Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 31 / 10
„Dargitzer Straße“

Begründung / Umweltbericht

Pasewalk, den 04.10.2011

Dambach
Der Bürgermeister

Conradi, Bockhorst + Partner
Martina Faller

Inhalt Seite

I PLANUNGSGEGENSTAND 1
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung 1
2. Plangebiet 3
2.1 Lage in der Stadt 3
2.2 Baustruktur und Nutzung 3
2.3 Eigentumsverhältnisse 4
2.4 Verkehrliche Erschließung 4
2.5 Natur und Umwelt 5
2.6 Stadttechnik 6
2.7 Bodendenkmale 6
3. Übergeordnete Planungen 7
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 7
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) 8
3.3 Flächennutzungsplan 8
II PLANINHALT 9
1. Konzeptentwicklung 9
1.1 Nutzungskonzepte 9
1.2 Landschaftsplanerisches Konzept 10
2. Bebauungsplan 11
2.1 Plan Zwischennutzung 11
2.1.1 Art der baulichen Nutzung 11
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung 11
2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen 11
2.1.4 Verkehrsflächen 11
2.1.5 Öffentliche Grünflächen 12
2.1.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
2.2 Plan Folgenutzung 13
2.2.1 Art der baulichen Nutzung 13
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung 14
2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen 14
2.2.4 Verkehrsflächen 15
2.2.5 Öffentliche Grünflächen 15
2.3 Bedingte Festsetzungen 16
3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise 17
3.1 Bodendenkmale 17
3.2 Artenschutz 17

Inhalt Seite

III UMWELTBERICHT 18
1. Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB 18
1.1 Rechtliche Grundlagen 18
2. Beschreibung der Planung 18
2.1 Angaben zum Standort 18
2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans 19
2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans 20
2.3.1 Plan Zwischennutzung 20
2.3.2 Plan Folgenutzung 20
2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 21
2.5 Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele 22
2.5.1 Fachgesetze 22
2.5.2 Fachpläne 23
2.5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte 24
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
3.1 Umweltzustand 24
3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen 24
3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene 25
3.1.3 Pflanzen und Tiere 26
3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter 29
3.1.5 Wechselwirkungen 30
3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand 31
3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren 31
3.2.1 B-Plan „Zwischennutzung Solarenergiegewinnung“ 31
3.2.1.2 Baubedingte Wirkfaktoren 32
3.2.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren 33
3.2.1.4 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen 33
3.2.2 B-Plan „Gewerbegebiet“ 34
3.2.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren 35
3.2.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren 35
3.2.2.4 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen 36
3.3 Umweltprognose 37
3.3.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose) 37
3.3.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens 38
3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen 41
4. Prüfmethoden 42
4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 42
4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden 42
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 42
4.4 Maßnahmen zur Überwachung 43
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) 43
6. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 47
7. Zusammenfassung 49
Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB 51

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31/10 „Dargitzer Straße" für den Bereich nördlich der Dargitzer Straße und südlich der Bahnlinie Pasewalk – Neubrandenburg gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Anlass der Planaufstellung ist es, im nördlichen Teil des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung als Zwischennutzung zu schaffen und nach Ablauf einer festgelegten Frist den Standort als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern.

Die Flächen des gesamten Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk sind im Rahmen der Landesplanung (Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern - RREP) als überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort festgelegt. Damit werden landesweit bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen gesichert. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe soll zur Entstehung von Wachstumskernen führen, von deren Ausstrahlungseffekten auch umliegende, weniger wirtschaftlich stark entwickelte Räume profitieren.

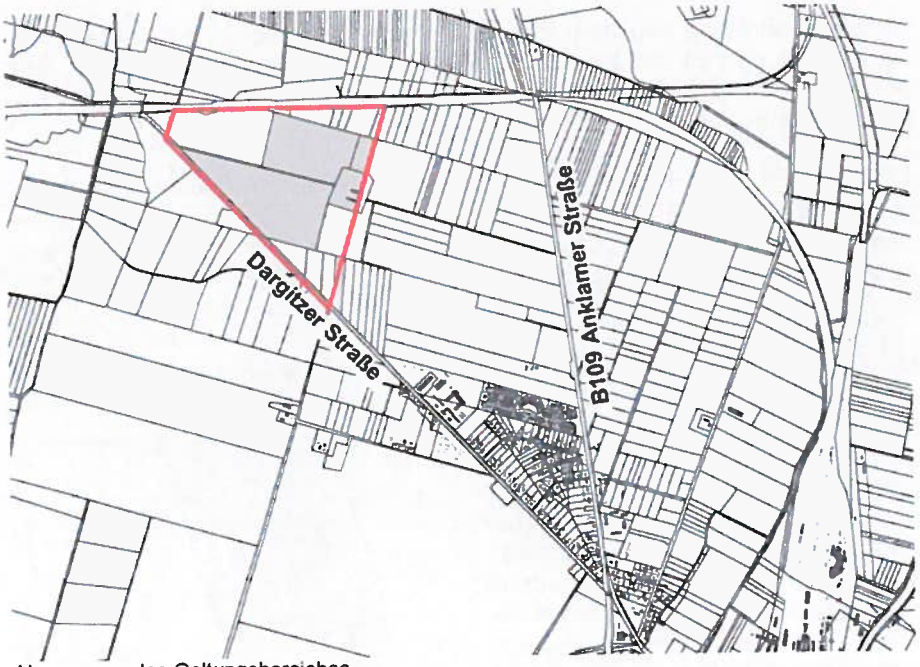
3. Bauabschnitt gem. Rahmenplan Industriegewerbegroßstandort Pasewalk

Dementsprechend ist die gesamte Fläche im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies ist für die langfristige Entwicklung beizubehalten.

Da es sich bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet um den dritten und letzten Abschnitt der Gesamtentwicklung an diesem Standort handelt, die Fläche durch verschiedene Leitungstrassen, Bodendenkmale etc. stark „restriktionsbelastet" ist und auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen vergleichsweise langen Vorlauf benötigen, ist mit einer Realisierung der gewerblichen Entwicklung in den nächsten ca. 20 Jahren nicht zu rechnen. Aus diesem Grund sollen am Standort die Möglichkeiten für eine „Zwischennutzung" durch die o.g. Anlagen für Solarenergiegewinnung geschaffen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es deshalb erforderlich, einen 2 – stufigen Bebauungsplan auszuarbeiten. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in besonderen Fällen bestimmte bauliche oder sonstige Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bist zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Es ist also ein Bebauungsplan zu erstellen, der für einen Zeitraum von

20 Jahren die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen der Solarenergiegewinnung sichert (Sondergebiet Solarenergiegewinnung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) und als Folgenutzung nach Ablauf dieser Zeit ein Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festsetzt.



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die ausführlichen Vorarbeiten im Zuge der Rahmenplanung und der damit einhergehenden 2. FNP-Änderung sowie die seinerzeit durchgeführten Abstimmungen zur Standortentwicklung haben keine Erkenntnisse zu grundsätzlichen Restriktionen des Standortes oder der äußeren Rahmenbedingungen erbracht.

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der nordwestlichen Stadtgebietsgrenze der Stadt Pasewalk nördlich der Dargitzer Straße (Kreisstraße UER 5) ist ca. 3 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke der Bahntrasse Pasewalk - Neubrandenburg;
- im Osten durch eine „gedachte“ Verlängerung der Parzelle eines Weges südlich der Dargitzer Straße (Flur 2, Flurstück 354);
- im Südwesten durch die südwestlichen Grenzen der Dargitzer Straße (Flur 2, Flurstück 332/1);

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Gemarkung Pasewalk und wird durch die folgenden Flurstücke der Flur 2 gebildet:

Flurstücke	38, 39, 40, 41, 42, 43 (tw.), 305 (tw.), 306 (tw.), 307, 308, 309, 310 (tw.), 327 (tw.), 329, 330, 331/1 (tw.), 332/1 (tw.).

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 35,5 ha.

2.2 Baustruktur und Nutzung

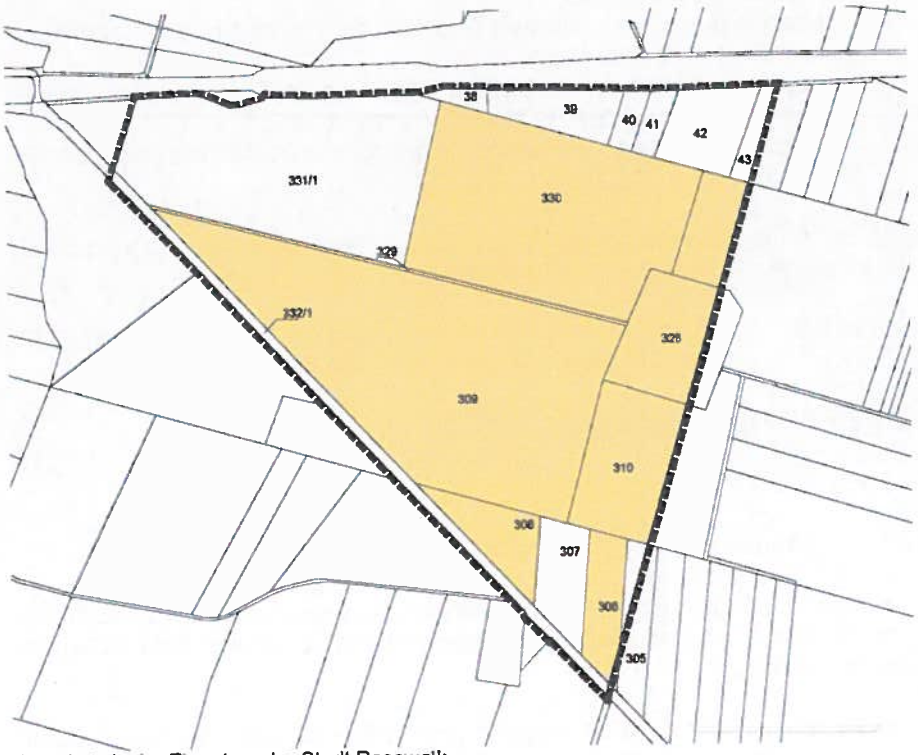
Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Pasewalk und ist gegenwärtig vollständig dem Außenbereich zuzurechnen.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird bzw. wurde landwirtschaftlich genutzt. Eine ehemalige Hofstelle, der sog. Charlottenhof an der östlichen Grenze des Plangebietes wurde bereits vor geraumer Zeit aufgegeben, hier sind keine baulichen Anlagen mehr vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegt südöstlich in einer Entfernung von ca. 1 km von der östlichen Plangebietsgrenze die „Anklamer Siedlung“ mit einer überwiegend kleinteiligen Wohnbebauung und einer Hotelanlage.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans 31/10 befindet sich gegenwärtig bereits im Eigentum der Stadt Pasewalk. Für die noch in Privateigentum befindlichen Grundstücke laufen Kauf- bzw. Tauschverhandlungen zwischen den Eigentümern und der Stadt Pasewalk.



Grundstücke im Eigentum der Stadt Pasewalk

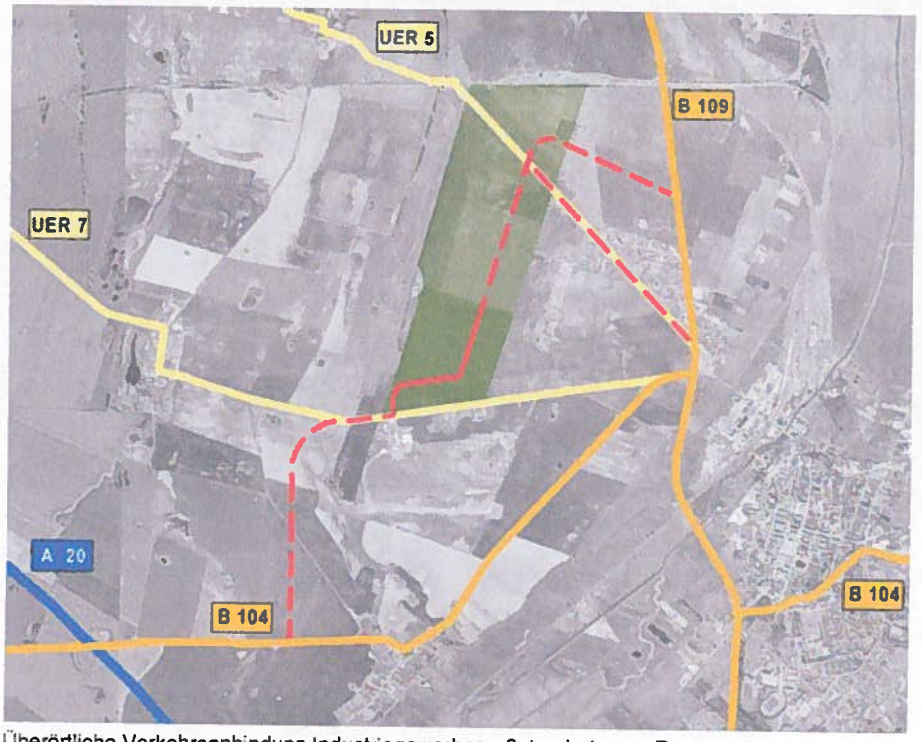
2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die Dargitzer Straße (Kreisstraße UER 5) erschlossen, über die auch die überörtliche Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Bundesstraßen erfolgt. Die bestehende Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von lediglich ca. 5,50 m gering dimensioniert. Gesonderte Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden.

Für die Erschließungserfordernisse der kurzfristig geplanten (Zwischen-) Nutzung ist die Dargitzer Straße als ausreichend dimensioniert zu erachten

Für die Abwicklung der aus dem langfristig geplanten Gewerbegebiet zu erwartenden Güter- und Personenverkehre wird die Dargitzer Straße in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand allerdings nicht leistungsfähig genug sein. Auch die schützenswerten Alleebaumbestände stehen einem Straßenausbau zur Steigerung der Leistungsfähigkeit entgegen. Insgesamt ist deshalb langfristig eine neu zu bauende Erschließung erforderlich. Mit der Realisie-

rung des Bauabschnittes 1 und der perspektivischen Entwicklung auch des 2. BA des Industriegewerbegroßstandortes sowie einer in Aussicht genommenen Südanbindung des (Gesamt-) Gebietes über die B 104 an die A 20 wird Verkehrsanbindung des Standortes langfristig gesichert.



Überörtliche Verkehrsanbindung Industriegewerbegroßstandort gem. Rahmenplanung 2004

2.5 Natur und Umwelt

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, am Charlottenhof, werden Höhen über 36m HN. erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch" mit Höhen um 25m HN, sowie nach Norden zum Bahndamm auf Höhen um 32m HN.

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit 550-650 mm Jahresniederschlag zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Bei überwiegend westlichen Windrichtungen können die Ackerflächen westlich der Pasewalker Innenstadt allgemein als klimatische Ausgleichsflächen für das Stadtgebiet bewertet werden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Als weitere Biotoptypen kommen vor: eine gemäß § 27 LNatSchG geschützte Allee entlang des Dargitzer Straße, unbefestigte Wege sowie am südwestlichen Rand ein Windschutzpflanzung aus Hybridpappel und Schneebeere.

2.6 Stadttechnik

Das Plangebiet ist derzeit stadttechnisch nicht in einem für die Entwicklung ausreichendem Umfang erschlossen. Zwar ist die Anklamer Siedlung an die öffentliche Ver- und Entsorgung angebunden, jedoch sind die vorhandenen Leitungskapazitäten für die angestrebte Entwicklung des Plangebietes nicht ausreichend, so dass eine den Anforderungen (der Gesamtgebietsentwicklung) entsprechende Erschließung des Standortes hergestellt werden muss.

Im Plangebiet sind Leitungstrassen vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um eine Gashochdruckleitung (VGD 4 bis 25 bar; Baujahr vor dem 03.10.1990) und darüber hinaus um eine neu gebaute Gasleitung (OPAL). Beide Leitungen verlaufen in einem Winkel von etwa 2°abweichend parallel zur Dargitzer Straße. Die Gasleitungstrassen sind von einer Überbauung freizuhalten. .

Als problematisch für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes ist die Trasse einer 50 kV-Freileitung, die im Nordosten durch den Geltungsbereich verläuft, zu beurteilen. Für die Leitung wäre ein Schutzbereich freizuhalten. Wenn auch dies gegenwärtig nur einen Teil des Plangebietes betrifft, so resultieren aus den erforderlichen Schutzabständen doch vergleichsweise weitgehende Restriktionen für die weitere Nutzung der Flächen. Deshalb soll die Leitungstrasse verlegt werden, eine planungsrechtliche Berücksichtigung im Bebauungsplan ist mithin nicht erforderlich.

2.7 Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich insgesamt vier Bodendenkmalbereiche, drei davon im unmittelbaren Trassenverlauf der OPAL-Leitung. Im Zuge der Bauarbeiten für diese Trasse wurden bereits umfangreiche Funde gesichert. Es ist von weiteren Befunden auszugehen. Für die betroffenen Bereiche ist nach Einschätzung des zuständigen Landesamtes für Bodendenkmalpflege im Rahmen der Zwischennutzung Solarenergiegewinnung aufgrund der geringen Eingriffsintensität lediglich von baubegleitenden archäologischen Maßnahmen auszugehen. Im Zuge der Realisierung von Folgenutzungen werden jedoch weitergehende Untersuchungen erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist Pasewalk als Mittelzentrum dargestellt. Dies entspricht der im Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vorgenommenen Festlegung, die im RROP nachrichtlich übernommen wurde.

Somit hat Pasewalk über die Versorgungsfunktionen für die Gemeinde selber hinaus auch Versorgungsfunktionen für das Umland wahrzunehmen, indem zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitgestellt werden. Mittelzentren sollen ferner als sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt Entwicklungsimpulse für die Gemeinden des Mittelbereiches anstoßen. Der Verflechtungsbereich von Pasewalk umfasst dabei neben Pasewalk selber die Gemeinden Belling, Blumenhagen, Brietzig, Damerow, Fahrenwalde, Groß Luckow, Jatznick, Klein Luckow, Koblentz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, Zerrenthin und Züsedom.

RREP-VP – Karte (Ausschnitt) mit dem geplanten Industriegewerbegroßstandort

In Bezug auf das produzierende Gewerbe wird im RREP VP zur Begründung der Plansätze unter 4.3.1 wie folgt formuliert[1]: Förderung großer Investitionen für Unternehmensansiedlungen, die eine überregionale und landesweite Bedeutung aufweisen, wurden bereits im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern landesweit bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen, planerisch vorbereitet und entsprechend vermarktet. Die Ansiedlung großflächiger Betriebe soll zur Entstehung von Wachstumskernen führen, von deren Ausstrahlungseffekten auch umliegende, weniger wirtschaftlich stark entwickelte Räume profitieren. Aus den konkreten Standortbedingungen leitet sich grundsätzlich folgende Profilierung für die vorpommerschen Gewerbegroßstandorte ab:

[1] Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, S. 46

- Industriegebiet Lubminer Heide – Unternehmen mit einem hohen Energiebedarf, Unternehmen der Metallverarbeitung, Kraftstoff- und Energieerzeugung,
- Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow – maritime Wirtschaft, Logistikdienstleistungen und Tor nach Skandinavien,
- Industriepark Pommerndreieck an der A 20 – Logistikdienstleistungen, Metallbau und Nahrungsmittelindustrie, Energiewirtschaft aus nachwachsenden Rohstoffen,
- **Gewerbe- und Industriegebiet Pasewalk** an der A20 – Metallbau und Nahrungsmittelindustrie, Logistikdienstleistungen am Knoten einer Ost-West- und Nord-Süd-Achse, Tor nach Polen.“

Somit entspricht die vorgesehene langfristige Gebietsentwicklung den raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung von Betriebsstandorten des RREP VP

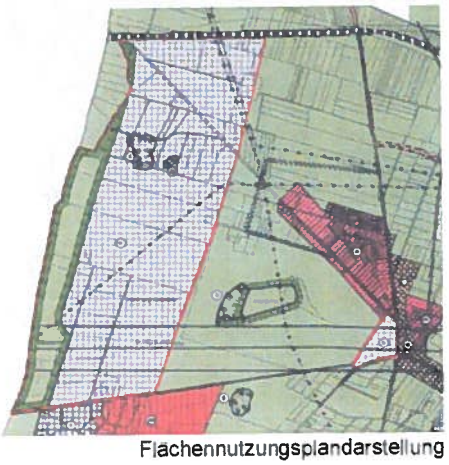
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum bezeichnet und soll künftig als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Mit der angestrebten Entwicklung des Großgewerbegebietes Pasewalk wird den landesplanerischen Zielen 4.3.1. zu den Vorranggebieten für Gewerbe und Industrie gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V entsprochen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk (wirksam seit 18.06.2002) ist das Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für diesen Teilbereich die Darstellung von Landwirtschaftsflächen zu Gewerbeflächen geändert. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“ liegt vollständig innerhalb des im FNP als gewerblichen Bauflächen dargestellten Bereiches.



Flächennutzungsplandarstellung

II PLANINHALT

1. Konzeptentwicklung

1.1 Nutzungskonzepte

Das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende langfristige Nutzungskonzept beruht weitgehend auf den im Jahre 2004 im „Rahmenplan Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ vorgeschlagenen und abgestimmten Darstellungen zur Gebietsstruktur, Flächendisposition und Erschließung. Vorgesehen ist damit die Entwicklung des Gesamtgebietes schrittweise von Süd nach Nord. Ausgehend von der Schaffung einer überörtlichen Verkehrsanbindung des Standortes über den Stolzenburger Weg / UER 7 und die B 104 an die A 20 ermöglicht dies eine abschnittsweise Entwicklung der Flächen des Industriegewerbegroßstandortes, bei der grundsätzlich von einer Realisierung in drei Bauabschnitten ausgegangen wird. Die Größe der jeweiligen Bauabschnitte kann dabei aber flexibel auf Erfordernisse und Nachfrage zugeschnitten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk 1. BA“ wurde der erste Bauabschnitt der Entwicklung entsprechend der übergeordneten Planungsziele planungsrechtlich gesichert (Satzungsbeschluss 19.06.2011). Damit stehen in diesem Plangebiet rd. 40 ha an Gewerbe- und Industrieflächen kurzfristig zur Verfügung.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans 31/10 mit einer Fläche von rd. 35 ha umfasst nun den dritten Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Die Flächen des Plangebietes weisen dabei nach aktuellem Kenntnisstand vergleichsweise weitreichende Restriktionen auf. Die vorhandenen Leitungstrassen und Bodendenkmale erschweren bauliche Nutzungen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, deutlich. Darüber hinaus ist mit einer der langfristigen Gebietsentwicklung angemessenen Verkehrsanbindung erst in Folge der Realisierung des südlich angrenzenden zweiten und größten Bauabschnittes des Gesamtgebietes zu rechnen. Dies wird – abhängig von der Nachfrageentwicklung nach Gewerbeflächen – noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

In den letzten Jahren wurden durch die Stadt Pasewalk bereits große Teile der Grundstücke sowohl des betreffenden Plangebietes als auch der südlich gelegenen Bauabschnitte eigentumsrechtlich gesichert, was mit erheblichen finanziellen Aufwendungen für die Stadt verbunden war. Um hier zumindest in eingeschränktem Umfang einen Rückfluss der eingesetzten Mittel zu erreichen, sollen im Plangebiet des Bebauungsplans 31/10 die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine befristete Zwischennutzung geschaffen werden.

Mit der vorgesehenen Nutzung der Flächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung wird neben den wirtschaftlichen Effekten für den Haushalt der Stadt Pasewalk (Einnahmen aus Pacht und Gewerbesteuer) auch ein wesentlicher Beitrag für den bundespolitisch beschlossenen Umstieg auf erneuerbare Energien geleistet, indem weitgehend minderwertige Ackerbrachen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vorgesehen ist deshalb zunächst im Wesentlichen die Ausweisung eines Sondergebietes zur Solarenergiegewinnung als Zwischennutzung für einen Zeitraum von 20 Jahren. Nach Ablauf dieser Zeit tritt der „Planstand Folgenutzung“ in Kraft, in dem ein Gewerbegebiet und die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend des vorliegenden Rahmenplans sowie Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden sollen.

Neben den planungsrechtlichen Regelungen zu Absicherung der Zwischennutzung und der den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Folgenutzung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Pasewalk und den zukünftigen Betreibern der Solaranlage geschlossen, in dem die Nutzungsdauer und Rückbauverpflichtungen nach Ablauf der Zwischennutzungsfrist öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Für den Bebauungsplanentwurf ergeben sich die folgenden Flächenbilanzen:

Zwischennutzung	
SO Solarenergiegewinnung	ca. 30,6 ha
Erschließungsflächen	ca. 1,8 ha
Grünflächen	ca. 3,1 ha
Summe	ca. 35,5 ha

Folgenutzung	
Gewerbeflächen	ca. 21,5 ha
Erschließungsflächen	ca. 2,8 ha
Grünflächen	ca. 11,2 ha
Summe	ca. 35,5 ha

1.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. In der Zeit der Zwischennutzung sollten die im Norden und Osten für die Anpflanzung von Strauchhecken vorgesehenen öffentlichen Grünflächen bereits angelegt werden.

Neben den öffentlichen Grünflächen sind für die Folgenutzung Gewerbegebiet Dargitzer Straße innerhalb der Baugebiete 20% der Grundstücksfläche zu begrünen. Um den gebietsinternen Grünflächen eine höhere „naturräumliche Wirksamkeit“ zu verleihen, werden standortgerechte und gebietstypische Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen festgesetzt.

Um einen vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen werden im Bereich der Gastrassen und Bodendenkmale zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagen, auf denen dauerhaft Wiesenflächen zu unterhalten sind.

Für erforderlich werdende Ersatzbaumpflanzungen soll die bereits sehr lückige Allee entlang der Dargitzer Straße ergänzt werden.

2. Bebauungsplan

2.1 Plan Zwischennutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Zwischennutzung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Solarenergiegewinnung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In diesem Sondergebiet sind lediglich Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Solarenergie (sowie der allgemeinen Zweckbestimmung dienende technische Nebenanlagen) zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden. Bedingt durch die äußerst geringen faktischen Versiegelungen durch „überbaute Flächen“ ist eine GRZ von 0,2 hier als ausreichend zu erachten.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit 5,0m über Gelände zur Festsetzung vorgesehen, auch dies ist ausreichend für die geplanten Solarenergieanlagen.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen

In Sondergebiet werden Baugrenzen zur Festsetzung vorgesehen, die in festgelegten Abständen zu den Gebietsgrenzen verlaufen. Die Abstände zu den Straßen betragen i.d.R. 5 m.

Darüber hinaus sind die Trassen der Gasleitungen von einer Überbauung freizuhalten, sie werden dementsprechend aus den überbaubaren Flächen ausgenommen.

2.1.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Phase der Zwischennutzung lediglich die Dargitzer Straße zur Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Damit ist die grundlegende Erschließung des Plangebietes für die vorgesehene Nutzung in ausreichendem Umfang gesichert.

Die zur Festsetzung vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche ist dabei so dimensioniert, dass die vorhandenen Alleebäume an der südwestlichen Straßenseite in der Straßenverkehrsfläche liegen.

2.1.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der „Eingrünung“ des Standortes in den Randbereichen sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dementsprechend werden die öffentlichen Grünflächen mit einer Bindung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen.

Darüber hinaus wird die heute dicht bewachsene Fläche des ehemaligen Charlottenhofes als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung vorgesehen.

2.1.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Grünflächen G1, G2 und G3 umgesetzt.

Festgesetzt werden Pflanzungen mit standortheimischen Arten mit einem vor gelagerten Brachesaum. Die Sträucher werden auf ehemaligen Ackerflächen angepflanzt und wirken sich aufgrund ihres hohen Grünvolumens sowie der heimischen Arten positiv auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima aus. Zusätzlich gliedern sie den wenig strukturierten Landschaftsraum entlang der Dargitzer Straße und grünen den Standort ein.

Die vorgesehenen Strauchhecken bieten einen vielfältigen Lebensraum für die Fauna. Frei wachsende Gehölze benötigen nach einer Entwicklungsphase von 3 Jahren keine jährliche Pflege, so dass für die Tierwelt ungestörte Rückzugsmöglichkeiten geboten werden.

2.2 Plan Folgenutzung

Mit dem Planstand „Folgenutzung" werden die baulichen und sonstigen Nutzungen für den „endgültigen" Zustand des Plangebietes festgelegt. Der Plan Folgenutzung tritt mit Aufgabe der Zwischennutzung nach 20 Jahren „automatisch" in Kraft.

Die zur Festsetzung vorgesehenen Gewerbeflächen weisen dabei eine geringere Größe als das im Plan Zwischennutzung vorgesehene Sondergebiet auf. Dies resultiert zum einen aus den durch die vorhandenen (Gas-) Leitungstrassen bedingten Planungsbindungen und zum anderen aus dem wesentlich höheren Ausgleicherfordernis aus der gewerblichen Nutzung.

Die zwischen den Gasleitungstrassen und der Dargitzer Straße gelegene Fläche wird aufgrund der geringen Grundstückstiefe kaum wirtschaftlich zu nutzen sein, deshalb wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit als Ausgleichsfläche zur Festsetzung vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes folgt im Wesentlichen den Vorgaben der Rahmenplanung aus dem Jahre 2004. Es wird eine Stichstraße in Verlängerung der Haupterschließung des Gesamtgebietes in das Plangebiet vorgesehen.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) zur Festsetzung vorgesehen. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 (1) BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Einzelnen sind in den Gewerbegebieten folgenden Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise oder nicht zulässig:

Allgemein zulässig im Gewerbegebiet sind:
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Die Beschränkung der zulässigen „Lagernutzungen" auf solche, die Betrieben am Standort zugeordnet sind, trägt der angestrebten Gebietsentwicklung Rechnung.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Dies stellt bauliche Anlagen der o.g. Zweckbestimmung unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gesamtgebietes.

Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen folgt den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Extensive, „isolierte“ Lagernutzungen wären aufgrund der Standortgunst und der hohen Erschließungsaufwendungen für den Standort als Fehlentwicklung zu beurteilen und sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Die Errichtung vorn Sportstätten soll aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden: Derartige „publikumsintensive“ Einrichtungen sind aufgrund der nutzungsstrukturellen Ausrichtung des „Industriegewerbegroßstandortes“ ungeeignet für die in Aussicht genommene Entwicklung. Sie sollten in zentraleren Stadtlagen ihren Standort finden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt werden.

Es wird für das Gewerbegebiet (GE) eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zur Festsetzung vorgesehen.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt, weitere Festsetzungen zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen o.ä. sind aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung entbehrlich.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan eingehalten.

2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen

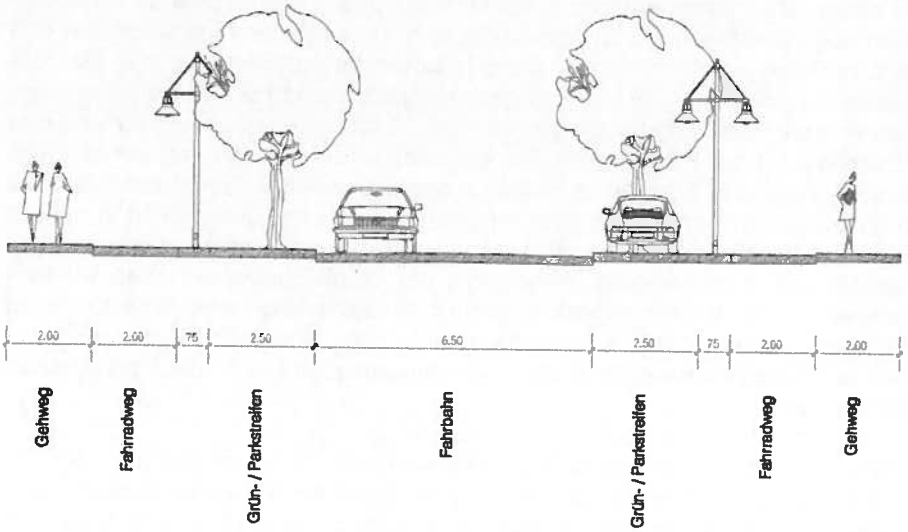
In den Baugebieten werden Baugrenzen zur Festsetzung vorgesehen, die in festgelegten Abständen zu den Gebietsgrenzen bzw. den freizuhaltenden Schutzflächen verlaufen.

In den Baugebieten wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten.

2.2.4 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Dargitzer Straße sowie die zur internen Erschließung erforderliche Hauptverkehrsstraße entsprechend der o.g. Struktur als öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Festsetzung vorgesehen.

Die Straßenverkehrsflächen der internen Stichstraße hat mit einer Breite von insgesamt 21,0 m eine ausreichende Dimensionierung zur Sicherung der Haupterschließung.



Vorschlag Regelprofil Haupterschließung gem. Rahmenplanung 2005

Die vorgesehenen Wendeanlage entspricht hinsichtlich ihrer Dimensionierung den Vorgaben der einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. EAE `98).

2.2.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der „Eingrünung“ des Standortes sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dementsprechend werden die öffentlichen Grünflächen mit einer Bindung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen.

Nach der Zwischennutzung zur Solarenergienutzung werden neben den bereits bestehenden Grünflächen G1 bis G4 (letztere dient dem Erhalt der Gehölzstruktur des ehemaligen Charlottenhofs) die Grünflächen G5 und G6 umgesetzt. Ziel der textlich festgesetzten Maßnahme auf beiden Flächen ist der langfristige Erhalt von Frischwiesen. Je nach Entwicklungsstand nach 20 Jahren Zwischennutzung, sind die Flächen entweder weiter durch Mahd zu pflegen oder neu als Wiesenflächen durch Einbringen von standortgerechtem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

2.3 Bedingte Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan 31/10 „Dargitzer Straße“ soll für die Errichtung einer Solaranlage ein „Baurecht auf Zeit“ festgelegt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in besonderen Fällen bestimmte bauliche oder sonstige Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bist zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Das besondere städtebauliche Erfordernis ist hier gegeben. Die Fläche wird in einem absehbaren Zeitraum nicht der langfristig vorgesehenen Zweckbestimmung entsprechend zu entwickeln sein. Dies resultiert vor allem aus den erforderlichen umfangreichen Erschließungsmaßnahmen, die nur aus der Gesamtentwicklung des Industriegewerbegroßstandortes heraus zu realisieren sein werden. Eine für die gewerbliche Nutzung adäquate Anbindung und Erschließung der Flächen des Plangebietes wird demnach erst in Folge der Erschließung der Flächen des südlich angrenzenden 2. Bauabschnittes des Industriegewerbegroßstandortes möglich sein. Diese wiederum ist in hohem Maße abhängig von der Nachfrageentwicklung nach Gewerbeflächen in Pasewalk und in der Region. Angesichts der vergleichsweise hohen Vorlaufaufwendungen für die eigentumsrechtliche Sicherung der Grundstücke im Plangebiet (Flächenankauf) eröffnet eine befristete Zwischennutzung die Möglichkeit einer zumindest teilweisen Amortisation der Vorlaufinvestitionen für die Stadt.

Es ist also ein Bebauungsplan zu erstellen, der für einen Zeitraum von 20 Jahren die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen der Solarenergiegewinnung sichert (Sondergebiet Solarenergiegewinnung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) und als Folgenutzung nach Ablauf dieser Zeit ein Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festsetzt.

Mit einer bedingten Festsetzung soll deshalb festgelegt werden, dass

- für das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans für eine Dauer von 20 Jahren ab Satzungsbeschluss die Nutzung als Sondergebiet Solarenergiegewinnung festgesetzt wird. Es gilt für diesen Zeitraum der Plan „Zwischennutzung“.

- nach Ablauf dieses Zeitraumes der Plan „Folgenutzung“ den Plan „Zwischennutzung“ ersetzt und nun ein Gewerbegebiet festgesetzt wird und

- alle baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen aus der Zwischennutzung nach Ablauf des vorgenannten Zeitraumes vollständig zurückzubauen sind.

3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Die Teile des Plangebietes, in denen eine begründete Annahme zum Vorhandensein von Bodendenkmalen besteht, werden entsprechend gekennzeichnet. Hier gilt, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden muss. Über die hierfür in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3.2 Artenschutz

1. Zum Schutz von Insekten und wegen ihrer energiesparenden Wirkung sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampflampen (möglichst Natriumdampf Niederdrucklampen) zu verwenden.

2. Zur Konservierung hölzerner Dachstühle und Außenverkleidungen von Gebäuden sollten Holzschutzmittel verwendet werden, welche für Fledermäuse verträglich sind.

3. Aus Gründen des Vogelschutzes sollte an größeren Fenstern sowie an Glasfassaden von Gebäuden Vogelschutzglas verwendet werden, um das Anflugrisiko für Vögel gering halten.

4. Aus Gründen des Artenschutzes wird die Abstimmung verbindlicher Bauzeitenregelungen mit den zuständigen Fachbehörden erforderlich.

III UMWELTBERICHT

1. Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB

1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Diese Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewähreistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage zum BauGB gegliedert.

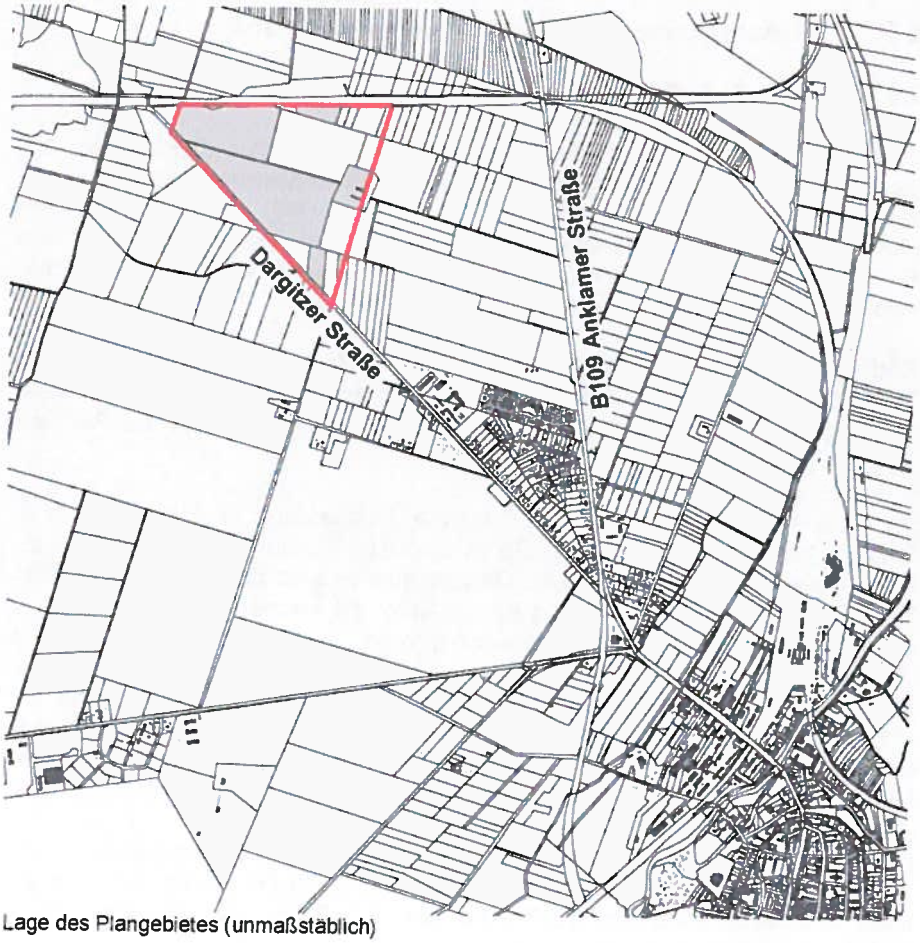
2. Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Randbereich der Stadt Pasewalk. Nördlich liegt die Bahntrasse Neubrandenburg – Pasewalk, nach Südwesten begrenzt die Dargitzer Straße das Plangebiet. Die Anklamer Siedlung, zwischen Dargitzer Straße und B104 Anklamer Straße gelegen, stellt in einer Entfernung von ca. 500 m den nächstgelegenen Stadtteil dar.

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die weniger ertragreichen Flächen sind vorübergehend aus der Produktion genommen und mit Gräsern bewachsen. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze liegt der ehemalige Charlottenhof – heute eine verwilderte Gartenbrache mit Waldcharakter.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 35,5 ha.



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans

Anlass der Planaufstellung ist, im nördlichen Teil des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung zu schaffen und nach Ablauf einer festgelegten Frist den Standort als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es deshalb erforderlich, einen 2 – stufigen Bebauungsplan auszuarbeiten. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in besonderen Fällen bestimmte bauliche oder sonstige Nutzungen nur für einen bestimmten Zeitraum oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Es ist also ein Bebauungsplan zu erstellen, der für einen Zeitraum von 20 Jahren die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen der Solarenergiegewinnung sichert (Sondergebiet Solarenergiegewinnung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) und als Folgenutzung nach Ablauf dieser Zeit ein Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festsetzt.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans

2.3.1 Plan Zwischennutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Zwischennutzung die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Solarenergiegewinnung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In diesem Sondergebiet sind lediglich Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Solarenergie (sowie der allgemeinen Zweckbestimmung dienende technische Nebenanlagen) zulässig.

Bedingt durch die äußerst geringen faktischen Versiegelungen durch „überbaute Flächen“ ist eine GRZ von 0,2 hier als ausreichend zu erachten. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit 5,0m über Gelände zur Festsetzung vorgesehen.

Im Sondergebiet werden Baugrenzen zur Festsetzung vorgesehen, die in festgelegten Abständen zu den Gebietsgrenzen verlaufen. Die Abstände zu den Straßen betragen i.d.R. 5 m. Darüber hinaus sind die Trassen der Gasleitungen von einer Überbauung freizuhalten, sie werden dementsprechend aus den überbaubaren Flächen ausgenommen.

Die Erschließung des Solarfeldes erfolgt über die Dargitzer Straße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Dabei ist die Fläche so dimensioniert, dass die vorhandenen Alleebäume an der südwestlichen Straßenseite in der Straßenverkehrsfläche liegen.

Darüber hinaus werden Flächen für die Eingrünung des Standortes in den Randbereichen festgelegt. Die heute dicht bewachsene Fläche des ehemaligen Charlottenhofes wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung vorgesehen.

2.3.2 Plan Folgenutzung

Mit dem Planstand „Folgenutzung“ werden die baulichen und sonstigen Nutzungen für den „endgültigen“ Zustand des Plangebietes festgelegt. Der Plan Folgenutzung tritt mit Aufgabe der Zwischennutzung nach 20 Jahren „automatisch“ in Kraft.

Die zur Festsetzung vorgesehenen Gewerbeflächen weisen dabei eine geringere Größe als das im Plan Zwischennutzung vorgesehene Sondergebiet auf. Dies resultiert zum einen aus den durch die vorhandenen (Gas-) Leitungstrassen bedingten Planungsbindungen und zum anderen aus dem wesentlich höheren Ausgleicherfordernis aus der gewerblichen Nutzung.

Die zwischen den Gasleitungstrassen und der Dargitzer Straße gelegene Fläche wird aufgrund der geringen Grundstückstiefe kaum wirtschaftlich zu nutzen sein, deshalb wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und damit als Ausgleichsfläche zur Festsetzung vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes folgt im Wesentlichen den Vorgaben der Rahmenplanung aus dem Jahre 2005. Es wird eine Stichstraße in Verlänge-

rung der Haupterschließung des Gesamtgebietes in das Plangebiet vorgesehen und mit einer Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) zur Festsetzung vorgesehen. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 (1) BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen folgt den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Extensive, „isolierte“ Lagernutzungen wären aufgrund der Standortgunst und der hohen Erschließungsaufwendungen für den Standort als Fehlentwicklung zu beurteilen und sollen deshalb ausgeschlossen werden. Publikumsintensive Sportnutzungen sollten in zentraleren Stadtlagen ihren Standort finden.

Für das Gewerbegebiet (GE) sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zur Festsetzung vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der „Eingrünung“ des Standortes sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dementsprechend werden die öffentlichen Grünflächen mit einer Bindung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen.

2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für die Zwischennutzung als Solarfeld dar.

	Absolut	in Prozent
Sondergebiet für Solarenergiegewinnung	306.023 qm	86%
Straße	18.260 qm	5%
öff. Grünfläche	30.995 qm	9%
Gesamtfläche	355.278 qm	100%

Nach Ende der Zwischennutzung wird es folgende Flächenaufgliederung im Folgeplan Gewerbegebiet dar.

	Absolut	in Prozent
Gewerbegebiet	214.968 qm	61%
Straße	28.237 qm	8%
öff. Grünfläche	112.069 qm	31%
Gesamtfläche	355.278 qm	100%

2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

2.5.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP 31/10
BNatSchG In der zur Zeit geltenden Fassung	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.	Wird vollständig berücksichtigt (vgl. A/E-Bilanz nach Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Es liegen keine Altlasten vor. Während der Zwischennutzung und auf den Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt der Folgenutzung können sich die Bodenfunktionen regenerieren.
Wassergesetz (LWaG) von Mecklenburg-Vorpommern in der zur Zeit geltenden Fassung	Nach § 32 bzw. 39 ist der Ausgleich der Wasserführung anzustreben	Durch die Ausgleichsflächen kann das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.
DIN 18005 Teil1 Beiblatt1Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der zur Zeit geltenden Fassung	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben.	Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Lärm ist aufgrund des Abstands zur nä. Siedlung zu gewährleisten.
BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Lärm ist aufgrund des Abstands zur nä. Siedlung zu gewährleisten.
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Lärm ist aufgrund des Abstands zur nä. Siedlung zu gewährleisten.
Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk in der zur Zeit geltenden Fassung	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; für entfernte geschützte Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen	Zu fällende Bäume können im Plangebiet ersetzt werden.
Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale und Denkmalbereiche anzustreben.	Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Es erfolgt eine archäologische Begleitung in der Bauphase.

2.5.2 Fachpläne

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (GLRP)
Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern in der Fortschreibung von Oktober 2009 stellt den südwestlich angrenzenden Niederungsbereich Ochsenbruch als stark entwässertes degradiertes Moor/ entwässertes Grünland dar.

Der GLRP schlägt den Ochsenbruch daher als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege vor. In den „Bereichen mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ sollen entwässerte Moore sowie Feuchtlebensräume des Binnenlandes regeneriert werden. Im Maßnahmenteil werden als Schutz- bzw. Entwicklungserfordernis die Verbesserung des Wasserrückhalts, die Entwicklung von artenreichem Grünland sowie eine standortangepasste extensive Bewirtschaftung benannt (vgl. M421 im GLRP Textteil sowie Anhang GLRP).

Die Fläche des Plangebietes liegt außerhalb des ausgewiesenen Bereiches. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 31/10 steht damit nicht im Widerspruch zu den Zielen des GLRP.

Landschaftsentwicklungsplan Pasewalk
Für das Gemarkungsgebiet der Stadt Pasewalk ist es Zielsetzung des Landschaftsentwicklungsplans auf die Bebauung von Niedermoorböden zu verzichten und gestörte Böden hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit, ihrer Bedeutung für die Grundwasserneubildung, der Grundwasserfilterung und ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu reaktivieren. Auch die Beseitigung von Altlasten stellt ein wichtiges Ziel des Bodenschutzes dar, damit der Boden seine Filter- und Pufferfunktionen in vollem Umfang wahrnehmen kann und um die Ausbreitung schädlicher Substanzen zu verhindern.

Als weitere Zielstellung für das Schutzgut Boden benennt der Landschaftsentwicklungsplan den Rückbau von Versiegelung im Rahmen der Beseitigung verfallender Gebäude, nicht mehr nutzbarer Garagen und Baracken sowie die Entsiegelung nicht mehr benötigter Betonflächen.

Für das Schutzgut Wasser sieht der L-Plan als Ziele den Erhalt und Öffnung von Gräben vor soweit sie nicht im Widerspruch zum Bodenschutz (Niedermoore) stehen sowie den Erhalt und die Wiederherstellung naturnaher Ufer an Fließ- und Kleingewässern. Für die Grundwasserneubildung ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken und eine direkte Versickerung des Niederschlagswassers über den belebten Oberboden anzustreben.

Stadtklimatische Zielstellung des L-Plans ist die Erhaltung bzw. Verbesserung der Luftqualität. Erforderlich ist hierfür bestehende Luftaustauschbahnen vor Beeinträchtigungen wie Verbauung oder Einengung zu bewahren und klimatisch wirkungsrelevante Grünflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Zur nachhaltigen Sicherung des Bestandes an heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren Lebensräume und Lebensgemeinschaften sieht der Landschaftsplan Vorrangräume für den Biotop- und Artenschutz vor, die durch Biotopverbindungen untereinander zu einem Netz verbunden sind.

Für Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen wird zum einen der Abbau des Defizits an öffentlichen Grünflächen und Grünverbindungen im Stadtgebiet, zum anderen die Vermeidung bzw. Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen wie Straßenneu- oder ausbauten bzw. die Ausweisung von Baugebieten mit Schadstoff- und Lärmemissionen als Zielsetzung formuliert.

Das Plangebiet selbst stellt der Landschaftsentwicklungsplan mit der parallel zur 2. FNP-Änderung und durchgeführten 1. Änderung des L-Plans als Gewerbegebiet dar.

Von den Zielen der Flächenentwicklung sowie den o.g. Zielstellungen des Landschaftsentwicklungsplanes wird durch die Planung des Bebauungsplans „Dargitzer Straße“ nicht abgewichen.

2.5.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Nationale Schutzgebiete und besondere Artenvorkommen nach Anhang IV der FFH-RL sind im Plangebiet nicht bekannt bzw. werden in ihrem Vorkommen nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. Artenschutz). Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Die Allee entlang der Dargitzer Straße ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt. Weiterhin wurde ein geschütztes Ruderalgebüsch am Bahndamm aufgenommen.

Die im Plangebiet erfassten Trocken- bzw. Magerrasenflächen stehen aufgrund des Status als Ackerfläche (zeitweilig aus der Produktion genommene landwirtschaftliche Flächen) nicht unter Schutz.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Umweltzustand

3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Der nördliche Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts wird im Außenbereich neu erschlossen. Für die westlich an der Dargitzer Straße gelegene Anklamer Siedlung besteht ein Schutzanspruch gegenüber Lärm und sonstigen Immissionen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung steht das Plangebiet für die Erholung der Bevölkerung nicht zur Verfügung. Es bestehen keine überörtlichen Wegeverbindungen mit Ausnahme der Dargitzer Straße.

3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der Dargitzer Straße (Kopfsteinpflaster) vollständig unversiegelt.

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, am Charlottenhof, werden Höhen über 36m HN. erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch" mit Höhen um 25m HN, sowie nach Norden zum Bahndamm auf Höhen um 32m HN.

Die ackerbaulich genutzten Hochflächen im Westen der Stadt Pasewalk zählen mit Ackerzahlen von 30 bis kleiner 50 grundsätzlich zu den wertvollsten Böden der Gemarkung. Ausgangssubstrate sind lehmiger Sand sowie sandiger bis toniger Lehm. Die sandigen Kuppenbereiche im Plangebiet sind hingegen für die Landwirtschaft von geringer Wertigkeit. Aufgrund dessen wurde die Fläche aus der Produktion genommen.

Hydrologisch bestimmt eine nordwestlich von Franzfelde liegende Wasserscheide die Fließrichtungen: das Baugrundgutachten zum Industriegewerbegroßstandort hat einen Grundwasserfluss in nordwestliche Richtung festgestellt. Der Grundwasserstand unter Flur liegt nach Auskunft des Geologischen Landesamtes bei 5-10 m unter Gelände. Aufgrund des hohen Anteils an bindigen Substraten in den oberen Bodenhorizonten gilt das Grundwasser als relativ gut geschützt.

Das Baugrundgutachten aus dem Jahr 2003 vertieft die Aussagen des geologischen Landesamtes. Für den Bereich der Baugebiete steht im oberen Bodenhorizont (0,5 – 0,8m) humusreicher Oberboden an. Darunter folgend Sande in Wechsellagerung mit Geschiebemergel. Es gibt Bereiche in denen die Sande fast völlig fehlen und der Geschiebemergel bis in 6m Bohrtiefe nicht durchteuft wurde, sowie Bereiche in denen bis zur Endaufschlusstiefe von 4 m nur Sande angetroffen wurden. In der Mehrzahl der Aufschlüsse folgt aber unterhalb des Oberbodens zunächst der Sandersand und dann Geschiebemergel bzw. –lehm.

Während der Aufschlussarbeiten zur Baugrunduntersuchung wurde Wasser meist zwischen +20m HN und +23m HN erkundet. Bei Bohrtiefen bis in 4,0m Tiefe wurde in den höheren Lagen daher kein Grundwasser angetroffen. Lediglich an der südwestlichen Plangebietsgrenze, nahe der Pappelpflanzung die den Acker vom Niederungsbereich trennt, wurde Grundwasser in einer Tiefe von 3,30 m nachgewiesen. (vgl. Baugrundgutachten der Baugrund Stralsund, Ingenieurgesellschaft mbH, 2003)

Als Quellen anthropogener Vorbelastung von Boden und Grundwasser ist die landwirtschaftliche Intensivnutzung mit entsprechenden Stoffeinträgen zu berücksichtigen. Altlasten sind nicht bekannt.

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich damit überwiegend um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Intensivbewirtschaftung im oberen Bodenhorizont anthropogen verändert wurden. Sie sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte. Aus-

genommen sind die mit Sandmagerrasen bestandenen sandigen Kuppenbereiche.

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit 550-650 mm Jahresniederschlag zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Ackerflächen werden allgemein eine mittlere Leistungsfähigkeit zur Luftregeneration und eine hohe Kaltluftproduktion zugesprochen. Bei überwiegend westlichen Windrichtungen können die Ackerflächen westlich der Pasewalker Innenstadt allgemein als klimatische Ausgleichsflächen für das Stadtgebiet bewertet werden. Aufgrund der topografischen Situation ist von einem Kaltluftabfluss aus den höheren, kuppigen Lagen in den Niederungsbereich des Ochsenbruchs auszugehen.

Zusammenfassend ist die Fläche des Geltungsbereichs von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Pasewalk relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit Luft verbessernder Wirkung. Es liegen auch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor.

3.1.3 Pflanzen und Tiere

Zu den Schutzgütern Arten und Biotope erfolgten Kartierungen im Juli 2003 (Rahmenplan zum Industriegewerbegroßstandort Pasewalk), im August 2008 (Landschaftsentwicklungsplan) sowie im Juni 2011, die auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt wurden. Zugehörige Karten der Bestandserhebung befinden sich im Anhang. Im Rahmen der Kartierung wurden *geschützte Biotope nach § 20 LNatGM-V auf aus der Erzeugung genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen* kartiert.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes dominieren die Intensivackerflächen. Gegenüber dem Stand 2003 hat sich die stillgelegte Fläche erweitert und das Brachestadium in Richtung Grasdominanzen entwickelt.

Die mittig im Plangebiet gelegene Ackerbrache hat in ihrer lückigen Struktur und in ihrem Arteninventar den Charakter bereits fortgeschrittener Brachestadien, die vor allem durch Grasdominanzen gekennzeichnet sind. Großflächig kommen Arrhenatherum elatius, Holcus lanatus vor, die der Fläche einen ruderal beeinflussten Grünlandaspekt verleihen. Gleichzeitig sind auch noch kurzlebige Arten wie Veronica arvensis, Myosotis arvensis und Conyza canadensis vorhanden. Auf trockene, verhagerte Verhältnisse weisen eingestreut Arten wie Potentilla argentea, Helichrysum arenarium, Artemisia campestris, Rumex acetosella oder auch der sehr zahlreich vorhandene Rumex thyrsiflorus hin. Einige Gehölzkeimlinge bzw. Jungwuchs wurden beobachtet.

Biotoptypen:

ABO (Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger)
ABM (Ackerbrache mit Magerkeitszeigern)

Innerhalb der aus der Produktion genommenen Landwirtschaftsfläche finden sich besonders sandige, nährstoffarme Bereiche mit ausgedehnten Silbergrasfluren. Auf den lückigen, sandigen Standorten sind bereits Moose und Flechten vorhanden, so dass die Fläche als Sandrasen eingestuft werden kann. Hier kommen einige gefährdete und geschützte Arten vor (Fundorte bemerkenswerter Arten vgl. Karte).

Biotoptypen:
TMS (Sandmagerrasen) (§)
ABM (Ackerbrache mit Magerkeitszeigern)

Gleichfalls in der „stillgelegten“ Fläche vertreten sind kleinflächige Sandrasen-Initiale mit Nelken-Haferschmiele auf lückigem offenen Sandboden. Der Artenbestand ist ähnlich wie der der oben beschriebene Sandmagerrasen.

Biotoptypen:
TPS (Pionier-Sandflur saurer Standorte) (§)
TMS (Sandmagerrasen) (§)
ABM (Ackerbrache mit Magerkeitszeigern)

Trocken- und Magerrasen sind ab einer Mindestfläche von 200qm geschützt. Auch Regenerationsflächen auf aufgelassenen Ackerflächen sind als geschützte Biotope zu kartieren, wenn sie von typischen Mager- bzw. Trockenrasenarten dominiert werden und sich einem Biotoptyp der Trocken- und Magerrasen zuordnen lassen.

Ein Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V besteht für Trocken- und Magerrasen auf landwirtschaftlichen Flächen, die aus der Erzeugung genommen sind nicht. Ob eine Fläche aus der landwirtschaftlichen Erzeugung genommen wird, entscheidet der Landwirt jährlich. Wird die Fläche über einen längeren Zeitraum aus der Erzeugung genommen, ist der Landwirt verpflichtet die Fläche alle 2 Jahre zu pflegen (mulchen oder das Mahdgut abfahren). Die Produktion kann jedoch ohne Einschränkungen im nächsten Jahr wieder aufgenommen werden.

Bei dem Ruderalgebüsch am Bahndamm handelt es sich in Teilen um eine Siedlungsbrache mit nährstoffreichen Ruderalfluren, Fliedergebüschen und Gehölzaufwuchs. Ruderalgebüsche sind geschützte Biotope.
Biotoptypen:
BLR (Ruderalgebüsch) §
RHU (Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte)

Der Maisacker ist eine landwirtschaftliche Intensivanbaufläche. Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zählen auch die unversiegelten Wirtschaftswege.
Biotoptypen:
ACL (Lehm- bzw. Tonacker) /ACS (Sandacker)
OVU (Wirtschaftsweg, unversiegelt)

Der im Plangebiet teilweise gelegene Charlottenhof ist ein ehemaliges Gehöft (verfallene Gebäudereste) mit nährstoffreichen Ruderalfluren, aufkommenden Gebüschen, einzelnen Obstgehölzen und Fliederhecken (eh. Obstgarten) sowie älteren Gehölzbeständen aus alten Silberpappeln, Eiche, Ahorn, Kastanie sowie einem Robinienwäldchen. Am Südostrand befinden

sich abgelagerte Feldsteine, die nach NatSchAG M-V besonders wertvolle Biotope darstellen. Die Lesesteine befinden sich außerhalb des Plangebiets.

Biotoptypen:
OBD (Brachfläche der Dorfgebiete)
RHU (Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte)
PH (Siedlungsgebüsch/- hecke)
PW (Siedlungsgehölz)
WVY (Vorwald aus nichtheimischen Baumarten)
(XGL (Lesesteinhaufen) BWB)

Entlang der Dargitzer Straße verlaufen zwei lineare Biotoptypen parallel zueinander. Auf Straßenniveau eine gemischte Allee (geschützt nach § 19 NatSchAG M-V), im Böschungsbereich zwischen Straße und Ackerfläche eine Windschutzpflanzung aus Hybridpappel mit Schneebeere und Apfelrose als Unterpflanzung.

Biotoptypen:
OVL (Straße, hier Kopfsteinpflaster)
BAA (Allee, mehr als 5 Bäume auf 100m je Seite, >0-40% Verluste) §
BWW (Windschutzpflanzung)

Biotoptypen im Plangebiet

Nach der Systematik der Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände des Landes Mecklenburg-Vorpommern kommen folgende Biotoptypen im Plangebiet nachstehenden Flächengrößen vor:

ACL/ACS	Acker	209.959 qm
ABO/ABM	Ackerbrache ohne bzw. mit Magerkeitszeigern	92.695 qm
davon		
(TMS/ABM	*Sandmagerrasen auf Ackerbrache (§)*	*19.570 qm)*
(TPS/TMS/ABM	*Pioniersandflur, Sandmagerrasen auf Ackerbrache (§)*	*1.200 qm)*
BLR	Ruderalgebüsch §	1.900 qm
BWW	Windschutzpflanzung	8.365 qm
BAA	Allee	19.940 qm
OVL	(Kopfsteinpflaster) Straße	4.355 qm
OVU	Wirtschaftsweg, unversiegelt	1.675 qm
OBD	Siedlungsbrache	16.750 qm

Den im Plangebiet vorkommenden Brachen kommt mit einer hohen biologischen Vielfalt eine vergleichsweise hohe Bedeutung als Lebensraum für die Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Sie unterliegen infolge der 2jährigen Pflege nur einem geringen Störungsgrad und stellen aufgrund ihrer seltenen Sonderstandorte (Sandmagerrasen) ein hohes Potenzial für seltene Arten dar. Für die Tierwelt sind sie von ebenso hoher Bedeutung (vgl. 3.4.3 unter Fachbeitrag Artenschutz)

Positiv und in ihrem Wert ebenso hoch einzuschätzen ist die Siedlungsbrache „Charlottenhof" sowie die alte Allee entlang der Dargitzer Straße.

Von sehr geringer Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften sind die Intensivackerflächen sowie die Windschutzpflanzung.

3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Prägend für das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind das wellige Relief der landwirtschaftlichen Fläche und die Straßen begleitende Allee mit der dahinter liegenden Windschutzpflanzung. Im weitesten Sinne zu den Kultur—und Sachgütern zählend ist der ehemalige Charlottenhof am westlichen Plangebietsrand.

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vier Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Im Rahmen der Bau begleitenden archäologischen Begleitung der OPAL-Leitung wurden drei parallel zur Dargitzer Straße liegende Bodendenkmale bereits in der Breite der Leitungsschachtung von ca. 30m untersucht und geborgen.

Abb. 5: Bodendenkmalbereiche (violett) und Gasleitungen

3.1.5 Wechselwirkungen

Aus der landwirtschaftlichen Intensivnutzung ergeben sich entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Es treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Die intensive Bodenbearbeitung hat gleichfalls Folgen für mögliche Bodendenkmale und deren Ausdehnung.

Ältere Brachen auf ehemaligen Ackerflächen im Stadtgebiet auf denen sich durch die fehlende anthropogene Nutzung über mehrere Jahre Biotope entwickelt haben, zeigen das Potenzial zur Reaktivierung der Flächen im Geltungsbereich.

Auf dem sandigen Kuppenbereich sind die Potenziale für Magerasen durch die bereits erfolgte „Stilllegung“ ersichtlich. Auf den nährstoffreicheren Standorten des Intensivanbaus sind ruderale Hochstaudenfluren zu erwarten.

3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Als Lebensraum für hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften hat der intensiv genutzte Teil der Landwirtschaftsfläche aufgrund der Nutzung und den damit verbundenen Störungen (u.a. in Abhängigkeit des Anbaus) wenig bis keine Bedeutung. Die sandigen Kuppen mit ihren Magerrasen und Grünlandflächen hingegen bieten als Trittsteinbiotope innerhalb der großen landwirtschaftlichen Schläge Lebensraum für Flora und Fauna. Ebensolche Trittsteinbiotope sind die linearen und flächigen Gehölze im Plangebiet: die Allee in der Dargitzer Straße mit angrenzender Windschutzpflanzung und die Ruderalgebüsche an der nördlichen Gebietsgrenze sowie die aufgelassene Brache des eh. Charlottenhofs.

Für die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima ist die Fläche vergleichsweise wichtig. Mit Ackerzahlen von 40 bis < 50 zählt die Fläche für den Ertragsanbau zu den wertvollsten Flächen im Stadtgebiet. Aufgrund der überwiegend westlichen Winde ist das Untersuchungsgebiet als Teil des klimatischen Ausgleichsbereichs (Frischluftzufuhr) für das Innenstadtgebiet von Pasewalk von Bedeutung.

3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

3.2.1 B-Plan „Zwischennutzung Solarenergiegewinnung"

3.2.1.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Sondergebiete:	30,6 ha
Verkehrsflächen:	18,3 ha
Grünflächen:	3,1 ha

Mit der geplanten Errichtung des Solarfeldes als Zwischennutzung ist eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme verbunden, welche sich in der großflächigen Ausweisung des Baufensters widerspiegelt. Da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 die Realversiegelung durch das Ständerwerk der Panels sowie die notwendige Erschließung und Baulichkeiten überschreitet, ist von einer deutlich geringeren Realversiegelung auszugehen.

Veränderung der Bodenoberfläche
Durch die Beschränkung der zulässigen Anlagen (ausschließlich Photovoltaik) wird eine weitere Bebauung der Fläche ausgeschlossen. Die Module werden mittels Leichtmetallkonstruktion auf so genannten „Tischen" aufgeständert, welche mittels Metallpfosten ohne Fundament im Boden befestigt werden. Aufgrund der punktuellen Gründung der „Tische" bleibt die Plangebietsfläche zum größten Teil unversiegelt und wird durch die Photovoltaikmodule lediglich überspannt.

Veränderung des Standortklimas
Infolge der Wärmeentwicklung an den Solarmodulen kommt es zu einer Erwärmung unmittelbar oberhalb des Solarfelds, wohingegen es unter den Modulen aufgrund der fehlenden Sonneneinstrahlung (Verschattung) der sommerliche Aufheizeffekt vermindert wird. Es ist zu erwarten, dass die

kleinklimatische Veränderung Auswirkungen auf die (vorhandene) Vegetation hat.

Veränderung des Niederschlagsabflusses/ Grundwassers
Durch die geringe Realversiegelung verändert sich der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers nur unwesentlich. Eine Veränderung entsteht durch die Ablenkung des Regenwassers: bei Regen kann das Niederschlagswasser die Erdoberfläche nicht mehr gleichmäßig erreichen, sondern wird durch die wie eine Dach wirkenden Solarfelder abgelenkt. Dabei sammelt sich das Regenwasser zwischen den Solarfeldern, wohingegen es unter den Modulen vergleichsweise trocken bleibt.

Veränderung der Biotopstruktur
Mit der Errichtung der Solarmodule ist eine deutliche Veränderung der Standortbedingungen verbunden (vgl. Verschattung und Ablenkung des Regenwassers). Für den überwiegenden Teil des Plangebiets ist dies ohne nachhaltige Auswirkungen, da es sich um Intensivackerflächen mit wechselnder Fruchtfolge handelt. Für die aus der Produktion genommenen Flächen ginge eine erhebliche Veränderung einher, sollten diese bis zum Aufstellen der Solartische Bestand haben. Infolge der Verschattung ist mit dem Verlust der Magerrasenflächen zu rechnen.

Mit der Änderung der Vegetation ist ein eine Verschiebung des faunistischen Artenspektrums zu rechnen. Besonders betroffen sind Insekten und andere Wirbellose. Auch Wärme liebende Reptilien wie die Eidechse könnten als potenzielle Arten betroffen sein, ebenso Boden brütende Vogelarten.

Barrierewirkung
Für die Fauna ist zusätzlich von Bedeutung, dass die Anlage aus Sicherheitsgründen eingezäunt wird: für die Säugetiere bedeutet dies eine Barriere. Vögel hingegen werden von der Einzäunung weniger beeinträchtigt und finden Schutz vor größeren Greifsäugern und Wildschweinen.

Darüber hinaus sind die für die Solarenergiegewinnung vorgesehenen Flächen nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Visuelle Wirkfaktoren (Lichtreflexion)

Von den zu errichtenden Solarfeldflächen können optische Störwirkungen ausgehen. Da im näheren Umfeld jedoch keine empfindliche Nutzung vorliegt, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen für den Menschen. Die nördlich gelegene Bahntrasse ist aufgrund des Abstands der Anlage zu den Gleisen und der Ausrichtung der Panels nach Süden nicht von Lichtreflektionen betroffen.

3.2.1.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau können Erdarbeiten in Form von geringfügige Geländenivellierungen sowie Kabelgräben erforderlich sein.

Lärm/ Luftverunreinigungen
Während der Bauzeit ist bei Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwartenden. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle/ Abwässer
Es ist mit dem Anfall von Bau bedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

Beunruhigung der Lebensräume
Während der Bauzeit ist mit einer erhöhten Beunruhigung der Lebensräume im Plangebiet zu rechnen.

3.2.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Elektromagnetismus

Aus der Erzeugung und der damit verbundenen Wandlung von Strom ergeben sich elektromagnetische Felder, von denen Gefährdungen durch Elektrosmog nicht ausgeschlossen werden können.

Schallemission

Mit dem Betrieb der Wechselrichter sind Schallemissionen verbunden.

3.2.1.4 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)

Zur Vermeidung bzw. Minimierung zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

V1) Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze
Die als wertvoll einzuschätzende Ruderalgebüschfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze wird für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dauerhaft gesichert. Der Gehölzbestand des eh. Gehöfts „Charlottenhof" wird ebenso dauerhaft als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert.

V2) Bauzeitenregelung zum Schutz der Fauna
Für den Bereich der Magerrasen/Grünlandflächen besteht die begründete Annahme zum Vorhandensein von europarechtlich geschützten Arten. Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten (April bis August) durchzuführen.

M1) Begrünung der Plangebietsgrenzen
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für Bäume und Sträucher an der südöstlichen, nördlichen

und östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen. An der südwestlichen Plangebietsgrenze (Dargitzer Straße) ist die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite einschließlich der bestehenden Allee vorgesehen. Der Erhalt der Allee sowie die Möglichkeit einer Ergänzung der in Abschnitten lückigen Allee sind damit abgesichert.

M2) Versickerung des Niederschlagswassers
Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird das Niederschlagswasser des Sondergebietes vollständig versickert. Die für die Wartung erforderlichen Fahrwege werden in einem Wasser und Luft durchlässigem Aufbau (Schotterwege) erstellt.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen
Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben geringfügige Beeinträchtigungen durch die Versiegelung der erforderlichen Nebengebäude. Da diese einen Umfang von rund 500 m^2 nicht überschreiten werden, handelt es sich nicht um erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

3.2.2 B-Plan „Gewerbegebiet“

3.2.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Gewerbegebiete:	21,5 ha
Verkehrsflächen:	2,8 ha
Grünflächen:	11,2 ha

Mit der geplanten Errichtung eines Gewerbegebietes als Folgenutzung nach 20 Jahren Zwischennutzung ist eine umfangreiche Flächeninanspruchnahme verbunden, welche sich in einer großflächigen Ausweisung von versiegelbaren Flächen widerspiegelt.

Veränderung des Standortklimas
Im direkten Umfeld des Plangebiets und der Fläche selbst kommt es zu einer Veränderung des Standortklimas durch den hohen Anteil an überbauten und versiegelten Flächen bzw. dem Verlust von Vegetation/Biovolumen.

Veränderung des Niederschlagsabflusses/ Grundwassers
Durch die Versiegelung im Gewerbegebiet sinkt der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit das Potenzial zur Grundwasserneubildung.

Veränderung der Biotopstruktur
Durch die Überbauung und Versiegelung geht Vegetationsfläche verloren. Auf den unversiegelten Flächen der Baugebiete entstehen nur wenige, meist nicht standorttypische Biotoptypen. Der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für die Fauna reduziert sich auf rund 30% der bislang unbebauten Fläche.

Barrierewirkung
Aufgrund der geplanten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit keiner Barrierewirkung des Plangebiets zu rechnen.

Visuelle Wirkfaktoren
Von den zu errichtenden Gebäuden bzw. Lagerflächen können optische Störwirkungen insbesondere auf den angrenzenden Landschaftsraum ausgehen.

3.2.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenverdichtung/ Störung der Oberbodenschicht
Die nicht bebauten Bauflächen werden vorübergehend als Lager- oder Arbeitsflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen
Zum Bau werden Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein. Aufgrund des welligen Reliefs sind weitgehende Geländeanpassungen zu erwarten. Hier sind insbesondere die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Lärm/ Luftverunreinigungen
Während der Bauzeit ist bei Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwartenden. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle/ Abwässer
Es ist mit dem Anfall von Bau bedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

Beunruhigung der Lebensräume
Während der Entwicklung des Gewerbegebiets ist über einen längeren Zeitraum mit einer erhöhten Beunruhigung im Plangebiet zu rechnen.

3.2.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärm/ Luftverunreinigungen
Durch den steigenden Kfz-Verkehr sowie Lkw-Verkehr ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Weiterhin verursachen die Gewerbegebiete sowie das Industriegebiet selbst Emissionen (lufthygienische Belastungen sowie Lärm).

Trinkwasser/ Abwasser
Infolge industrieller und gewerblicher Anlagen kann es allgemein zu einem erhöhten Verbrauch von Trinkwasser und einem erhöhten Anfall von Abwasser kommen.

Nutzungsintensität/ Bewegungsunruhe/ Lichtverhältnisse
Es ist mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen sowie einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (Erhöhung der akustischen und visuellen Reize) zu rechnen.

3.2.2.4 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)

V1) Erhalt der wertvollen Biotopstrukturen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze

Die als wertvoll einzuschätzende Ruderalgebüschfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze wird für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dauerhaft gesichert. Der Gehölzbestand des eh. Gehöfts „Charlottenhof“ wird ebenso dauerhaft als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gesichert.

V2) Bauzeitenregelung zum Schutz der Fauna

Für den Bereich der Magerrasen/Grünlandflächen besteht die begründete Annahme zum Vorhandensein von europarechtlich geschützten Arten. Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG sind die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten (April bis August) durchzuführen.

M1) Begrünung der Plangebietsgrenzen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für Bäume und Sträucher an der südöstlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen. An der südwestlichen Plangebietsgrenze (Dargitzer Straße) ist die Öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite einschließlich der bestehenden Allee vorgesehen. Der Erhalt der Allee sowie die Möglichkeit einer Ergänzung der tw. lückigen Allee ist damit abgesichert.

M2) Versickerung des Niederschlagswassers

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert. Für PKW-Stellplätze wird ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau vorgesehen.

M3) Begrünung von Mauern und öffnungslosen Fassadenflächen von mehr als 200 qm

Zur Einbindung großflächiger Gebäudeteile in die Landschaft, sind öffnungslose Flächen mit einer Größe von mehr als 200 qm mit Baumpflanzungen einzugrünen.

Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare erhebliche Mehrbeeinträchtigungen durch die Entwicklung der Gewerbegebietsflächen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (vgl. Kap. 5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz).

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A)

Zur Schaffung von Lebens- und Rückzugsraum am Standort wird an der Dargitzer Straße im Bereich der Gasleitungen und der Bodendenkmale eine großzügige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

lung von Natur und Landschaft (G5 und G6) ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen zusätzlich drei das Plangebiet umgebende Ausgleichsflächen (G1 bis G3) zur Verfügung, die als öffentliche Grünflächen bodenrechtlich gesichert werden:

- die Ausgleichsfläche G1 umfasst den Randstreifen entlang der Bahntrasse (jedoch ohne die Böschung der Trasse)
- die Ausgleichsfläche G2 und G3 umfassen einen Ackerstreifen am östlichen Rand des Plangebiets in einer Gesamtbreite von 7 m
- die Ausgleichsflächen G5 und G6 umfassen Ackerfläche entlang der Dargitzer Straße: am nördlichen Rand des Plangebiets in einer Gesamtbreite von ca. 140 m, am südlichen Rand in einer Breite von ca. 40 m

Dabei soll die Bodenentwicklung in den öffentlichen Grünflächen ungestört und aufgrund der Verwendung von heimischer Arten naturnah erfolgen. Im Zuge der einsetzenden Sukzession und der darauf folgenden extensiven Pflege in der Zeit der Zwischennutzung werden sich je nach Standort und Nährstoffgehalt ruderale Gras- und Staudenfluren entwickeln und dauerhaft erhalten. Mit Eintreten der Folgenutzung müssen die Gras- und Staudenfluren weiter gemäht werden, um ein Verbuschen zu verhindern.

Ein vergleichsweise hoher Anteil an Gehölzflächen innerhalb der Freiflächen des Gewerbegebiets soll sich positiv auf die klimatischen Auswirkungen der hohen Versiegelung auswirken. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung von Trittsteinbiotopen, um der Fauna neuen Nahrungs- und Lebensraum als Ersatz für den Verlust von Ackerflächen zu entwickeln.

Im Einzelnen sind folgende Kompensationsmaßnahmen in und um die Baugebiete

A1) Anpflanzen von Bäumen in Abhängigkeit von Überbauung bzw. Versiegelung des Grundstücks
A2) Mindestbepflanzung von Stellplätzen; je 4 Stellplätze ein Baum
A3) Anpflanzen von Bäumen vor öffnungslosen Fassadenteilen
A4) Anpflanzen von Straßen begleitenden Baumpflanzungen in einem Pflanzabstand von 8-12 m

und den Ausgleichsflächen vorgesehen

A5) Neuanlage von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen (extensives Grünland/Frischwiese)
A6) naturnahe Strauchhecken/ Feldgehölzen mit vorgelagertem Bracheseum
A7) Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten

3.3 Umweltprognose

3.3.1 „Nullvariante" (Status-quo-Prognose)

Ausgehend von der in 2.1 beschriebenen Biotop- und Nutzungsstruktur ist für das Plangebiet mit einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Aufgrund des zunehmenden Anbaus von Energie-

pflanzen (u.a. Mais) ist mit der Wiederaufnahme der Produktion auf der Grünlandfläche zu rechnen.

3.3.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der in Kap. III 3.2 beschriebenen Umweltauswirkungen sowie der in Kap. III 3.3 dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planungen des B-Planes BP Nr. 31/10 wie folgt zu bewerten.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen
Für das Plangebiet de2 BP 31/10 wurden keine Gutachten zu Lärm oder anderen Immissionen erstellt (vgl. Kapitel III 4.3).

Von der Zwischennutzung als Solarfeld gehen aufgrund des großen Abstands der Solaranlage keine Umweltauswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen (z.B. durch Reflektionen, Lärm o.ä.) im Umfeld des Plangebiets aus.

Die Luftqualität und auch Lärmemissionen werden über die Regelungen des BImSchG gesichert, da alle größeren Vorhaben der Prüfpflicht unterliegen und entsprechend technische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luftqualität beauflagt werden. Aufgrund dessen sowie der geplanten überörtlichen Erschließung für den Großgewerbestandort und eine von Süden nach Norden führende inneren Erschließung bis in das Plangebiet Dargitzer Straße hinein ist voraussichtlich mit keinen erheblichen Belastungen aus zusätzlichem Gewerbeverkehr z.B. für die Anklamer Siedlung zu rechnen.

Es erfolgt aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche kein Verlust als Erholungsfläche.

Schutzgüter Boden und Wasser
Die Begrünung der nicht überbauten Flächen unter den Solarpanels wird sich bei *Zwischennutzung* der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Solarfeld vorteilhaft auf das Schutzgut Boden auswirken, insbesondere die Regeneration des Bodengefüges sowie die verminderte Bodenerosion durch Wind und Oberflächenabfluss) sind positiv zu bewerten.

Durch die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass durch das Ablaufen von Niederschlagswasser auf den Panels geringfügig Bodenerosion infolge von Ausschwemmung vorkommen kann. Durch die dauerhafte Vegetationsdecke wird der Oberflächenabfluss in dem topografisch bewegten Gelände jedoch insgesamt verringert und dem Boden zur Versickerung gedrosselt zugeführt.

Das Niederschlagswasser kann somit weitestgehend am Standort verbleiben und es kommt zu keiner als erheblich einzustufenden Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Zwischennutzung im Plangebiet.

Bei Verwirklichung der *Folgenutzung des B-Plans als Gewerbegebiet* nach 20 jähriger Zwischennutzung kommt es zu nachhaltigen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen.

Durch die gesetzliche Vorgabe der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind jedoch für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass Oberflächenwasser abläuft. Infolge des Gefälles wird dieses voraussichtlich in den begrünten Randbereichen versickern.

Das Niederschlagswasser kann somit weitestgehend am Standort verbleiben und es kommt zu keiner als erheblich einzustufenden Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet. Aufgrund des hohen Abstands zum obersten – teils ungedeckten - Grundwasserleiter besteht eine vergleichsweise geringe Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Klima/ Luft
Mit der Umsetzung des B-Plans *Solarenergiegewinnung als Zwischennutzung* werden neue klimatisch dauerhaft wirksame begrünte Flächen/Biovolumen geschaffen. Nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima durch Flächenversiegelung in geringem Umfang werden durch dauerhafte Begrünung unter den Panels vollständig ausgeglichen. Nicht zuletzt wirkt sich das Solarfeld als alternative Energieform grundsätzlich positiv auf die Klimaerwärmung aus.

Im Umfeld der stark versiegelten *Gewerbeflächen in der Folgenutzung* wird die Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung ansteigen, die Windoffenheit verändert sich.

Mit der Umsetzung des B-Plans „Gewerbegebiet" werden klimatisch wirksame Grünflächen um das Gewerbegebiet sowie Baumpflanzungen und Alleen im Gebiet selbst geschaffen, die nachteilige Auswirkungen aus dem hohen Versiegelungsanteil anteilig kompensieren. Insgesamt verbleiben für das Plangebiet eine geringere Windoffenheit und eine veränderte Strahlungsbilanz. Exakte Prognosen sind jedoch derzeit nicht möglich.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere
Die *Zwischennutzung als Solarfeld* erweitert den Lebensraum für Fauna und Flora. Anstelle von Intensivacker werden ruderale Gras- und Staudenfluren treten, die sich aufgrund von extensiver Pflege zu dauerhaften Gesellschaften entwickeln und nicht verbuschen. Diese Erweiterung des Lebensraums ist positiv zu bewerten. Lediglich eine geringfügige Verschiebung des Artenspektrums ist vorhersehbar – die Artenvielfalt wird sich in den 20 Jahren Zwischennutzung voraussichtlich nicht signifikant ändern. Vergleiche hierzu auch Kapitel 5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Mit der Entwicklung der Baugebiete einschließlich Erschließungsstraße und Grünflächen zum Zeitpunkt der *Folgenutzung als Gewerbegebiet* gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Mit der Anlage von einheimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen am Rand des Gewerbegebiets, den Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und den Gras- und Staudenfluren auf den Ausgleichsflächen wird Ausgleich und Er-

satz für den Verlust ehemals landwirtschaftlicher Nutzflächen geschaffen. Ersatzpflanzungen für zu fällende Pappeln im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße, können in den Strauchhecken oder in der Allee der Dargitzer Straße nachgewiesen werden.

Die künftige Entwicklung von Grünfläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bieten neuen vielfältigen Lebensraum und erhalten somit Trittsteinbiotope in den Niederungsbereich des Ochsenbruchs.

Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter
Die Zwischennutzung des Solarfeldes beeinträchtigt das Landschaftsbild vergleichsweise gering, da es aufgrund der topografischen Verhältnisse und der vorhandenen Vegetationsstrukturen wenig einsehbar sein wird. Zum offenen Landschaftsraum sind Anpflanzungen mit Strauchhecken vorgesehen, die die Solarmodultische verbergen. In die Bodendenkmale wird durch die Solaranlage nur geringfügig eingegriffen, da lediglich bei den Schachtungen für die Kabeltrassen spürbar in das Erdreich eingegriffen wird. Für die Zwischennutzung „Sondergebiet Solarenergiegewinnung“ sind entsprechend Bau begleitende Untersuchungen für die Kabelschächte und ggf. für die Montagetrassen/Fahrwege erforderlich.

Der Neubau von Gewerbe- und Industrieanlagen bzw. -bauten zum Zeitpunkt der Folgenutzung an der Schnittstelle zum Pasewalker Landschaftsraum beeinträchtigt das Landschaftsbild. In Abhängigkeit von der Höhe und Baumasse der Bauwerke wird das Industriegebiet im Landschaftsbild hinter der Eingrünung sichtbar bleiben.

In Abhängigkeit von Lage und Art der Bebauung kann es infolge von Erdeingriffen zu erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen (Überprägung, Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung) auf die im Vorhabengebiet liegenden Bodendenkmale kommen.

Aufgrund der vorangegangenen Funde im Plangebiet (OPAL-Trasse) ist von weiteren Funden, die zu dokumentieren bzw. zu bergen sind auszugehen. Sicher ist, dass mit Umsetzung der Planung vorhandene Bodendenkmale infolge der erforderlichen Geländemodellierung im welligen Relief des gesamten Plangebiets zerstört werden.

Da es sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege um keine Bodendenkmale handelt, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderun g oder Beseitigung - auch der Umgebung – gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V (vgl. auch § 7 (1) Nr. 2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann, sollten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und zur Vermeidung von Doppelprüfungen in Abhängigkeit von konkreten Vorhaben im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Prospektionen (z.B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Auswertung von Luftbildern) durchgeführt werden.

Die Prospektion sollte sich auf den Bereich der geplanten Erdeingriffe und dessen unmittelbarer Umgebung beschränken, da Auswirkungen auf Fundstellen vornehmlich durch die Vorhaben bedingten Erdeingriffe verursacht werden.

Eine Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen im Plangebiet kann dann genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird (§ 7 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Falls bei Erdbauarbeiten zufällig weitere Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zum Fund von Denkmalen (§ 11 DSchG M-V).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im Flächenverbrauch, der Umgestaltung der Oberflächen sowie ggf. Geländenivellierungen.

Auch mit der Zwischennutzung der Solarenergiegewinnung ist Flächenverbrauch und eine Umgestaltung der Oberfläche verbunden. Die Solarmodultische decken einen Großteil des Plangebiets ab und führen zu Verschattung, die wiederum Einfluß auf die Standorteigenschaften für Flora und Fauna hat.

Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen in der Folgenutzung als Gewerbegebiet gehen nicht nur wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, sondern es kommt zum Verlust von Lebensraum für Biotope und Arten sowie einer Veränderung des Standortklimas und des Wasserhaushaltes im Betrachtungsraum.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Für die Errichtung einer Solaranlage der angestrebten Größe sind in Pasewalk derzeit keine Alternativstandorte erkennbar, die eigentumsrechtlich verfügbar wären und den technischen Erschließungsbedingungen entsprechen würden. Darüber hinaus sind wesentliche Teile des übrigen unbebauten Stadtgebietes aufgrund von FFH-Gebietsausweisungen für eine derartige Nutzung ungeeignet.

Der landesplanerischen Festlegung der Fläche als Gewerbe- und Industriegebiet sowie der Flächennutzungsplandarstellungen als gewerbliche Baufläche gingen umfangreiche Untersuchungen geeigneter Alternativstandorte für landesweit bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen in Mecklenburg-Vorpommern voraus. Im Ergebnis wurde der Standort Pasewalk als eine von vier Vorrangflächen zur Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur festgelegt. Insofern sind auch hierzu keine Planungsalternativen erkennbar.

4. Prüfmethoden

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter und der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des B-Planes begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden keine Hinweise und Anregungen zur Ausweitung des Untersuchungsraumes abgegeben.

4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden insgesamt drei Biotoptypenkartierungen nach Kartierschlüssel des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Die letzte Kartierung erfolgte Juni 2011. Bezüglich der Fauna liegen keine gesonderten Untersuchungen vor. Der Wert des Plangebietes für die Fauna wird aus den Biotoptypen bzw. Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Uecker-Randow abgeleitet. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des STAUN zu naturschutzfachlichen Informationen genutzt.

4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Informationen zu den zu untersuchenden Schutzgütern wurden dem Landschaftsentwicklungsplan der Stadt Pasewalk, dem Entwurf des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern entnommen. Örtliche Messungen/ Erhebungen und Einstellung der Daten in Berechnungsmodelle (insbesondere die Schutzgüter Klima, Luftqualität und sonstige Emissionen) liegen nicht vor. Deren genaue Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden mit von den verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

Aufgrund des großen zeitlichen Abstands von Zwischennutzung und Folgenutzung ist eine Beurteilung der Flächenentwicklung schwer abschätzbar. Da es sich bei der Solarenergiegewinnung „nur“ eine Zwischennutzung handelt, wurde in erster Linie auf die „endgültige“ Nutzung des Gewerbegebiets bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen abgestellt.

Für die Beurteilung der Immissionen, die von einem Gewerbegebiet in 20 Jahren ausgehen werden, fehlt die Datengrundlage. Weder der Stand der

Technik in Bezug auf die Luftreinhaltung und den Gewerbelärm noch auf die zu erwartenden Verkehrsmengen sind absehbar.

4.4 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vor geschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt besonders in Hinblick auf *unvorhergesehene* erhebliche Umweltauswirkungen.

Zum B-Plan Nr. 31/10 sollte ein Monitoring in Hinblick auf die Entwicklung von Flora und Fauna für den Zeitraum der Zwischennutzung erfolgen. Ein Jahr nach Errichtung der Anlage sollte das Arteninventar erstmalig erfasst werden, um dann in einem mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmendem zeitlichen Abstand die Entwicklung weiter zu dokumentieren.

Zur Kontrolle des *Erfolgs* der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich und Ersatz der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden (die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) für Außenanlagen); eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren erfolgen.

5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 17.01.2001 (9 A 20.05) ist „ die objektive Wahrscheinlichkeit oder die Gefahr erheblicher Beeinträchtigungen im Grundsatz nicht anders einzustufen als die Gewissheit eines Schadens“. Zum Ausschluss von erheblichen Beeinträchtigungen ist durch eine schlüssige naturschutzfachliche Argumentation ein Gegenbeweis zu erbringen, der belegt, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben entstehen. Reichen die derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisse für eine sichere Beurteilung der Erheblichkeit nicht aus, so wird bei der Beurteilung der projektbedingten Auswirkungen im Zweifelsfall eine Erheblichkeit angenommen.

Da es sich bei dem Eingriffsraum im Plangebiet überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ohne dauerhafte Oberflächengewässer und alte Gehölzbestände handelt, kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Artengruppen ausgeschlossen werden:

- alle Pflanzenarten (vgl. auch Liste der kartierten Arten im Anhang)
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Wasser gebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben Reptilien, Fledermäuse, europäische Vogelarten und Schmetterlinge/Insekten sowie Holz bewohnende Käferarten (z.B. Eremit).

Reptilien
Damit Habitate langfristig von Zauneidechsen besiedelt werden müssen sie sämtliche von Zauneidechsen benötigte Ressourcen bieten. Im Verlauf des Jahres sind vor allem trockene und gut isolierte Winterquartiere sowie geeignete Eiablageplätze wichtig. Für die Aktivitätszeit sind Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten insbesondere Nachtverstecke sowie Beutetiere notwendig. Als ideales Zauneichechsenhabitat wird ein natürliches ungleichartiges Mosaik beschrieben, welches sowohl Futter und Schutz als auch die adäquate Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse bietet. Eine hohe strukturelle Diversität führt zu vielfältigen Übergangsbereichen und erlaubt so eine effiziente Thermoregulation und Futtersuche auf kleinem Raum. In solchen Komplexen mit kurzen Wegen können die Aktionsräume der einzelnen Tiere klein und die Bereiche dicht besiedelt sein. In sehr offenen Bereichen mit unter 25 % Deckung der Vegetation oder bei weitgehender und vollständiger Bedeckung sind Zauneidechsen seltener zu finden. In Norddeutschland ist häufig eine sehr enge Bindung an Gehölze v.a. Sträucher und Jungbäume zu beobachten. Die wichtigsten Schlüsselfaktoren für die Habitatqualität sind ein gut grabbarer Boden bis in Tiefen von möglichst über 50 cm sowie die Vegetationsstruktur und -höhe. (Die oben stehenden Ausführungen zur Zauneidechse beruhen überwiegend auf den Beschreibungen von Blanke (2004).)

Die aus der Produktion genommene Wiesenfläche hat aufgrund ihrer Struktur nur eine mittlere bis geringe Habitateignung. Zwar sind im Bereich der Magerrasen genügend Sonnenplätze und auch einige Bereiche zur Eiablage (offener Boden) vorhanden, es fehlt aber an Rückzugsquartieren für den Winter, vor Hitze und Regen oder die Nacht bzw. Versteckmöglichkeiten.

Oben genannte Habitatstrukturen finden sich im Bereich des Charlottenhofs sowie entlang des Bahndamms im Norden des Plangebiets. Hier ist von kleineren Zauneidechsenpolulationen auszugehen. Da diese Bereiche nicht in den überbaubaren Flächen von Zwischennutzung und Folgenutzung liegen ist mit keinen Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern zu rechnen. Erhebliche baubedingte Störungen sind durch eine Bauzeitenbeschränkung und Festlegung des Verlaufs von Baustraßen im Rahmen der Baugenehmigung zu vermeiden

Fledermäuse
Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartiere kann für die Ackerfläche ausgeschlossen werden. Möglich sind jedoch Sommer- und Wochenstubenquartiere in den alten Alleebäumen der Dargitzer Straße sowie älteren Obstbäumen auf dem Grundstück eh. Charlottenhofer Weg.

Tötungen von Individuen Baum bewohnender Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen kann ausgeschlossen werden: für die Zwischennutzung Solarfeld ist keine eigene Erschließungstraße notwendig, eine Baustraße kann aufgrund der großen Lücken in der Allee den Altbaumbestand berücksichtigen.

Der Baumbestand auf dem Grundstück des ehemaligen Charlottenhofs wird zum Erhalt festgesetzt, so dass es zu keinen Konflikten mit möglichen Fledermausquartieren kommt. Als Nahrungsgebiet kommt die Fläche sowohl in der Zwischennutzung als auch in der Folgenutzung für Fledermäuse in Betracht.

Auch die geplante Erschließung für die Folgenutzung Gewerbegebiet bedingt keine Alleebaumfällungen. Baubedingte erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit kann ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Wochenstubenzeit (Anfang April bis Ende August) ausgeschlossen werden. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Die Beurteilung zum BP 31/10 zur Betroffenheit von europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wird aus den ehrenamtlichen Kartierungen und den Auskünften der Unteren Naturschutzbehörde des LK Uecker-Randow abgeschätzt.

Auf der Ackerfläche kann bei Anbau von Getreide die Lerche als Brutvogel vorkommen. Die Wiesenfläche ist als Brutplatz für 3-4 Brutpaare geeignet. Hier können weitere Bodenbrüter wie das Braunkehlchen und die Grauammer vorkommen. Die genannten Arten zählen zu den so genannten Freibrütern, d.h. es sind keine festen (und geschützten) Niststätten betroffen. Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen sind durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang August) grundsätzlich zu vermeiden.

Für die Zwischennutzung Solarenergiegewinnung ist anlagebedingt mit einer sehr geringen Versiegelung von rund 1% der Fläche nur ein sehr geringer Lebensraumverlust zu erwarten. Inwiefern es durch die Überdeckung der Panels zu Lebensraumverlust kommt oder mit dem Zunahme von Brutrevieren für die Bodenbrüter zu rechnen ist, weil künftig eine erheblich größere Fläche als potenzielles Brutrevier zur Verfügung steht ist aufgrund fehlender wissenschaftlicher Untersuchungen nicht abschließend zu beurteilen.

Daher bedarf es einer Prüfung inwiefern die lokale Population der jeweiligen Arten durch den dauerhaften Verlust der Ackerfläche erheblich betroffen sein könnte. Die Feldlerche ist in Deutschland als Rote Liste 3 eingestuft, ebenso das Braunkehlchen und die Grauammer. In Mecklenburg-Vorpommern ist die Feldlerche jedoch mit 600.000 bis 1 Mio Brutpaaren eine weit verbreitete Vogelart (vgl. Artenschutzliste Tabelle Vögel 2010) Eine dauerhafte Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch den Verlust der Ackerfläche kann ausgeschlossen werden: die Fläche steht nur in Abhängigkeit vom Getreideanbau als Brutplatz zur Verfügung, während die geplanten Sukzessionsstreifen in den öffentlichen Grünflächen kurz- bis mittelfristig Lebensraum und Brutstätte für die Feldlerche darstellen können.

Die Brutpaare von Braunkehlchen (20.000-30.000 in M-V) und Grauammer (10.000-14.000 in M-V) stellen mehr als 40% des jeweiligen Brutpaarbestandes in Deutschland dar. Ein Revierverlust wäre daher als erheblich einzustufen. Infolge der Zwischennutzung Solarenergiegewinnung ist ein Re-

vierverlust jedoch für beide Arten nicht zu erwarten. In Pasewalk sind gerade auf mehrjährigen Brachflächen, die regelmäßig aber extensiv gemäht werden, brütende Braunkehlchen nachzuweisen.

Für die Grauammer ist die aus der Nutzung genommene Wiesenfläche aufgrund der Größe (rd. 9,3 ha Wiese) und Qualität (ausreichen Singwarten, extensive Pflege, angrenzende Nahrungshabitate) ebenfalls gut geeignet: es können 2-3 Brutpaare die Fläche nutzen. Da auch mehrjährige Ruderalflächen und Brachen zu den geeigneten Brutrevieren der Grauammer gehören ist auch für diese Art von keinem Revierverlust für den Zeitraum der Zwischennutzung auszugehen, sondern es kann nach 2-3 Jahren nach Errichtung der Solarpanels von einer vergleichsweise artenreichen Ruderalflur unter der Anlage ausgegangen werden, die zu einer Zunahme der Brutpaare führen kann.

Bezüglich der Vermutung, dass Solarfelder den Vögeln aus der Luft gesehen eine Wasserfläche vortäuschen gibt es in der Fachliteratur nur wenige belastbare Nachweise. Eine systematische Untersuchung im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz aus dem Jahr 2007 weist eine solche Verwechslungsgefahr nicht nach, schließt eine solche aber bei ungünstigen Sichtverhältnissen in Kombination mit Reflektionen nicht aus. Für Greifvögel stellen die Module keine Jagdhindernisse dar.

Die sich nach 20 Jahren anschließende Folgenutzung als Gewerbegebiet wird das Angebot an Lebensraum für die Bodenbrüter gegenüber der Zwischennutzung erheblich einschränken – verglichen mit der aktuell verfügbaren Fläche wird es jedoch zu keiner wesentlichen Verschlechterung kommen. Derzeit stehen infolge der „Stilllegung“ rd. 9,3 ha Wiesenfläche zur Verfügung, der BP Gewerbegebiet weist 8,1 ha Wiesenfläche auf. Während der Lebensraum aufgrund der gesetzlichen Grundlage aktuell jährlich umgebrochen werden und wieder in die Erzeugung genommen werden kann, sichert die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Zusammenhang mit einer textlichen Festsetzung die Verfügbarkeit des Lebensraums für Bodenbrüter langfristig.

Für die in Gehölzen brütenden Freibrüter mit wechselnden Niststätten können Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern ausgeschlossen werden, da die Gehölzbestände über entsprechende Flächensicherung oder textliche Festsetzungen abgesichert sind. Im Gegenteil ist mit einer verbesserten Lebensraumsituation bei nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von zusätzlichen Feldgehölzstreifen) im Plangebiet zu rechnen. Erhebliche baubedingte Störungen ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang August) grundsätzlich zu vermeiden.

Für Gehölz brütende Arten mit festen Niststätten in den Altbäumen (Horste von Greifvögeln und Höhlen brütende Arten wie Spechte und Meisen sind nicht zu erwarten, da aufgrund der Planungen keine (Höhlen)Bäume zu fällen sind. Eine Störung während der Brutzeit kann vermieden werden.

Schmetterlinge/Insekten sowie Holz bewohnende Käferarten

Die Arten reiche Wiese, Mager- und Trockenrasen der Ackerbrache bietet wertvollen Lebensraum für die Insekten, insbesondere Schmetterlinge aber auch Heuschrecken. Mit der Umsetzung der Zwischennutzung Solarenergiegewinnung ist infolge der Verschattung von einem Teil der Fläche mit einer Verschiebung im Arteninventar zu rechnen. Aufgrund der neu hinzu kommenden Flächen mit Ruderalfluren wird sich das Angebot an Lebensraum quantitativ erweitern und aufgrund von unterschiedlichen Standortbedingungen auch weiter diversifizieren. Nach einem Zeitraum von 20 Jahren, in dem sich ein vergleichsweise festes Artenspektrum infolge extensiver Pflege entwickelt hat, wird es durch die Folgenutzung eines Gewerbegebiets zu einem quantitativen Rückgang an Lebensraum kommen. Verglichen mit dem Statur Quo heute ist jedoch quantitativ wie qualitativ von einem gleichwertigen Angebot an Lebensraum auszugehen, da ein vergleichbarer Umfang an extensiver Wiesenfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Holz bewohnende Arten wie z.B. der Eremit sind von keinem der Bebauungspläne (Zwischen- bzw. Folgenutzung) betroffen, da bei keiner der Nutzungen Altbäume gefährdet werden.

Abschließende Bewertung zum Artenschutz

Ausgangspunkt für den Artenschutz ist eine Potentialanalyse für den Eingriffsraum der Zwischennutzung (Solarenergiegewinnung).

Durch Bauzeitenregelungen in der Bauphase (Zwischennutzung und Folgenutzung) lässt sich das Schädigungsverbot (ggf. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG, ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1) sowie das Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.2) vermeiden.

Die Artenvielfalt wird sich in den 20 Jahren Zwischennutzung voraussichtlich nicht signifikant ändern. Aufgrund der zu erwartenden Biotopstruktur unter den Solarpanels wird sich auch die Artenzusammensetzung ebenfalls nicht wesentlich verschieben. Eine ggf. positive Entwicklung ist aufgrund der Erweiterung des Lebensraumes für die vorhandenen Arten zu erwarten. Diese Annahme sollte anhand eines Monitorings überprüft werden.

Zum Zeitpunkt der Folgenutzung ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu aktualisieren.

6. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. Verb. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert. Das erforderliche Kompensationsmaß für den Eingriff wird auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstellt.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, wird bei der Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zwischen einfachen und schweren Eingriffen unterschieden. Sind nur Funk-

tionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, erfolgt die naturschutzfachliche Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen als Indikatoren für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für den 3. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts handelt es sich um einen Verlust von Naturhaushaltsfunktionen mit allgemeiner Bedeutung (vgl. Kapitel 3.1). Eine gesonderte Erfassung und Kompensation einzelner Schutzgüter über die Betrachtungsebene der Biotoptypen hinaus ist nicht erforderlich.

Da nur Funktionen des Naturhaushaltes mit allgemeiner Bedeutung festgestellt wurden, gilt für die Kompensation das Maß der Biotopbeeinträchtigung (Kompensation mit Hilfe der Biotopwertansprache).

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und des B-Planentwurfs Folgenutzung Gewerbe Stand Juli 2011 als endgültiger Nutzung mit dem größten Eingriffspotenzial wird die Eingriffsbilanz erstellt. Die in der Zwischennutzung der Solarenergiegewinnung entstehenden Biotopstrukturen stellen nach 20 Jahren keinen eigenen Eingriffstatbestand dar, sondern sind wie ein „brach liegen“ oder „Nichtnutzung“ einer überplanten Fläche einzuschätzen. Zu betrachten ist der Verlust von Intensivacker infolge von Überbauung und Versiegelung in dem neu zu schaffenden Gewerbegebiet.

Die Biotopbeeinträchtigung umfasst auf den Baugebieten folgende Flächen

Gewerbegebiet:	21,5 ha
Verkehrsflächen:	2,8 ha

Für die bereits bestehende Straße erfolgt kein Eingriff aus der Planung des B-Plans 31/10. Lediglich die neu geplante Erschließungsstraße mit rund 1 ha (9.977 m^2) stellt einen Eingriff dar.

Insgesamt werden durch die neu entstehenden Gewerbegebiete sowie die geplante Erschließungsstraßen 224.945 m^2 (22,5 ha) Intensivackerfläche überplant. Von den 21,5 ha Gewerbegebiet können bei einer GRZ von 0,6 zzg. zulässiger Überschreitung maximal 80% (17,2 ha) überbaut bzw. versiegelt werden. Diese 17,2 ha stellen einen Eingriff dar. Die nicht überbaubaren, zu begrünenden Flächen sind aufgrund der vorangegangenen Intensivackernutzung als Wert erhaltend und daher nicht als eingriffswirksam zu bewerten.

Biotoptyp	Wertstufe	Korrekturfaktor	Flächengröße/ha	Kompensationserfordernis/ha
Intensivacker	1	+ 0,5	17,2	25,8
Intensivacker	1	+ 0,5	1,0	1,5

Der Korrekturfaktor von 0,5 erfolgt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bei Industrie- und Gewerbeflächen sowie bei Straßenneubau. Daraus entsteht ein Kompensationsbedarf in einem Flächenumfang von 27,3 ha für die Eingriffsfläche von 22,5 ha

Zur Kompensation des Verlustes an Biotopflächen sind innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Dabei werden nicht alle zu begrünenden Flächen als relevante Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich angerechnet, sondern nur solche, die über eine als Lebensraum und Trittsteinbiotop ausreichende Qualität verfügen. Sie sind als zu begrünende Flächen mit textlichen Festsetzungen zu Art und Umfang der Begrünung festgesetzt. (vgl. Auflistung unten).

- die Öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung G1, G2 und G3 mit Anpflanzungen von Gehölzen (Strauchhecken)
- die Frischwiese auf den öffentlichen Grünflächen G5 und G6
- die Baumpflanzungen (Ergänzung der Allee) an der Dargitzer Straße sowie entlang der neu zu errichtenden Erschließungsstraße im Rahmen der Gewerbegebietsnutzung

Nicht angerechnet werden die sonstigen Grünflächen, die aufgrund der GRZ zusätzlich innerhalb der Bauflächen freizuhalten sind und voraussichtlich mit Rasensaat und Ziersträuchern begrünt werden. Da sie auf Intensivacker entstehen wird für diese unversiegelten, begrünten Flächen jedoch auch kein Eingriff verursacht.

Biotoptyp	Wertstufe	Flächen/ha	Kompensation/ ha
Neuanlage öff. Grünfläche: Wiese	2	8,11	16,22
Anpflanzung Feldgehölz/Strauchhecke mit Saum	2	3,13	6,26
Ergänzung einer vorh. Allee	2	ca. 1,0	2,0
Neuanlage einer Allee	2	ca. 1,0	2,0
			26,48

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt durch die Einordnung von intensiv nutzbaren Gewerbeflächen im Außenbereich ein vergleichsweise geringes Kompensationsdefizit.

27,3 ha -26,48 ha = 0,82 ha

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können rund 97% der Eingriffe kompensiert werden. Weitere Maßnahmen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Defizits und des langen Zeitraums bis zur Umsetzung der Folgenutzung nicht vorgesehen.

7. Zusammenfassung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage des B-Plans sieht nördlich der Straße nach Stolzenburg großflächige Gewerbe- und Industriegebiete bis zur Bahntrasse Neubrandenburg-Pasewalk vor.

Da es sich bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet um den dritten und letzten Abschnitt der Gesamtentwicklung an diesem Standort handelt, die Fläche durch verschiedene Leitungstrassen, Bodendenkmale etc. stark „planungsbefangen" ist und auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen vergleichsweise langen Vorlauf benötigen, ist mit einer Realisierung der gewerblichen Entwicklung in den nächsten ca. 20 Jahren nicht zu rechnen. Aus diesem Grund sollen am Standort die Möglichkeiten für eine „Zwi-

schennutzung“ durch die o.g. Anlagen für Solarenergiegewinnung geschaffen werden.

Infolge des Bebauungsplanes wird es für den Zeitraum der Zwischennutzung gegenüber dem Status Quo als landwirtschaftliche Nutzfläche voraussichtlich zu verbesserten Lebensraumbedingungen für Flora und Fauna kommen. Das vergleichsweise extensiv genutzte und ebenso extensiv gepflegte Solarfeld bietet auf einer Fläche von rund 35 ha zusätzlichen Lebensraum, der durch die Umzäunung vergleichsweise störungsarm sein wird: größere Greifsäuger wie der Fuchs, Wildschweine und auch der Mensch haben keinen oder nur sehr begrenzten Zutritt zu der Fläche. Es ist zu erwarten, dass sich diese Form der „Extensivierung der Landnutzung“ positiv auf die Regeneration des Bodens und die Entwicklung von Lebensräumen und Arten auswirkt. Auch bezogen auf das Schutzgut Klima ist die Solarenergiegewinnung positiv zu bewerten.

Der Eingriff in die bereits teilerkundeten Bodendenkmale ist bei diesem Vorhaben vergleichsweise gering und kann bei Errichtung der Anlage begleitet werden. Belastungen für die Bewohner der angrenzenden Anklamer Siedlung sind nicht zu erwarten, da mit der Errichtung der Anlage nur eine geringe Bauzeit verbunden ist und keine betriebsbedingten Immissionen zu erwarten sind.

Nach Ablauf der 20 jährigen Solarenergiegewinnung wird die für Natur und Umweltschutzgüter zur Verfügung stehende Fläche erheblich reduziert, da der überwiegende Teil der Fläche als Gewebegebiet genutzt werden soll.

Mittels qualitativ hochwertigen Pflanzungen aus heimischen Gehölzen am Gebietsrand, der Festsetzung von Wiesenflächen als Ausgleichsflächen sowie ebenso hochwertigen Pflanzungen heimischer Baumarten in den Baugebieten und an der Erschließungsstraße wird weitestgehend Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen aus den Baugebieten geschaffen. Dabei ist der Vergleich mit dem Zustand heute maßgeblich.

Für den Zeitraum der auf 20 Jahre angelegten Zwischennutzung für Solarenergiegewinnung, für deren Betrieb es einer extensiven aber regelmäßigen Pflege der aufwachsenden Gras- und Staudenfluren unter den Modultischen bedarf, sollte ein Monitoring der Entwicklung der Fläche als Lebensraum für Flora und Fauna durchgeführt werden, um die Belange des Artenschutz zum Zeitpunkt der Folgenutzung zu aktualisieren.

Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“

0. Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“ umfasst für den nördlichen Teil des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk einen Bereich, in dem zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung als Zwischennutzung zu schaffen sind und nach Ablauf einer festgelegten Frist der Standort als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern ist. Dies begründet sich unter anderem aus dem Erfordernis der langfristigen Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalk. Da mit einer Realisierung der gewerblichen Entwicklung in den nächsten ca. 20 Jahren nicht zu rechnen ist, sollen am Standort die Möglichkeiten für eine „Zwischennutzung“ durch Anlagen für Solarenergiegewinnung geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Flächen für Anlagen der Solarenergiegewinnung sowie von gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Solarenergiegewinnung als Zwischennutzung für einen Zeitraum von 20 Jahren (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB). In diesem Sondergebiet sind lediglich Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Solarenergie (sowie der allgemeinen Zweckbestimmung dienende technische Nebenanlagen) zulässig. Weiterhin sollen Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Nach Ablauf der 20 Jahre tritt der „Planstand Folgenutzung“ in Kraft, in dem ein Gewerbegebiet und die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend des vorliegenden Rahmenplans sowie weitere Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden sollen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehende und dem technischen Stand entsprechende abschließende Bewertung ermöglichten. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Pasewalk und des Kreises Uecker – Randow zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“ zwar erhebliche

Umweltauswirkungen zu erwarten sind, diese jedoch durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen ausgeglichen werden können. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Für die westlich an der Dargitzer Straße gelegene Anklamer Siedlung besteht ein Schutzanspruch gegenüber Lärm und sonstigen Immissionen. Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind den jeweilig angrenzenden Nutzungen anzupassen, so dass es zu keinen außerhalb des rechtlichen Rahmens liegende, immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnbebauung aus den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen kommt. Von den zu errichtenden Solarfeldflächen können optische Störwirkungen ausgehen. Da im näheren Umfeld jedoch keine empfindlichen Nutzungen vorhanden sind, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen für den Menschen.

- Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der Dargitzer Straße (Kopfsteinpflaster) vollständig unversiegelt. Durch landwirtschaftliche Intensivnutzung sind die Böden im Plangebiet vorbelastet. Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich damit ausschließlich um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Intensivbewirtschaftung im oberen Bodenhorizont anthropogen verändert wurden. Sie sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte. Ausgenommen sind die mit Sandmagerrasen bestandenen sandigen Kuppenbereiche. Eine erhebliche Beeinträchtigung, bei denen im Plan „Folgenutzung“ geplanten Festsetzungen, liegt bei einer maximalen Versiegelungsfläche von 22,5 ha vor. Daraus entsteht ein Kompensationsbedarf in einem Flächenumfang von 27,3 ha. Kompensationsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind vorgesehen.

- Die Zwischennutzung als Solarfeld erweitert den Lebensraum für Fauna und Flora. Es ist zu erwarten, dass sich diese Form der „Extensivierung der Landnutzung“ positiv auf die Regeneration des Bodens und die Entwicklung von Lebensräumen und Arten auswirkt. Auch bezogen auf das Schutzgut Klima ist die Solarenergiegewinnung positiv zu bewerten. Durch die Überbauung im Plangebiet wird sich langfristig der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für Flora und Fauna reduzieren. Mit der Anlage von einheimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen am Rand des Gewerbegebiets, den Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und den Gras- und Staudenfluren auf den Ausgleichsflächen sowie der Festsetzung von Wiesenflächen als Ausgleichsflächen wird Ausgleich und Ersatz für den Verlust ehemals landwirtschaftlicher Nutzflächen geschaffen.

- Die Fläche des Geltungsbereichs ist, großmaßstäblich gesehen, von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Pasewalk relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit luftverbessernder Wirkung. Es liegen auch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor. Grundsätzlich kann aber aufgrund der überwiegend westlichen Winde das Untersuchungsgebiet als Teil des klimatischen Ausgleichsbereichs (Frischluftzufuhr) für das Innenstadtgebiet von Pasewalk von Bedeutung sein. Es ist davon auszugehen, dass

durch die zukünftige Bebauung unversiegelter Flächen eine Veränderung des Standortklimas zu erwarten ist.

- Die Allee entlang der Dargitzer Straße ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt. Weiterhin wurde ein geschütztes Ruderalgebüsch am Bahndamm aufgenommen. Den im Plangebiet vorkommenden Brachen kommt mit einer hohen biologischen Vielfalt eine vergleichsweise hohe Bedeutung als Lebensraum für die Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Sie stellen aufgrund ihrer seltenen Sonderstandorte (Sandmagerrasen, Trittsteinbiotope) ein hohes Potenzial für seltene Arten dar. Für die Tierwelt sind sie von ebenso hoher Bedeutung. Positiv und in ihrem Wert ebenso hoch einzuschätzen ist die Siedlungsbrache „Charlottenhof".

- Es verbleibt ein geringes Kompensationsdefizit das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können rund 97% der Eingriffe kompensiert werden. Weitere Maßnahmen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Defizits und des langen Zeitraums bis zur Umsetzung der Folgenutzung nicht vorgesehen.

- Im Plangebiet befinden sich vier Bodendenkmalbereiche. Es ist von weiteren Befunden auszugehen. Diese sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten fachgerecht zu dokumentieren und ggf. zu bergen.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Vollzug des Bebauungsplans. Die nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwartenden Eingriffe werden mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu 97% kompensiert. Weitere Maßnahmen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Defizits und des langen Zeitraums bis zur Umsetzung der Folgenutzung nicht vorgesehen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Stadtvertreterversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Die Anregung des Landkreises Uecker-Randow (Fachbereich Bau, Planung und Kataster, Denkmalschutz) zur nachrichtlichen Übernahme von Angaben der Bodendenkmalpflege in die Planzeichnung;

- Die Anregung des Landkreises Uecker-Randow (Fachdienst Bauordnung/Genehmigungen, Bauleitplanung) zur Streichung der textlichen Festsetzung bezüglich einer Rückbauverpflichtung;

- Der Anregung der DB Services Immobilien GmbH zum Erwerb eines Flurstückes innerhalb des Bebauungsplans durch die Kommune;

- Der Anregung der DB Services Immobilien GmbH zur Berücksichtigung von Verkehrssicherungsbelangen im Zuge von Pflanzmaßnahmen;

- Der Hinweis der DB Kommunikationstechnik GmbH (für DB Services Immobilien GmbH) zur Betroffenheit von Belangen aufgrund einer Telekommunikationsanlage im Plangebiet;

Folgender Hinweis konnten nicht berücksichtigt werden:

- Der Hinweis des Landkreis Uecker-Randow (Fachdienst Bauordnung/Genehmigungen, Untere Immissionsschutzbehörde) zur konkreten Beachtung schalltechnischen Beeinträchtigungen aufgrund der Folgenutzung;

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 / 10 der Stadt Pasewalk, der eine Teilfläche des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk umfasst, sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des im LEP M-V und im RREP VP ausgewiesenen "Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie" geschaffen werden. Aus Gründen der Förderung und Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur wurde der Standort in allen übergeordneten Planungen regionalplanerisch verankert. Demnach entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Zielen 4.3.1 (1 und 2) zu den landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorten (LEP M-V).

In der Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit denen einer dauerhaften und nachhaltigen Stärkung und Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur wurde in allen vorlaufenden Planungen (auch im RROP) im Sinne der in diesem Teil Mecklenburg Vorpommerns dringend notwendigen Schaffung von Arbeitsplätzen entschieden. Insofern ist die grundsätzliche Entscheidung für die Realisierung des Standortes bereits in allen übergeordneten Planungen abschließend abgewogen worden. Alternativen hinsichtlich Lage, Größe, Verfügbarkeit und Verkehrsanbindung sind derzeit nicht erkennbar. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet mit einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist.

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für einige der im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtliche gesichert.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Pasewalk in der Sitzung am 15.09.2011 als Satzung beschlossen.

Pasewalk den 04.10.2011

Der Bürgermeister

Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“

0. Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“ umfasst für den nördlichen Teil des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk einen Bereich, in dem zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung als Zwischennutzung zu schaffen sind und nach Ablauf einer festgelegten Frist der Standort als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern ist. Dies begründet sich unter anderem aus dem Erfordernis der langfristigen Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalk. Da mit einer Realisierung der gewerblichen Entwicklung in den nächsten ca. 20 Jahren nicht zu rechnen ist, sollen am Standort die Möglichkeiten für eine „Zwischennutzung“ durch Anlagen für Solarenergiegewinnung geschaffen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine bedarfsorientierte Bereitstellung von Flächen für Anlagen der Solarenergiegewinnung sowie von gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Solarenergiegewinnung als Zwischennutzung für einen Zeitraum von 20 Jahren (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB). In diesem Sondergebiet sind lediglich Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus Solarenergie (sowie der allgemeinen Zweckbestimmung dienende technische Nebenanlagen) zulässig. Weiterhin sollen Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Nach Ablauf der 20 Jahre tritt der „Planstand Folgenutzung“ in Kraft, in dem ein Gewerbegebiet und die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend des vorliegenden Rahmenplans sowie weitere Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden sollen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“ wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehende und dem technischen Stand entsprechende abschließende Bewertung ermöglichten. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Pasewalk und des Kreises Uecker – Randow zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 31/10 „Dargitzer Straße“ zwar erhebliche

Umweltauswirkungen zu erwarten sind, diese jedoch durch entsprechende planungsrechtliche Regelungen ausgeglichen werden können. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Für die westlich an der Dargitzer Straße gelegene Anklamer Siedlung besteht ein Schutzanspruch gegenüber Lärm und sonstigen Immissionen. Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind den jeweilig angrenzenden Nutzungen anzupassen, so dass es zu keinen außerhalb des rechtlichen Rahmens liegende, immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnbebauung aus den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen kommt. Von den zu errichtenden Solarfeldflächen können optische Störwirkungen ausgehen. Da im näheren Umfeld jedoch keine empfindlichen Nutzungen vorhanden sind, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen für den Menschen.

- Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der Dargitzer Straße (Kopfsteinpflaster) vollständig unversiegelt. Durch landwirtschaftliche Intensivnutzung sind die Böden im Plangebiet vorbelastet. Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich damit ausschließlich um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Intensivbewirtschaftung im oberen Bodenhorizont anthropogen verändert wurden. Sie sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte. Ausgenommen sind die mit Sandmagerrasen bestandenen sandigen Kuppenbereiche. Eine erhebliche Beeinträchtigung, bei denen im Plan „Folgenutzung“ geplanten Festsetzungen, liegt bei einer maximalen Versiegelungsfläche von 22,5 ha vor. Daraus entsteht ein Kompensationsbedarf in einem Flächenumfang von 27,3 ha. Kompensationsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind vorgesehen.

- Die Zwischennutzung als Solarfeld erweitert den Lebensraum für Fauna und Flora. Es ist zu erwarten, dass sich diese Form der „Extensivierung der Landnutzung“ positiv auf die Regeneration des Bodens und die Entwicklung von Lebensräumen und Arten auswirkt. Auch bezogen auf das Schutzgut Klima ist die Solarenergiegewinnung positiv zu bewerten. Durch die Überbauung im Plangebiet wird sich langfristig der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für Flora und Fauna reduzieren. Mit der Anlage von einheimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen am Rand des Gewerbegebiets, den Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und den Gras- und Staudenfluren auf den Ausgleichsflächen sowie der Festsetzung von Wiesenflächen als Ausgleichsflächen wird Ausgleich und Ersatz für den Verlust ehemals landwirtschaftlicher Nutzflächen geschaffen.

- Die Fläche des Geltungsbereichs ist, großmaßstäblich gesehen, von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Pasewalk relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit luftverbessernder Wirkung. Es liegen auch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor. Grundsätzlich kann aber aufgrund der überwiegend westlichen Winde das Untersuchungsgebiet als Teil des klimatischen Ausgleichsbereichs (Frischluftzufuhr) für das Innenstadtgebiet von Pasewalk von Bedeutung sein. Es ist davon auszugehen, dass

durch die zukünftige Bebauung unversiegelter Flächen eine Veränderung des Standortklimas zu erwarten ist.

- Die Allee entlang der Dargitzer Straße ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt. Weiterhin wurde ein geschütztes Ruderalgebüsch am Bahndamm aufgenommen. Den im Plangebiet vorkommenden Brachen kommt mit einer hohen biologischen Vielfalt eine vergleichsweise hohe Bedeutung als Lebensraum für die Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Sie stellen aufgrund ihrer seltenen Sonderstandorte (Sandmagerrasen, Trittsteinbiotope) ein hohes Potenzial für seltene Arten dar. Für die Tierwelt sind sie von ebenso hoher Bedeutung. Positiv und in ihrem Wert ebenso hoch einzuschätzen ist die Siedlungsbrache „Charlottenhof".

- Es verbleibt ein geringes Kompensationsdefizit das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können rund 97% der Eingriffe kompensiert werden. Weitere Maßnahmen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Defizits und des langen Zeitraums bis zur Umsetzung der Folgenutzung nicht vorgesehen.

- Im Plangebiet befinden sich vier Bodendenkmalbereiche. Es ist von weiteren Befunden auszugehen. Diese sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten fachgerecht zu dokumentieren und ggf. zu bergen.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Vollzug des Bebauungsplans. Die nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwartenden Eingriffe werden mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu 97% kompensiert. Weitere Maßnahmen sind aufgrund des vergleichsweise geringen Defizits und des langen Zeitraums bis zur Umsetzung der Folgenutzung nicht vorgesehen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können dem abschließenden Beschluss der Stadtvertreterversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Die Anregung des Landkreises Uecker-Randow (Fachbereich Bau, Planung und Kataster, Denkmalschutz) zur nachrichtlichen Übernahme von Angaben der Bodendenkmalpflege in die Planzeichnung;

- Die Anregung des Landkreises Uecker-Randow (Fachdienst Bauordnung/Genehmigungen, Bauleitplanung) zur Streichung der textlichen Festsetzung bezüglich einer Rückbauverpflichtung;

- Der Anregung der DB Services Immobilien GmbH zum Erwerb eines Flurstückes innerhalb des Bebauungsplans durch die Kommune;

- Der Anregung der DB Services Immobilien GmbH zur Berücksichtigung von Verkehrssicherungsbelangen im Zuge von Pflanzmaßnahmen;

- Der Hinweis der DB Kommunikationstechnik GmbH (für DB Services Immobilien GmbH) zur Betroffenheit von Belangen aufgrund einer Telekommunikationsanlage im Plangebiet;

Folgender Hinweis konnten nicht berücksichtigt werden:

- Der Hinweis des Landkreis Uecker-Randow (Fachdienst Bauordnung/Genehmigungen, Untere Immissionsschutzbehörde) zur konkreten Beachtung schalltechnischen Beeinträchtigungen aufgrund der Folgenutzung;

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 / 10 der Stadt Pasewalk, der eine Teilfläche des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk umfasst, sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des im LEP M-V und im RREP VP ausgewiesenen "Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie" geschaffen werden. Aus Gründen der Förderung und Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur wurde der Standort in allen übergeordneten Planungen regionalplanerisch verankert. Demnach entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Zielen 4.3.1 (1 und 2) zu den landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorten (LEP M-V).

In der Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit denen einer dauerhaften und nachhaltigen Stärkung und Sicherung der regionalen Wirtschaftsstruktur wurde in allen vorlaufenden Planungen (auch im RROP) im Sinne der in diesem Teil Mecklenburg Vorpommerns dringend notwendigen Schaffung von Arbeitsplätzen entschieden. Insofern ist die grundsätzliche Entscheidung für die Realisierung des Standortes bereits in allen übergeordneten Planungen abschließend abgewogen worden. Alternativen hinsichtlich Lage, Größe, Verfügbarkeit und Verkehrsanbindung sind derzeit nicht erkennbar. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen werden, dass für das Plangebiet mit einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen ist.

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen für einige der im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Der Ausgleich dieser Beeinträchtigungen wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtliche gesichert.

Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Pasewalk in der Sitzung am 15.09.2011 als Satzung beschlossen.

Pasewalk den 04.10.2011

Der Bürgermeister