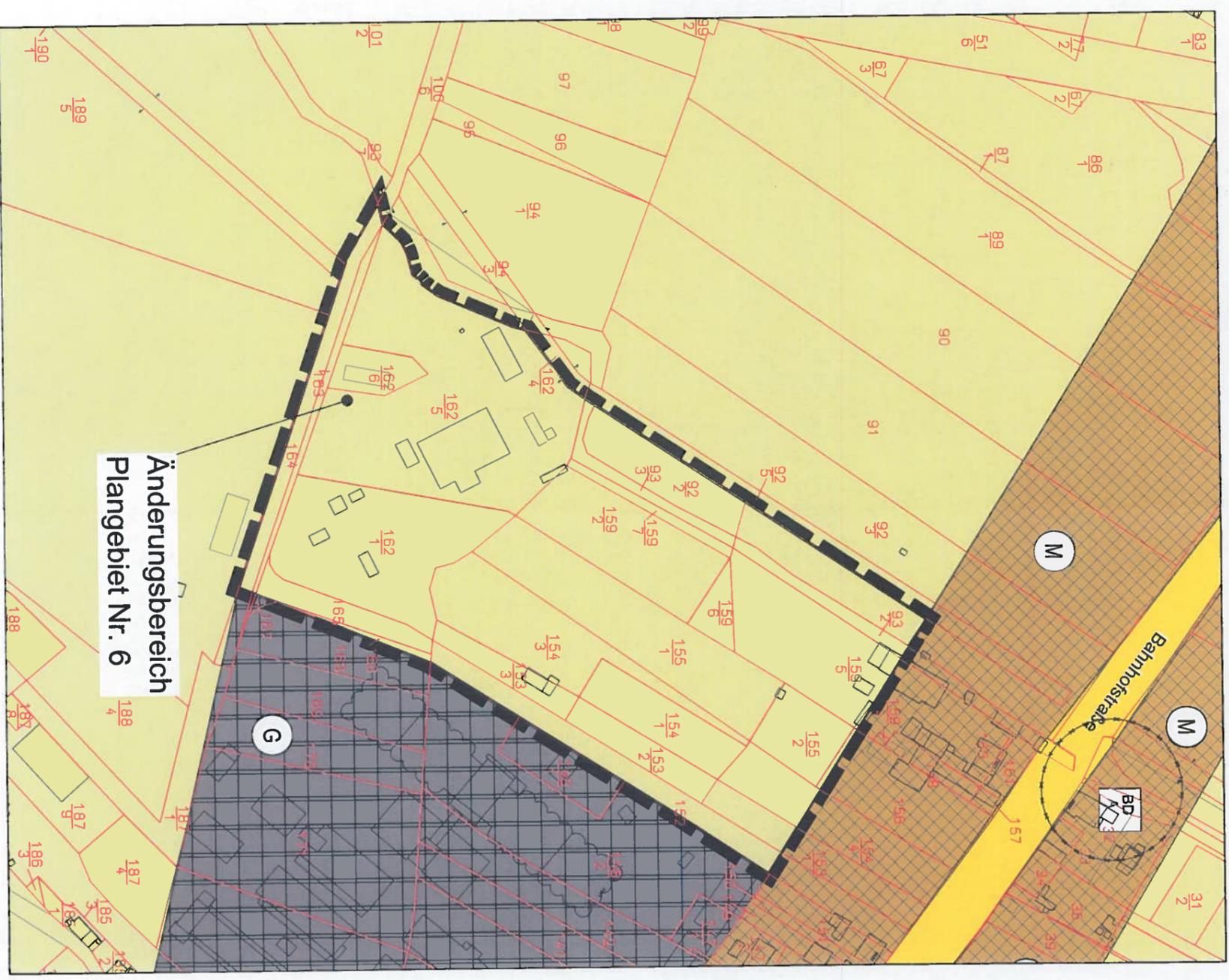
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

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

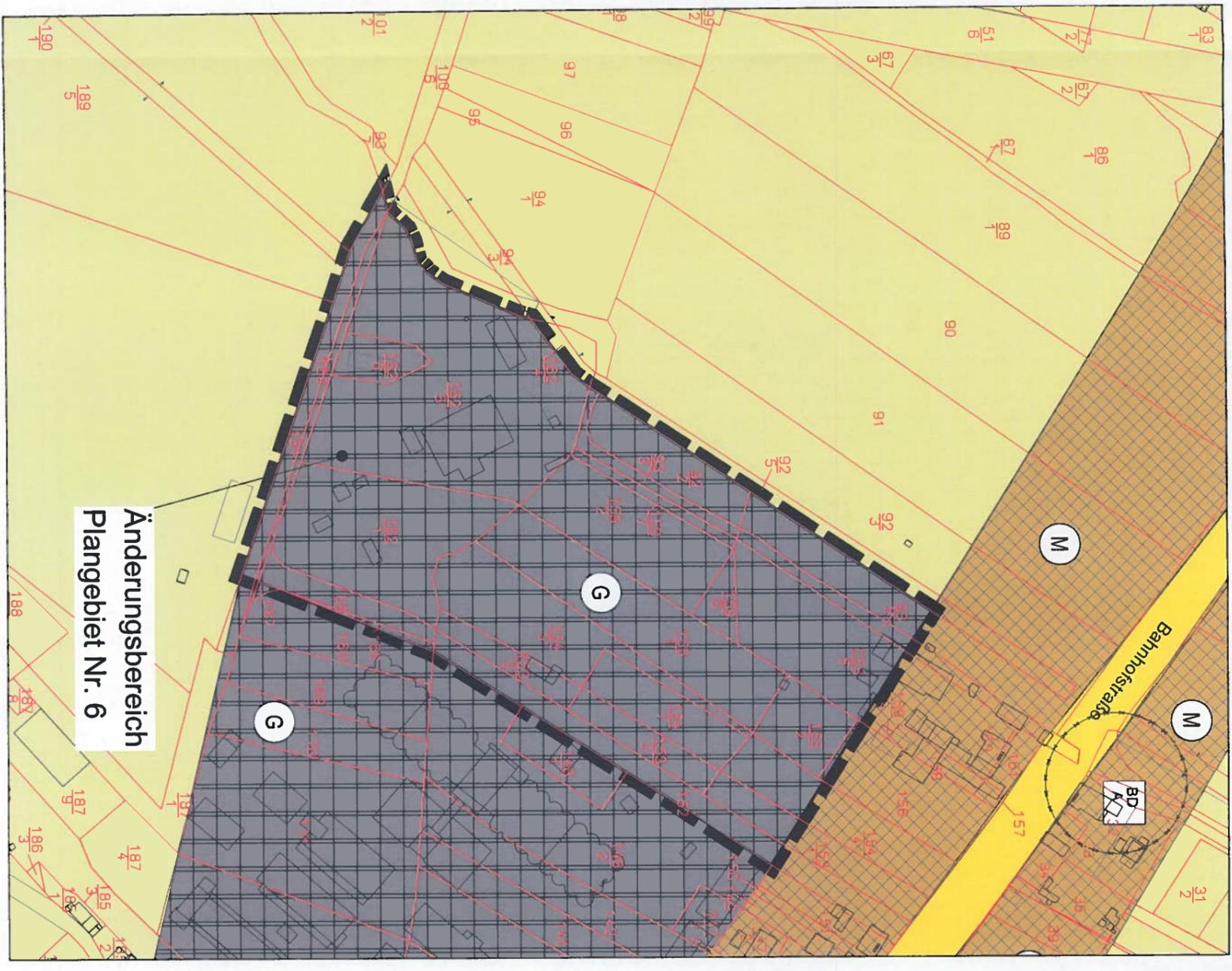
Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

Planausschnitt M 1:2500
vorhandene Flächennutzung



Planausschnitt M 1:2500
geplante Flächennutzung



Änderungsbereich
Planungsbereich Nr. 6

Änderungsbereich
Planungsbereich Nr. 6

Planungsbereich Nr. 6 "Molkerei"

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Planverfasser:
Ingenieurbüro D. Neuhäus & Partner GmbH
N&P

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk
Planungsbereich Nr. 6 "Molkerei"
Plangrundlagen:
- Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk
- Vermessung Okt. 2008 und Flurdaten vom Mai 2012

Datum: 21.10.2013
Maßstab: 1:2500
Seite: 26

4.3 Plangebiet Nr. 7 „Am Bahnhof“

4.3.1 Begründung

4.3.1.1 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Pasewalk beabsichtigt, den Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 „Am Bahnhof“ anders als im wirksamen Flächennutzungsplan bisher ausgewiesen, in der Art der Bodennutzung zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ist das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 7 als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauBG ausgewiesen.

Die vorgesehene Art der Flächennutzung ist als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO geplant.

Die In-Wert-Setzung einer Brachfläche soll planerisch vorbereitet werden. Um die planungsrechtliche Entwicklung des Standortes zu sichern, ist es erforderlich, die zurzeit vorgesehene Darstellung in der Art der Flächennutzung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk zu ändern.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern wird in der Stellungnahme vom 20.08.2007 bestätigt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang steht. In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 08.01.2013 wird ausgesagt, dass die landesplanerische Zustimmung weiterhin Gültigkeit besitzt.

4.3.1.2 Planungsziel

Als Planungsziel wird eine nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem Standort im Norden Pasewalks angestrebt. Das Plangebiet soll für die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen und Betrieben planungsrechtlich vorbereitet werden.

Ein differenziertes Angebot an gewerblichen Bauflächen bildet eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Dabei geht es sowohl um die Stärkung des Mittelstandes durch den Erhalt und die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Betrieben als auch um die Sicherung, den Ausbau und die Neuansiedlung von größeren Gewerbebetrieben. Grundlage der gewerblichen Entwicklung bildet ein dem zukünftigen Bedarf entsprechendes Standortangebot auf kommunaler Ebene.

Eine abgestimmte Flächennutzungsplanung und eine vorausschauende kommunale Bodenbevorratung sind erforderlich, um Ansiedlungs- und Erweiterungsfächen bereitzustellen zu können.

Eine Entwicklung der vorhandenen Industriebrache ist zur Ansiedlung sowie zur Festigung von Gewerbebetrieben am Standort vorgesehen. Die Stadt Pasewalk strebt eine Inwertsetzung dieses Standortes an.

Um Interessenten eine Ansiedlung im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 zu erleichtern und die städtebaulichen und planerischen Voraussetzungen zu schaffen, wird mit der Ausweisung von gewerblicher Baufläche im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 eine geänderte Art der Flächennutzung vorgesehen.

Der verkehrstechnisch günstig gelegene Standort unmittelbar am Stadtrand Pasewalks grenzt an die Bahnanlagen an und ist für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen (G) vorgesehen.

Mit der geplanten Ausweisung von gewerblichen Bauflächen wird den bereits im Gebiet ansässigen Unternehmen die Möglichkeit gegeben, eine Standortfestigung sowie eine bauliche Entwicklung vorzunehmen. Das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial wird städtebaulich erhalten und geordnet.

Für weiterführende Planungen sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hier sind die Nutzungen der gewerblichen Baufläche weiter zu differenzieren. Gegliederte Gebietsausweisungen können nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Immissionsprognose für die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches des Plangebiets Nr. 7 erforderlich. Aus der Prognose sind die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der im naheliegenden Mischgebiet vorhandenen Wohnbebauung abzuleiten.

Der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße Am Bahnhof besitzt Priorität bei der Vorbereitung und Umsetzung der geplanten gewerblichen Baufläche.

Bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden mit der Änderung der Art der Flächenausweisung des Plangebietes Nr. 7 die planerischen und städtebaulichen Grundlagen für die vorgesehene Entwicklung des Gebiets geschaffen. Hinsichtlich der Festigung und Entwicklung des produzierenden Gewerbes, als tragende wirtschaftliche Säule der Region, wird eine bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen durch die Stadt Pasewalk vorbereitet. Die weitere Entwicklung des Mittelzentrums Pasewalk, der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen werden mit der vorgesehenen Art der Änderung der Flächennutzung unterstützt.

Prioritäten der wirtschaftlichen Entwicklung werden innerhalb der Stadt Pasewalk gesetzt. Das Orts- und Landschaftsbild wird nachhaltig aufgewertet werden.

4.3.1.3 Lage und Größe des Plangebietes Nr. 7

Das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 7 „Am Bahnhof“ befindet sich im Norden der Stadt Pasewalk. Das Gebiet liegt nordöstlich der Bahnhofstraße und westlich vom Bahnhof der Stadt Pasewalk. Das Plangebiet nordöstlich der Bahnhofstraße ist hinter einer gemischten Baufläche (M) und einer gewerblichen Baufläche (G) angelegt.

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 beinhaltet eine Größe von 37.000 m².

4.3.1.4 Städtebauliche Situation

Siedlungsstruktur

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 „Am Bahnhof“ befindet sich nordöstlich von Flächenausweisungen gewerblicher und gemischter Bauflächen. Östlich wird der Änderungsbereich des Plangebietes durch die Bahnanlagen und die Gebäude des Pasewalker Bahnhofes begrenzt.

Östlich des Gebietes befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude, die etwa Ende des 19. Jahrhunderts/Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Die Bebauung ist entlang der Straße Am Bahnhof relativ geschlossen.

Die südlich vorhandene Bebauung ist durch Einzelbaukörper geprägt. Hier sind vor allem Handelseinrichtungen wie Autohäuser, Verbrauchermarkt und gewerbliche Einrichtungen vorhanden.

Nördlich und westlich des Änderungsbereiches grenzen Brachflächen an.

Das Plangebiet selbst ist ungestaltet. Eingeschossige Gebäude und Baracken, wie zum Beispiel eine freie Kfz-Werkstatt sind im Gebiet vorhanden. Die Flächen vor der Bebauung sind versiegelt. Im übrigen Plangebiet dominieren Brachflächen.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Änderungsbereiches des Plangebietes Nr. 7 erfolgt von der Bahnhofstraße aus. Von hier ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Pflasterstraße aus Natursteinen. Weitere Straßen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Bei der Konkretisierung der Planungen zur Entwicklung des Plangebietes Nr. 7 sind die Möglichkeiten der Erschließung des Gebietes zu untersuchen.

In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 02.04.2009 wird für das Plangebiet Nr. 7 „Am Bahnhof“ mitgeteilt, dass es nicht auszuschließen ist, dass der künftige Trassenverlauf der Ortsumgehung der Bundesstraße B 104 dieses Gebiet tangiert.

In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 11.01.2013 ist zum Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 der Hinweis enthalten, dass die ortsnah nördliche Ortsumgehungsvariante mit dem Anschlusspunkt Verkehrsknoten Nord B 104/B 109 die Fläche des Plangebietes Nr. 7 tangiert.

Technische Infrastruktur

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 sind zurzeit keine Anlagen der technischen Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser, Strom) zur Ver- und Entsorgung des Gebietes vorhanden.

Im Änderungsbereich des Planungsgebietes Nr. 7 befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich Fernmeldeanlagen des Unternehmens der E.ON edis AG. Seitens des Unternehmens wird gebeten, den Anlagenbestand bei der konkreten Planung zu berücksichtigen. Nach entsprechender Anforderung erteilt die E.ON edis AG Auskunft über den vorhandenen Anlagenbestand.

Als Anlage zur Stellungnahme der E.ON edis AG vom 17.12.2012 wurden die Planunterlagen mit dem eingetragenen Anlagenbestand übersandt. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.

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.

Bei der weiteren Planung sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ und die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“ zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen im Regionalbereich die Mitarbeiter zur Verfügung. Ansprechpartner ist Herr Karberg, Telefon 03976 2807-3512.

Der Umfang der zur Versorgung des Planbereiches erforderlichen technischen Infrastruktur ist vom Umfang und der Art der sich dort ansiedelnden gewerblichen Nutzungen abhängig.

Eine Erschließung des Standortes mit den Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 07.02.2013 sind im Bereich des Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten 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.

Für den Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 ist hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange Folgendes zu beachten:

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, z. B. 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 erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmalpflege die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

4.3.1.5 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Zum Schutz der Gewässer sind jegliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Gewässerbeeinflussung zur Folge haben können, zu unterlassen.

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

Niederschlagswasser von den befestigten Flächen 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 (LWVG) 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 trocken gefallen 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.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 befinden sich Gewässer 2. Ordnung. Der Uferbereich dieser Gewässer ist von jeglicher Bebauung (auch Zäune usw.) freizuhalten. Als Uferbereich gilt die an das Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 5 Metern beidseitig jeweils landeinwärts ab Böschungsoberkante. Geplante Anpflanzungen im Uferbereich sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ abzustimmen.

Die Unterhaltungslast für Gewässer 2. Ordnung liegt beim Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“.

Belange des Wasser- und Bodenverbandes

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 verlaufen die Gewässer 2. Ordnung 968.73407 und 968.73408. Diese dienen neben der Entwässerung der angrenzenden Flächen der Vorflut des Bahnhofgeländes bzw. des Geländes des Netto-Marktes. Gemäß § 81 LWaG M-V sind die Gewässer in einer Breite von 7 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sollen Gehölzpflanzungen an vorgenannten Gewässern geplant sein, so sind diese unbedingt rechtzeitig mit dem Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ abzustimmen.

Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Der Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Sollten dennoch Fragen bestehen, steht Herr Zschiesche (Tel.: 038379 20316) oder ein Vertreter zur Verfügung.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzel funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen seitens des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) keine Bedenken.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Rechtshinweis:

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. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO 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 einzuzholen.

Belange der DB Service Immobilien GmbH

„Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung M-V kommt. Ebenso sind Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken gemäß § 5 der LBAO M-V ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.“

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

Seitens der DB Service Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, „dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Mit Lärmbelästigungen, Erschütterungen sowie Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb muss gerechnet werden und aus dieser Tatsache können keine Haftungsansprüche gegenüber der DB AG geltend gemacht werden. Seitens der Kommune bzw. künftigen Anliegern besteht gegenüber der DB AG kein Anspruch auf Lärmsanierung. Dies gilt auch bei Änderung des Betriebsprogramms der Bahn über das heutige Maß hinaus.

Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind gegebenenfalls bei der Planung der benachbarten Plangebiete Nr. 1 und Nr. 7 zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzbauwerke im Anschluss an die geplante Bebauung in Nachbarschaft zu den Eisenbahnanlagen sind nicht auf dem Gelände der DB AG und für die DB AG baulastenfremd zu planen. Es gelten die Abstandsforderungen der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern § 6.

Standortsicherheitsnachweise und die Baugrundgutachten für die Lärmschutzmaßnahmen sind der DB AG rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung vorzulegen.

Zwischen gegebenenfalls notwendigen Lärmschutzbauwerken und den Betriebsanlagen der Eisenbahnstrecke 6081 ist eine angemessen breiter Korridor freizuhalten, der eine Befahrung mit Instandhaltungs- und Havariefahrzeugen der DB AG ermöglicht. Für den Fall einer Havarie/Unfall etc. im Bereich der Bahnanlagen ist eine ungehindertes Verlassen des Bahnbereiches bzw. erforderlichen Rettungskräften der Zugang zu den Bahnanlagen zu ermöglichen.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkung, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geringe Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

In den Plangebieten Nr. 1 und Nr. 7 werden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nachbarschaftsbereich der Bahnanlagen ausgewiesen.

Sollten die aus den zu bestätigenden Änderungen zum FNP noch zu entwickelnden, Bebauungspläne Grünplanungen beinhalten, so müssen die in den DB-Richtlinien RIL 882.0204 und RIL 882.0205 vorgegebenen Mindestabstände für Pflanzungen zur Gleisachse berücksichtigt bzw. eingehalten werden.

Grundstücke der DB AG stehen grundsätzlich nicht als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Für geplante Be- und Entwässerungsleitungen im Näherungsbereich der Bahnanlagen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB AG dürfen nicht genutzt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkmale bei der Deutschen Bahn AG einzuholen.“

Es wird darauf hingewiesen, „dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.

Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.“

Seitens der DB Service Immobilien GmbH wird darauf hingewiesen, „dass für mögliche geplante bahnparrallele Straßen im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ die Forderungen der DS 800 01 (S. 179, Pkt. 36, Absätze 170 bis 172 und Anlage 11) der DB AG hinsichtlich der darin aufgeführten Mindestabstände einzuhalten sind.

Bei Straßenplanungen in Parallellage zum Schienenweg ist grundsätzlich ein Abstand von 14,35 m zwischen der Gleisachse des äußeren Gleises bis zum Rand der befestigten Stand- oder Fahrspur der daneben liegenden Straße einzuhalten. Dieser Bereich kann sich in Abhängigkeit vom Höheniveau zwischen Straße und Schienenweg vergrößern und bedarf gegebenenfalls gesonderter Schutzmaßnahmen (z. B. Schutzplanken am Straßenrand). Beträgt der Abstand weniger als 8,90 m, ist dies als unzulässig anzusehen.

Um eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes zu vermeiden, sind Straßenplanungen so auszuführen, dass Blendwirkungen des Straßenverkehrs auf die Bahn ausgeschlossen werden.

Werbeeinrichtungen im Straßenbereich von gegebenenfalls bahnparrallel geführten Straßen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein. Es dürfen sowohl die Signalsicht, die Profiltreue als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge nicht eingeschränkt werden.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer 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, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsgesetz (BlmSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.“

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Bei der Planung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen 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), Licht (Raumaufhellungs-, Spiegel- und Blendeffekte) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden.

Weiterhin sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG [Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)] 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 6. Juni 2007 sowie auf den Beschluss „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz in der aktuellen Fassung verwiesen.

Bei eventueller Planung von Straßenbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauordnung

Vorbeugender Brandschutz:

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOB. M-V S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOB. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

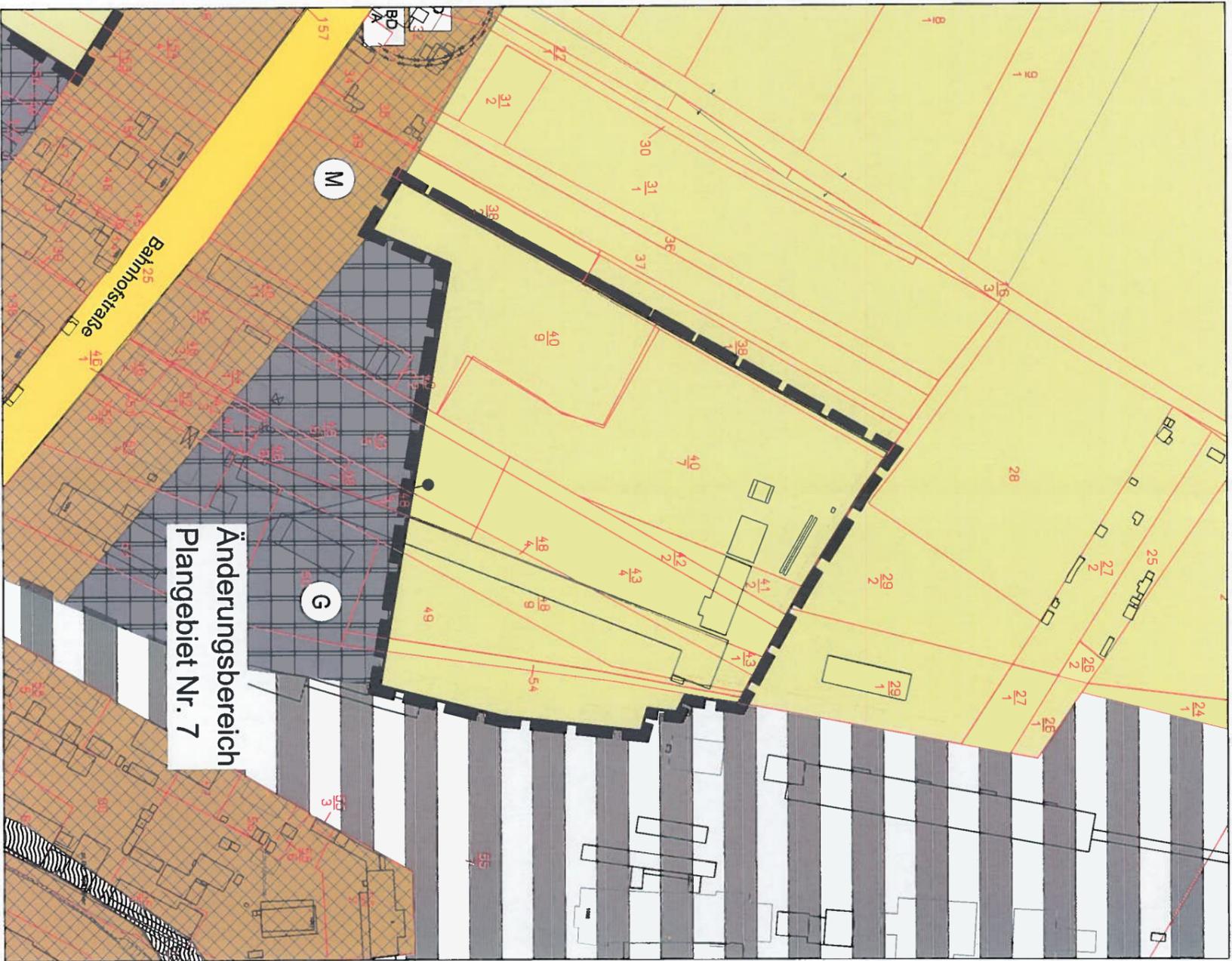
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

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

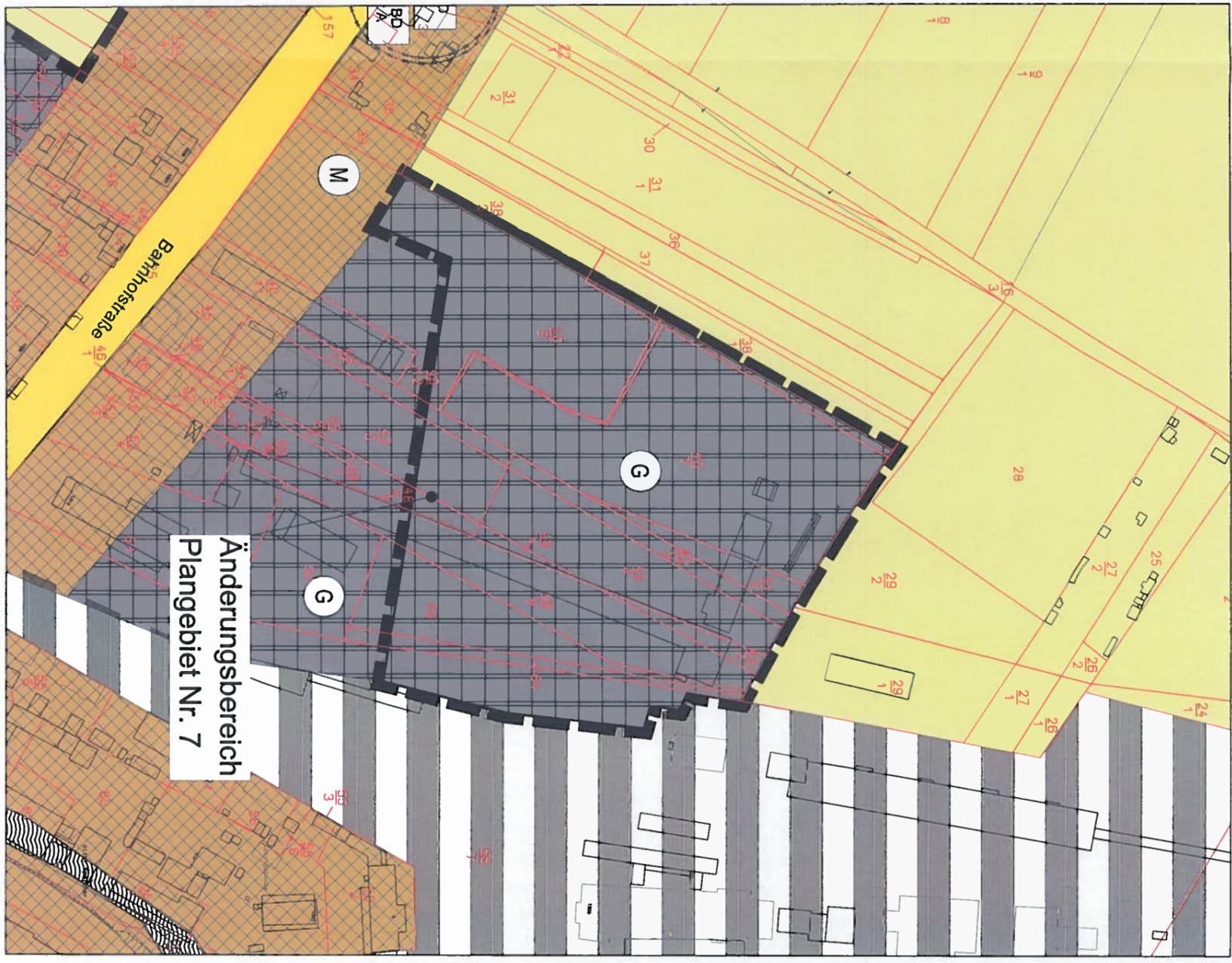
Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Werden Bau- und/oder Bodendenkmale berührt, ist gemäß § 7 Absatz 1 DSchG M-V für die Veränderung der Denkmale die denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen.

Planausschnitt M 1:2500
vorhandene Flächennutzung



Planausschnitt M 1:2500
geplante Flächennutzung



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Plangebiet Nr. 7 "Am Bahnhof"

Änderungsbereich
Plangebiet Nr. 7

Änderungsbereich
Plangebiet Nr. 7

Planverfasser:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH



6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk
Plangebiet Nr.7 "Am Bahnhof"
Plangrundlagen:
- Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk
- Vermessung Okt. 2008 und Furdalen vom Mai 2012

Datum: 21.10.2013
Maßstab: 1:2500
Seite: 36



5 Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (1) und 11 BauNVO)



gemischte Bauflächen
(§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)



gewerbliche Bauflächen
(§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)

2. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

(§ 5 (2) Nr. 9 und (4) BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

3. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 BauGB Abs. 4 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist ein unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt eine Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen (§ 1 Abs. 5). Weiterhin sind Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ist seit dem 18.06.2002 wirksam.

2 Änderungsbereiche der 6. Flächennutzungsplanänderung

Flächenübersicht zur Weiterführung des Planverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk

Änderungsbereich	vorh. Flächennutzung	gepl. Flächennutzung
Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“	gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO) und gemischte Baufläche (M) (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)	gemischte Baufläche (M) (§ 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO)
Nr. 6 „Molkerei“	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)	gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO)
Nr. 7 „Am Bahnhof“	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)	gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs 1 Nr.3 BauNVO)

2.1 Plangebiet Nr. 1 „Gemeindewiesenweg“

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Pasewalk östlich der Straße des Gemeindewiesenweges. Die Änderungsfläche schließt nördlich an gewerbliche Bauflächen an.

Südlich grenzen Grünflächen und östlich Gewerbeflächen an. Auf der westlichen Straßenseite des Gemeindewiesenweges befinden sich Eigenheime in einem als gemischte Baufläche ausgewiesenen Gebiet.

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Plangebiet „Gemeindewiesenweg“, das derzeit als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen ist, soll in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Als Planungsziel wird eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet angestrebt.

Die Ausweisung einer gemischten Baufläche wird östlich des Gemeindewiesenweges in einer Tiefe von 50 m vorgesehen. Damit werden die im Gebiet bereits vorhandenen Nutzungen für Büros, die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und das Wohnen in Betriebswohnungen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen werden weiterhin als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Eine Entwicklung und perspektivische Erweiterung der ortsansässigen Gewerbebetriebe wird ermöglicht und unter städtebaulichen und planerischen Aspekten sichergestellt. Die Festigung der Standorte wird gewährleistet.

2.1.2 Beschreibung der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Für die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Standortes als gemischte Baufläche (M) (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ist eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von gewerblicher Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO teilweise in gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO erforderlich.

2.1.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zu Bedarf an Grund und Boden

Die Änderung betrifft eine Fläche von 28.385 m².

2.1.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsbeschreibung

Naturhaushalt und Umweltschutz

Die Fläche des Untersuchungsgebietes ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Das Niederschlagswasser wird in die Regenwasserkanalisation abgeführt. Das Schmutzwasser wird über einen getrennten Abwasserkanal abgeführt. Oberflächengewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Im Gewerbegebiet sind zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt, z. B. Betonwaren Bahrmann GmbH, PARO Handelshaus GmbH, Metallbau, Tief- und Hochbau etc. Die Änderungsfläche hat aufgrund der flächenhaften Versiegelung und der Lage im Gewerbegebiet keine Bedeutung für die Funktion des Temperaturausgleichs innerhalb des Stadtgebietes.

Pflanzen und Tiere

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind als Abstands- und Gestaltungsgrün vorwiegend vor den Gebäuden vorhanden. Es sind vorwiegend Nadelgehölze (Tannen, Fichten, Kiefern) vorhanden. An den Verkehrsflächen wurden wenige Einzelbäume (z. B. Trauerweiden) gepflanzt. Das Abstandsr Grün ist mit den vorwiegend nicht heimischen Arten besetzt und hat dementsprechend als Lebensraum für die Fauna eine untergeordnete Bedeutung.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche entlang der Bahnlinie hat für die Flora und Fauna eine höhere Bedeutung. Hier sind Ruderalgesellschaften mit überwiegend einheimischen Arten angesiedelt. Auch für Kleinsäuger und Insekten sind diese Flächen wichtiger Lebensraum.

Aussagen zu den im Plangebiet Nr. 1 vorkommenden Vogelarten werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffen. Detaillierte Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Die Änderungsfläche liegt im nördlichen Teil der Stadt Pasewalk. Das Plangebiet grenzt an ein vorhandenes Mischgebiet mit anliegender Wohnbebauung.

Durch die vorgesehene neue Nutzung des Planänderungsgebietes wird das Landschaftsbild angeglichen. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Es sind ebenso keine Bodendenkmale bekannt.

Mensch

Vorbelastungen des Plangebietes in Form von Schallimmissionen ergeben sich durch die intensive gewerbliche Nutzung des Gebietes sowie durch den Straßenverkehr. Hier sind sowohl durch den Verkehrslärm als auch durch den Gewerbelärm die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die Immissionswerte der TA Lärm zu beachten.

Das Plangebiet besitzt keine Flächen für Freizeit und Erholung.

Das **Schallgutachten** (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement, November 2011) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Während der Beurteilungszeiten „tags(werktags)“ und „tags(sonntags)“ liegen die Beurteilungspegel „Gewerbelärm“ an den die Grenzen des Plangebietes markierenden Immissionspunkten IP zum Teil erheblich unter dem Immissionsrichtwert für die Beurteilungszeit „tags“ für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB (A).
- Während der Beurteilungszeit „nachts“ überschreiten die Beurteilungspegel „Gewerbelärm“ an den die Grenzen des Plangebietes markierenden Immissionspunkten IP im Bereich der Bahrmann GmbH Betonwaren (IP B-Ost und IP B-West) mit Beurteilungspegeln von 56 dB (A) und 55 dB (A) den Immissionsrichtwert „nachts“ für Gewerbegebiete (GE) von 50 dB (A) erheblich. An den anderen in der Tabelle 4 (siehe Schallgutachten) ausgewiesenen Immissionsorten wird dieser Immissionsrichtwert zum Teil erheblich unterschritten.
- Hauptärmquellen für die Lärmimmissionen „nachts“ im Bereich der Bahrmann GmbH Betonwaren (IP B-Ost und IP B-West mit Beurteilungspegeln von 56 dB (A) und 55 dB (A) sind der um 5:30 Uhr beginnende Produktionsprozess in den Hallen für die Pflasterstein- und für die Bordsteinproduktion.

- Der Fahrverkehr „nachts“ auf dem Betriebsgrundstück der PARO GmbH (THW-Einsatzfahrten) und der auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Kolodzik-Anlagenbau GmbH (Einsatz bei Havariefällen und Pkw-Parkplatzverkehr) verursacht punktuell im Bereich der Grundstückszufahrten höhere, die 50 dB (A) leicht überschreitende Beurteilungspegel.
- Die Belastung mit Gerbelärm der südlich der Stichstraße zum Wohngebäude Gemeindewiesenweg Nr. 1 a - d gelegenen Fläche mit dem zurzeit leer stehenden mehrstöckigen Bürogebäude liegt „tags“ wie auch „nachts“ unter den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete (MI) von „tags“ 60 dB (A) und „nachts“ 45 dB (A). Dies ist auch aus den Rasterärmkarten in den Anlagen A5 und A6 (siehe Schallgutachten) ersichtlich.

Wechselwirkungen

Aus der bestehenden Bebauung und Versiegelung ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf alle Umweltschutzgüter. Als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften hat der Standort aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und der damit verbundenen Störungen keine Bedeutung. Für die Funktionen der abiotischen Schutzgüter steht die Fläche ebenfalls nicht zur Verfügung.

Umweltprognose

Aus der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche resultieren keine negativen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung und der zulässigen Nutzung als gewerbliche Baufläche sind keine zusätzlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Flora und Fauna gegenüber der derzeitigen Umweltsituation zu erwarten. Im Plangeltungsbereich sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswässern sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Gebiet zeichnet sich in klimatischer Hinsicht nicht durch eine besondere Sensibilität aus, so dass aus klimatischer Sicht ein Eingriff an dieser Stelle zu geringeren Auswirkungen führen kann als an anderen Stadtrandlagen.

Durch die Planung wird keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes erzielt. Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten gemischten Baufläche sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes werden die Schallschutzwerte mit der Zeit vermindert. Dieses wird sich positiv auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken.

Die Nutzungsänderung ist bezüglich der Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gebiet ebenfalls nicht mit negativen Auswirkungen verbunden. In den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes werden Festlegungen zur Begrenzung der Lärmimmissionen für die Betriebe und Anlagen getroffen.

2.1.5 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen sind für das angrenzende Gebiet im Bebauungsplan 19/05 A „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ der Stadt Pasewalk festgesetzt. Für das neu zu entwickelnde Mischgebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen.

Ein Teil der grünordnerischen Maßnahmen wird als Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich geplant. Die Maßnahmen, die nicht auf dem Grundstück umgesetzt werden können, sind als Ersatzmaßnahmen auf stadteigenen Flächen der Stadt Pasewalk vorgesehen. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erwartet.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 1 befinden sich genutzte und ungenutzte bzw. leerstehende Gebäude, welche auch für gesetzlich geschützte Vogelarten und für Fledermäuse eine Bedeutung als Brut- und Aufzuchtstätte oder als Winterquartier besitzen können.

Um eine Tötung von Tieren oder eine Störung der lokalen Population zu vermeiden (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)), sind die folgenden Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege vom 15.01.2013 zu berücksichtigen:

„Rechtzeitig vor dem Abriss, dem Umbau bzw. der Sanierung von Gebäuden sind diese durch ein dafür qualifiziertes Fachbüro für Natur- und Artenschutz auf die Anwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Feststellung von Brut- oder Brutplätzen von Vögeln bzw. von Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren. Vor der Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald darf keine Veränderung der Lebensstätten erfolgen.“

2.1.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Ein Verzicht auf eine FNP-Änderung für den Planbereich ist geprüft worden, kommt aber nicht in Betracht, da die Stadt Pasewalk die Entwicklung des Gebietes als gemischte Baufläche beabsichtigt. Die vorhandenen Wohnstätten und die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen den sozialen, wirtschaftlichen und naturfachlichen Anforderungen zum Wohl der Allgemeinheit im Plangebiet entsprechen.

2.2 Plangebiet Nr. 6 „Molkerei“

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Pasewalk. Die Fläche befindet sich südwestlich der Bahnhofstraße hinter der ausgewiesenen gemischten Baufläche westlich der Straße „Am Silo“ und östlich des Kuhgrabens. Der Änderungsbereich liegt in Stadtrandlage.

2.2.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 6 „Molkerei“, das im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, soll mit der Ausweisung als eine gewerbliche Baufläche reaktiviert werden. Für die vorhandenen Industriebrachflächen soll durch die geänderte Nutzungsart der Flächennutzung eine neue Nutzung ermöglicht werden. Somit werden die städteplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet geschaffen.

Eine nachhaltige gewerbliche städtebauliche Entwicklung des Standortes wird die Silhouette des nördlichen Stadtbildes von Pasewalk enorm aufwerten.

2.2.2 Beschreibung der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Für die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Standortes als gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO) ist eine Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche erforderlich.

2.2.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zu Bedarf an Grund und Boden

Die Änderung betrifft eine Fläche von 46.320 m².

2.2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsbeschreibung

Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße „Am Silo“ und grenzt sich durch das Kopfsteinpflaster ab. Die Industriebrachfläche des Untersuchungsgebietes ist überwiegend unversiegelt. Vorhandene Teilversegelungen sind in Form von Schotterflächen vorhanden. Vollversiegelte Teilflächen sind als Betonflächen im westlichen Planbereich ausgebildet.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich um die Böden allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Bewirtschaftung anthropogen verändert wurden.

Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück. Das Plangebiet grenzt im Westen an das Gewässer 2. Ordnung 968.73400 (Kuhgraben). Das Gewässer ist gemäß § 81 LWaG M-V in einer Breite von 7 m jeglicher Behauung freizuhalten.

Vorhandene Rohrleitungen sind vor einer Durchwurzelung zu schützen. Die Brachflächen weisen eine Ruderalvegetation auf.

Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Industriebrachflächen weisen eine Ruderalvegetation auf. Sie weisen ausdauernde ruderale Staudenfluren wie Rainfarn, Wilde Möhre, Große Brennnessel, Gemeine Goldrute etc. auf. Vereinzelter Baumbestand (Birken) befindet sich an der Straße „Am Silo“. Vereinzelt stehen ebenfalls Bäume entlang der vorhandenen Betonmauer innerhalb des Gebietes.

Faunistisch gesehen ist das Plangebiet durch seine Lage im Siedlungsraum sowie durch die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen zu charakterisieren.

Die Brachflächen werden bereits seit Jahren von zahlreichen Vogelarten als Nahrungs- und Lebensraum benutzt. Auch für Kleinsäuger und Insekten sind diese Flächen wichtiger Lebensraum. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden Aussagen zum Vorkommen der Vogelarten innerhalb des Plangebietes getroffen. Auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird verwiesen.

Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Die Änderungsfläche liegt im nördlichen Bereich des Pasewalker Stadtgebietes. Das Landschaftsbild wird geprägt durch ruderale Pflanzengesellschaften des Brachgeländes. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Es sind keine Bodendenkmale vorhanden.

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist Folgendes zu beachten: Werden bei Erarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Mensch

Das Plangebiet wird nicht genutzt und liegt brach. Die Fläche ist teilweise eingezäunt und für die Öffentlichkeit in diesem Bereich nicht zugänglich. Das Plangebiet besitzt keine Flächen für Freizeit und Erholung.

Es ist nicht auszuschließen, dass der künftige Trassenverlauf der Ortsumgehung der Bundesstraße 104 das Gebiet tangiert.

Wechselwirkungen

Aufgrund des Vorhandenseins einer Brachfläche treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

Durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen für Gewerbeflächen werden Bodenversiegelungen vorbereitet, die im Grundsatz zu Verringerungen der Grundwasserneubildungsrate und der Größe des klimatischen Ausgleichsraums führen können. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Umweltprognose

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Standortklimas durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen.

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima durch zusätzliche Flächenversiegelung werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Durch die Versiegelung verringert sich der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung von Niederschlagswasser und damit das Potenzial zur Grundwasserneubildung.

Bei der Errichtung von neuen gewerblichen Bauten ist auf eine harmonische Einordnung der Bebauung zu achten, da sich dieser Bereich an der Schnittstelle zum Pasewalker Landschaftsraum befindet. Die zukünftige Bebauung sollte sich in Höhe und Ausdehnung in das Landschaftsbild einfügen. Maßnahmen und Festsetzungen zur Einordnung einer möglichen Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches des Plangebietes Nr. 6 werden erst im Rahmen eines durchzuführenden Bauleitplanverfahrens getroffen.

Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind keine die Lebensqualität beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten.

2.2.5 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen und festzusetzen.

Wesentliches Ziel der Art der Flächennutzung ist die Verträglichkeit der gewerblichen Bauflächen mit der angrenzenden Nutzung (Gewerbe, Mischgebiet). Durch die neue Nutzung des Gebietes werden Flächen neu versiegelt. Ein Teil der grünordnerischen Maßnahmen wird als Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich geplant. Die Maßnahmen, die innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden können, sind als Ersatzmaßnahmen außerhalb der Fläche des Änderungsbereiches vorgesehen.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 6 befinden sich genutzte und ungenutzte bzw. leerstehende Gebäude, welche auch für gesetzlich geschützte Vogelarten und für Fledermäuse eine Bedeutung als Brut- und Aufzuchtstätte oder als Winterquartier besitzen können.

Um eine Tötung von Tieren oder eine Störung der lokalen Population zu vermeiden [§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)], sind die folgenden Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege vom 15.01.2013 zu berücksichtigen:

„Rechtzeitig vor dem Abriss, dem Umbau bzw. der Sanierung von Gebäuden sind diese durch ein dafür qualifiziertes Fachbüro für Natur- und Artenschutz auf die Anwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Feststellung von Brut- oder Brutplätzen von Vögeln bzw. von Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren. Vor der Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald darf keine Veränderung der Lebensstätten erfolgen.“

2.2.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Ein Verzicht auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet Nr. 6 wurde geprüft, ist jedoch nicht möglich.

Die vorgesehene Änderung in der Art der Flächennutzung in der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich. Auf Grund der vorangegangenen Nutzung sowie der Flächennutzung des angrenzenden Gebietes mit gewerblicher Nutzung erscheint eine anderweitige bauliche Nutzung nicht sinnvoll. Die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Standortes soll mit der Änderung des Flächennutzungsplanes gewährleistet werden. Eine bedarfsorientierte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur soll planungsrechtlich gesichert werden.

Eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung, da auf diese Weise der Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich entgegen gewirkt werden kann.

2.3 Plangebiet Nr. 7 „Am Bahnhof“

Das Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 7 „Am Bahnhof“ befindet sich im Norden der Stadt Pasewalk. Das Gebiet liegt nordöstlich der Bahnhofstraße, westlich des Bahnhofes der Stadt Pasewalk. Das Plangebiet nordöstlich der Bahnhofstraße ist hinter einer gemischten Baufläche und einer gewerblichen Baufläche angelegt.

Das Plangebiet grenzt nördlich und westlich an Flächen für die Landwirtschaft. Die östliche Grenze verläuft parallel entlang der festgesetzten Fläche der Bahnanlagen und der dahinter liegenden Straße Am Bahnhof. Südlich grenzt es an gewerbliche Bauflächen und in einem kleinen Bereich an eine gemischte Baufläche.

2.3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Als Planungsziel wird eine nachhaltige gewerbliche, städtebauliche Entwicklung an diesem Standort im Norden Pasewalks angestrebt.

Eine Entwicklung der vorhandenen Industriebrache ist für eine Ansiedlung sowie zur Festigung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort vorgesehen. Somit werden Prioritäten einer wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb der Stadt Pasewalk gesetzt. Das Orts- und Landschaftsbild wird nachhaltig aufgewertet.

2.3.2 Beschreibung der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellte Bereich soll im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO) geändert werden.

2.3.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zu Bedarf an Grund und Boden

Die Änderung betrifft eine Fläche von 37.000 m².

2.3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsbeschreibung

Naturhaushalt und Umweltschutz

Im Gebiet befinden sich eingeschossige Baracken (z. B. freie KFZ-Werkstatt). Die Flächen vor der Bebauung sind versiegelt. Im restlichen Plangebiet dominieren Brachflächen. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Natursteinpflasterstraße.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich um Böden allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Bewirtschaftung anthropogen verändert wurden.

Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück. Im Änderungsbereich des Plangebietes verlaufen die Gewässer 2. Ordnung 968.73407 und 968.73408. Diese Gräben dienen der Entwässerung der angrenzenden Flächen der Vorflut des Bahnhofsgeländes und des Geländes des Netto-Marktes. Gemäß § 81 LWaG M-V sind die Gewässer in einer Breite von 7 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Brachflächen weisen eine Ruderalvegetation auf.

Pflanzen und Tiere

Es sind einzelne Altbaubestände an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorhanden.

Die Brachflächen weisen eine Ruderalvegetation auf. Sie weisen ausdauernde ruderale Staudenfluren wie Rainfarn, Wilde Möhre, Große Brennnessel, Gemeine Goldrute etc. auf.

Faunistisch gesehen ist das Plangebiet durch seine Lage im Siedlungsraum sowie durch die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen zu charakterisieren.

Der Brachfläche kommt mit einer hohen biologischen Vielfalt als Lebensraum für die Arten- und Lebensgemeinschaften sowie als Bindeglied in den angrenzenden Landschaftsraum eine wichtige Bedeutung zu. Die Brachflächen werden seit mehreren Jahren von zahlreichen Vogelarten, Insekten und Kleinsäugetern als Nahrungs- und Lebensraum genutzt. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden Aussagen zum Vorkommen der Vogelarten im Plangebiet des Änderungsbereiches Nr. 7 getroffen. Detaillierte Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Die Fläche des Änderungsbereiches liegt im nördlichen Bereich von Pasewalk. Das Landschaftsbild ist geprägt durch Brachflächen und durch teilweise versiegelte Flächen der vorhandenen Gewerbebetriebe. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange ist Folgendes zu beachten: Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Mensch

Das Plangebiet besitzt keine Flächen für Freizeit und Erholung. Bei der Aufstellung eines Bauungsplanes ist darauf zu achten, dass die Liegenschaftsgrenzen der Deutschen Bahn AG nicht überplant werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass der künftige Trassenverlauf der Ortsumgehung der Bundesstraße 104 dieses Gebiet tangiert.

Wechselwirkungen

Aufgrund der vorhandenen brachliegenden Fläche treten allgemeine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

Durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen für Gewerbeflächen werden Bodenversiegelungen vorbereitet, die im Grundsatz zu Verringerungen der Grundwasserneubildungsrate und der Größe des klimatischen Ausgleichsraumes führen können. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Umweltprognose

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen zu einer Veränderung des Standortklimas. Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima durch zusätzliche Flächenversiegelung werden durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die möglichen Umweltauswirkungen können erst auf der Ebene eines Bebauungsplanes abschließend geklärt werden.

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

Durch die Ausweisung gewerblicher Baufläche gehen flächenhaft Biotope verloren. Von den zu errichtenden Gewerbebauten bzw. Lagerflächen können optische Störwirkungen, insbesondere auf den angrenzenden Landschaftsraum ausgehen.

Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind keine die Lebensqualität beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten.

Freizeit- und Erholungsnutzungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.3.5 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen und festzusetzen.

Ein wesentliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht darin, die Verträglichkeit der Nutzung der gewerblichen Baufläche mit den angrenzenden Nutzungen herzustellen. Durch die neue Nutzung des Plangebietes werden Flächen neu versiegelt. Ein Teil der grünordnerischen Maßnahmen wird als Ausgleichsmaßnahmen im Änderungsbereich vorgesehen. Die Maßnahmen, die auf der Änderungsfläche nicht umgesetzt werden können, sind als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes vorgesehen.

Im Änderungsbereich des Plangebietes Nr. 7 befinden sich genutzte und ungenutzte bzw. leerstehende Gebäude, welche auch für gesetzlich geschützte Vogelarten und für Fledermäuse eine Bedeutung als Brut- und Aufzuchtstätte oder als Winterquartier besitzen können.

Um eine Tötung von Tieren oder eine Störung der lokalen Population zu vermeiden (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)), sind die folgenden Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege vom 15.01.2013 zu berücksichtigen:

„Rechtzeitig vor dem Abriss, dem Umbau bzw. der Sanierung von Gebäuden sind diese durch ein dafür qualifiziertes Fachbüro für Natur- und Artenschutz auf die Anwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei Feststellung von Brut- oder Brutplätzen von Vögeln bzw. von Sommer- oder Winterquartieren von Fledermäusen ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren. Vor der Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald darf keine Veränderung der Lebensstätten erfolgen.“

2.3.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Ein Verzicht auf eine FNP-Änderung für den Planbereich des Änderungsgebietes Nr. 7 ist geprüft worden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht. Die Stadt Pasewalk beabsichtigt die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Änderungsbereiches. Eine geänderte Art der Flächennutzung, als im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen, soll umgesetzt werden. Die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Standortes soll durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen gewährleistet werden. Eine bedarfsorientierte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen unterstützt die Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur.