



## **Stadt Pasewalk**

# **Bebauungsplan Nr. 47 / 17 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“**

Begründung und  
Umweltbericht  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Stand: 10. Oktober 2022



Inhalt	Seite
I PLANUNGSGEGENSTAND .....	1
<b>1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
2.1 Lage in der Stadt .....	4
2.2 Baustruktur und Nutzung .....	5
2.3. Eigentumsverhältnisse .....	6
2.4 Verkehrliche Erschließung .....	6
2.5 Natur und Umwelt.....	7
2.6 Stadttechnik.....	7
2.7 Immissionsschutz .....	8
2.8 Bodendenkmale .....	8
2.9 Bauhöhenbeschränkung .....	8
<b>3. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>9</b>
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP).....	9
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV).....	10
3.3 Flächennutzungsplan .....	11
II PLANINHALT .....	12
<b>1. Konzeptentwicklung .....</b>	<b>12</b>
1.1 Nutzungskonzept.....	12
1.2 Verkehrserschließung .....	14
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept .....	15
<b>2. Bebauungsplan .....</b>	<b>16</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen.....	19
2.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	20
2.5 Öffentliche Grünflächen.....	20
2.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	20
2.7 Flächen für Versorgungsanlagen .....	21
2.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	22
2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	23
2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
2.9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	25

Inhalt	Seite
<b>3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise..</b>	<b>25</b>
3.1 Bodendenkmale.....	25
3.2 Altlasten .....	26
3.3 Artenschutz.....	26
3.4 Weitere Hinweise.....	26
III Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB .....	28
1. Einleitung .....	28
1.1 Rechtliche Grundlagen .....	28
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans 47/17 .....	28
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	34
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens .....	44
2.1 Untersuchungsgegenstand und –umfang .....	44
2.2 Untersuchungsmethode.....	44
2.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume .....	45
3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	45
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	45
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	74
3.4 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl .....	82
3.5 Beschreibung der erheblichen nachhaltigen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind .....	82
4 Zusätzliche Angaben .....	82
4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	82
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	83
4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	84
IV Rechtsgrundlagen .....	<b>87</b>

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk haben am 14.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/17 „Großgewerbegebiet Pasewalk 2. Bauabschnitt“ für den Bereich südlich der Dargitzer Straße gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt des sogenannten Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk, der hier aus Gründen der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur entstehen soll bzw. sich in Entstehung befindet.

Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern ist durch seine geringe Bevölkerungsdichte und einen vergleichsweise geringen Bestand an gewerblichen Nutzungen bzw. Betrieben gekennzeichnet.

Um dem tiefgreifenden Strukturwandel seit 1989 entgegenzuwirken und die regionale Wirtschaftsstruktur zu stärken, wurden bereits seit Beginn der 2000er Jahre erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer, großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe zu schaffen. Damit soll vor allem das Angebot an Arbeitsplätzen in besonders strukturschwachen Regionen des Landes verbessert werden.

Zu diesem Zweck wurde auf Grundlage eines Kabinettsbeschlusses der Landesregierung vom 29.01.2002, zunächst eine Grobuntersuchung zur Beurteilung von landesweit 14 in Frage kommenden, sogenannten Gewerbegroßstandorten erstellt<sup>1</sup>.

Im Rahmen einer anschließenden Machbarkeitsstudie wurde die „engere Wahl“ von sieben Standorten auf ihre Eignung als überregional bedeutsame, sogenannte Großgewerbebestände und auf mögliche schwerwiegende Restriktionen untersucht. Ziel der weiteren Untersuchung war es, die grundsätzliche Machbarkeit einer jeweiligen Entwicklung dieser Standorte für Großgewerbe zu prüfen und Hinweise für die weitere planerische Vorbereitung zu erlangen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fanden Eingang in den Landesentwicklungsplan MV, indem diese sieben Flächen als raumbedeutsame Vorhaben bereits im LEP MV 2005 dargestellt wurden (*Standortoffensive Gewerbegroßstandorte*) *An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor allen anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen*

---

<sup>1</sup> Urban System Consult: Voruntersuchung / Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern, Januar 2003

Darüber hinaus sind Vorranggebiete bzw. Ziele der Raumordnung im Regionalplan vom Träger der Landes- oder Regionalplanung verbindlich vorgegebene Festlegungen auf bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen mit der Konsequenz, dass andere, mit der Vorrangfunktion konkurrierende bzw. unvereinbare raumbedeutsame Nutzungen auszuschließen sind. Eine Zielaussage in textlicher Form bzw. eine zeichnerische Vorranggebietsfestlegung ist abschließend abgewogen, einer Abwägung demzufolge nicht zugänglich und muss von öffentlichen Stellen beachtet werden.

Mit den umfangreichen Voruntersuchungen zur Eignung der Flächen des Plangebietes im Vergleich zu anderen potenziellen Standorten in Mecklenburg-Vorpommern und den daraus resultierenden (positiven) raumordnerischen Festlegungen ist der zweifelsfreie Eignungsnachweis der Entwicklung erbracht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten in Ost-Vorpommern sind derzeit nicht erkennbar.

Auch aus diesem Grund hat die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk in ihrer Sitzung am 10.04.2003 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um so die Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Stärkung der Region durch die Ansiedlung von Großgewerbe sowie von sonstigem Gewerbe an der B 104 / 109 zu schaffen. Über die Flächennutzungsplanänderung hinaus wird zur Darlegung und Sicherung der Belange des Umweltschutzes auch die Angleichung und Aktualisierung des Landschaftsentwicklungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Für den Standort wurde im Jahre 2004 ein Rahmenplan als Grundlage der erforderlichen und inzwischen erfolgten 2. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Im Rahmenplan wird als 1. Bauabschnitt die Entwicklung etwa des südlichen Drittels der Gesamtfläche vorgeschlagen, da hier auch kurzfristig eine Erschließung über den Stolzenburger Weg hergestellt werden kann. Die vorgesehene Entwicklung beinhaltet die „planungsrechtliche Aktivierung“ der Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich von Franzfelde (13,5 ha) sowie der anschließenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen (36,5 ha).

Der Bebauungsplan umfasst den im Rahmenplan „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ damals definierten ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Für die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Entwicklung wird im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sollen nunmehr auch der 2. Bauabschnitt zügig entwickelt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.



#### 1 Rahmenplan für den Industriegewerbegroßstandort aus 2004

Der Bebauungsplan umfasst den im Rahmenplan „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ definierten zweiten Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Für die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Entwicklung wird im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich. Der Teil der Siedlung Marienhof westlich der Kreuzung der Wege Marienhof / Marienhofer Weg ist als Mischgebiet festzusetzen.

Darüber hinaus ist eine Straßentrasse zur internen Gebietserschließung als Fortführung der von Süden im 1. Bauabschnitt nach Norden begonnenen Erschließungsstraße planungsrechtlich zu sichern. Schließlich sind die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Regenrückhaltung durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden voraussichtlich weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

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.

Zu beachten ist jedoch, dass eine Stromtrasse durch das Gebiet verläuft, die aktuell kaum unterbaubar ist und somit in dem Bereich eine sinnvolle Anordnung von Gewerbe- und Industriebetrieben erschwert. Die Verlegung der Stromtrasse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs-

plans sowie die Ergänzung um eine zweite, parallel verlaufende Stromtrasse werden parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage in der Stadt**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgebietsgrenze der Stadt Pasewalk südlich der Dargitzer Straße (Kreisstraße UER 7) und ist ca. 3 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Dargitzer Straße (Flurstück 332/5);
- im Westen durch eine vorhandene Hecke, die in etwa rechtwinklig von der nördlichen Grenze des Flurstücks 16 nach Nordosten verläuft;
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 16, 18 und 36/3;
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 345, 346, 352/4, 353 und 354

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Gemarkung Pasewalk und wird durch die folgenden Flurstücke der Flur 1 gebildet:

Flurstücke: 42, 355/2, 355/3, 355/4, 356, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 376, 377, 378



2 Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/17

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 100 ha.

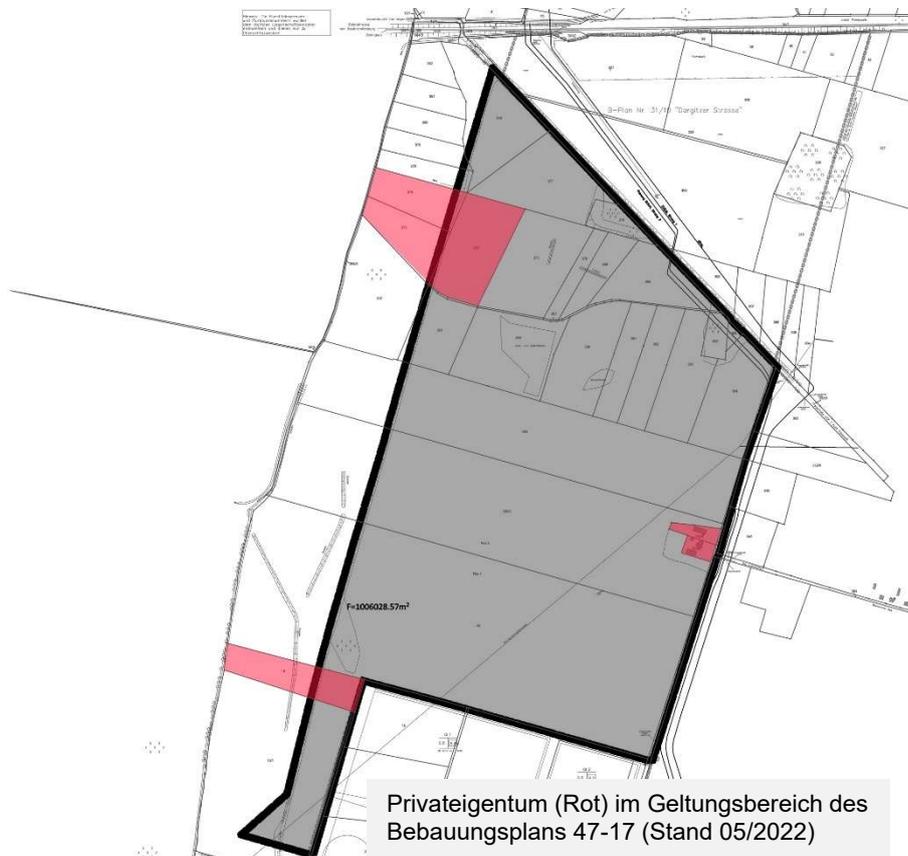
## 2.2 Baustruktur und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist gegenwärtig dem Außenbereich zuzurechnen.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Osten des Gebietes befindet sich mit dem Marienhof eine alte Hoflage, die heute vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.

Etwa 250 m östlich des Marienhofs beginnt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil zwischen Dargitzer Straße und Anklamer Straße.

Südlich des Plangebietes befindet sich der 1. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk in Entwicklung.



### 2.3. Eigentumsverhältnisse

Der weitaus größte Teil der Grundstücke des Plangebietes befindet sich gegenwärtig im Eigentum der Stadt Pasewalk. Lediglich einige Teilflächen sind in Privateigentum.

### 2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit noch nicht direkt an leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen angebunden. Künftig erfolgt die Anbindung über die im 1. Bauabschnitt bereits planungsrechtlich gesicherte und im 2. Bauabschnitt fortzuführende Erschließungsstraße, die die Straße Stolzenburger Weg und die Dargitzer Straße verbindet.

## 2.5 Natur und Umwelt

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, dem Marienhofer Weg, werden Höhen um 37 m über NN erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch“ mit Höhen zwischen 23 m und 25 m ü.N.N..

Die Hochflächen im Westen der Stadt Pasewalk zählen mit Ackerzahlen von 30 bis kleiner 50 zu den wertvollsten Böden der Gemarkung. 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. Altlasten sind nicht bekannt.

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 intensiv genutzt. Als weitere Biotoptypen kommen vor: eine kleinere lockere Hoflage (Marienhof) mit Nutzgarten, unbefestigte Wege sowie am westlichen Rand eine Heckenbepflanzung.

## 2.6 Stadttechnik

Das Plangebiet ist derzeit stadttechnisch nicht in einem für die Entwicklung ausreichendem Umfang erschlossen. Die vorhandenen Leitungskapazitäten sind für die angestrebte Entwicklung des Plangebietes keinesfalls ausreichend, so dass eine den Anforderungen (der Gesamtgebietsentwicklung) entsprechende Erschließung des Standortes hergestellt werden muss.

Das Schmutzwasser wird auf der Kläranlage in Pasewalk gereinigt. Die Überleitung findet zum einen über die im Bau befindliche Pumpstation im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans 30-09 und einer Druckrohrleitung entlang der Kreisstraße VG 70 sowie einer weiteren Pumpstation und einer weiteren Rohrleitungstrasse statt. Die Einbindung in das Kanalnetz der Stadt erfolgt am Stadtrand. Sollten die Schmutzwassermengen in Abhängigkeit der Ansiedlungen so groß werden, dass das vorhandene städtische Netz dieses nicht ableiten kann, erfolgt eine Erweiterung des städtischen Netzes. Zur Feststellung und Prognose wird durch den Entsorgungsbetrieb ein Kataster erstellt und gepflegt.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld sind weitere Leitungstrassen vorhanden. Im Norden des Plangebietes verläuft ein Strang der EUGAL (Europäische Gas-Anbindungsleitung).

Als problematisch für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes ist die Trasse der 110 kV-Freileitung, die im Süden durch den Geltungsbereich verläuft, zu beurteilen. Für die Leitung wäre ein Schutzbereich von insgesamt 46 m (23 m beidseitig der Mittelachse der Trasse) freizuhalten, bzw. wäre in dieser Breite eine Flächennutzung nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem soll eine zweite Leitung parallel dazu errichtet werden.

Aufgrund des Trassenverlaufs quer durch das Plangebiet bestehen weitgehende Restriktionen für diesen Bauabschnitt des Standortes. Deshalb soll die Leitungstrasse kurz- bis mittelfristig verlegt und der neue Trassenverlauf im Bebauungsplan 47/17 berücksichtigt werden.

## **2.7 Immissionsschutz**

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet (ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb „Marienhof“) ist als einzige schutzbedürftige Nutzung gegenüber den Immissionen aus der angestrebten Gewerbe-/ Industrieentwicklung zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage der Gebäude im Außenbereich ist der Schutzanspruch der Wohnnutzung wie der innerhalb eines Mischgebietes zu bewerten. Im Bebauungsplan ist eine „Zonierung“ der Baugebiete vorgesehen, durch die sichergestellt wird, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung nur solche Nutzungen ansiedeln, die bezüglich ihres Störungsgrades mit den Schutzansprüchen der Wohnnutzung vereinbar sind.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet wurden Lärmimmissionsprognosen erstellt. In der Untersuchung wurden die Quellenarten Verkehr und Gewerbe betrachtet. Dabei wurden die Vorbelastungen des Gebietes untersucht und die Auswirkungen der geplanten Entwicklung prognostiziert, so dass im Ergebnis immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel für die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt werden konnten.

## **2.8 Bodendenkmale**

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sind.

## **2.9 Bauhöhenbeschränkung**

Für die Entwicklung des Großgewerbegebietes ist schließlich eine Bauhöhenbeschränkung zu berücksichtigen. Diese gilt für das gesamte Plangebiet und resultiert aus der geringen Entfernung zum Flugplatz Pasewalk – Franzfelde sowie aus einer vorhandenen Richtfunkstrecke. So darf die Bebauung im Plangebiet eine maximale Höhe von 67 m ü. NHN nicht überschreiten. Bei der derzeit im Gebiet vorhandenen Topographie entspricht dies Bauhöhen zwischen 29 m und 41 m (Ausnahmen können aber zugelassen werden). In einem engeren Umkreis um den Flugplatz (1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt – beschränkter Bauschutzbereich) ist darüber hinaus eine gesonderte Genehmigung für Bauvorhaben erforderlich, da hier keine Nutzungen angesiedelt werden dürfen, die den Flugbetrieb gefährden (z.B. durch Sichteinschränkungen oder die Gefahr von Vogelschlag).

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist seit dem 20.09.2010 rechtskräftig. Eine 1. Änderung aus 2013 betrifft lediglich ein Windeignungsgebiet auf der Insel Rügen.

Für eine 2. Änderung, die ebenfalls Windeignungsgebiete zum Inhalt hat, liegt ein Entwurf aus 2020 vor.

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 Brietzig, Fahrenwalde, Jatznick, Klein Luckow, Koblenz, Krugsdorf, Nieden, Papendorf, Polzow, Rollwitz, Schönwalde, Viereck, und Zerrentin.



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<sup>2</sup>: 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:

- 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 Gebietsentwicklung den raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung von Betriebsstandorten des RREP VP.

### 3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

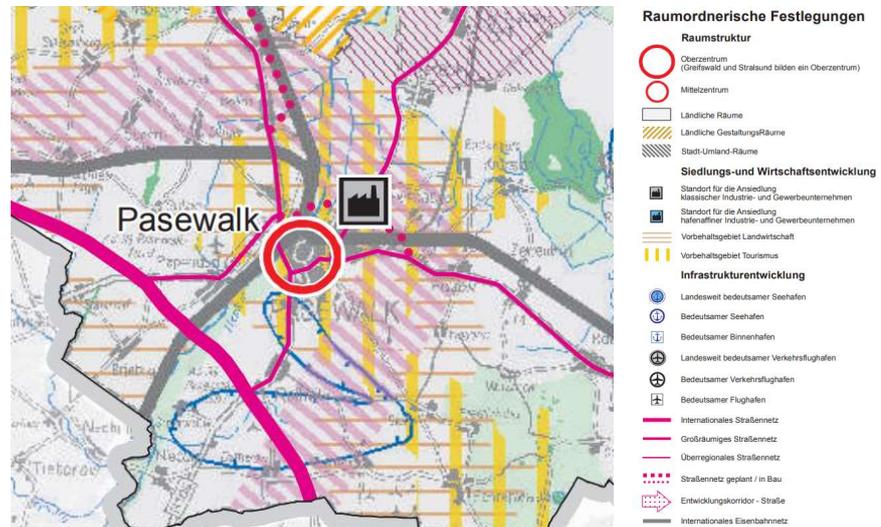
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus 2016 wird die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum und als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbebetriebe dargestellt. Mit der angestrebten Entwicklung des Großgewerbegebietes Pasewalk wird den landesplanerischen Zielen 4.3.1. zu den Vorranggebieten für Gewerbe und Industrie gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V entsprochen.

Gleichwohl ist zu beachten, dass das Bebauungsplangebiet ebenfalls in einem Bereich liegt, der im LEP MV als Vorrangbiet Tourismus dargestellt ist.

---

<sup>2</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, S. 46

Stadt Pasewalk  
 Bebauungsplan Nr. 47/17  
 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

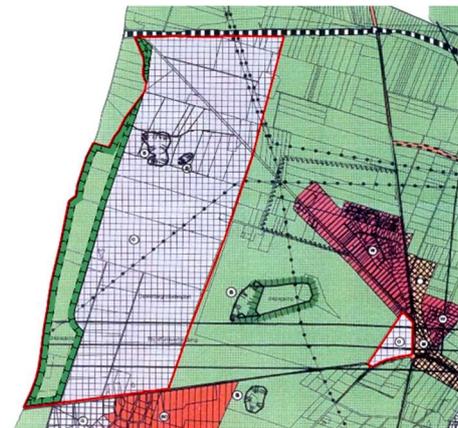


### 3.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk (wirksam seit 18.06.2002) ist das Bebauungs-plangebiet nördlich des Stolzenburger Weges / UER 7 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurden für diesen Teilbereich die Darstellung von Landwirtschaftsflächen zu Gewerbeflächen geändert. Der vorgesehene Geltungsbereich des Be-

bauungsplans Nr. 47/17 „Groß-gewerbegebiet Pasewalk, 2. Bauabschnitt“ liegt vollständig innerhalb des im FNP als gewerblichen Bauflächen dargestellten Bereiches.



3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### **III. II PLANINHALT**

#### **1. Konzeptentwicklung**

##### **1.1 Nutzungskonzept**

Entsprechend der raumordnerischen Disposition und der wirtschaftlichen Vorgaben beruht das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Nutzungskonzept weitgehend auf den seinerzeit im „Rahmenplan Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ vorgeschlagenen und abgestimmten Darstellungen zur Gebietsstruktur, Flächennutzung und Erschließung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 47/17 mit einer Fläche von rd. 100 ha umfasst dabei den zweiten und größten Bauabschnitt des Gesamtgebietes mit einer Fläche von ca. 230 ha.

Vorgesehen ist im Wesentlichen die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten sowie eines Mischgebietes im Bereich des Marienhofes. Die Gliederung der Baugebiete ergibt sich dabei vor allem aus den erforderlichen Schutzabständen zu der vorhandenen Bebauung des Marienhofes.

Neben den Baugebieten selbst werden im Zentrum des Plangebietes auch Flächen für Verversorgungsanlagen erforderlich. Diese dienen zum einen der Anlage eines neuen Umspannwerkes in Verbindung mit der Verlegung der 110 KV Freileitung und zum anderen der Unterbringung eines Wasserwerks der Stadtwerke Pasewalk. Damit kann eine adäquate Versorgung der neuen Betriebe im Plangebiet sichergestellt werden.

Die innere Verkehrserschließung des Gesamtgebietes soll über eine Straße erfolgen, die das Gebiet als „Rückgrat“ etwa in Nord-Süd-Richtung zwischen Stolzenburger Weg und Dargitzer Straße durchquert. Im Plangebiet des Bebauungsplans 47/17 schließt die geplante Haupterschließungsstraße direkt an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan 30/09 an.

Der Anschlusspunkt an den Stolzenburger Weg liegt im Süden des Industriegewerbegroßstandortes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 30/09. Damit kann eine kurze Verbindung zwischen den entstehenden und geplanten Gewerbeflächen und der Straßenverbindung zwischen der Kreisstraße UER 7 (Stolzenburger Weg) und der B 104 / A 20 hergestellt werden.

Die asymmetrische Lage der Haupterschließung im östlichen Teil des Gebietes ermöglicht westlich der Straße Grundstücke mit einer Tiefe von bis zu rd. 500 m und auf der östlichen Seite sind Grundstückstiefen von ca. 200 m. möglich. Weitere untergeordnete Erschließungsstraßen, die etwa in Form von Stichstraßen ausgehend von der Haupterschließung in die Tiefe der Grundstücke entwickelt werden, sind nach Bedarf vorstellbar, sollten aber auf die konkreten Nutzungsanforderungen angepasst werden. Grundsätzlich ermöglicht dieses System der Haupterschließung einen sehr flexiblen Umgang mit den Ansprüchen zukünftiger Nutzer hinsichtlich der Grundstückszuschnitte und der Erschließung.

Einfluss auf die Struktur des Gesamtgebietes hat auch die Lage und Funktion der erforderlichen stadttechnischen Anlagen: Insbesondere die seit langem vorgesehene Ertüchtigung der vorhandenen 110 KV Freileitung, die das Gebiet heute in ungünstigem Winkel durchquert, bietet die Möglichkeit einer grundlegenden Modernisierung der stadttechnischen Infrastruktur. Mit der Verlegung der Trasse kann eine Verbesserung der Einbindung in die städtebaulichen Zusammenhänge erreicht werden.

Vorgesehen ist darüber hinaus die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.

Für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Industriegebiete	ca. 68 ha
Gewerbegebiete	ca. 6 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 3 ha
Mischgebiete	ca. 0,6 ha
Erschließungsflächen	ca. 6 ha
Grünflächen	ca. 19 ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 103,0 ha</b>

Die Industriegebiete weisen dabei Größen zwischen rd. 700 mal 514 m (GI<sub>1</sub>) und 200 mal 250 m (GI<sub>4</sub>) auf und sind flexibel teilbar. Im Bereich des Gewerbegebiets werden Grundstückstiefen bis ca. 95 m und 240 m Tiefe (ab Straßenbegrenzungslinie) bei variabler Breite ermöglicht.

Insgesamt liegen den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans damit folgende nutzungsstrukturelle Prämissen zu Grunde:

- Durch die Vorgabe der zulässigen / möglichen Nutzungen soll ein räumlich strukturiertes und gleichermaßen breit gefächertes Angebot an industriell-gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.
- Eine Zonierung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gesamtgebietes nach Nutzungsintensität und Störungsgrad gewährleistet eine Entwicklung, die mit den Schutzansprüchen der angrenzenden Nutzungen „kompatibel“ ist.
- Die Erschließung – auch der „Innenbereiche“ des Gebietes – ist der vorgesehenen Nutzung entsprechend zu sichern.
- Die zu verlegende Trasse der 110 KV-Freileitung durchquert das Gebiet künftig etwa rechtwinklig zur HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE, so dass sinnvolle Grundstücksbildungen bzw. Nutzungsanordnungen möglich sind.

Die städtebaulichen Nutzungsvorgaben werden ergänzt durch verschiedene Maßnahmen und Vorgaben zur Freiraumentwicklung.

## **1.2 Verkehrserschließung**

### **Überörtliche Einbindung**

Die leistungsfähige Einbindung des gesamten Industriegewerbegroßstandortes in das übergeordnete Haupt- und Fernstraßennetz ist eine wesentliche Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Gebietes. Vor allem eine möglichst kurze Anbindung an die A 20 über eine leistungsfähige Straße ist als wesentlicher Standortfaktor zu bewerten.

Aus diesem Grund wurden bereits im Zuge der Rahmenplanung verschiedene Varianten für die Schaffung einer Straßenverbindung zwischen der Anschlussstelle Pasewalk Nord der A 20 und dem Standort untersucht. Im Ergebnis wurde einer Variante der Vorzug gegeben, die eine neue Querverbindung zwischen Stolzenburger Weg / VG 70 westlich des Flugplatzes Pasewalk und der B 104 westlich von Papendorf vorsieht. Die Trasse verläuft im Wesentlichen über Landwirtschaftsflächen sowie über ein kurzes Teilstück des Stolzenburger Weges bis zur Anbindung der inneren Haupterschließung an denselben westlich von Franzfelde.

Das grundsätzliche verkehrliche Erfordernis und auch die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der Vorzugsvariante wurden im Rahmen einer verkehrswirtschaftlichen Untersuchung im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V bestätigt.

Zur Einbindung des (Gesamt-) Standortes in das Hauptverkehrsstraßennetz war in der Rahmenplanung neben der Anbindung an die B 104 / A 20 auch eine mittelfristige Anbindung an die B 109 vorgesehen. Dabei sollte die Dargitzer Straße für die Erschließung lediglich eine untergeordnete Bedeutung einnehmen, da sie durch ein Wohngebiet führt, im Bestand vergleichsweise schmal ist und durch eine Allee beidseitig gesäumt wird. Vielmehr sollte nördlich der Dargitzer Straße die Anbindung des Untersuchungsgebietes an die B 109 über eine neu anzulegende Straße nördlich der Anklamer Siedlung erfolgen, die im Bereich der Einmündung der geplanten, von Osten kommenden Nordumgehung in die B 109 mündet. Damit würde das Gebiet auch für die von Norden und Osten kommenden Verkehre optimal eingebunden. Die genaue Lage und Trassierung der Nordanbindung sollte unter diesen Gesichtspunkten in Abhängigkeit von der Nordumgehung Pasewalk abschließend festgelegt werden.

Da in den letzten Jahren zunehmend deutlich wurde, dass der „Nordumgehung Pasewalk“ gemäß Bundesverkehrswegeplan zwar eine vergleichsweise hohe Priorität eingeräumt wird, eine Realisierung aber dennoch nicht absehbar ist, wurde die überörtliche Anbindung dahingehend

modifiziert, dass die Hauptanbindung des Gebietes von Süden über den ersten Bauabschnitt, den Stolzenburger Weg und die B 104 an die A 20 erfolgt. Der nördlichen Anbindung der geplanten Haupterschließung an die Dargitzer Straße kommt lediglich nachgeordnete Bedeutung zu, durch straßenverkehrsrechtliche Anordnung soll die Benutzung nur für PKW zugelassen werden.

### **Innere Erschließung und Verkehrserzeugung**

Die innere Haupterschließung des Gesamtgebietes soll über eine neue Straße erfolgen, die das Gebiet im Wesentlichen etwa in Nord-Süd-Richtung durchquert. Der Anschlusspunkt an den Stolzenburger Weg liegt östlich der Siedlung Franzfelde (B-Plan 30-09). In den weiteren Bauabschnitten führt die Straße weiter in Richtung Norden bis über die Dargitzer Straße / K 7 hinaus.

Aus der langfristigen Entwicklung des Gesamtgebietes ergeben sich die folgenden Rahmenbedingungen für die Verkehrsentwicklung und – Mengen:

Aus der Fläche von insgesamt rd. 155 ha Bruttobauland des Industrieparks Berlin -Stettin und einem Betriebsbesatz mit vergleichsweise flächenintensiven Nutzungen ergibt sich eine Größenordnung von 4.500-5.000 Beschäftigten in der Endausbaustufe des Gebietes. Bei 3,0 Wegen je Beschäftigtem, einem MIV-Anteil von 85% und einem Besetzungsgrad von 1,2 Personen je PKW ergeben sich damit rund 10.500 Fahrten (Hin- und Zurück) im Kfz-Verkehr. Der Güterverkehr ist mit ca. 500 bis 1.000 Fahrten hinzuzurechnen.

Die Verkehrserzeugung aus dem Gesamtgebiet beträgt damit insgesamt ca. 11.500 Fahrzeugbewegungen / Tag. Dies ist ein rechnerischer Maximalansatz, der sich aus einer modellhaften Flächenbelegung hinsichtlich Art und Größe der Betriebe ergibt. Die ersten Ansiedlungsvorhaben im Gebiet zeigen, dass dieses erwartete Verkehrsaufkommen aus den bislang projektierten Nutzungen wohl nicht erreicht werden wird.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt prognostisch auch kaum zu beurteilen ist der Abfluss der Verkehre aus dem Gebiet in das umgebende Hauptnetz. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein wesentlicher Anteil der Verkehre über die A 20 abfließen wird. IDies hätte für die jeweiligen Straßenverbindungen eine moderate Belegung zur Folge.

### **1.3 Landschaftsplanerisches Konzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Neben den öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der Baugebiete 20% der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. von einer Bebauung / Versiegelung freizuhalten (GRZ 0,8).

Darüber hinaus sind Flächen, über denen die neue Stromtrasse verlaufen wird, von einer Bebauung freizuhalten.

Um den Grünflächen eine höhere „naturräumliche Wirksamkeit“ zu verleihen, werden standortgerechte und gebietstypische Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen festgesetzt.

Zur Speicherung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet werden umfangreiche Regenrückhalteflächen und Regenrückhalteanlagen an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Diese können zum Teil im Bereich der Trassenkorridore und Schutzflächen der neuen Elektro-Freileitung eingeordnet werden, so dass, eine verhältnismäßig effektive „Doppelnutzung“ der Flächen erreicht werden kann.

Um einen vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, müssen ggf. Ausgleichsmaßnahmen an einem anderen Ort erfolgen.

## **2. Bebauungsplan**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplanentwurf wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Entwicklung eine Gliederung des Gebietes in unterschiedliche Baugebiete vorgesehen. Neben den unterschiedlichen Arten der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) erfolgt im weiteren eine zusätzliche Differenzierung zur zulässigen Art der Betriebe und Anlagen in den Baugebieten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Teil 1 BauNVO) sowie nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenarten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Teil 2 BauNVO) in Form einer Festlegung von maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

#### Mischgebiet (MI)

Der an der östlichen Grenze des Plangebietes gelegene Marienhof wird als Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen. Das Gebiet umfasst derzeit wenige Wohngebäude sowie verschiedene Nebenanlagen. Die baulichen Nutzungen in diesem Teil des Plangebietes genießen Bestandschutz, mit der planungsrechtlichen Sicherung als Mischgebiet in Verbindung mit den Regelungen zu überbaubaren Flächen und zum Maß der Nutzung werden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet.

Im Einzelnen sind im Mischgebiet folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Mit den zulässigen Nutzungen wird ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht, das auch im Hinblick auf eine langfristige Umstrukturierung des gesamten Umfeldes eine tragfähige Perspektive eröffnet.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Generell sollen im Zuge der Gesamtentwicklung des Standortes Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, da dies sowohl dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk als auch der strukturellen Zielsetzung für das Gebiet und auch den raumordnerischen Vorgaben des LEP MV widersprechen würde.

Aufgrund der geringen Größe des Mischgebietes sowie der peripheren Lage sind die darüber hinaus benannten Nutzungen als strukturell und städtebaulich unverträglich zu beurteilen und sollen insofern ausgeschlossen werden.

#### Gewerbegebiete (GE)

Die Flächen im näheren Umfeld des Mischgebiets werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 (1) BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Flächen werden in Anbetracht der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung (Marienhof) als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Festsetzung vorgesehen. Im Unterschied zu „herkömmlichen“ Gewerbegebieten sind hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

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

Allgemein zulässig im Gewerbegebiet GE 1 sind

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Damit kann aufgrund der zulässigen Betriebsarten eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Beschränkung der zulässigen „Lagernutzungen“ auf solche, die Betrieben am Standort zugeordnet sind, trägt der angestrebten Nutzungsstruktur Rechnung.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE 1 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,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

## Stadt Pasewalk

### Bebauungsplan Nr. 47/17

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

Dies stellt bauliche Anlagen der oben genannten Zweckbestimmung unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung.

Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet GE 1:

- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk.

Aufgrund der hohen Erschließungsgunst soll die Entwicklung von extensiven Nutzungen mit hohem Flächenbedarf (Lager, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) unterbunden werden. Dies stellt auch auf „eigenständige Lagernutzungen“ ab.

Die Errichtung von Sportstätten soll aus städtebaulichen Gründen unter den Genehmigungsvorbehalt der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit im GE 1 gestellt werden: Derartige „publikumsintensive“ Einrichtungen sind aufgrund der nutzungsstrukturellen Ausrichtung des „Industriegewerbegroßstandortes“ bedingt geeignet für die in Aussicht genommene Entwicklung. Sie sollten in zentraleren Stadtlagen ihren Standort finden.

#### Industriegebiete (GI)

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes wird als Industriegebiete (GI) zur Festsetzung vorgesehen. Dies sind große, zusammenhängende Bereiche innerhalb des Plangebietes, in denen auch flächenintensivere Nutzungen / Betriebe ihren Standort finden können. Industriegebiete dienen gem. § 9 (1) BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig im Industriegebiet sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können im Industriegebiet 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 sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im Industriegebiet:

- Einzelhandelsbetriebe

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen erfolgt entsprechend der Vorgaben des „Einzelhandelskonzeptes und Fachplanes Pasewalk“ um damit mögliche „zentrumsschädliche“ Auswirkungen zu unterbinden.

Es wird eine gesonderte Festsetzung zu Photovoltaikanlagen getroffen. Diese sollen im gesamten Plangebiet ausschließlich auf Dachflächen zulässig sein, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen indem eine „Stapelung“ von Nutzungen erzwungen wird.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollen im Bebaubebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie teilweise einer Baumassenzahl (BMZ) bestimmt werden.

So wird für das Mischgebiete (MI) eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zur Festsetzung vorgesehen. Damit sollen die Bestandsdichten gesichert und eine maßvolle bauliche Erweiterung nicht verhindert werden. Für das Gewerbegebiet (GE) ist eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,5 zur Festsetzung vorgesehen. Für die Industriegebiete (GI) soll eine GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt werden.

Zur Einhaltung der luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen aus dem angrenzenden Flugplatz sowie der Sicherung der durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunkverbindungen wird darüber hinaus eine Bauhöhenbeschränkung von 67 m über Normalhöhennull (NHN) zur Festsetzung vorgesehen. Dies entspricht einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von rd. 32 m über dem Hochpunkt des Geländes der derzeit bei ca. 35 m über NHN liegt. Es ist davon auszugehen, dass mit der Erschließung des Standortes eine Höhennivellierung des Geländes erforderlich wird. Damit wird die mögliche Höhe baulicher Anlagen über Gelände voraussichtlich zunehmen, so dass keine Nutzungsbeschränkungen zu erwarten sind.

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

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

## 2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

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

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

Nebenanlagen sind im Allgemeinen in den Baugebieten zulässig, was dem Ziel einer möglichst flexiblen Gestaltung der Nutzung entgegenkommt. Lediglich im Bereich des Industriegebietes GI1 an der nördlichen Plangebietsgrenze werden Nebenanlagen auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Das geschieht aus Gründen des Alleenschutzes. Um den Alleebaumbestand an der Dargitzer Straße nicht zu gefährden, sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze auch von allen Nebenanlagen freizuhalten. Dies wird durch textliche Festsetzungen geregelt.

#### **2.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die zur Erschließung erforderlichen Hauptverkehrsstraßen entsprechend der o.g. Struktur als öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Festsetzung vorgesehen.

Die Dimensionen der geplanten Straßenverkehrsflächen wie auch der vorgesehenen Knotenpunkte und Einmündungsbereiche entsprechen den Vorgaben der einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. EAE '98).

Es ergibt sich ein Erschließungssystem, das vor allem der schnellen und reibungslosen Ableitung der Schwerverkehre Richtung A 20 dient. Die wesentlichen Verkehrsströme sollen über die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30/09 neu zu bauende Straße und den Stolzenburger Weg zur Autobahn bzw. in Richtung Pasewalk abgeleitet werden. Die Dargitzer Straße soll wegen der sensiblen Alleensituation und der angrenzenden Wohngebiete soweit wie möglich von den gewerblichen Verkehren freigehalten werden. Aus diesem Grund wird durch straßenverkehrsrechtliche Anordnung geregelt, dass die nördliche Ausfahrt aus dem Plangebiet am Anbindungspunkt der Planstraße an die Dargitzer Straße nur durch PKW genutzt werden darf.

#### **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 teilweise mit einer Bindung als Flächen für Bepflanzung versehen.

#### **2.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

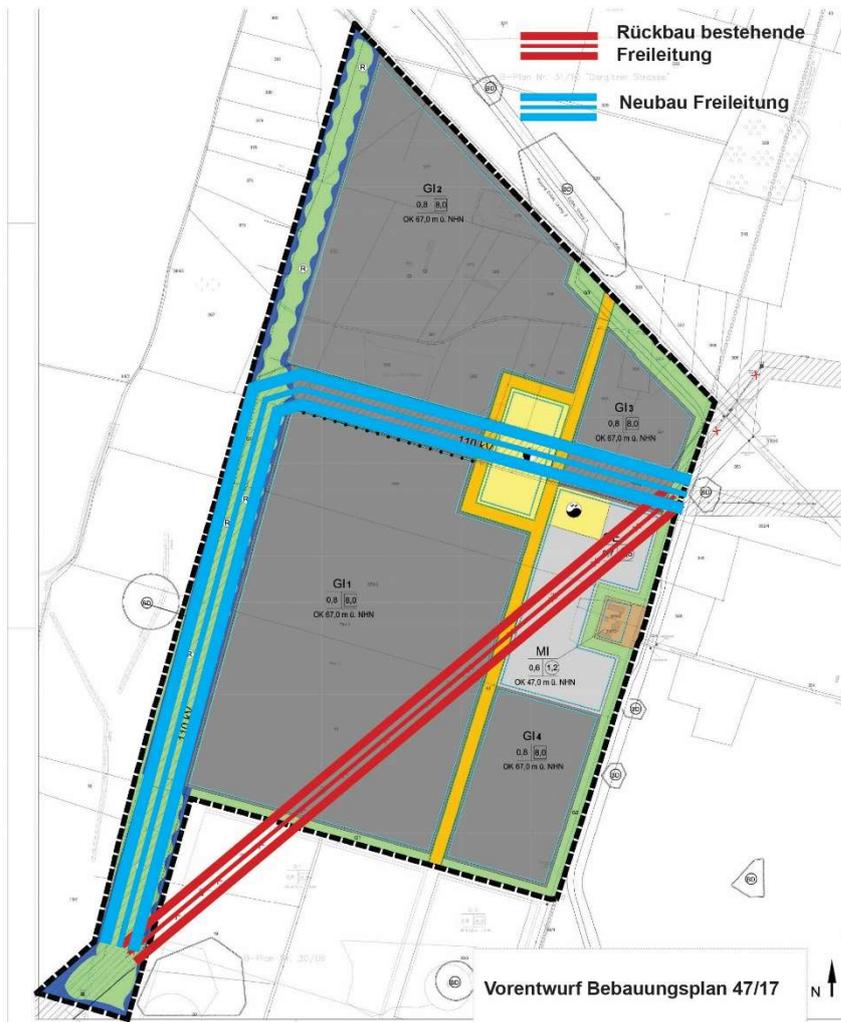
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Grünflächen umgesetzt.

Der genaue Umfang sowie die Art des Ausgleichs werden im Umweltbericht im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den Baugebieten steht in Abhängigkeit der überbauten bzw. versiegelten Flächen. Ein Teil der ermittelten Bäume kann in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraßen untergebracht werden, PKW-Stellplätze begrünen oder der Begrünung von fensterlosen Fassaden dienen. Insgesamt wird mit der Festsetzung einer Mindestanzahl und –qualität von Bäumen ein ausgleichswirksames Netz von ökologischen Trittsteinen sowie eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild durch die Gliederung der Bauflächen erreicht.

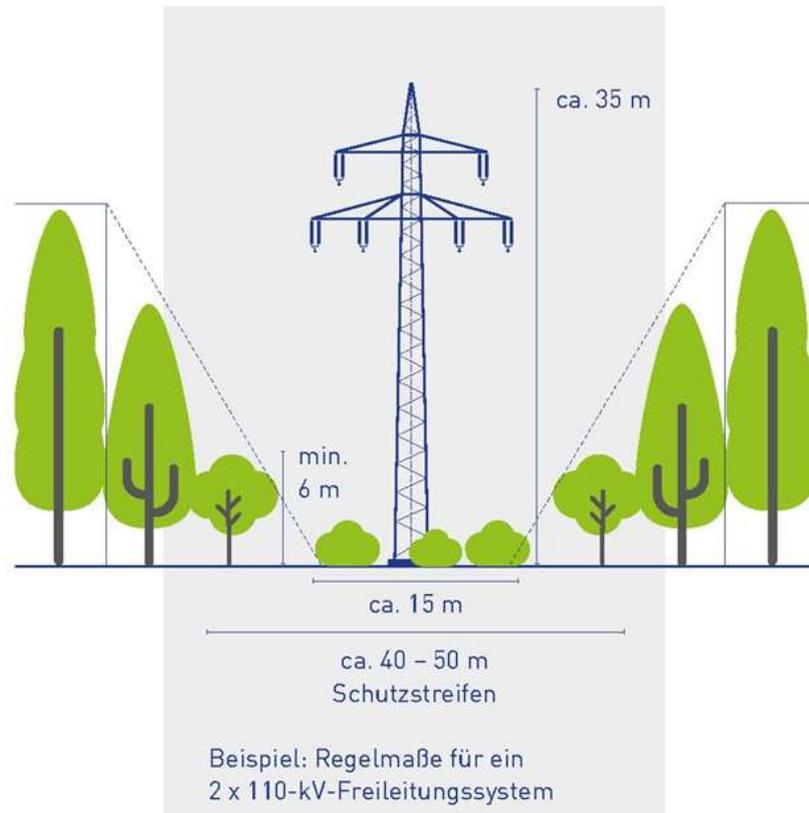
## **2.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Mit der erforderlichen Ertüchtigung der vorhandenen 110 KV Freileitung, die das Gebiet heute in ungünstigem Winkel durchquert, geht auch eine teilweise Verlegung der Trasse einher. Damit kann die stadttechnische Erschließung des Gebietes den aktuellen Anforderungen angepasst werden. Da die neuen Nutzungen zum Teil einen erheblichen Bedarf z.B. an Elektroenergie oder Wasser haben, ist vorgesehen, an zentraler Stelle im Plangebiet ein Umspannwerk sowie ein neues Wasserwerk zu errichten. Damit sind effiziente, vergleichsweise kurze Anschlusslängen der zukünftigen Nutzer möglich. Auch eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch diese Vorhaben sichergestellt werden. Entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ und „Wasserwerk“ werden im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehen. Die Größen der Flächen entsprechen den Anforderungen der zukünftigen Nutzer.



## 2.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Flächen, die für die Neutrassierung der 110 KV Freileitung erforderlich bzw. von einer Bebauung freizuhalten sind, werden im Bebauungsplan als oberirdische Stromleitung mit Schutzbereich zur Festsetzung vorgesehen, Die Flächen innerhalb der Schutzbereiche werden darüber hinaus mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (hier Eon-Edis) und der Stadt Pasewalk belastet. Die soweit vorgesehene Trassenplanung entspricht dabei den Planungen des Versorgungsträgers und ist abgestimmt.



Hochbauliche Nutzungen in den Schutzbereichen sind in der Regel nicht möglich oder aber mit den Versorgungsträgern abzustimmen. So ist die Einrichtung von Stellplatzanlagen oder Lagerplätzen vorbehaltlich einer Zustimmung des Versorgungsträgers meistens möglich.

## 2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

An der westlichen Grenze des Plangebietes findet eine Überlagerung von Regenrückhalteflächen mit den Schutzzonen der Freileitungstrasse statt. Auf dieser zirka 11 ha großen Fläche soll eine Regenrückhalteanlage errichtet werden, die der Oberflächenentwässerung des Plangebietes dient. Das Oberflächenwasser wird von dort aus in den westlich angrenzenden Ochsenbruch gedrosselt abgeleitet. Mit dieser Anlage und dem im Bau befindlichen Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans 30/09 ist die vollständige Oberflächenentwässerung der Plangebiete gewährleistet. Die entsprechenden technischen und hydraulischen Nachweise liegen in der Anlage bei. Entsprechend der Ergebnisse der Vorplanung des wasserrechtlichen Fachbeitrages (Anlage) können so wesentliche Teile des Schutzkorridors der Freileitung einer wirtschaftlich und umwelttechnisch sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Auch diese Planung ist mit dem

Versorgungsträger (Eon-Edis) sowie den zuständigen Wasserbehörden inhaltlich und technisch abgestimmt.

## **2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **Immissionsschutz**

Als Vorhaben im Rahmen der städtebaulichen Planung ist der Schallschutz nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu bewerten. Im Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1 /3/, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt. „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet wurden Lärmimmissionsprognosen erstellt. Mit den planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans wird eine Geräuschkontingentierung bezogen auf die Flächen der einzelnen Baugebiete vorgenommen, indem maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt werden.

Bei der Berechnung der Kennziffer „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m<sup>2</sup>“ wird von dem Folgenden ausgegangen:

- Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) beziehen, ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche. Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen am Gesamtschalleistungspegel richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Fläche des jeweiligen Baugebietes.
- Die Berechnungen zur Kontingentierung der Geräuschemissionen folgte der DIN ISO 9613-2 mit den Annahmen: Mitwind – Wetterlage ( $C_{met} = 0$  dB(A)), mittlere Temperatur 10° C, Luftfeuchte 70%, Bodenfaktor  $G = 0,3$ , der ‚immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel‘ (IFSP) ist ein A-bewerteter Summenpegel (Dämpfungswerte bei Frequenz 500 Hz) mit einer Quellhöhe von 4 m über Geländeneiveau,
- Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder – schirme), die in den GI - und GE- Gebieten des B – Plangebietes stehen, wurden nicht berücksichtigt.
- Abschirmungen durch Nebengebäude, die im Mischgebiet (MI) des B-Plangebietes stehen, wurden nicht berücksichtigt.
- Die Kennziffer „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m<sup>2</sup>“ beschreibt bei schwankenden Emissionen die obere Grenze des Vertrauensbereiches nach VDI 3723, Blatt 1.

- Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ausgehend von den oben angeführten Annahmen und Festlegungen ergeben sich für die Baugebiete die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup>:

Baugebiet	IFSP	
	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00-06:00 Uhr)
GE	50,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	30,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 1	70,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	57,8 dB(A) / m <sup>2</sup>
GI 2	68,0dB(A) / m <sup>2</sup>	51,0, dB(A) / m <sup>2</sup>
GI 3	65,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	49,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
GI 4	69,5 dB(A) / m <sup>2</sup>	50,0 dB(A) / m <sup>2</sup>
Versorgungsfl. E-W.	40,0 dB(A) / m <sup>2</sup>	40,0 dB(A) / m <sup>2</sup>

Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) beziehen, ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche. Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen am Gesamtschalleistungspegel richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Fläche des jeweiligen Baugebietes.

Mit diesen Werten werden am nächstgelegenen Immissionsort Marienhof (gelegen im MI – Gebiet) tags 59,9 dB(A) (Orientierungswert ist 60 d(A)) und nachts **44,9 dB(A)** (Orientierungswert ist **45 d(A)**) erwartet.

### 2.9 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden ggf. Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 30/09 festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen anteilig zugeordnet. Genauere Aussagen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 3.1 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 47-17 Bodendenkmale bzw. nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vorhanden. Entsprechend der Kartierung des Landesamtes für

Kultur und Denkmalpflege werden die Verdachtsflächen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Teile des Plangebietes, in denen eine begründete Annahme zum Vorhandensein von Bodendenkmalen besteht, sind 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 Altlasten**

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Dargitzer Straße liegt eine ehemalige Hausmülldeponie, die „Bürgermeisterkippe Dargitz“ oder „Pasewalk“ (Flurstücke 365 und 366 der Flur 2, Gemarkung Pasewalk). Hier wurde bis zu Beginn der 1990er Jahre „wild“ Hausmüll abgelagert.

Die Kippe wurde im Zuge des Baus der EUGAL- Trasse entdeckt. Die Ablagerungen wurden ausgehoben, der Aushub sortiert und der Restboden wieder eingebaut.

Ob von der Altablagerung weiterhin Gefährdung für Boden oder Grundwasser ausgehen ist derzeit nicht bekannt.

Der Standort wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Da mit der vorgesehenen Festsetzung des Bereiches als Industriegebiet keine mit der Altlast konfligierende Nutzung vorgesehen wird, sind weitere Maßnahmen voraussichtlich entbehrlich.

### **3.3 Artenschutz**

Zum Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und liegt den Unterlagen als integraler Bestandteil des Umweltberichtes bei. In die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden die Maßnahmen als naturschutzrechtliche Regelungen gemäß §11 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes übernommen. Die ausführliche Begründung dieser Maßnahmen ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

### **3.4 Weitere Hinweise**

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 zu halten.

### **III Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**

#### **1. Einleitung**

##### **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 gewährleistet 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 in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Das zu untersuchende Plangebiet, die Planungsintention und die planerische Ausgangssituation des Bebauungsplans Nr. 47/17 wird unter Punkt 1 der vorliegenden Unterlage beschrieben, worauf hier verwiesen wird.

##### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans 47/17**

Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt des sogenannten Industriegewerbegroßstandortes Pasewalk, der hier aus Gründen der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur entstehen soll bzw. sich in Entstehung befindet.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplans 30/09 bereits geschaffen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sollen nunmehr auch der 2. Bauabschnitt zügig entwickelt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

##### **1.2.1 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 3 km westlich von der Pasewalker Innenstadt im offenen Landschaftsraum.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. An der westlichen Gebietsgrenze trennt eine Windschutzpflanzung die höher gelegenen Ackerflächen vom angrenzenden Niederungsbereich des Ochsenbruchs.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die mit Alleebäumen bestandene Dargitzer Straße. Südlich schließt sich das Plangebiet des BP 30/09 an.

Stadt Pasewalk  
Bebauungsplan Nr. 47/17  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 100,61 ha.



Abb. Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan 47/17 (Quelle: GAIA MV)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Gebiet westlich von Pasewalk Planungsrecht für einen Industrie-/ Gewerbestandort geschaffen werden, der die vorhandenen gewerblichen Flächen am Stolzenburger Weg ergänzt und die für die weitere Entwicklung des Gewerbestandortes Pasewalk notwendigen gewerblichen Bauflächen anbietet.

Das Plangebiet gliedert sich aus Gründen des Immissionsschutzes in ein Mischgebiet (MI) ein Gewerbegebiet (GE) sowie vier Teilflächen mit jeweils Industriegebieten (GI).

Textliche Festsetzungen schränken die zulässigen Nutzungen in den Baugebieten ein und kontingentieren die Lärmemissionen. Wesentlich sind die Unzulässigkeit

- Von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet
- Von Einzelhandelsbetrieben, Lagerhäusern und Lagerplätzen ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet, Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Gewerbegebiet
- von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet.

Darüber hinaus können einzelne Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Textliche Festsetzungen des BP 47/17)

Für die Industriegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb flächenmäßig dimensionierter Baufenster festgesetzt (ausgenommen ist das GI2 mit einer GRZ von 0,6). Die festgesetzte GRZ für das Gewerbegebiet beträgt 0,7, die des Mischgebietes 0,6. Weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen betreffen die Höhe von baulichen Anlagen und deren zulässige Bauweise. Hinzu kommen Festsetzungen zur Begrünung der Öffentlichen Grünflächen, der Gliederung von Stellplatzanlagen mit Bäumen. Weiterhin werden die Größe sowie die Versiegelung von PKW-Stellplätzen geregelt.

Für die Umverlegung der das Plangebiet querenden 110-KV-Leitung wird ein 80m breiter Korridor über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

Aufgrund der Größe des Plangebietes werden ein Standort für ein Wasserwerk sowie ein Standort für die Versorgung mit Elektrizität (Umspannwerk) vorgesehen.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.

### 1.2.2 Umwelterhebliche Wirkungen des Bebauungsplans

Die aus den vorgesehenen Nutzungen zu erwartenden potenziellen Wirkungen sind Ausgangspunkt der Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben (hier Umsetzung des B-Plans) verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Folgewirkungen untersucht. Die zu erwartenden umwelterheblichen Wirkungen des Bebauungsplans 47/17 sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

<b>Baubedingte Wirkfaktoren</b>
Flächenbeanspruchungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Baustraßen</li><li>- Entfernung von Vegetation sowie Baufeldfreimachung und Zuwegungen, Bodenabtrag und -auftrag zur Geländemodellierung</li><li>- Bodenumlagerung bei Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen</li></ul> Optische, akustische und stoffliche Emissionen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen und visuelle Wirkungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten</li></ul>
Dauer der Wirkung: zeitlich begrenzt während der Bauzeit
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>
Flächenbeanspruchungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Baukörper</li><li>- vollversiegelte Erschließungsflächen</li><li>- Strukturveränderung auf den Agrarflächen durch dauerhafte Begrünung</li></ul> Optische Wirkungen <ul style="list-style-type: none"><li>- Silhouetteneffekt (Gebäude, 110-KV-Leitung)</li><li>- Funktionaler Flächenentzug / Zerschneidungseffekt</li><li>- Lichtreflexe, Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung</li></ul> Vertikale Hindernisse im Luftraum <ul style="list-style-type: none"><li>- durch die Trasse der 110-KV-Leitung</li></ul> Verlust an Leitlinien <ul style="list-style-type: none"><li>- durch Fällung der Windschutzpflanzung</li></ul>
Dauer der Wirkung: zeitlich unbegrenzt

Betriebsbedingte Wirkfaktoren
Schall, Flächenbewirtschaftung (Regenrückhaltegräben und deren Erschließung) - Gewerbelärm, Verkehrslärm - Pflege der Regenrückhaltegräben (Mahd, Grabenberäumung) - Pflege der privaten Grünflächen Sonstige Emissionen - Wärmeabgabe - elektromagnetische Felder (Umspannwerk, Trafostation) Wasserentnahme und -zufuhr - Grundwasserförderung (Brunnen außerhalb des Plangebiets) - Niederschlagswasserversickerung und -einleitung
Dauer der Wirkung: zeitlich unbegrenzt, teilweise periodisch auftretend

### 1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Industriegebiet GI1 – GI4:	ca. 676.381 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	ca. 59.636 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	ca. 6.225 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen:	ca. 32.088m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	ca. 37.859 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft):	ca. 56.842 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (Flächen für die Wasserwirtschaft):	ca. 136.968 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 1.006.087m<sup>2</sup></b>

### 1.2.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Für das Plangebiet liegen keine Vorbelastungen durch Geruchsimmissionen vor, so dass keine Prognose zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen nachzuweisen ist auf deren Basis Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Vielmehr ist die Verträglichkeit im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung nachzuweisen.

Zu Lärmimmissionen werden Lärmkontingente in den Bebauungsplan aufgenommen, da durch das heranrückende Industrie- und Gewerbegebiet Lärmbelastungen auf die angrenzenden Nutzungen ausgehen, die bei fehlender Regelung zu Überschreitungen von Grenz- oder Orientierungswerten führen könnten. Aus diesem Grund wurde eine Prognose zu den zu erwartenden Schallimmissionen angefertigt, auf deren Basis Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Aufgrund der Angebotsplanung trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

#### **1.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

#### **1.2.6 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Für die Ortslage der Anklamer Siedlung östlich des Plangebiets liegen keine Informationen vor, dass die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die bauliche Entwicklung erheblichen negativen Einfluss auf die Luftqualität haben könnte und zu Grenzwertüberschreitungen führt.

#### **1.2.7 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die zukünftige Nutzung (Gewerbe-, Industriebetriebe) werden zusätzliche Lärmemissionen sowie Geruchsemissionen hervorgerufen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass immissionsschutzrechtliche Lärmkontingente erforderlich werden. Eine Kontigentierung von Geruchsimmissionen wird aufgrund der nicht vorhandenen Vorbelastungen nicht erforderlich.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

#### **1.2.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Mit dem im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden voraussichtlich Sonderabfallformen erzeugt, die über die üblicherweise zu erwartenden Abfälle hinausgehen.

Deren Beseitigung und Verwertung sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und festzulegen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

### **1.2.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

### **1.2.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Innenstadt von Pasewalk. Der 2. Bauabschnitt (BP Nr. 47/17) stellt den flächenmäßig größten Teil des Gewerbegroßstandorts dar.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 31/10 „Solarfeld Dargitzer Straße“ wurde bereits 2011 festgesetzt. Im nördlichen Plangebiet wurde eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese Nutzung wurde zeitlich befristet. Die Gas-Leitungen von Eugal und Opal wurden bereits verlegt. Im Anschluss an die Sondergebietsnutzung „Photovoltaik“ kann eine gewerbliche Nutzung erfolgen.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 30/09 (2. Änderung) befindet sich aktuell in der Umsetzung.

Aufgrund der zeitlich gestaffelten Abfolge in der Umsetzung sind keine Summationseffekte für die abiotischen und biotischen Schutzgüter zu erwarten.

Kumulierende Auswirkungen von gewerblichen Anlagen aus den angrenzenden Gewerbegebieten (30/09 und 31/10) wurden im Schallschutzgutachten berücksichtigt. Auf der Grundlage der Gesamtbetrachtung werden flächenbezogene Schalleistungspegel im jeweiligen Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.2.11 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung in Verbindung mit den Grünfestsetzungen ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

Grundsätzlich wirken sich die Festsetzungen Gehölzpflanzungen positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Textliche Festsetzungen sichern für das Gewerbegebiet ab, dass mindestens 20 % der Grundstücksflächen begrünt werden. In der Qualität sind mindestens ein hochstämmiger Baum je 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche zu pflanzen.

Für den klimarelevanten Verlust Ackerflächen, ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Gehölzflächen und eine Windschutzpflanzung wer-

den Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld von Pasewalk (Gemarkungen Dargitz, Stolzenburg, Jatznick, Belling, Polzow und Klein Spiegelberg) auf einer Gesamtfläche von rund 100 ha erfolgen, so dass mittelfristig eine vergleichbar große Fläche mit dauerhafter, klimatisch wirksamer Pflanzendecke entsteht.

### **1.2.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Industriebetriebe, Gewerbebetriebe) werden voraussichtlich gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen werden.

Das Risiko für Unfälle oder Katastrophen wird durch Bauvorschriften, insbesondere durch Vorschriften zum Umgang mit gefährlichen Stoffen vermieden bzw. minimiert.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

## **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

### **1.3.1 Bauplanungsrecht**

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

*Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

*Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer über den Landesrahmenplan bestätigten Industrie- und Gewerbestandorts berücksichtigt. Dabei wird dennoch ein nicht unerheblicher Flächenanteil im Außenbereich am Stadtrand von Pasewalk in Anspruch genommen. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass im unmittelbaren Umfeld von Pasewalk Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vertraglich gesichert werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bilanzierung von Eingriffen im Land Mecklenburg-Vorpommern (HzE).*

### **1.3.2 Naturschutzrecht**

Nach §1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern - NatSchAG M-V vom 22.02.2010 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

#### Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG

regelt § 18 NatSchAG M-V den gesetzlichen Baumschutz und weitet § 20 NatSchAG M-V den Biotopschutz auch auf folgende Biotope bzw. Geotope aus:

- Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte,
- Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen, Oser,
- Trockentäler und Kalktuffvorkommen,
- Offene Binnendünen und Kliffranddünen
- Kliffs und Haken.

*Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans*

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Gebiet im Westen von Pasewalk Planungsrecht für einen Industrie-/ Gewerbestandort geschaffen werden, der die vorhandenen gewerblichen Flächen in diesem Bereich ergänzt und die für die weitere Entwicklung des Gewerbestandes Pasewalk notwendigen gewerblichen Bauflächen anbietet.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Ausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zum Bundesnaturschutzgesetz durch die Inanspruchnahme von Flächen welche bereits überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überformt sind. Gesetzlich geschützte Baumreihen und Alleen sind von der Planung nicht erheblich betroffen. Für die Fällung einzelner Alleebäume aufgrund der Anbindung der Planstraße an die Dargitzer Straße, wird ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde auf Ausnahme von den Verboten des § 10 Absatz 1 NatSchAG M-V zu stellen sein. Ebenso für den Verlust von drei geschützten Biotopen.*

*Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus werden umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung von Pasewalk vertraglich abgesichert. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen Bilanzierung von Eingriffen im Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage des vorhandenen Artenschutzfachbeitrags (AFB) bewertet und kompensiert.*

### **1.3.3 Bodenschutzrecht**

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen

und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 Abs. BBodSchG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Mit dem Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegroßstandort Pasewalk“ werden die Ziele des Bodenschutzes insofern umgesetzt, als es sich um einen von sieben ausgewählten Standorten im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern handelt.*

*Die seit Jahrzehnten ackerbaulich genutzten Flächen sind anthropogen überformt und weisen keine Sonderstandorte für Flora und Fauna auf. Der im Plangebiet gelegene Feldsoll ist seit längerem trockenengefallen.*

*Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden Torflinsen festgestellt, deren Mächtigkeit erkundet sowie deren Zustand beschrieben.*

*Die an der Dargitzer Straße gelegene „Bürgermeisterkippe“ wurde im Rahmen der Planung und Durchführung zur Eugal-Leitung untersucht und teilweise saniert. Es besteht die Möglichkeit, dass in weiterer Tiefe und größerer Ausdehnung noch Altlasten vorhanden sind, die mit der Umsetzung des BP 47/17 zu sanieren wären.*

*Im Stadtgebiet von Pasewalk stehen keine Konversionsflächen in vergleichbarer Flächengröße alternativ zu den Planungen des BP Nr. 47/17 zur Verfügung.*

#### **1.3.4 Wasserrecht**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021, werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des WG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Im Plangebiet werden umfangreiche Flächen für eine Niederschlagswasserversickerung vorgesehen, die als Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt sind. Darüber hinaus bestehen Verbindungen zum Grabensystem im Ochsenbruch, in das überschüssiges (gereinigtes) Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Ein Teil des Niederschlagswassers wird im Regenrückhaltegebiet des BP 30/09 gesammelt und versickert bzw. wird über eine neu anzulegende Regenwasserkanalisation in einen Vorfluter abgeleitet. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung und zur Versickerung des Niederschlagswassers werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.*

### **1.3.5 Immissionsschutzrecht**

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2002) wird in Verbindung mit der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) geregelt. Mittlerweile wurden die Anforderungen der GIRL in die Neufassung der TA Luft überführt (GMBL S. 1050 vom 18.8.2021), die nach wie vor dem Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch

Luftverunreinigungen dient und bei immissionsschutzrechtlichen Vorhabenzulassungen anzuwenden ist.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen. Die örtliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte. Für die Lärmimmissionen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt welches flächenbezogene Schalleistungspegel in den Baugebieten festgelegt, die mittels textlicher Festsetzungen umgesetzt werden.*

*Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität in Bezug auf NO<sup>2</sup> und Feinstaub liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf den Standort bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Betrieben die die Luft mit Geruchsemissionen belasten, sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Sind im Umfeld des Plangebietes keine Vorbelastungen dieser Art vorhanden, müssen diese auch nicht in die städtebauliche Abwägung eingestellt werden. Für die im Plangebiet nach Abschluss der Planung zulässigen Vorhaben sind im Zuge der Zulassungsverfahren ggf. auch die Auswirkungen durch Geruchsemissionen zu prüfen*

*Mit einer Begrünung der nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet sowie der Eingrünung des Standorts mit breiten Gehölzstreifen wird dem Ausgleich der kleinklimatischen Verhältnissen (hier Staubbindung) zumindest anteilig Rechnung getragen.*

**1.3.6 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Lärmaktionsplanung der Stadt Pasewalk betrifft keine der mit der Erschließung des Plangebiets verbundenen Straßen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Es werden keine sonstigen Pläne berücksichtigt, da das Plangebiet von keinen Planungen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts betroffen ist.*

**1.3.7 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (GLRP)**

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern in der Fortschreibung von Oktober 2009 stellt den unmittelbar westlich angrenzenden Ochsenbruch als stark entwässertes degradiertes Moor/ entwässertes Grünland dar.

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).

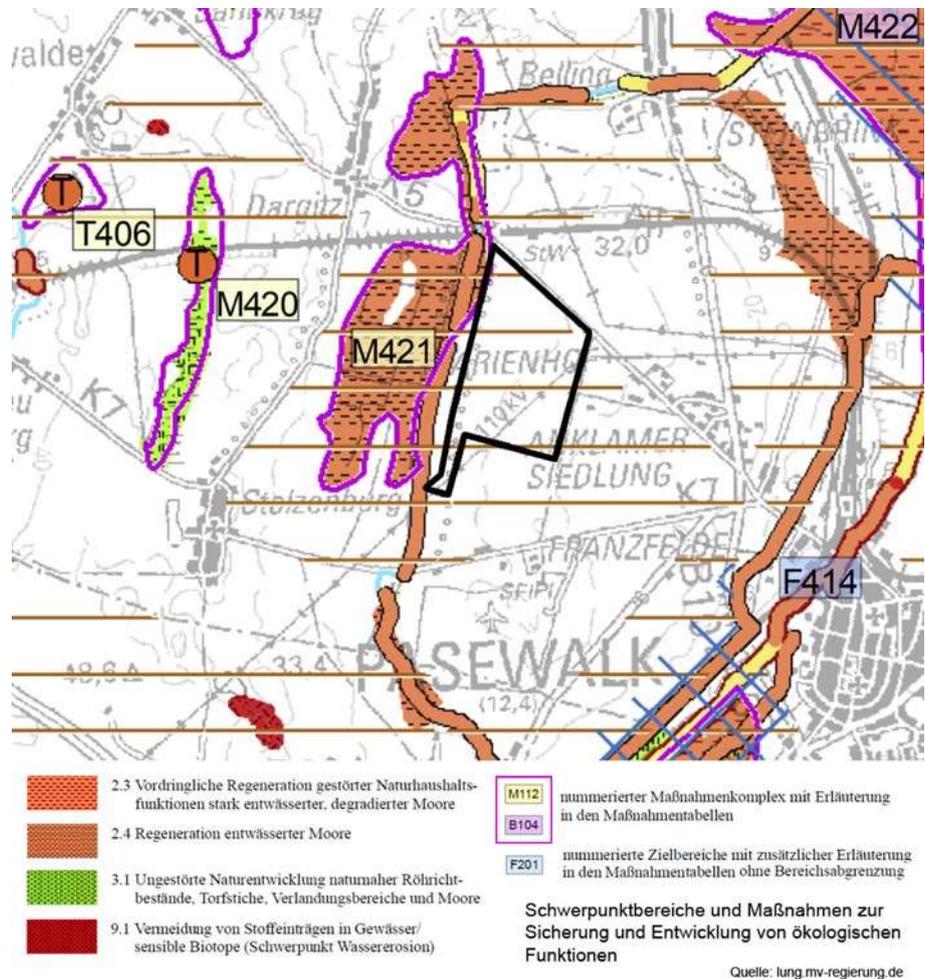


Abb. Schwerpunktentwicklung (Auszug) mit Plangebiet

Die Karte V „Anforderungen an die Landwirtschaft“ des GLRP sieht im Bereich des Plangebietes deutliche Defizite an vernetzenden Landschaftselementen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Ochsenbruchs, welcher einen Schwerpunktbereich im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan darstellt.*

*Mit der Anlage von Flächen zur Regenwasserversickerung an der westliche Plangebietsgrenze findet die Versickerung von Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend zum Niederungsbereich statt.*

*Die Karte 16 des GLRP Vorpommern „Alleenenentwicklungsprogramm“ zeigt Neupflanzungen bei baumlosen Abschnitten oder abgängigen Beständen entlang der Hauptausfallstraßen von Pasewalk auf. Die Kreisstraße K 68 und deren Allee sind jedoch nicht dargestellt.*

*Ein Ausbau der Kreisstraße K 68 (Dargitzer Straße) infolge der Umsetzung der Planungen des BP Nr. 47/17 ist nicht vorgesehen*

### 1.3.8 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 Grundwasserfiltrierung 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.

#### Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

*Der Landschaftsentwicklungsplan stellt das Plangebiet des BP Nr. 47/17 als gewerbliche Baufläche dar. Das Plangebiet stellt keine Vorrangfläche für Natur und Umwelt dar.*

### 1.3.9 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht bekannt. Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben des BP Nr. 47/17 nicht berührt.

Stadt Pasewalk  
Bebauungsplan Nr. 47/17  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

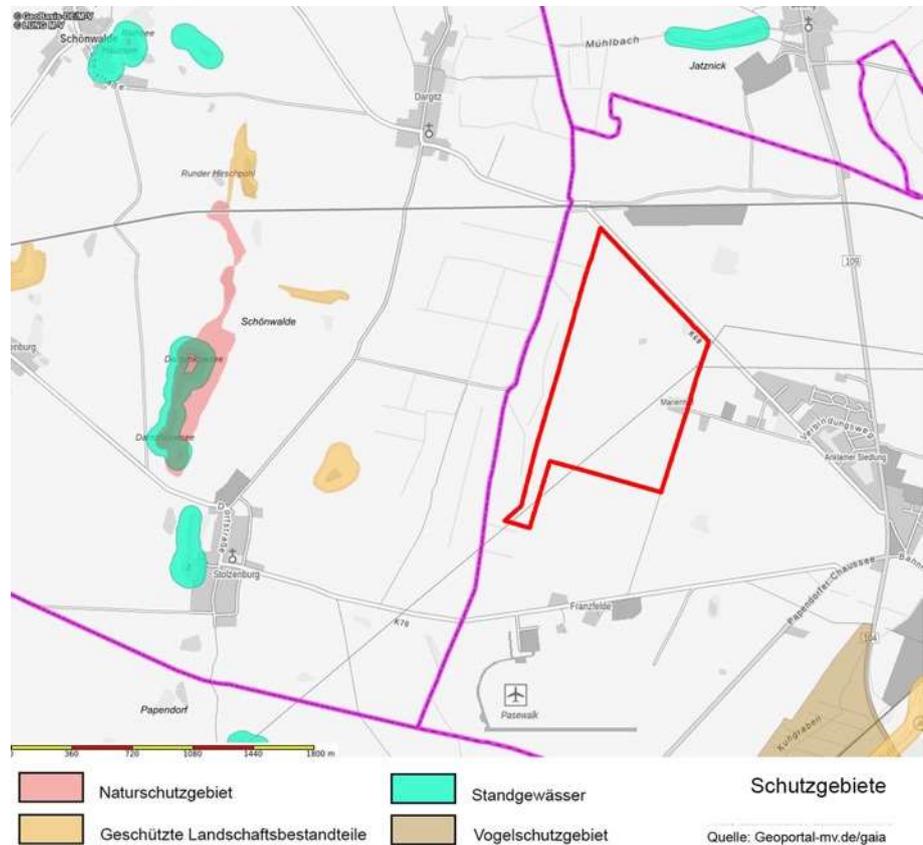


Abb. Schutzgebiete in der Umgebung

Im Plangebiet befinden sich drei geschützte Biotope, die von den Planungen des BP 47/17 betroffen sind:

- Zwei Feldgehölze an der Dargitzer Straße (wovon das südliche bereits durch die Eugal\_Leitungstrasse überwiegend entfernt wurde)
- Ein verlandeter Feldsoll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets

Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich je ein Kranichbrutplatz und ein Brutplatz der Rohrweihe (Art des Anhangs 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie) sowie ein Brutplatz der Graugans. Weißstorchhorste in unter 2 km Entfernung zum Bebauungsplan befinden sich in Dargitz, Papendorf und Stolzenburg.

Weiterhin nutzen das Braunkehlchen, der Mäusebussard und der Turmfalke das Plangebiet als Nahrungsraum. Alle aufgeführten Vogelarten sind streng geschützte Arten nach BNatSchG.

Die Allee entlang der Dargitzer Straße ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt.

**Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

*Für die Fällung einzelner Alleebäume aufgrund der Anbindung der Planstraße an die Dargitzer Straße, wird ein Antrag bei der Unteren Natur-*

*schutzbehörde auf Ausnahme von den Verboten des § 10 Absatz 1 NatSchAG M-V zu stellen sein. Ebenso für den Verlust von drei geschützten Biotopen. Ein Erhalt der Biotope innerhalb eines intensiv genutzten Industriegebietes ist nicht zielführend, da deren Qualität auch aus dem Zusammenhang mit den umgebenden Ackerflächen besteht.*

*Für den Verlust von Nahrungs-/ Lebensraum von streng geschützten Arten werden Ersatzmaßnahmen im nahen Umfeld des Vorhabens vertraglich vereinbart.*

## **2. Festlegung des Untersuchungsrahmens**

### **2.1 Untersuchungsgegenstand und –umfang**

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 47/17 und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

### **2.2 Untersuchungsmethode**

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter. Im Folgenden werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE 2018).

Für die neu geplante Industrie- und Gewerbefläche wurde im Sommer 2021 auf der Grundlage des Kartierschlüssels (Anleitung für die Kartie-

zung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Stand 2013) eine flächendeckende Biotoptypenkartierung im Zusammenhang mit der artenschutzfachlichen Untersuchung durchgeführt.

Desweiteren wurde im März 2022 ein wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der den Nachweis zur Versickerung des Niederschlagswassers führt.

Für den zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im April ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt.

Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, wurde ein Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan bzw. dessen zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna erstellt.

### **2.3 Abgrenzung der Untersuchungsräume**

Die schutzgutbezogenen Abgrenzungen ergeben sich aus den Erkenntnissen der in den folgenden Kapiteln dargestellten Bestandssituation sowie den zu erwartenden Auswirkungen aus dem Vorhaben. Das abiotische Schutzgut Boden ist aufgrund der aktuellen Nutzung vorbelastet. In der Planung wird es jedoch zu zusätzlichen Beeinträchtigungen aufgrund von flächenhafter Versiegelung kommen. Gleiches gilt für die biotischen Schutzgüter der Biotope und Fauna. Insbesondere für die Fauna erfolgt aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der zu erwartenden Auswirkungen eine Untersuchung in den angrenzenden Naturraum.

Auswirkungen über das eigentliche Vorhaben hinaus sind aufgrund der geplanten industriell-gewerblichen Nutzung (in Verbindung mit Lärm) auch für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Je nach Erschließungssituation könnte die östlich gelegene Siedlung auch von zusätzlichem Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen sein. Somit werden diese in die Schallschutzuntersuchung aufgenommen.

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist ein Untersuchungsraum auf das Vorhabengebiet ausreichend.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird der Untersuchungsraum auf ein ca. 3 km weites Umfeld erweitert. Die Abgrenzung ergibt sich aus den Blickbeziehungen, die im Wesentlichen durch die Topografie sowie sichtverschattende Elemente (Siedlungen und Waldflächen) bestimmt werden.

(vgl. Eingriffsgutachten)

## **3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **3.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus den umgebenden

Verkehrsflächen sowie der Gewerbelärm Ebenso können Geruchsmissionen von Bedeutung sein.

Für den Menschen sind daher im Zusammenhang mit der angetriebenen Planung Auswirkungen auf das Umfeld (Wohnen, gewerbliche Betriebe) durch Lärm, Geruch, sonstige Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen und für den Bereich des Plangebiets selbst aus der Nachbarschaft zu einem südlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet (Lärm, Immissionen) von Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die östlich gelegenen Wohnlagen sowie südlich gelegenen Gewerbebereiche betroffen.

Für die Wohnbauflächen in der weiteren Umgebung (Anklamer Siedlung ca. 250 m Entfernung) sowie den sogenannten Marienhof in Alleinlage am östlichen Plangebietsrand liegen weder tags noch nachts erhebliche Lärmvorbelastungen vor.

Zur Beurteilung der auf die schutzwürdige Nutzung einwirkenden Schallimmissionen wurden in Absprache mit der Stadt Pasewalk acht Immissionsorte ausgewählt (vgl. Schallgutachten B-Plan Nr. 47/17 Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb 04/2022).

Aktuell liegen keine Vorbelastungen durch Geruchsbelästigungen vor, die für die Aufstellung des Bebauungsplans BP 47/17 zu berücksichtigen wären.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht attraktiv. Die Ackerfläche übernimmt aktuell keine Funktion einer Naherholungsfläche. Die zentrale Ruderalfläche wird jagdlich (1 Hochsitz) genutzt.

Das Plangebiet ist aktuell für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit von untergeordneter Bedeutung.

### **3.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. An der südwestlichen Gebietsgrenze trennt eine Windschutzpflanzung die höher gelegenen Ackerflächen vom angrenzenden Niederungsbereich des Ochsenbruchs.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und besondere Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben des BP Nr. 47/17 nicht berührt.

Im nördlichen Teilbereich verzeichnet das Geoportal Mecklenburg-Vorpommern 3 geschützte Biotope:

- ein verlandetes Kleingewässer mit Schilfröhricht und Gehölzgürtel
- zwei Feldgehölze

Stadt Pasewalk  
Bebauungsplan Nr. 47/17  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

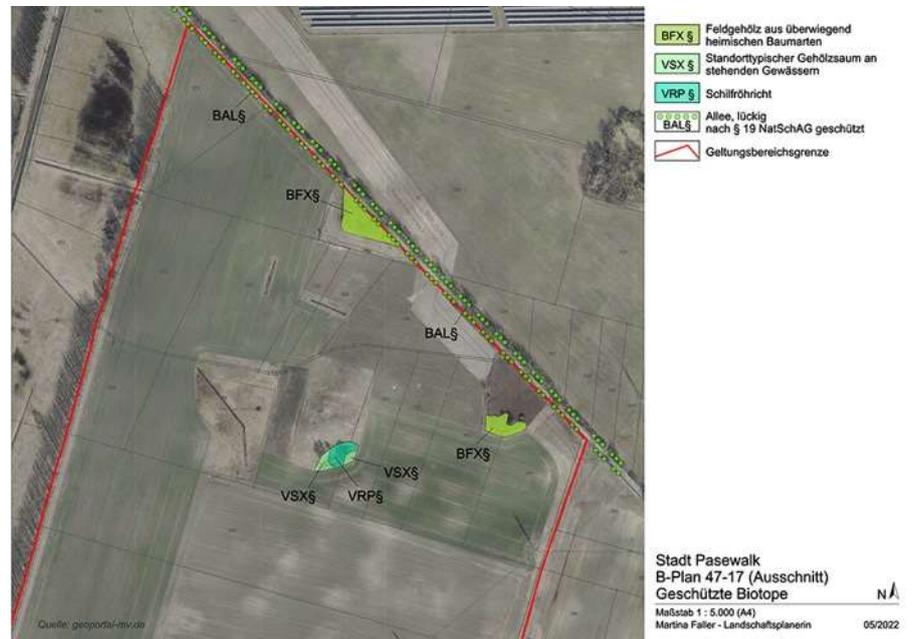


Abb. Geschützte Biotope im nördlichen Teilbereich

Für die Feldgehölze werden die Baumarten Esche, Pappel, Ahorn und sonstiger Laubbaum bzw. Ahorn, sonstiger Laubbaum, Pappel, Weide angegeben. Sie weisen eine Fläche von 2.982 m<sup>2</sup> bzw. 2.966 m<sup>2</sup> gemäß Kartierung im Jahr 2005 auf. Das südliche Feldgehölz war durch den Bau der Eugal-Leitung betroffen, so dass lediglich ein Rest mit einem Umfang von ca. 1.617 m<sup>2</sup>.

Feldgehölze sind ab 100 m<sup>2</sup> und bis 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) geschützt.

Das Kleingewässer wird im Kataster des Landes als Soll geführt, welches durch Phragmites-Röhricht und Weiden gekennzeichnet ist. Es soll eine Größe von 2.109 m<sup>2</sup> aufweisen.

Das Soll führt seit mindestens 5 Jahren kein Wasser mehr und ist verlandet. Der Gehölzgürtel ist durch Windbruch stark geschädigt.

Eine Integration (Erhalt) der Biotopflächen in den Industrie- und Gewerbestandort ist nicht vorgesehen.

Die Allee entlang der Dargitzer Straße ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt.

Insgesamt dominiert der Typus Lebensraum einer großflächig und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Windschutzpflanzung aus Hybrid- und Balsampappeln sowie Schneebeere in der Strauchschicht zur Niederung des Ochsenbruchs begrenzt.

Stadt Pasewalk  
 Bebauungsplan Nr. 47/17  
 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“



Abb. Biotypenkartierung

Im Südwesten des Plangebietes erfasst das Plangebiet geringfügig Intensivgrünland, welches auf einem Niedermoorstandort angesät wurde.

Darüber hinaus kommen einige Standorte mit ruderaler Gras- und Staudenflur an den Rändern der Feldgehölze sowie im Bereich zwischen den Entwässerungsgräben vor.

Der Garten des Marienhofs ist als Zier- und Nutzgarten einzustufen.

Eine ausführliche Darstellung der Biotypen befindet sich in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf des BP 47/17.

Stadt Pasewalk  
Bebauungsplan Nr. 47/17  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht zum Bestand und zur Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet.

*Tabelle: Darstellung der Biotopwerte der vom Eingriff betroffenen Biotope*

Bio- toptyp	Schutzstatus	Wertstu- fe	Bio- topwert	Anmerkung
ACL / ACS	Lehm bzw. Sand- acker	0	1	unversiegelt
GIO	Intensivgrünland auf Moorstandort	1	1,5	Einsaat aus Futtergrä- sern, nähr- stoffreich
RHU	Ruderales Stauden- flur	2	3	
RHU am Feldsoll	Ruderales Stauden- flur	2	4	Zaun- eidechse
RHP	Pionierstaudenflur (Eugal)	2	4	Sukzession
BWW	Windschutzpflan- zung	0	1,5	
PGN / PGZ	Nutzgarten / Ziergar- ten	0	1	strukturreich
BFX §	Feldgehölz aus überwiegend heimi- schen Baumarten	3	8	§ 20
VSX §	Standorttypischer Gehölzsaum am stehenden Gewäs- ser	2	4	§ 20, Feld- sperling
VRP §	Schilf(land)röhricht	2	4	§ 20
FGB	Graben mit intensi- ver Instandhaltung	1	1,5	
OVU	Wirtschaftsweg	0	0,5	teilversiegelt
ODE	Einzelgehöft	0	0	Gebäude
BAL §§	Allee, lückig	-	-	§ 19

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet auch weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen würden sich weiterhin keine hochwertigen Biotope mit besonderer Bedeutung neu entwickeln. Der erfasste Biotopbestand würde fortbestehen. Lediglich im Bereich des von der Eugal-Leitung betroffenen Feldgehölzes, welches durch Sukzession wiederhergestellt werden soll, kommt es auch bei Nichtdurchführung der Planung über einen mittleren Zeitraum zur gewünschten Entwicklung. Insgesamt würde die aktuelle Artenausstattung fortbestehen.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet des BP 47/17 wurde ein Artenschutzfachgutachten (AFB) erarbeitet.

Untersucht wurden die Vorkommen von europäischen Brutvögeln, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Sibirische Winterlibelle, Eremit sowie Fischotter und Biber.

Die Kartierung der europäischen Brutvögel in 2021/22 ergab sechs laut Roter Liste Deutschlands oder M-V gefährdete bzw. streng geschützte Arten:

- Bluthänfling
- Braunkehlchen
- Feldlerche
- Feldsperling
- Grauammer
- Kranich

Die übrigen 18 ausschließlich besonders geschützten Arten, sind in Mecklenburg-Vorpommern vergleichsweise häufig. Die Ackerfläche bietet für nahezu alle erfassten Vogelarten Nahrungsraum und ist aufgrund der Gebietsgröße von Bedeutung. Für die festgestellten Höhlen- und Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise) werden bei Verlust der festen Niststätten Ersatzlebensräume in Form von Nistkästen erforderlich.

Für das Plangebiet wurden 12 potenziell vorkommende Fledermausarten ermittelt, die in Höhlenbäumen ihr Sommerquartier bzw. ihre Wochenstube haben können. Die Windschutzpflanzung aus Pappeln am westlichen Plangebietsrand wird als Leitlinie für die nachaktiven Tiere eingestuft. Die Ackerfläche ist für die Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung.

Die Begehungen ergaben den Nachweis eines Exemplars der Zauneidechse im höher gelegenen Bereich trockener Staudenfluren in der Umgebung des verlandeten Kleingewässers. Das Plangebiet ist kein optimales Habitat für Reptilien, da der überwiegende Teil der Fläche von Intensivacker eingenommen wird.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Amphibien festgestellt. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich potenzielle Laichgewässer mindestens 700 m und maximal 2 km entfernt. Im Ochsenbruch bilden sich im Frühjahr temporäre Nässestellen, die als Laichhabitat dienen könnten. Hin- und Rückwanderungen über das Plangebiet wurden während der Erfassungen innerhalb des Geltungsbereichs des BP 47/17 nicht festgestellt. Aufgrund der Lage des Untersuchungsraums zwischen Ueckerniederung und Ochsenbruch sowie zwischen diversen Laichmöglichkeiten kann die Nutzung des Plangebietes als Überwinterungs- und Transferraum nicht ausgeschlossen werden.

Die Sibirische Winterlibelle wurde einmal am östlichen Feldgehölz im Winterlebensraum festgestellt. Die Art hält sich etwa bis Mitte Juli zur Fortpflanzung an strukturierten Gräben und anderen Gewässern und ab

etwa Ende August im Bereich der Überwinterungsräume an Landreitgras und Sträuchern auf.

Der Eremit bewohnt Höhlen in dickstämmigen Laubbäumen. Die Höhlen müssen einen möglichst großen Mulmmeiler aufweisen, der im Übergangsbereich zum Holz die Nahrung für die Larven sowie das Eiablagesubstrat nachliefert und ein günstiges mikroklimatisches Klima bietet. Besonders Bäume, die ein hohes Alter erreichen, wie Eichen und Linden können besonders große Mulmmeiler aufweisen, die die Grundlage für stabile Populationen liefern. Im Untersuchungsraum sind dickstämmige Höhlenbäume im Bereich der Feldgehölze, des Solls und südwestlich des Plangebietes vorhanden. Da deren Eignung als Brutbäume bei der Kartierung nicht ausgeschlossen werden konnte, wird hier ein Vorkommen der Art angenommen.

Während der Erfassungen wurde etwa 250 m westlich ein Biberdamm außerhalb des Untersuchungsraumes angetroffen. Westlich des Plangebietes schließt ein Grünland mit einem von Süd nach Nord verlaufendem Grabensystem an. Dieses reicht von der Uecker bis nach Bellin. Westlich daran anschließend folgen Ackerflächen, die eine von der A20 im Süden bis Schönwalde im Norden reichende Gewässerkette beinhalten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Windschutzpflanzung aus Pappeln und Sträuchern. Entlang der Pappelreihe und der Gräben könnte die Art auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren nachtsüber wandern.

Der Artenschutzfachbeitrag liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei. Zwischenzeitlich wurde zusätzliche eineartenschutzrechtliche Untersuchung der Gehölzbestände auf xylobionte Käfer und Fledermäuse durchgeführt (vgl. Grünspektrum 09/2022). Da die Gehölzbestände der „Dargitzer Straße“ sowie die Pappelreihe im Westen des Plangebiets keine Eignung für Lebensstätten xylobionter Käfer aufweisen, lag das Hauptaugenmerk der Untersuchungen auf den Weidenbeständen um das verlandete Feldsoll und in den Weidenbeständen in der südwestlichen Peripherie der Pappelreihe (weit außerhalb des Plangebiets). Hier wurden in 4 Silberweiden sowohl Mulmkörper als auch Kotpilzen sowie an einer der Silberweiden Chitinteile gefunden, bei denen es sich jedoch nicht um Überreste eines Eremiten handelt.

Das erfasste Artenspektrum entspricht dem aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen zu erwartenden Artenbestand. Lebensräume von besonderer Bedeutung für die Fauna sind nicht ausgeprägt. Insbesondere der (nicht bzw. kaum vorhandene) Bestand an Reptilien und Amphibien zeigt die geringe Bedeutung der großflächigen Ackerfläche.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet auch weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es ist daher von einem Fortbestand der erfassten Biotopstrukturen und damit auch der erfassten Arten und Reviere im Plangebiet zu rechnen.

#### **3.1.4 Schutzgut biologische Vielfalt**

Insgesamt kommen überwiegend Biotope mit sehr geringer, untergeordnet mit mittlerer bis hoher Lebensraumbedeutung vor. Hinsichtlich der Fauna dominieren kommune Arten (Kulturfolger). Menschliche Einflüsse

prägen den Charakter des Plangebiets, aufgrund dessen weist dieses eine für die landwirtschaftliche Intensivnutzung typische Strukturarmut auf.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der landwirtschaftlichen Intensivnutzung sowie einer fortschreitenden Ruderalisierung des trocken gefallen Feldsolls und der Feldgehölze zu rechnen.

Da weiterhin menschliche Einflüsse für die Fläche prägend wären, ist von einem gleichbleibendem Arteninventar zu rechnen.

### **3.1.5 Schutzgut Fläche**

Im Rahmen der landesweiten Qualifizierung der landschaftlichen Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern werden diese in 4 Stufen katalogisiert und bewertet.

Das Plangebiet des BP 47/17 befindet sich in der Stufe 1, d.h. es weist geringe Funktionen auf und hat damit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Fläche bezogen auf das Kriterium der Unzerschnittenheit.

Das Plangebiet schließt sich als 2. Bauabschnitt an den bereits in Bau befindlichen 1. Bauabschnitt an und reicht bis an den bereits festgesetzten weiteren Bauabschnitt nördlich der Dargitzer Straße an. Durch den 2. Bauabschnitt wird das Großgewerbe in Mecklenburg-Vorpommern auf einen der raumordnerisch bestimmten 7 Standorte konzentriert.

Im Sommer 2021 erfolgte auf Grundlage der Vermessung eine Begehung des Plangebietes, bei der unter anderem auch der Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Das ca. 1.006.086,78 m<sup>2</sup> (100,61 ha) große Plangebiet ist mit Ausnahme der Bestandsgebäude Marienhof vollständig unversiegelt.

Als anthropogen überprägte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche weist das Plangebiet keine besonderen Potenziale für die abiotischen und biotischen Schutzgüter auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird und es zu keiner Nutzungsänderung der landschaftlichen Freiräume im Sinne einer strukturellen Aufwertung kommt.

### **3.1.6 Schutzgut Boden**

Im Geltungsbereich wurden auf Grundlage des Vermesserplans sowie von Ortsbegehungen alle versiegelten Flächen erfasst. Informationen zu den Bodenverhältnissen im gesamten Plangebiet wurden aus den Auswertungskarten des Geoportals Mecklenburg-Vorpommern sowie den vorliegenden Baugrundgutachten (Baugrund Stralsund 02/2012 und 02/2022) entnommen.

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, dem Mariendorfer Weg, werden Höhen um 36m ü. NHN. erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch“ mit Höhen um 25m ü. NHN. ab.

Die ackerbaulich genutzten Hochflächen im Westen der Stadt Pasewalk zählen mit Ackerzahlen von 30 bis kleiner 50 zu den wertvollen Böden der Gemarkung. Ausgangssubstrate sind lehmiger Sand sowie sandiger bis toniger Lehm.

An 3 Standorten wurden Torflinsen erkundet, deren Umfang und Mächtigkeit mit der Untersuchung 2022 genauer bestimmt wurde. Die folgenden Beschreibungen sind dem Baugrundgutachten entnommen.

Hier stehen in der Regel unter Mutterboden, der ca. 0,4 bis 0,8 m mächtig ist, organische Böden in Form von Torf und Mudde, untergeordnet Wiesenkalk an. Im Zentralbereich der größeren südlichen Fläche fehlt der Mutterboden. Hier stehen die organischen Böden direkt ab Oberkante Gelände an.

Bereichsweise können die organischen Böden neben Mutterboden auch von geringmächtigen Sanden überlagert werden. Die nachgewiesene Gesamtmächtigkeit von Mutterboden und Sand beträgt maximal 2,6 m.

Die organischen Böden sind 0,2 m bis 3,5 m mächtig. Die Untere Schichtgrenze liegt bei 0,5 m bis 4,8 m unter Gelände.

Unterhalb der v.g. Böden stehen wie auch im gesamten Untersuchungsbereich Sande und Geschiebeböden, zum Teil in Wechsellagerung, an.



Abb. Lage der Torflinsen im Plangebiet

Die im Vorhaben bezeichneten Flächen in der Ortslage Pasewalk der Gemarkung Pasewalk, Flur 1, Flurstücke 365, 366 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Bürgermeisterkippe Dargitz) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt. Die Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei der im Planbereich des BP Nr. 47/17 liegenden Fläche handelt es sich damit überwiegend um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Intensivbewirtschaftung im oberen Bodenhorizont anthropogen verändert wurden. Die landwirtschaftlich intensiv genutzten

Flächen sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte. Die Bereiche der Torflinsen werden über Gräben entwässert und als Grünland genutzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

### **3.1.7 Schutzgut Wasser**

Hydrologisch bestimmt eine nordwestlich von Franzfelde liegende Wasserscheide die Fließrichtungen. Der Grundwasserstand unter Flur liegt nach Auskunft des Informationssystems GAIA zwischen weniger als 2m bis zu mehr als 5m bis zu 10m unter Gelände. Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung gemessenen Grundwasserstände lagen am 31.1.2012 zwischen 2,10 m und 4,40 m unter Gelände. Aufgrund des hohen Anteils an bindigen Substraten in den oberen Bodenhorizonten gilt das Grundwasser als relativ gut geschützt.

Als Quellen anthropogener Vorbelastung von Boden und Grundwasser sind die landwirtschaftliche Intensivnutzung mit entsprechenden Stoffeinträgen sowie die Siedlungstätigkeit im Bereich des Marienhofs zu berücksichtigen.

Mit der Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes werden vorhandene Vorfluter überplant. Es handelt sich um die Vorfluter 968.73651 und 968.73668 bewirtschaftet durch den Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow. Weiterhin ist der Vorfluter 968.73650 von der Planung des BP 47/17 betroffen. Dieser ist überwiegend verrohrt und entwässert wie auch die anderen beiden Vorfluter in den Mühlbach außerhalb des Geltungsbereichs, im Ochsenbruch.

Stadt Pasewalk  
Bebauungsplan Nr. 47/17  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

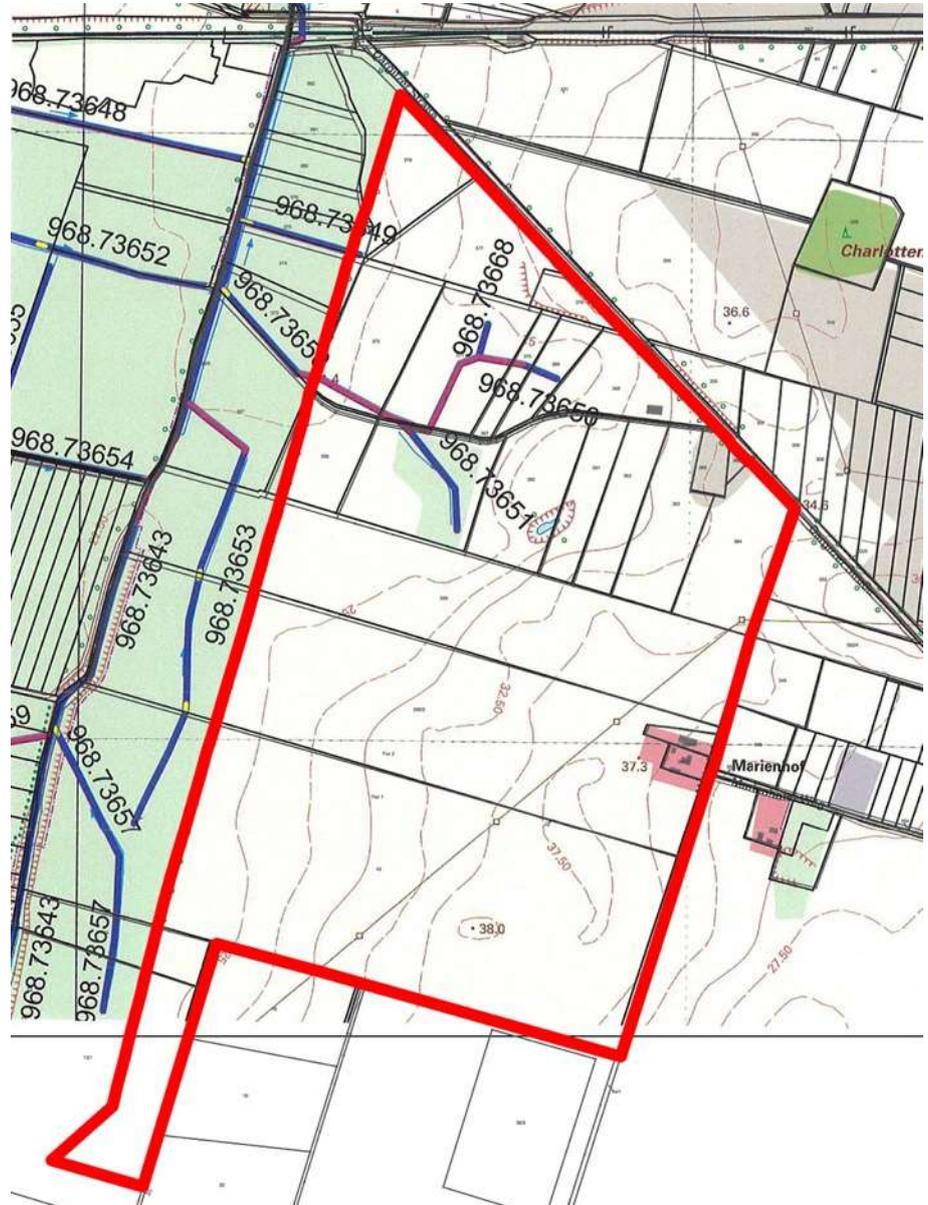


Abb. Gewässerauskunft Wasser- und Bodenverband

Die anstehenden Böden sind gemäß Wasserrechtlichem Fachbeitrag (Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, 03/2022) nicht versickerungsfähig genug, um größere Wassermengen aufzunehmen, so dass künftig das Niederschlagswasser in den Baugebieten gefasst und versickert werden muss. Zusätzlich sollte die Möglichkeit der Ableitung in Vorfluter bestehen.

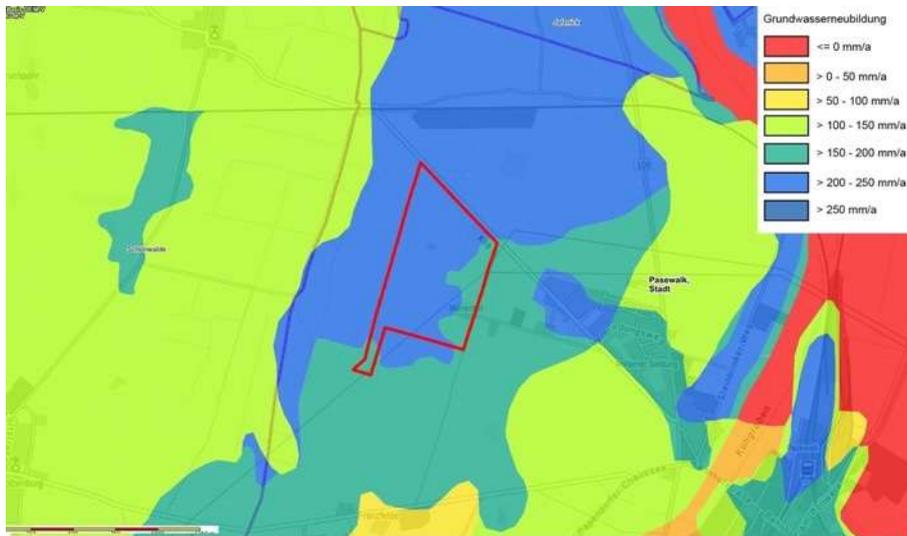


Abb. Grundwasserneubildungsrate (Quelle GAIA MV)

Die Grundwasserneubildungsrate ist hoch. Damit kommt dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und damit dem Schutzgut Wasser zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Damit wäre eine weiterhin hohe Grundwasserneubildungsrate auf den Ackerflächen verbunden sowie eine Fortführung der Entwässerung der als Grünland genutzten Torflinsen mit Ableitung in den Niederungsbereich des Ochsenbruchs.

### 3.1.8 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum selbst nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit durchschnittlich 490 mm Jahresniederschlag (Messtation Grünow, Datenbasis 2017-2022) 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 bzw. in das Stadtgebiet von Pasewalk auszugehen.

Zur Lufthygiene liegen keine Messdaten für den Standort vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Vorbelastungen vorliegen, da sich gemäß der Auskunft des Landkreises (Sachgebiet Immissionsschutz) keine immissionsschutzrechtlich zu genehmigenden Betriebe im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld befinden.

Zusammenfassend ist der Geltungsbereich des BP 47/17 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben unter der Voraussetzung der Fortführung einer landwirtschaftlichen Nutzung die klimatischen Entlastungsfunktionen erhalten.

### 3.1.9 Schutzgut Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Kleinrelief gekennzeichnet. An seiner östlichen Grenze, dem Marienhofer Weg, werden Höhen um 35 m ü.N.H.N. erreicht. Von dort aus fällt das Gelände nach Westen zur Niederung "Ochsenbruch", deren östlicher Rand Bestandteil des Untersuchungsgebietes ist. Hier liegen die Höhen um 20 m ü.N.H.N. Die Topographie ist weitestgehend als natürlich einzuschätzen. Auf den ackerbaulichen Intensivflächen können durch Erosion und Umbruch geringfügige Veränderungen im Relief stattgefunden haben. Aufgrund der morphologischen Gegebenheiten liegt für das Untersuchungsgebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber topographischen Veränderungen vor.

Prägend für das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind neben dem welligen Relief der landwirtschaftlichen Flächen, die Allee an der Dargitzer Straße sowie die Windschutzpflanzung. Die beiden Feldgehölze sowie das Feldsoll sind aufgrund ihrer Lage weniger markant. Die Landwirtschaftsflächen bilden mit den östlich angrenzenden Ackerflächen eine Einheit, die beidseitig des von Nord nach Süd verlaufenden Feldweges erlebbar werden. Die an das Plangebiet angrenzende Niederung die bis nach Papendorf / Schönwalde reicht wird durch Grünland sowie ein Grabensystem bestimmt. Hier fehlt das wellige Relief, welches an der Windschutzpflanzung endet.

Beide landschaftsräumlichen Einheiten (Ackerschläge, Niederungsbereich) sind durch eine Weiläufigkeit geprägt. Strukturierende Elemente wie Hecken oder Baumgruppen kommen nur vereinzelt vor.

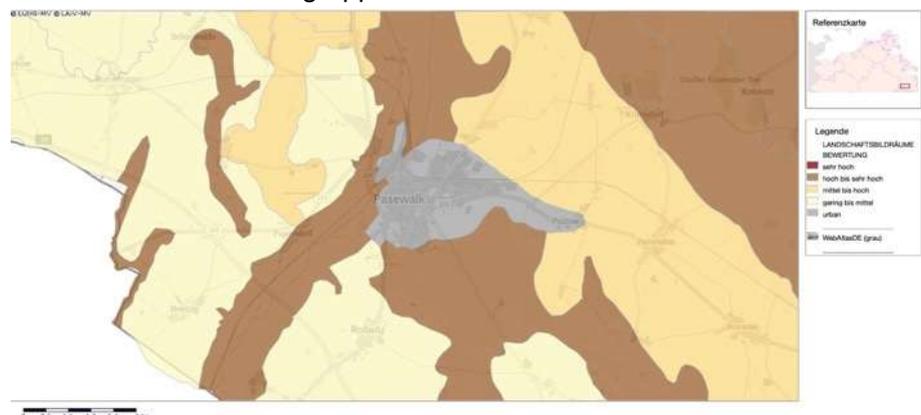


Abb. Landschaftsräumliche Einheiten (Quelle geoportal MV)

Demnach befindet sich das Plangebiet in einem Landschaftsbildraum mit geringer bis mittlerer Bewertung (Ackerlandschaft westlich der Uecker mit dem Gesamteindruck: öde wirkende Landschaft, Äcker dominieren).

Von Nordosten nach Südwesten verläuft eine 110-KV-Leitung quer durch das Plangebiet, die mit 10 Maststandorten (Höhe ca. 30m) eine Störung

des Landschaftsbildes verursacht. Mit den ersten großflächigen Gewerbehallen im 1. Bauabschnitt (BP Nr. 30/09) erfolgt eine Geländeneivellierung, die das Landschaftsbild bereits nachhaltig verändert haben.

Bei Nichtdurchführung der Planung und Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt das Landschaftsbild mit seiner Weiträumigkeit erhalten. Eine Veränderung durch stärkere Strukturierung der Intensivackerflächen ist nicht zu erwarten. Durch den Erhalt der ca. 35-40m hohen Pappelreihe bleibt die Zäsur zwischen Grünland und Ackerbau erhalten. Die 110-KV-Leitung sowie der angrenzende 1. Bauabschnitt des Gewerbegroßstandorts bleiben als Störung bzw. Belastung auch bei Nichtdurchführung der Planung des BP 47/17 erhalten.

### 3.1.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aktuell sind im Planungsgebiet folgende Bodendenkmale bekannt: Gemarkung Pasewalk, Fundplatz 73, 120, 124, 327.



Abb. Bodendenkmalflächen im Plangebiet

### 3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen bzw. des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- Baubedingte Anlagen wie Baustelleneinrichtungen sowie zum vorübergehenden Aufenthalt dienende Tagesunterkünfte stellen in der Regel keine Eingriffe in die Natur und die Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden vorrangig durch Flächeninanspruchnahme hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderungen des Landschaftsbildraumes und Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- Betriebsbedingte Auswirkungen können insbesondere durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

### **3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen, wird sich das Plangebiet im Bereich der zentralen Ackerfläche nicht nur visuell sondern auch funktionell deutlich verändern. Mit dem Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzfläche und einem Großteil der Windschutzpflanzung sowie der anschließenden Neubebauung des Areals und Umverlegung der 110-KV-Leitung nach Westen in Richtung Niederung ist eine Qualitätsminderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Aufgrund der prognostizierten 4.500-5.000 Beschäftigten am Industrie- und Gewerbegroßstandort ergeben sich rund 10.500 zusätzliche PKW-Fahrten sowie 500-1.000 zusätzliche LKW-Fahrten (vgl. Teil II, 1.2 Verkehrserschließung). Die Verkehrserzeugung aus dem Gesamtgebiet beträgt damit insgesamt ca. 11.500 Fahrzeugbewegungen / Tag.

Dies ist ein rechnerischer Maximalansatz, der sich aus einer modellhaften Flächenbelegung hinsichtlich Art und Größe der Betriebe ergibt. Die ersten Ansiedlungsvorhaben im Gebiet zeigen, dass dieses erwartete Verkehrsaufkommen aus den bislang projektierten Nutzungen wohl nicht erreicht werden wird.

Darüber hinaus sind erhebliche Schallimmissionen aus den Industrie- und Gewerbeanlagen sowie in geringerem Umfang der Versorgungsanlage „Elektrizität“ zu erwarten, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie den angrenzenden Wohnnutzungen beeinträchtigen können.

Während der Bauphase können Lärm- und Staubbelastigungen sowie visuelle Beeinträchtigungen und Beunruhigungen durch den Baustellenverkehr/ -betrieb eintreten, diese sind jedoch zeitlich beschränkt. Betroffen sind in erster Linie Anwohner im unmittelbaren Umfeld (Franzfelde, Marienhof, Anklamer Siedlung). Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte bzgl. Baulärm-Geräuschimmissionen während der Tageszeit und vor allem in den Nachtstunden eingehalten werden. Staubentwicklungen während der Bauphase sollten so gering wie möglich gehalten werden (z.B. durch Befeuchtung von Zuwegungen).

Anlagenbedingte erhebliche Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit sind nicht bekannt. Zwar erfolgt eine erhebliche visuelle Veränderung des Landschaftsbildes, jedoch hat das Plangebiet keine Erho-

lungsfunktion und wird nach Osten, Süden und nach Norden durch Gehölzstreifen eingegrünt. Auch im Nordwesten bleibt die Eingrünung (heute Windschutzpflanzung) teilweise erhalten. Im Bereich der 110-KV-Freileitung ist Sichtschutz aus höheren Gehölzen nicht möglich. Die nächstgelegene Wegeverbindung durch das Ochsenbruch befindet sich westlich des Mühlgrabens in einer Entfernung von ca. 200m zur westlichen Grenze des Plangebietes. Aufgrund der den Graben begleitenden Gehölze besteht nur an einem Abschnitt (ca. 150m) eine Sichtbeziehung zum Industriegebiet sowie der vorgelagerten 110-KV-Leitung.

Erst in einer Entfernung von ca. 3km, auf dem Höhenzug zwischen Parendorf und Schönwalde, besteht der Sichtbezug über das gesamte Gewerbegebiet.

Betriebsbedingt entstehen Auswirkungen durch die bis zu 11.500 zusätzliche Fahrzeugbewegungen, wobei der sich Schwerlastverkehr vorwiegend über die östliche Ausfahrt am Stolzenburger Weg bewegen wird um auf die A20 zu gelangen (vgl. Schalltechnisches Gutachten, April 2022). Das Schalltechnische Gutachten kommt zum Schluss, dass die zu erwartenden Belastungen an den maßgeblichen Immissionsorten (Marienhofer Weg, Marienhof, Stolzenburger Weg) Immissionspegel erreichen, die „tags“ 5 dB und mehr unter dem Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) und „nachts“ sechs dB und mehr unter dem Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) liegen.

Zum Gewerbelärm werden im Bebauungsplan immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFPS) durch ein Gutachterbüro (Dr. Degenkolb, 2022) bestimmt. Diese textlichen Festsetzungen regeln die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen am Gesamtschalleistungspegel bezogen auf die einzelnen Baugebiete zu Tag- und Nachtzeiten.

Der Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist mit Fortschreibung der Umweltprüfung im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Einhaltung der IFPS sind Beeinträchtigungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst auszuschließen.

Auf Grundlage einer Angebotsplanung können keine betriebsbedingten Auswirkungen bezogen auf Geruchs- bzw. Schadstoffimmissionen ermittelt werden. Diese sind in den dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahren Vorhaben bezogen zu prognostizieren und zu bewerten. Es bestehen jedoch keine bekannten Vorbelastungen, die den Planungen des BP 47/17 entgegenstehen.

### **3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen**

Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich aus der jeweiligen Baufeldfreimachung, sowohl für die Verkehrsstrasse als auch für die Gewerbe- und Industriegebiete sowie den Freihaltekorridor der Freileitung in Kombination mit den Regenwasserrückhalteflächen. Dabei ist schwerpunktmäßig von einem Verlust von flächigem Getreideanbau infolge der Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung (ca. 90,38 ha) auszugehen.

Hinzu kommt der baubedingte Verlust von Gehölzen (Feldgehölze, Pappelreihe mit Unterpflanzung sowie der Gehölzsaum am Feldsoll) in einem Umfang von 2,3 ha, dem (trockengefallenen) Feldsoll sowie den Entwässerungsgräben (ca. 0,25 ha) sowie der Verlust an ruderalen Gras- und Staudenfluren (ca. 5,82 ha) und Intensivgrünland (ca. 0,4 ha) im Süden des Plangebietes. Für die Anbindung an die Dargitzer Straße im Norden des Plangebietes kann es zum Verlust von Alleebäumen kommen.

Ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Schutz ist mit Erstellung des Antrags auf Plangenehmigung für die Planstraße zu stellen.

Der bestehende Zier- und Nutzgarten (ca. 1 ha) am Marienhof wird voraussichtlich zunächst erhalten und erst nach Aufgabe einer Wohnnutzung und der Umgestaltung als Mischgebietsfläche verloren gehen.

Anlagenbedingt sind folgende Biotoptypen im Plangebiet zu erwarten:

- Industrie- und Gewerbefläche (OIA/OIG) in einem Umfang von rund 74,22 ha
- Sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS) in einem Umfang von rund 3,21 ha
- zweispurige Straße (OVL) in einem Umfang von rund 3,79 ha
- Wasserwirtschaftliche Anlage (OW) in einem Umfang von rund 13,7 ha
- BHS - Strauchhecke mit Überschilderung in einem Umfang von rund 5,68 ha

Die Trasse der 110-KV-Leitung in einem Umfang von rund 14,3 ha überspannt dabei die Industrie- und Gewerbefläche sowie die wasserwirtschaftlichen Anlagen.

Als Pflanzenstandort (Neuanpflanzung mind. 5 reihige Strauchhecken sowie Retentionsgräben mit angrenzender ruderaler Gras- und Staudenflur) stehen mit Umsetzung der Planung insgesamt 19,38 ha zur Verfügung.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind im Plangebiet selbst durch Staubimmissionen zu erwarten. Weitere Wirkfaktoren aufgrund von betriebsbedingten Immissionen z.B. durch den Ausstoß von CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> u.a. können aufgrund der vorliegenden Angebotsbebauungsplanung nicht prognostiziert und bewertet werden. Diese sind im jeweiligen genehmigungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und ggf. mit Auflagen zu versehen.

### **3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Für die untersuchten Tierarten (Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Biber und Otter sowie Winterlibelle und Eremit) gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet festgestellten Arten) und der Tierarten nach Anh. IV FFH-RL (Fledermäuse, Zauneidechsen) vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### Avifauna

Mit der Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 47/17 geht ein erheblicher Verlust an Lebens- und Nahrungsraum für die Fauna einher. Insbesondere die Gruppe der Europäischen Brutvögel ist von den anlagebedingten Veränderungen betroffen. Ein erweiterter Untersuchungsraum (Geltungsbereich zzgl. 500m) wurde in Hinblick auf die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen gutachterlich miteinbezogen.

Das Risiko der baubedingten Auswirkungen im Zuge der Baufeldfreimachung besteht in einer Zerstörung von Vogelnestern und -gelegen sowie der Tötung von Jungvögeln von Bodenbrütern (z.B. streng geschützte Feldlerche) durch das Befahren der Acker- und Offenlandflächen. Dieses Risiko wird durch zeitliche Vorgaben zum Baubeginn minimiert (Baubeginn außerhalb der Brutzeit).

Anlagebedingt geht der gesamte Planungsraum mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen mit zu entwickelnden Gehölzstrukturen verloren. Der Artenschutzfachbeitrag bilanziert den anlagenbedingten Verlust anhand der gefährdeten und/oder streng geschützten Arten. Der Ersatz für die Reviere der übrigen besonders geschützten weniger empfindlichen, meist häufigen und anpassungsfähigen Arten ist mit der ermittelten Ersatzfläche für die gefährdeten bzw. streng geschützten Arten abgegolten. Insgesamt werden für den anlagenbedingten Lebensraumverlust 35 ha Ersatzfläche zu leisten sein.

Für Rastvögel ist während der Bauzeit aufgrund von Störfwirkungen mit einer Meidung eines 200 bis 500m- Umfeldes um das Baufeld zu rechnen, d.h., dass potenziell nutzbare Rastflächen zeitweise nicht genutzt werden können. Voraussetzung hierfür ist eine herausragend bedeutende Ansammlung von Rast- und Zugvogelarten im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung. In größerer Anzahl bzw. Ansammlung trat der Kranich auf, sowohl im Plangebiet selber als auch im angrenzenden Untersuchungsraum. Andere Arten waren im UG in unbedeutender Anzahl vertreten. Das Zug- und Rastvogelgeschehen des Kranichs fand ausschließlich im Ochsenbruch, westlich des Plangebietes statt. Der Störradius des Kranichs beträgt 500 m. Für die Avifauna wurde gutachterseits eine erforderliche Ersatzfläche von 35 ha Größe ermittelt, die außerhalb des Plangebietes zu entwickeln ist. Diese Gesamtfläche teilt sich wie folgt auf: a. rd.34 ha für Brutvögel dv. Kranich 4 ha, Feldlerche 17,68 ha, Grauammer 5,2 ha, Braunkehlchen 1,75 ha, Feldsperling 4,95 ha Bluthänfling 0,03 ha sowie multifunktional für die ausschließlich besonders geschützten Arten.

b. rd.1 ha für Nahrungsgäste dv. Weißstorch 0,4 ha im 2 km Umkreis des Horstes in Stolzenburg, Rohrweihe 0,5 ha sowie multifunktional für die übrigen Nahrungsgäste und Standvögel.

Da das Rast- und Zugvogelgeschehen zeitlich versetzt zum Brutgeschehen erfolgt, soll die zukünftige Ersatzfläche von 35 ha gleichzeitig die verloren gehenden Brut- und Nahrungsraumhabitatfunktionen kompensieren.

Für die Fällung eines Großteils der Windschutzpflanzung sollen aufgrund des Verlusts von Baumhöhlen (ein Nachweis der Nutzung von Baumhöhlen konnte nicht erbracht werden), 3 Halbhöhlenkästen im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung angebracht werden.

### **Fledermäuse**

Baubedingte Wirkungen wie Baumfällungen sowie baubedingter Lärm und Unruhe können zur Tötung und Verletzungen von Fledermäusen in Baumquartieren führen. Zur Vermeidung müssen die Fällungen in einer Zeit erfolgen, in welcher die Tiere aktiv sind, um flüchten zu können.

Vor Baubeginn erfolgen Untersuchungen der Funktionen der Gehölze. Im Ergebnis werden weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Vorsorglich werden in der Umgebung des Plangebietes Ersatzkästen installiert. D.h. der Tötung und Verletzung von Individuen in ihren Quartieren wird durch eine Bauzeitenregelung begegnet.

Eine populationsgefährdende verminderte Nahrungsverfügbarkeit infolge der Überbauung und Versiegelung (als anlagenbedingte Auswirkung) von Intensivacker als anlagebedingte Wirkung auf die Gruppe der Fledermäuse wird gutachterseits nicht prognostiziert. Allerdings wird eine Silhouettenveränderung (Verlust eines Teils der Windschutzpflanzung, Gebäude) die Funktionen der umliegenden Quartiere beeinflussen. Die Durchgängigkeit des Plangebietes wird eingeschränkt. Die Aufgabe von Quartieren wird dadurch nicht verursacht. Positiv wirken sich die linearen Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen mit Gehölzstreifen (Hecken mit Überhältern) zur Schaffung von neuen Leitlinien auf die Gruppe der Fledermäuse aus.

Im Rahmen der Gehölzuntersuchung (Grünspektrum 09/2022) wurden keine Nutzung von Baumhöhlen durch Fledermäuse nachgewiesen. Dennoch sollten vorsorglich vier Fledermausbaumkästen im Umfeld der zu fallenden Pappeln angebracht werden.

Betriebsbedingte Störungen kann in Form von erheblichen Lärmimmissionen zur Aufgabe von Quartieren im direkten Umfeld des Plangebiets (z.B. Allee an der Dargitzer Straße) und damit zu Beeinträchtigungen der Population führen. Um diese Störung zu vermindern sollen Fledermauskästen im größeren Umfeld installiert werden, so dass die Population im räumlichen Zusammenhang nicht beeinträchtigt wird. Dennoch kann eine temporäre Nutzung als Einzel- oder Zwischenquartier nicht ausgeschlossen werden.

### **Reptilien**

Weiterhin besteht im Plangebietes ein baubedingt erhöhtes Tötungsrisiko für Reptilien durch Befahren der Baugebiete mit Baufahrzeugen sowie durch Bauvorgänge und Baugruben mit Fallenwirkungen. Das baubedingte Tötungsrisiko für Reptilien wird durch das Aufstellen von Schutzzäunen vermieden, die ein Einwandern von Reptilien und Amphibien in den Baubereich unterbinden werden. Außerhalb des Plangebiets können die temporären Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu keinen relevanten Störungen für Reptilien oder Amphibien führen.

Der anlagenbedingte Verlust eines isolierten Habitats für eine kleine Zaueidechsenpopulation im Bereich der ruderalen Staudenflur um das Feldsoll wird durch 2 Winterquartieren und ein Sommerquartier im Bereich der westliche Grünfläche am Übergang zum Ochsenbruch ersetzt.

Lärmimmissionen eines Industriegebietes (betriebsbedingte Auswirkungen) von max. 70 dB(A) tags und nachts infolge des Vorhabens führen

nicht zur Störung von Zauneidechsenpopulationen im Umfeld des Plangebietes.

### **Amphibien**

Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, muss die Beseitigung der Südlichen Windschutzpflanzung von der Ackerseite erfolgen, da ansonsten eingegrabene Tiere in Überwinterungsräumen durch Überfahren getötet werden könnten. Die Rodung der Wurzeln sollte auf ein Minimum reduziert werden und erfolgt ab 01. März in der Hauptaktionszeit der Amphibien während diese auf Wanderung in die Laichgebiete sind. Akustische und visuelle Reize während der Bauzeit gefährden die Arten nicht.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Amphibien festgestellt. Hin- und Rückwanderungen über das Plangebiet wurden während der Erfassungen innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht festgestellt, so dass keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen für die Gruppe der Amphibien zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsraumes zwischen Ueckerniederung und Ochsenbruch sowie zwischen diversen Laichmöglichkeiten kann die Nutzung des Plangebiets als Überwinterungs- und Transferraum nicht ausgeschlossen werden. Die Gehölzbeseitigungen im Bereich der Windschutzpflanzung sollen möglichst nur oberirdisch erfolgen. Die verbleibenden Stubben können weiterhin als Landlebens-Überwinterungs- und Transferraum dienen und werden durch die Beseitigung der Verschattung klimatisch aufgewertet. Darüberhinaus können die zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen als Transferräume genutzt werden.

Die massive Beunruhigung des Plangebietes führt nicht zu betriebsbedingten Beeinträchtigungen bzw. zur Beseitigung von Amphibienhabitaten (in der unmittelbaren Umgebung).

### **Libellen**

Die Sibirische Winterlibelle wurde 1 x am östlichen Feldgehölz im Winterlebensraum festgestellt. Fortpflanzungsstätten hingegen nicht.

Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der Libelle sind durch das Beseitigen der potenziellen Überwinterungsräume im Plangebiet vor der Besiedelung der Art zu vermeiden, um diese Art auf Flächen außerhalb des Plangebiets zu zwingen. In der Umgebung des Plangebietes sind ausreichend alternative Überwinterungsmöglichkeiten für ein Exemplar der Art vorhanden.

Die betriebsbedingte Beunruhigung des Plangebietes stellt keine Störung dar.

### **Käfer**

Im Untersuchungsraum sind dickstämmige Höhlenbäume im Bereich der Feldgehölze, des Solls und südwestlich des Plangebietes vorhanden (laut Anlage 2 des AFB in den Abschnitten 8-11). Zwischenzeitlich wurden die Potenzialbäume für xylobionte Käferarten auf Hinweise bzw. Vorkommen untersucht. Trotz des fortgeschrittenen Alters einiger Bäume

im Plangebiet (Weiden im Bereich des verlandeten Feldsolls) konnten innerhalb des Plangebiets keine Hinweise auf xylobionte Käfer gefunden werden.

Von anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht auszugehen.

### **Säugetiere**

Während der Erfassungen wurde etwa 250 m westlich ein Biberdamm außerhalb des Untersuchungsraumes angetroffen. Auch das Vorkommen des Fischotters kann für den Niederungsbereich und dessen verzweigtes Grabensystem nicht ausgeschlossen werden.

Betriebs- und anlagenbedingte Auswirkungen auf den Biber und Fischotter können ausgeschlossen werden, da keine Fortpflanzungsstätten von den Planungen des BP 47/17 nicht berührt werden.

Fällungen im Bereich der Pappelreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze sollen ackerseitig ausgerichtet werden und können Wanderrouen der Arten im Ochsenbruch somit nicht blockieren. Die Arbeiten erfolgen tagsüber und erzeugen somit keinen baubedingten Konflikt mit den nachtaktiven Arten.

### **Umgang mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG**

Werden alle in Kapitel 3.3 benannten Auflagen umgesetzt, werden die Verbote des § 44 Abs. 1 des BNatSchG durch die Planung nicht berührt.

Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag (Kunhart Freiraumplanung, 16.05.2022).

#### **3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt**

Aufgrund der Verluste an Ackerfläche, Frischwiese und ruderalen Staudenfluren sowie an linearen und flächigen Gehölzstrukturen wird die biologische Vielfalt im Plangebiet bau- und anlagenbedingte weiter zurück gehen.

Insbesondere die am Boden brütenden Vogelarten wie die Feldlerche finden innerhalb des Plangebiets nur wenige Ersatzflächen z.B. am westlichen Plangebietsrand im Bereich der Regenrückhalteflächen, die nicht vollständig als wasserbauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Insgesamt bleiben jedoch auch viele Arten in den neu angelegten Gehölzstrukturen erhalten, so dass die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt eher quantitativ zum Ausdruck kommen werden.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ist bei Umsetzung der in Kapitel 3.3 benannten Auflagen nicht auszugehen.

Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag (Kunhart Freiraumplanung, 16.05.2022).

#### **3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen während der Bauzeit kommt es zu einem baubedingten temporären Flächenverbrauch, der über die anlagenbedingten Auswirkungen hinaus geht. Dieser wird sich insbesondere auf später von Bebauung und Versiegelung frei zu haltende Flächen (Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) für das Herstellen

der Baustraßen entlang des östlichen und westlichen Geltungsbereichs beziehen.

Sukzessive werden auch Teilflächen des Grüngürtels, der im Rahmen der Bebauung des Industrie- und Gewerbegebietes gestaltet werden soll, hergestellt. Die Baustraße kann mit der Errichtung der Planstraße rückgebaut werden.

Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme beendet, so dass kein zusätzlicher (dauerhafter) Flächenverbrauch stattfindet.

Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten. Mit dem neu für den Gewerbegroßstandort zu errichtenden Wasserwerk werden Brunnenanlagen außerhalb des Plangebietes erforderlich, deren Umfang / Flächenverbrauch jedoch zum Zeitpunkt der Planaufstellung (BP 47/17) nicht bekennt ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht bekannt.

### **3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Mit den geplanten Baugebieten für gewerbliche-industrielle Nutzungen geht eine erhebliche zusätzliche Versiegelung von einher. Damit wird die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens erheblich und nachhaltig verringert. Aufgrund der geringen Vorbelastungen des Schutzgutes Boden infolge der landwirtschaftlichen Nutzung besitzt diese zusätzliche Belastung einen nennenswerten Umfang, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann.

Baubedingt sind keine über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Baustraße innerhalb des Plangebietes entlang der östlichen Plangebietsgrenze innerhalb der künftigen öffentlichen Grünflächen verläuft. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und werden mit der Bau der Planstraße rückgebaut und vollständig durch die anschließende Begrünung kompensiert.

Auch an der westlichen Plangebietsgrenze wird für das Errichten der 110-KV-Leitung eine Baustraße zu errichten sein. Diese muss aus artenschutzfachlichen Erfordernissen innerhalb des Plangebietes geführt werden. Nach Errichten der 110-KV-Leitung sowie der Gräben zur Niederschlagswasserversickerung werden der Bodenaufbau wiederhergestellt und die öffentlichen Grünflächen mit Wiesenansaat begrünt.

Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes entstehen durch notwendigen Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Plangebietsfläche von Bodenauf- und -abtrag betroffen sein wird, da großflächige Gebäudekörper entstehen. Darüber hinaus kann es im Bereich der Torflinsen zu höherem Abtrag des anstehenden Bodens kommen. Diese Flächen werden im Anschluss mit Substrat (Boden/Sand/Kies) aufgefüllt, welcher die erforderliche Standsicherheit für Gebäude gewährleistet. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von rund 5,46 ha. Inwiefern ein Bodenaustausch im Bereich der Torfvorkommen unter der Freihaltetrasse der 110-KV-Leitung

Stadt Pasewalk  
 Bebauungsplan Nr. 47/17  
 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

notwendig ist, ist abhängig von den dort zulässigen Flächennutzungen. Ebenso ist im Rahmen der Anlage der Versickerungsgräben für das Niederschlagswasser zu prüfen, ob hier ein Bodenaustausch im Bereich der Torflinsen erforderlich ist.



Abb. Lage der Torflinsen im B-Plangebiet

Anlagenbedingt kommt es durch die zu erwartende Bebauung und Versiegelung der Baugebiete in einem jeweiligen Flächenumfang von bis zu 80% zu erheblichen Auswirkungen. Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion die überwiegend durch den Verlust von offenen Bodenflächen mit landwirtschaftlicher Intensivnutzung verloren gehen, ha-

ben einen Umfang von insgesamt rund 66,37 ha. Auf den zu begrünenden Betriebsflächen in einem Umfang von 20% der Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist davon auszugehen, dass aufgrund der dauerhaften Begrünung die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion der Böden in einem Umfang von 14,85 ha erhalten und mittelfristig, aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Bearbeitung, verbessert wird. Für den Boden der Grünflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, die zur Anpflanzung einer Hecke mit Überhältern vorgesehen sind, wird eine deutliche Verbesserung der Funktionen des Schutzgutes Boden auf einer Gesamtfläche von rund 5,69 ha im Vergleich zur landwirtschaftlichen Intensivnutzung prognostiziert. Dies gilt auch für die als Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung ausgewiesenen Flächen in einem Umfang von 13,7 ha, da diese dauerhaft begrünt werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung kann es zu stofflichen Einträgen (betriebsbedingten Auswirkungen) auf das Schutzgut Boden kommen. Diese sind aufgrund der Angebotsplanung im Bebauungsplan weder qualitativ noch quantitativ prognostizierbar. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu prüfen und ggf. zu beauftragen.

### **3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Baubedingt kommt es zu einem Rückbau vorhandener Vorfluter (offene Gräben sowie unterirdisch verlaufende Rohrleitungen), die in Gräben des Niederungsbereichs Ochsenbruch entwässern. Es handelt sich um die Vorfluter mit den Nummern 968.73651 und 968.73668.

Aufgrund des zu erwartenden anlagebedingten Versiegelungsgrades von 80% sowie der örtlichen Gegebenheiten (lehmiger Sand) ist eine Versickerung des Niederschlagswasser in den Baufeldern nur schwer möglich. Ebenso wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließung (Planstraße) nicht vollständig über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern sein.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 47/17 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (vgl. Wasserrechtlicher Fachbeitrag Niederschlagswasser, Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, Stand 05/2022).

Die durch die Gutachter ermittelten anlagebedingten Niederschlagsmengen werden in Regenrückhaltebecken bzw. -gräben gesammelt und gedrosselt in den jeweiligen Vorfluter eingeleitet. Da das Regenrückhaltebecken bzw. die -gräben nicht abgedichtet werden, kann dort das Niederschlagswasser grundsätzlich versickern, so dass ein Ableiten in die jeweilige Vorflut nur als Überlauf dient.

Die sehr bewegte Topographie sowie hohe Einleitmengen erfordern ein Regenrückhaltebecken (RRB) im Tiefpunkt der Gewerbeflächen östlich der Planstraße im Bebauungsplangebiet 30/09. Über dieses Becken können sowohl Flächen aus dem B-Plan 30/09 als auch Flächen aus dem 47/17 angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird hier versickert und als Überlauf über eine Rohrleitung an die Vorflut (Kuhgraben) angeschlossen.

Stadt Pasewalk  
 Bebauungsplan Nr. 47/17  
 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

Bedingt durch die Geländetopografie entwässern Teile beider B-Pläne auch über das westlich gelegene Ochsenbruch und die dort vorhandenen Vorfluter 2. Ordnung zum Mühlbach. Zuvor wird das Niederschlagswasser in 3 Versickerungsgräben am westlichen Plangebietsrand zur Versickerung gebracht, so dass ein Ableiten lediglich als Überlauf konzipiert ist. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann sich das Versickern großer Niederschlagswassermengen positiv auf die Wasserversorgung der Niederung auswirken.

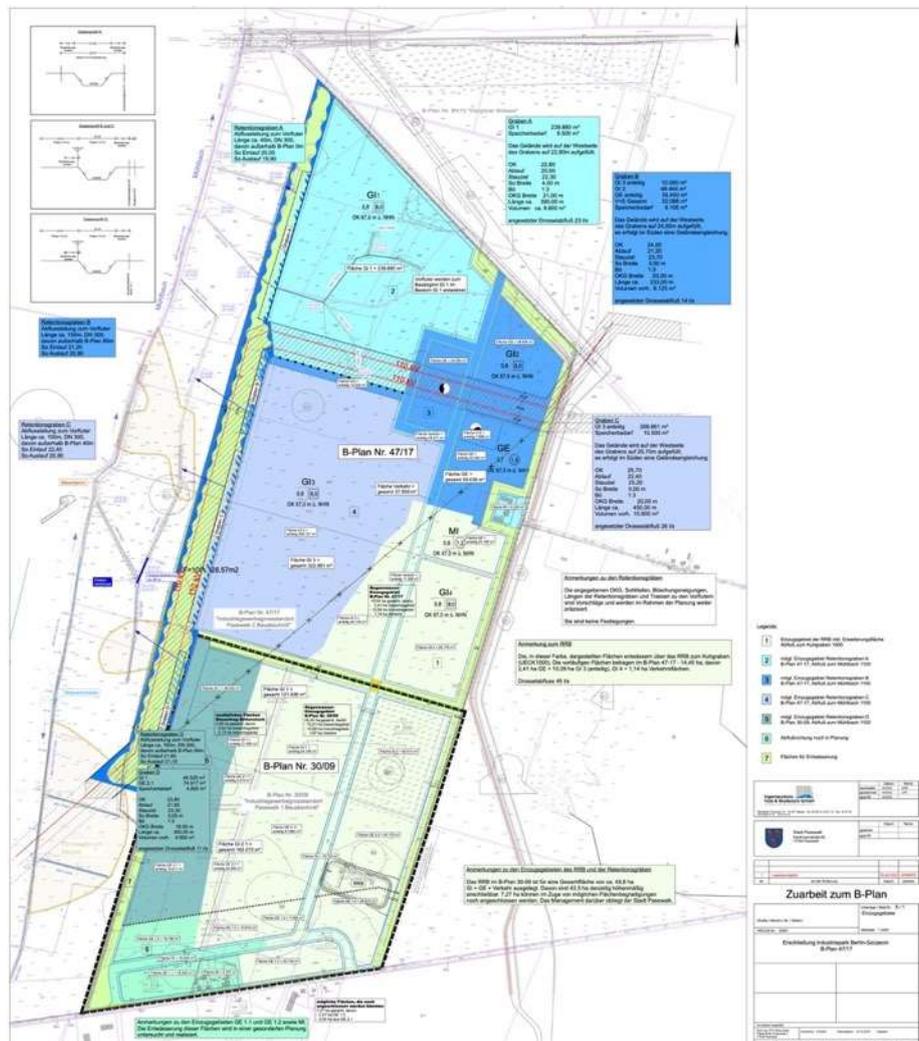


Abb. Entwässerungsplanung Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH Mai 2022

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Anlage eines Wasserwerks im Plangebiet. Da die Lage der Brunnen sowie die geplanten Fördermengen zum Zeitpunkt der Planaufstellung des BP Nr. 47/17 nicht bekannt sind, sind diese umweltrelevanten Auswirkungen in einem gesonderten Wasserrechtlichen Verfahren nach UVPG zu prüfen. Weitere betriebsbedingte Auswirkungen (aus der gewerblich-industriellen Nutzung) lassen sich auf der Grundlage des Angebotsbebauungsplans nicht prognostizieren und sind zu einem späteren Zeitpunkt (Baugenehmi-

gungsverfahren) zu prüfen und ggf. zu beauftragen.

### 3.2.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Lufthygiene

Bereits baubedingt kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Bauvorbereitende Maßnahmen wie das Fällen eines großen Teils der Windschutzpflanzung sowie das Roden der Feldgehölze und zwei bis 3 Alleebäumen führen zu einem nachhaltigen Verlust an klimarelevanten Biovolumen sowie Staubfiltern. Auch der Verlust an landwirtschaftlichen Pflanzen (Getreide, Raps) in einem Flächenumfang von 90,38 ha sowie ruderalen Gras- und Staudenfluren und Intensivgrasland (ca. 5,74 ha bzw. 0,4 ha) haben Auswirkungen auf das Standortklima. Ebenso geht mit dem Rückbau von offenen Entwässerungsräben ein Verlust an klimatisch wirksamen Wasseroberflächen zur Abkühlung verloren.

Mit der Versiegelung von insgesamt \$\$ ha gehen klimatische Ausgleichsflächen für das Stadtgebiet dauerhaft verloren. Die geplanten vollversiegelte Flächen in Form von großflächigen Gewerbe- und Industriegebäuden sowie deren Erschließung erwärmen sich in einem deutlich höheren Umfang als die heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Positiv auf das Standortklima werden sich die festgesetzten Maßnahmen zur dauerhaften Begrünung (Gehölzstreifen, begrünte Regenwasserrückhalteflächen, Begrünung und Baumpflanzungen in den Baugebieten auf 20% der Bauflächen) auswirken.

Anlagebedingt kommt es zu einer Barriere für den bodennahen Luftaustausch zwischen dem Niederungsbereich des Ochsenbruchs und den östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen, die auch das Stadtgebiet von Pasewalk mit Frisch- und Kaltluft versorgen.

Aufgrund der geplanten Höhen von maximal 40m über Geländeoberkante, beschränkt sich die Barrierewirkung jedoch nur auf die bodennahen Luftschichten.

Betriebsbedingte Auswirkungen können aufgrund der Angebotsbebauungsplanung nicht prognostiziert werden. Es liegen jedoch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor, die auf ein Überschreiten von Werten die für die Luftgüte relevant sind hinweisen.

### 3.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bereits mit den bauvorbereitenden Maßnahmen gehen erhebliche und nachhaltige Veränderungen für die Landschaft bzw. das Landschaftsbild einher. Baubedingte Auswirkungen betreffen den Verlust des überwiegenden Teils der Windschutzpflanzung, den Verlust der Feldgehölze sowie den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung. Hinzu kommen flächenhaftes Auf- und Abtragen für die Geländeneivellierung im gesamten Plangebiet.

Anlagenbedingte Auswirkungen entstehen durch die Umverlegung der 110-KV-Leitung (Höhe ca. 35m) an die westliche Plangebietsgrenze sowie die Möglichkeit bis zu 40m über Gelände hohe Gebäude zu errichten. Bei Höhen von bis zu 40m werden auf einer Fläche von rund 100 ha

massive bauliche Anlagen errichtet, deren Silhouette weithin sichtbar sein wird. Im nördlichen Teilbereich wird diese Silhouette durch den Erhalt der Windschutzpflanzung aus ca. 35m hohen Pappeln verstellt und die Auswirkung deutlich gemindert. Auf 2/3 der westlichen Plangebietsgrenze wird die Windschutzpflanzung entfernt. Die Sichtmindernde Anpflanzungen können aufgrund der von Gehölzen freizuhaltenden Freileitungstrasse innerhalb des Plangebietes nicht angelegt werden, so dass hier eine deutliche Zäsur vom Grünland des Niederungsbereichs zum Großgewerbestandort zu erwarten ist.

Die Allee an der Dargitzer Straße bietet eine sichtverschattende Wirkung an der nördlichen Plangebietsgrenze. An der östlichen Plangebietsgrenze werden die visuellen Auswirkungen der baulichen Anlagen durch sichtverschattende Gehölzpflanzungen mit sogenannten Überhältern (großkronige Laubbäume) in den öffentlichen Grünflächen in einer Breite von 20m gemindert. An der südlichen Plangebietsgrenze werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sein, da hier der 2. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts (BP 47/17) an den 1. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts (BP 30/09) angrenzt.

Die beiden Bauabschnitte werden durch einen insgesamt 30m breiten öffentlichen Grünzug (Gehölzpflanzungen mit Überhältern) voneinander getrennt, der lediglich durch die Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche) durchschritten wird. Mit dieser 30m breiten Gehölzpflanzung erfolgt anlagebedingt eine visuelle Gliederung der beiden Bauabschnitte.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund der Angebotsplanung nicht prognostiziert werden.

### **3.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bereits baubedingt kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch die Bodenbearbeitung (Geländeneivellierung) zu Auswirkungen auf die bekannten Bodendenkmale: Gemarkung Pasewalk, Fundplatz 73, 120, 124, 327. Diese werden baubegleitend untersucht und dokumentiert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden.

Zu anlagenbedingte Auswirkungen kommt es nach der Dokumentation insofern, als die Bodendenkmale durch Versiegelung/Überbauung nicht weiter zugänglich sein werden.

Das Feldsoll sowie die Torflinsen als Zeugnisse der letzten Eiszeit werden anlagenbedingt überformt, d.h. mit tragfähigem Substrat aufgefüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

### **3.2.11 Wechsel- und Kumulationswirkungen**

Über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher

Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Der 1. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts (BP 30/09) wird bereits umgesetzt. Hierfür werden die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen parallel und nach Durchführung des Eingriffs kompensiert. Der nunmehr aufzustellende Bebauungsplan des 2. Bauabschnitts, BP 47/17 schließt an den 1. BA an, wird jedoch von einer Grünzäsur unterbrochen, um für die Fauna einen Trittstein zwischen dem östlichen Agrarraum mit einem Biotopkomplex aus Kleingewässern und dem westlich gelegenen Niederungsbereich zu schaffen.

Da die zu erwartenden Auswirkungen dieser Einzelvorhaben zwar aufgrund ihrer erheblichen Versiegelung nachhaltige Veränderungen vor allem für die Fauna aufweisen und mit großen Strukturveränderungen einhergehen, werden Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gemarkung Pasewalk vertraglich gesichert. Insofern ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen dieser Vorhaben auch im Zusammenhang betrachtet lokal begrenzt und kompensierbar bleiben.

Ein Zusammenwirken der beiden Bauabschnitte des Industriegewerbegroßstandorts ist lediglich für den Betrachter aus den höher gelegenen Osern im Ochsenbruch und dem Höhenzug bei Belling erfassbar. Gemindert wird dieser Eindruck jedoch durch die Topografie sowie die Sicht verstellenden Großgehölzstrukturen. Der dritte Bauabschnitt, der bereits teilweise durch eine Photovoltaikanlage bebaut ist, steht aufgrund von Topografie und des Gehölzbestands beidseitig der Dargitzer Straße auch in weiterer Entfernung nicht im optisch erfassbaren Zusammenhang für den menschlichen Betrachter.

Betroffen im Zusammenwirken der Bauabschnitte 1 und 2 ist zudem nur ein gering- bis mittelwertiger Landschaftsbildraum, so dass insgesamt auch im Zusammenwirken der beiden Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind. Durch die Bündelung des Gewerbegroßstandortes in einer ausgeräumten Agrarlandschaft werden nicht vorbelastete und/oder höherwertige Landschaftsbildräume geschont.

### **3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

#### **3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

##### **Vermeidungsmaßnahmen**

V1 Fällungen und Baufeldfreimachungen sind zur Vermeidung von Tötungstatbeständen im Zeitraum gem.§ 39 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren. Bei möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten sind bei der uNB Ausnahmen vom vorgenannten Zeitraum zu beantragen. Die Fällarbeiten müssen von der Ackerseite her erfolgen. Bäume und Sträucher müssen Richtung Acker fallen.

V2 Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeit also im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen.

V3 Die Planung großer zusammenhängender Fensterfronten ist zu vermeiden.

V4 Vor Baumfällung sind die in Anlage 2 des AFB gekennzeichneten Bäume mit potenziellen Quartieren ab Mai des Jahres vor Baubeginn auf Besatz durch Fledermäuse untersuchen zu lassen. Weiterhin sind die Pappelreihe und die Baumreihe auf eine Funktion als Leitlinie zu überprüfen. Bei Bedarf sind zusätzliche Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.

V5 Vor Baumfällung sind die laut Anlage 2 des AFB in den Abschnitten 8-11 stehenden Bäume auf Besatz durch den Eremiten untersuchen zu lassen. Bei Bedarf sind zusätzliche Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.

V6 Um die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen zu verhindern, ist die ruderale Staudenflur gemäß Anlage 7 des AFB im August des Jahres vor Baubeginn zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe und ca. 600 m lange Schutzzaun ist mit halbgefüllten Eimern mit Fluchtrampen zu bestücken. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Suchgebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln.

V7 Um die Tötung und Verletzung von Amphibien zu verhindern ist die Windschutzpflanzung im Winter vor Baubeginn oberirdisch zu beseitigen. Die Arbeiten müssen von der Ackerseite her erfolgen, da hier keine Amphibien in Landlebensräumen zu erwarten sind. Die unterirdischen Bestandteile der Windschutzpflanzung sind, nur falls notwendig, im darauffolgenden Frühjahr, ab 01. März in der Hauptaktionszeit der Arten ackerseitig zu roden.

V8 Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger weiterer Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten bzw. die Planung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V4 bis V7 sind durch eine fachkundige Person durchzuführen. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB

und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V9 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 5 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungs-ort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungs-ort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

#### **Minderungsmaßnahmen**

M1 Die Gesamtlänge der PKW-Stellplätze in den Baugebieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

M2 In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu Stellplätzen gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (STU 14/16) der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

M3 In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Flächen wasseraufnahmefähig herzustellen sowie mit Rasenansaat, Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

M4 In den Industriegebieten sowie im Gewerbe- und Mischgebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche ein Baum zu pflanzen.

M5 Das Niederschlagswasser der Baugebiete ist über Regenwasserrückhalteflächen zu versickern und ggf. gereinigt durch Überläufe in die nächstgelegenen Vorfluter abzuführen.

#### **3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

##### Kompensationsmaßnahmen (zum Ausgleich und Ersatz)

K1 Als Ersatz für die vom Vorhaben betroffenen Habitate wird außerhalb des Plangebietes im 2 km bis maximal 10 km Umkreis auf Ackerflächen der Gemeinden Pasewalk, Papendorf, Schönwalde, Brietzig und Jatznick extensives Grünland mit eingestreuten Gehölzen und Wasserflächen in einer Größenordnung von 35 ha entwickelt. Gemäß HzE wird für die Ersatzmaßnahme eine Ausführungsplanung mit Pflegeplan und Kapitalstock erstellt. Damit wird dauerhaft die Betreuung, Pflege, Begutachtung und Lenkung der Ersatzmaßnahme gewährleistet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf den Flächen ausschließlich Habitate von Vogelarten in folgender Aufteilung zu ersetzen:

a. 34 ha für Brutvögel dv. Kranich 4 ha, Feldlerche 17,68 ha, Grauammer 5,2 ha, Braunkehlchen 1,75 ha, Feldsperling 4,95 ha Bluthänfling 0,03 ha sowie multifunktional für die ausschließlich besonders geschützten Arten

b. rd.1 ha für Nahrungsgäste dv. Weißstorch 0,4 ha im 2 km Umkreis des Horstes in Stolzenburg, Rohrweihe 0,5 ha sowie multifunktional für die übrigen Nahrungsgäste und Standvögel.

K2 Die Öffentlichen Grünflächen des Plangebietes außerhalb der Freihaltetrasse der Freileitung sind mit Hecken heimischer Arten zu bepflanzen.

CEF – Maßnahmen

CEF 1 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind im Plangebiet gemäß Anlage 8

des AFB „Konfliktkarte“ 2 Winterquartiere anzulegen. Dafür ist eine Fläche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Ersatzhabitats sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

CEF 2 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes ist im Plangebiet, gemäß Anlage 8 des AFB „Konfliktkarte“, 1 Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Ersatzhabitats sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

CEF 3 Durch 10 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder gleichwertig ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im größeren Umfeld des Plangebietes zu installieren.

CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

3 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm

2 Nistkästen Haussperling ø 32 mm-34 mm

2 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm

mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.

CEF 5 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Bachstelze, Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 4 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.

### 3.4 Planungsrechtliche Eingriffsbeurteilung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47/17 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds er-

heblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

### 3.4.1 Planungsrechtliche Einschätzung

Für die Fläche des Plangebiets westlich des Stadtgebietes von Pasewalk bildet § 35 BauGB (Außenbereich) die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung.

### 3.4.2 Eingriffsermittlung

Um doppelte textliche Ausführungen zu vermeiden, wird bzgl. der Beschreibung des B- Planvorhabens und seiner Wirkungen sowie hinsichtlich der Bestandserfassungen und -bewertungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen auf die Ausführungen im Umweltbericht sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) verwiesen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der AFB liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Fachgutachten zur Anlage bei.

Die vorliegende Unterlage beschränkt sich somit auf die Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente sowie eines möglichen additiven Kompensationsbedarfs aufgrund der Betroffenheit von Sonderfunktionen.

Zu Übersichtszwecken wird lediglich die Flächenbilanz des Bebauungsplanes vorangestellt (siehe nachfolgende Tabelle).

*Tabelle: Flächenbilanz des Bebauungsplans 47/17*

	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha	Anteilig in %
Industriegebiet GI1 – GI4:	ca. 676.381 m <sup>2</sup>	67,64	67,23
Gewerbegebiet:	ca. 59.636 m <sup>2</sup>	5,96	5,93
Mischgebiet:	Ca. 6.225 m <sup>2</sup>	0,62	0,62
Fläche für Versorgungsanlagen:	ca. 32.088m <sup>2</sup>	3,21	3,19
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	ca. 37.859 m <sup>2</sup>	3,79	3,76

Öffentliche Grünflächen:	ca. 56.842 m <sup>2</sup>	5,68	5,65
Fläche für die Wasserwirtschaft:	ca. 136.968 m <sup>2</sup>	13,69	13,61
Geltungsbereich:	ca. 1.006.087m <sup>2</sup>	100,61	100

Als Eingriffsvorhaben werden alle Flächen im Geltungsbereich des BP 47/17 bilanziert, da der gesamte Geltungsbereich von Veränderungen der abiotischen und biotischen Verhältnisse betroffen ist. Darüber hinaus wird die Erweiterung des Betrachtungsraums nach Westen infolge der geplanten 110-KV-Freileitung sowie aufgrund der mittelbaren Auswirkungen eines Industrie- und Gewerbegroßstandorts auf die Umgebung erforderlich.

Die vorliegende Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung 2018 (MLU 2018) mit Hilfe von Flächenäquivalenten (EFÄ).

*Tabelle: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust*

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup> des betroffenen Biotops	Wertstufe	Biotopwert des betroffenen Biotops	Lagefaktor	EFÄ (gerundet)
ACL	246.024	0	1	0,75	184.518
ACL	652.070	0	1	1	652.070
ACL	5.755	0	1	1,25	7.194
GIO	4.121	1	1,5	0,75	4.636
RHU	13.119	2	3	0,75	29.518
RHU	1.640	2	3	1	4.920
RHU am Feldsoll	35.320	2	4	1	141.280
RHP (Eugal)	7.349	2	4	0,75	22.047
BWW	5.726	1	1,5	0,75	6.442
BWW	6.624	1	1,5	1	9.936
BWW	904	1	1,5	1,25	1.695,00
PGN /	8.205	0	1	0,75	6.154

Stadt Pasewalk  
Bebauungsplan Nr. 47/17  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“

PGZ					
PGN / PGZ	1.690	0	1	1	1.690
BFX §	5.093	3	8	0,75	30.558
	71	3	8	1	568
VRP §	1.191	2	4	1	4.764
VSX §	821	2	4	1	3.284
FGB	1.339	1	1,5	1	2.008
OVU	2.588	0	0,5	0,75	970
ODE	796	0	0	-	-
SUMME	1.006.082				<b>1.110.968</b>
BAL §§	Allee wird nach Grenzfeststellung gesondert ermittelt				

Berechnungsformel: Fläche des betroffenen Biotops x Biotopwert des betroffenen Biototyps x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent [m<sup>2</sup> EFÄ]

*Tabelle: Bestimmung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung*

Versiegelung	Umfang insg. in m <sup>2</sup>	Versiegelungsanteil in m <sup>2</sup>	Zuschlag Voll-/ Teilversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
Industriegebiete	701.570	561.256	0,5	280.628
Gewerbegebiete	66.598	53.279	0,5	26.639
Mischgebiet	6.255	4.980	0,5	2.502
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Wasserwerk)	24.200	24.200	0,5	12.100
Straßenverkehrsflächen	26.147	23.532	0,5	11.766
SUMME				<b>333.635</b>

*Tabelle: Bilanzierung der Anlage von freiwachsenden Hecken mit Überhältern als kompensationsmindernde Maßnahmen*

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Flächenäq (EFÄ)
Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich mit vorgelagerter Ruderalflur	G1=19.100 G2=34.542 G3=3.200 G4= 6.702 = 63.544	1,0	
SUMME			

*Tabelle: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs*

Teilpositionen	Flächenäquivalent, Bezugsgröße = m <sup>2</sup>
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopbeeinträchtigung	<b>1.110.968</b>
Eingriffsflächenäquivalent für Teil/Vollversiegelung	<b>333.635</b>
Abzüglich Kompensationsminderung	- <b>63.544</b>
Summe (gerundet)	<b>1.381.059</b>

Für die Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs werden die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags sowie der Landschaftsbildbewertung herangezogen.

Für die erforderlichen Ersatzlebensräume der Avifauna außerhalb des Plangebiets wurde ein Gesamtumfang von 35 ha ermittelt.

Der ermittelte Umfang des additiven Kompensationsumfangs für die Wertminderung des Landschaftsbildes im westlich angrenzenden Niederungsbereichs „Ochsenbruch“ sowie der östlich angrenzenden Ackerlandschaft beträgt insgesamt 13,2658 ha.

Der Ausgleich der Eingriffe im Zusammenhang mit der Errichtung des zweiten Bauabschnitts des Industriegewerbegroßstandorts erfolgt überwiegend über die Umwandlung von Ackerflächen in extensive Wiesen mit der zusätzlichen Anlage von Feldhecken mit vorgelagerter Feldsaum. Als weitere Kompensationsmaßnahme werden aufgelassene Mähwiesen bei Erhalt der hydrologischen Verhältnisse dauerhaft gepflegt. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen befinden sich in einem Radius von ca. 2-10 km um das Eingriffsvorhaben.

Es handelt sich zum einen um bereits eingetragene Ökokontoflächen (VG-025, VG-031) nordöstlich von Viereck. Diese werden für die Kompensation der bereits zur Fällung beantragten Windschutzpflanzung in einem Umfang von 16.566 m<sup>2</sup> mit einem Umfang von 18.073 KFÄ sowie

für die in die Verbandsbeteiligung gegebenen geschützten Biotope (2 Feldgehölze an der Dargitzer Straße mit insgesamt 31.126 KFÄ und ein verlandeter Feldsoll mit standortgerechtem Gehölzsaum mit 8.048 KFÄ) vertraglich gebunden.

Da es sich bei den Ökokonten in der Maßnahmenumsetzung um die Anlage und Entwicklung von Feldhecken in der Agrarlandschaft handelt, können diese multifunktional auf die erforderliche Realkompensation der Anlage von strukturanreichernden Elementen für das Landschaftsbild anerkannt werden. Bei einem Kompensationswert von 2,5 KFÄ-Punkten/qm ergeben sich aus dem Gesamtumfang von 57.247 KFÄ insgesamt rund 22.900 m<sup>2</sup> Heckenpflanzungen bzw. rund 2,29 ha strukturanreichernde Pflanzungen innerhalb der Agrarlandschaft, die deren Landschaftsbild aufwerten.

Die verbleibende benötigte multifunktionale Kompensation von 1.323.812 KFÄ bzw. 10,9768 ha das Landschaftsbild anreichernde Elemente, die gleichzeitig auch der Avifauna als Ersatzlebensraum dienen werden, werden durch Kompensationsmaßnahmen und -flächen der Flächenagentur Mecklenburg-Vorpommern vertraglich gebunden. Auch diese Maßnahmenflächen befinden sich in einem Radius von bis zu 10 km um das Plangebiet des BP 47/17.

Aus der Aufstellung der der Flächenagentur Mecklenburg-Vorpommern vom 5.10.2022 werden bis zum Satzungsbeschluss des BP 47/17 die insgesamt sieben Maßnahmen und zugehörigen Flächen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und durch die Stadt Pasewalk vertraglich gebunden.

Es steht insgesamt Stand 6.10.2022 ein Maßnahmenpool für den erforderlichen Umfang von 1.323.812 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) zur Verfügung, so dass der Kompensationsbedarf des BP 47/17 abgedeckt werden kann.

Die benannten Kompensationsflächenäquivalente werden aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zugleich für den ermittelten additiven Kompensationsbedarf der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild verwendet.

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können die Ausgleichmaßnahmen auch als vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen getroffen werden. Vor Satzungsbeschluss ist zur Sicherung der externen Ausgleichmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Grundstückseigentümer und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzuschließen. Sofern ein Vorhabenträger die Kosten für externe Ausgleichmaßnahmen übernimmt, kann er zusätzlicher Vertragspartner sein.

In weiteren Verfahren (Reservierung und vertraglicher Sicherung der Flächen durch die Stadt Pasewalk) werden die einzelnen Maßnahmenblätter zu den Maßnahmenflächen der Tabelle Abbildung 16 durch die Flächenagentur zwischen der Flächenagentur Mecklenburg-Vorpommern und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern abgestimmt. Die vertragliche Absicherung der Maßnahmen aus den Ökokonten VG-025 und VG-031 sowie dem Maßnahmenpool

der Flächenagentur sollte bis Satzungsbeschluss des BP Nr. 47/17 erfolgen.

### **3.4 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl**

In Bezug auf das produzierende Gewerbe wird im RREP VP zur Begründung der Plansätze unter 4.3.1 wie folgt formuliert: 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:

- 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 Gebietsentwicklung den raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung von Betriebsstandorten des RREP VP.

### **3.5 Beschreibung der erheblichen nachhaltigen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind**

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der das Konzept eines gegliederten Industriegebiets zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen. Die Belange des Immissionsschutzes wurden berücksichtigt und sind im Genehmigungsverfahren weiter zu vertiefen.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Mecklenburg Vorpommern

(HzE)“. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

#### Lärmgutachten

vgl. Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 47/17 „Industriegewerbegroßstandort 2. Bauabschnitt“ der Stadt Pasewalk, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb, 13.4.2022

#### Faunistischer Fachbeitrag

Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 47/17 „Industriegewerbegroßstandort 2. Bauabschnitt“ der Stadt Pasewalk, Stand 16.05.2022)

Vgl. Protokoll zur artenschutzrechtlichen Untersuchung der Gehölzbestände im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47/14 „Industriegewerbegroßstandort – 2. BA“, Grünspektrum 1.9.2022

#### Biotoptypenkartierung

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen einer Geländebegehung 2020 im Maßstab 1:1.000 auf Grundlage eines aktuellen Luftbildes sowie der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vermessung erfasst.

Im Rahmen des Artenschutzfachlichen Fachbeitrags wurde ebenfalls eine Biotoptypenkartierung erstellt.

Beide Erfassungen wurden in einer Karte für den Umweltbericht zusammengefasst.

#### **4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrundeliegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten

im Hinblick auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinausgehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Für die Bewältigung des Artenschutzes werden vertragliche Verpflichtungen getroffen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt sowie der Flächenagentur Mecklenburg-Vorpommern getroffen, deren Umsetzung der Überwachung bedarf.

Dies betrifft auch die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen in den Baugebieten sowie die Ersatzaufforstungen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen und vertraglichen Verpflichtungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

### **4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

#### Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47/27 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben mit hohem Flächenbedarf geschaffen.

#### Bestand

Es handelt sich im Wesentlichen um eine landwirtschaftliche Intensivnutzung sowie kleinere Gehölzbestände (Feldsoll, Feldgehölze) die zu industriell nutzbaren Baugebieten umgewandelt werden.

Mit seinem welligen Relief stellt das Plangebiet einen typischen großräumigen Ackerschlag dar, der durch seine Weiläufigkeit geprägt ist. Strukturierende Elemente wie Gehölzflächen oder Baumgruppen kommen nur vereinzelt vor.

Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen ist das Plangebiet vor allem für die örtliche Fauna von Bedeutung.

#### Umweltprüfung

Zur Wahrung des Lebensraumes insbesondere für die Fauna werden auf Grundlage der Bestandserhebung die erforderlichen Festsetzungen zum

Erhalt der Biotopvernetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ersatzlebensräume durch Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen sowie Maßnahmen zur Förderung von Lebensräumen insbesondere für die Avifauna werden in einem Umkreis von 10 km im Umfeld von Pasewalk vorgesehen.

Den Belangen des Immissionsschutzes werden in der Planung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Für den Schutz der Umgebung sowie im Plangebiet selbst werden Lärmkontingente festgesetzt.

#### Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird durch die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere im Plangebiet nicht ausgeglichen. Für eine Eingriffsfläche von rund 100 ha werden neben den im Plangebiet anzulegenden öffentlichen Grünflächen mit Kompensationswirkung Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen ist die Nutzungsextensivierung von Landwirtschaftsflächen, die sowohl als bodenverbessernde Maßnahme gewertet wird, als auch neuen Lebensraum für die vom Eingriff betroffene Fauna schafft.

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen können von der Flächenagentur Mecklenburg-Vorpommern als Flächenpool aus 7 Maßnahmeflächen sowie durch zertifizierte Ökokonten eines weiteren Anbieters zur Verfügung gestellt werden.

Die vorgesehenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zielen auf eine langfristige Umsetzung und dauerhafte Sicherung zahlreicher für Natur und Landschaft wertvollen Flächen.

Die Flächen und Maßnahmen wurden mit Gemeinde, Flur, Flurstück und den durchzuführenden Maßnahmen bestimmt und werden bis zum Satzungsbeschluss des BP 47/17 vertraglich gesichert.

**Liste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.2.2020 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.7.2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.06.2017
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) i.d.F. vom 4.7.2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5.07.2018
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016
- Wassergesetz (LWaG) von Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992, zuletzt geändert am 4. Juli 2011
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) von 2018
- Protokoll zur artenschutzrechtlichen Untersuchung der Gehölzbestände im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47/14 „Industriegewerbegroßstandort – 2. BA“, Grünspektrum 1.9.2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) – B-Plan 47/17 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk 2. BA“ der Stadt pasewalk, Kunhart Freiraumplanung, 16.8.2022
- Entsorgung Niederschlagswasser Industriepark Pasewalk B-Plan 47/17, Ingenieurbüro Voss&Muderack GmbH, Stand 05/2022

#### IV Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021;
- BBodSchG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);
- BImSchG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458);
- BNatSchG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);
- PlanZV:** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- ROG:** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694);
- UVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- WHG:** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 47/17

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“