



Stadt Pasewalk

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 / 09
„Industriegewerbegroßstandort
Pasewalk, 1. Bauabschnitt“**

Begründung / Umweltbericht

Pasewalk, den 15.01.2021


Die Bürgermeisterin
Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
(Rathaus) PSF 12 44
17302 Pasewalk

Conradi, Bockhorst + Partner
Martina Faller
Oktober 2020

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Inhalt	Seite
I PLANUNGSGEGENSTAND	1
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Plangebiet	4
2.1 Lage in der Stadt	4
2.2 Baustruktur und Nutzung	4
2.3 Eigentumsverhältnisse	4
2.4 Verkehrliche Erschließung	5
2.5 Natur und Umwelt	6
2.6 Stadttechnik	6
2.7 Immissionsschutz	7
2.8 Bodendenkmale	7
2.9 Bauhöhenbeschränkung	7
3. Übergeordnete Planungen	9
3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)	9
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)	10
3.3 Flächennutzungsplan	10
II PLANINHALT	11
1. Konzeptentwicklung	11
1.1 Nutzungskonzept	11
1.2 Verkehrserschließung	12
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept	15
2. Bebauungsplan	16
2.1 Art der baulichen Nutzung	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung	19
2.3 Bauweise, überbaubare Flächen	20
2.4 Verkehrsflächen	20
2.5 Öffentliche Grünflächen	21
2.6 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	24
3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	24
3.1 Bodendenkmale	24
3.2 Industriebahn	24
3.3 Artenschutz	25
3.5 Pflanzlisten	25

3.6	Weitere Hinweise	26
III	Umweltbericht / Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	27
1	Rechtliche Grundlagen	27
1.1	Angaben zum Standort und Untersuchungsraum	27
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele im Änderungsbereich ...	28
1.3	Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans	28
1.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	29
2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele	30
2.1	Fachgesetze	30
2.2	Fachpläne	31
2.2.1	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern (GLRP)	31
2.3	Schutzgebiete/ Schutzobjekte	32
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
3.1	Umweltzustand	33
3.1.1	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	33
3.1.2	Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene	33
3.1.3	Pflanzen und Tiere	34
3.1.4	Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	36
3.1.5	Wechselwirkungen	37
3.1.6	Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand	38
3.2	Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren	38
3.2.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	38
3.2.2	Baubedingte Wirkfaktoren	40
3.2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	40
3.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	41
3.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)	41
3.3.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen	41
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	43
3.3.4	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (E)	44
3.4	Umweltprognose	45
3.4.1	„Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)	45
3.4.2	Umweltauswirkungen des Vorhabens	45
3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	52
3.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	52
3.7	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	52
3.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	53

3.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	53
3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	53
3.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	53
3.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	53
3.13	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	54
3.14	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	54
3.15	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	54
3.16	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	54
4.	Prüfmethoden	55
4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	55
4.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	55
4.3	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	55
4.4	Maßnahmen zur Überwachung	55
5.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	56
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
7.	Quellenangaben	59
Anlage: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB		

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk haben am 14.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/05 „Großgewerbegebiet Pasewalk 1. Bauabschnitt“ für den Bereich nördlich des Stolzenburger Weges gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Anlass der Planaufstellung ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet handelt es sich um den ersten Bauabschnitt des sogenannten Großgewerbegebietes Pasewalk, der hier aus Gründen der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur mittel- bis langfristig entstehen soll.

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).



1. Bauabschnitt gem. Rahmenplan
Großgewerbegebiet Pasewalk

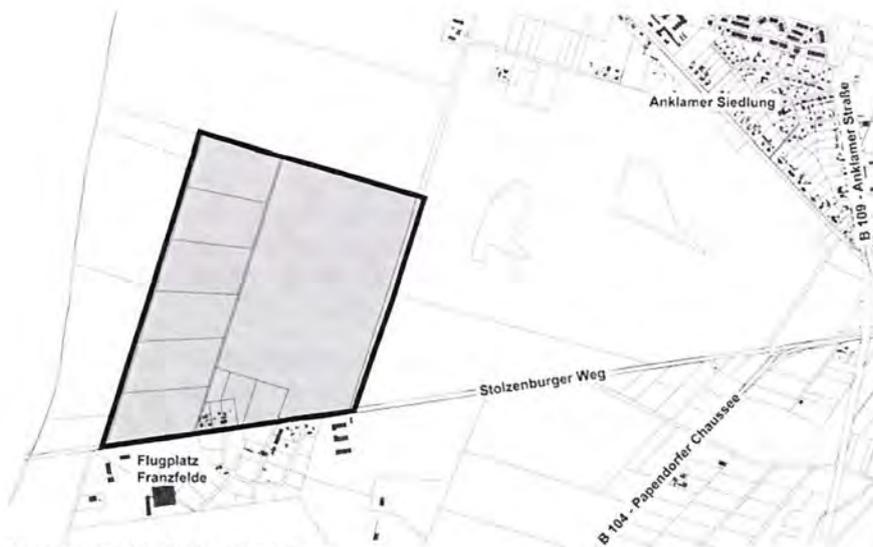
Der Bebauungsplan umfasst den im Rahmenplan „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ definierten ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Für die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Entwicklung wird im Wesentlichen die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten erforderlich. Der Teil der Siedlung Franzfelde nördlich des Stolzenburger Weges ist als Mischgebiet festzusetzen.

Darüber hinaus ist eine Straßentrasse zur internen Gebietserschließung und zur Anbindung der nördlich angrenzenden weiteren Bauabschnitte des Gebietes planungsrechtlich zu sichern. Schließlich sind die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch entsprechend Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden voraussichtlich weitere Kompensationsmaßnahmen notwendig, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 30/09 wurde am 16.06.2011 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen und trat mit Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten am 09.07.2011 in Kraft.

Im Zuge erster Gespräche mit potenziellen Bauherren und Investoren wurde deutlich, dass die ursprünglichen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans in einigen Teilbereichen die angestrebte Grundstücksnutzung bzw. den sparsamen Umgang mit Grund- und Boden von Gewerbe- und Industrie­flächen im Plangebiet erschweren. Aus diesem Grund wurde am 24.11.2011 das Planverfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk eingeleitet.

Wesentliche Inhalte der 1. Planänderung waren:

- Die Verschiebung des Ost-West-Astes der Haupterschließungsstraße um ca. 100m nach Süden,
- die Reduzierung des Grünstreifens an östlichen Plangebietsgrenze um ca. 10m mangels Ausgleichserfordernis,
- die Darstellung eines geplanten Industriegleises an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zur Bahnerschließung der Industrie- und Gewerbegebiete im nördlichen Teil des Plangebietes und
- einige kleinere redaktionelle Änderungen und Anpassungen.

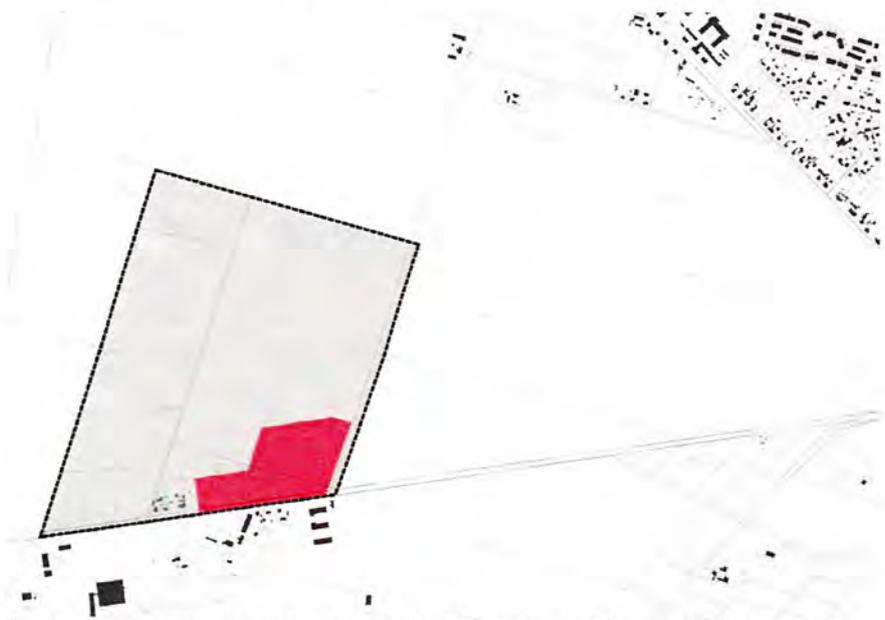
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 wurde am 07.05.2015 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen und trat mit Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten am 27.06.2015 in Kraft.

Im Rahmen der Vertiefung verkehrsplanerischen Überlegungen zur Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (B 104 / A 20) wurde deutlich, dass eine Verbindung über eine neue Straße westlich des Plangebietes und der Gemeinde Papendorf zur Anschlussstelle 35 (Pasewalk-Nord) der A 20 allenfalls sehr langfristig zu realisieren ist. Deshalb wurde beschlossen, den Stolzenburger Weg (VG 70) zwischen einer Anbindung an die B 104 und der Ortslage Franzfelde entsprechend zu ertüchtigen.

Stadt Pasewalk
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

gen, um hierüber eine leistungsfähige Verkehrsanbindung des Standortes bereitzustellen. Um die anfallenden Verkehre nicht vollständig durch Franzfelde führen zu müssen, wurde weiterhin festgelegt, eine 2. Anbindung des Industriegewerbegroßstandortes an den Stolzenburger Weg östlich von Franzfelde herzustellen. Damit wird eine Änderung der wirksamen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung in der Sitzung am 27.02.2020 wurde das Planverfahren eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ beschlossen.



Übersicht: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 30/09 und Änderungsbereich (rot)

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Stadt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgebietsgrenze der Stadt Pasewalk nördlich des Stolzenburger Weges (Kreisstraße UER 7) ist ca. 3 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 18 und 36/1;
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 17/1;
- im Süden durch die nördliche Grenze des Stolzenburger Weges / Kreisstraße UER 7 (Flurstück 55/3);
- im Osten durch die östlichen Grenzen des Flurstückes 44/1.

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

Flurstücke 17/1, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 24, 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 29, 30/1, 31/1, 32/3, 36/2, 36/3, 44/1

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30/09 insgesamt hat eine Größe von rund 57,4 ha, die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5,7 ha.

2.2 Baustruktur und Nutzung

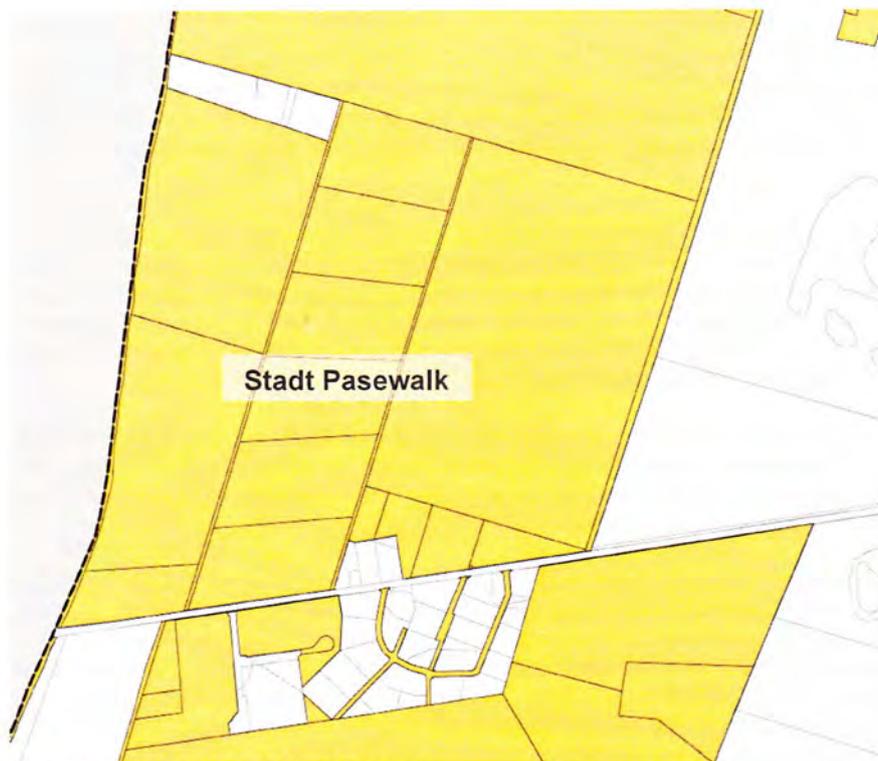
Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes der Stadt Pasewalk und ist gegenwärtig zum größten Teil dem Außenbereich zuzurechnen.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Bebaute Bereiche liegen lediglich im Süden des Gebietes, dort finden sich nördlich des Stolzenburger Weges / VG 70 einige eingeschossige Wohngebäude der Ortslage Franzfelde.

Im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes grenzen südlich des Stolzenburger Weges weitere Wohngebäude der Ortslage Franzfelde sowie das Gelände des Flugplatzes bzw. des im Bau befindlichen Kompetenzzentrums für Flugzeugbau und -entwicklung an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich mit dem Marienhof eine alte Hoflage, die heute zu Wohnzwecken genutzt wird.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich gegenwärtig im Eigentum der Stadt Pasewalk. Lediglich die Hausgrundstücke der Ortslage Franzfelde nördlich des Stolzenburger Weges sind in Privateigentum.



Grundstücke im Eigentum der Stadt Pasewalk

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraßen und an die A 20 erfolgt derzeit über den Stolzenburger Weg. Die bestehende Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von lediglich ca. 5,50 m gering dimensioniert. Gesonderte Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden.

Für die Abwicklung der in einem Gewerbegebiet der geplanten Größenordnung zu erwartenden Güter- und Personenverkehre ist der Stolzenburger Weg in seinem gegenwärtigen Ausbauzustand als nicht leistungsfähig genug zu bewerten, deshalb ist eine Verbreiterung der vorhandenen Straße durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald vorgesehen, die aber zum weitaus überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

2.5 Natur und Umwelt

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein wellig-kuppiges Relief gekennzeichnet. Nahe seiner östlichen Grenze, dem Mariendorfer Weg, werden Höhen um 36m ü.N.N. erreicht. Von dort fällt das Gelände nach Westen bis zur angrenzenden Niederung „Ochsenbruch“ mit Höhen zwischen 20m und 25m 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.

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt laut Auskunft des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ein Bodendenkmal ohne Angaben zur genauen Abgrenzung welches vor Beginn jeglicher Erdarbeiten fachgerecht zu dokumentieren und zu bergen ist.

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 gemäß § 27 LNatSchG geschützte Allee entlang des Stolzenburger Weges, eine kleinere lockere Einzelhaussiedlung mit Zier- und Nutzgärten sowie am westlichen Rand ein Windschutzpflanzung aus Hybridpappel und Schneebeere.

Die Windschutzpflanzung sowie die Allee am Stolzenburger Weg sind als Lebensraum bzw. für den Biotopverbund u.a. für die Avifauna von wesentlicher Bedeutung und stellen ein wichtiges lokales Vernetzungsbiotop dar. Die Ackerflächen im Plangebiet dienen der in vorgenannten Biotoptypen lebenden Fauna als unmittelbarer Nahrungsraum.

2.6 Stadttechnik

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

Im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld sind Leitungstrassen vorhanden. Zu vernachlässigen ist für den ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans 30/09

die Trasse unterirdischen Gashochdruckleitung (VGD 4 bis 25 bar; Baujahr vor dem 03.10.1990), da diese in ausreichendem Abstand außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

Als problematisch für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes ist die Trasse der 110 kV-Freileitung, die im Nordwesten durch den Geltungsbereich verläuft, zu beurteilen. Für die Leitung wäre ein Schutzbereich von insgesamt 46 m (23 m beidseitig der Mittelachse der Trasse) freizuhalten. Wenn auch dies gegenwärtig nur einen kleinen Teil des Plangebietes betrifft, so resultieren aus den erforderlichen Schutzabständen doch vergleichsweise weitgehende Restriktionen vor allem für die weiteren Bauabschnitte des Standortes. Es ist zu prüfen, ob eine Verlegung der Leitungstrasse im Zuge der weiteren Entwicklung des Industriegewerbegroßstandortes mittelfristig möglich ist.

2.7 Immissionsschutz

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet ist als schutzwürdige 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 vorzusehen, durch die sichergestellt wird, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung nur solche Nutzungen ansiedeln, die bezüglich ihres Störungsgrades mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens für das Bebauungsplangebiet werden Lärmimmissionsprognosen erstellt. In der Untersuchung werden die unterschiedlichen Quellenarten Verkehr und Gewerbe betrachtet. Dabei werden 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 können.

2.8 Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zwei Bodendenkmale ohne Angaben zur genauen Abgrenzung sowie fünf weitere Verdachtsflächen, welche im Rahmen von Voruntersuchungen im November 2011 archäologisch erkundet wurden. Weiteres dazu ist dem Umweltbericht unter Punkt 3.1.4 zu entnehmen

2.9 Bauhöhenbeschränkung

Für die Entwicklung des Großgewerbegebietes ist schließlich die Bauhöhenbeschränkung zu berücksichtigen. Diese gilt für das gesamte Plangebiet und resultiert aus der geringen Entfernung zum Flugplatz Pasewalk – Franzfelde sowie aus der 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 47 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).

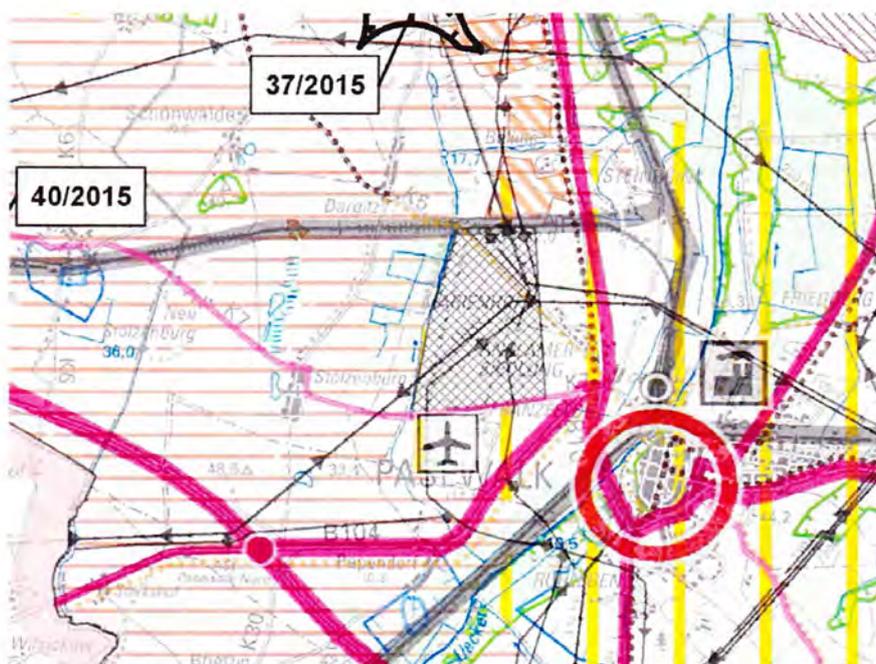


3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)

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

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



In Bezug auf das produzierende Gewerbe wird im RREP VP zur Begründung der Plansätze unter 4.3.1 wie folgt formuliert¹: 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

¹ Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, S. 49

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

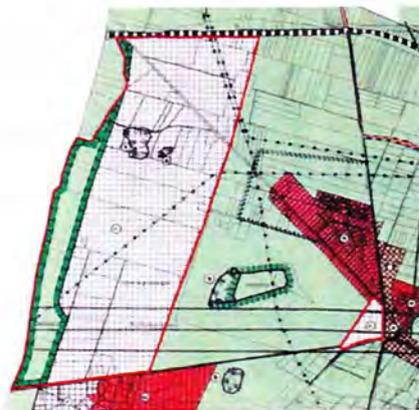
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum bezeichnet und soll künftig als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden. Mit der angestrebten Entwicklung des Großgewerbegebietes Pasewalk wird den landesplanerischen Zielen 4.3.1. (2) zu den Vorranggebieten für Gewerbe und Industrie gemäß Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V entsprochen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ist das Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplans Nr. 30/09 „Großgewerbegebiet Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ liegt vollständig innerhalb des im FNP als gewerblichen Bauflächen dargestellten Bereiches.



Flächennutzungsplandarstellung

II PLANINHALT

1. Konzeptentwicklung

1.1 Nutzungskonzept

Das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende Nutzungskonzept beruht weitgehend auf den seinerzeit im „Rahmenplan Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ vorgeschlagenen und abgestimmten Darstellungen zur Gebietsstruktur, Flächendisposition und Erschließung.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans 30/09 mit einer Fläche von rd. 57,4 ha umfasst den ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes mit einer Fläche von insgesamt ca. 230 ha.

Vorgesehen ist die Ausweisung von Industrie-, Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sowie eines Mischgebietes im Bereich der Ortslage Franzfelde. Die Gliederung der Baugebiete ergibt sich dabei aus den erforderlichen Schutzabständen zu der vorhandenen Wohnbebauung in Franzfelde.

Die „innere“ Haupterschließung des Gesamtgebietes soll über eine Straße erfolgen, die das Gebiet als „Rückgrat“ etwa in Nord-Süd-Richtung durchquert. Der Anschlusspunkt an den Stolzenburger Weg liegt im Westen des Plangebietes, damit kann eine kurze Verbindung zwischen den geplanten Gewerbeflächen und der ursprünglich vorgesehenen Straßenverbindung zwischen der Kreisstraße UER 7 (Stolzenburger Weg) und der B 104 / A 20 hergestellt werden. In einer Entfernung von ca. 100 m zum Stolzenburger Weg verschwenkt die Haupterschließung nach Osten und erschließt einen Teil der gewerblichen Bauflächen, die vorwiegend kleinteiligere Betriebsstrukturen aufnehmen sollen. In der Weiterführung der Haupterschließung nach Norden schließen Flächen an, die für großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe vorgesehen sind.

Die Lage der Haupterschließung im östlichen Teil des Gebietes ermöglicht westlich der Straße Grundstücke mit einer Tiefe von bis zu rd. 450 m und auf der östlichen Seite Grundstückstiefen von ca. 200 m. 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 abgestimmt werden. Grundsätzlich ermöglicht dieses System der Haupterschließung einen sehr flexiblen Umgang mit den Ansprüchen zukünftiger Nutzer.

Darüber hinaus ist 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 vorgesehen. Diese orientieren sich an der westlichen Grenze an den aktuellen Gegebenheiten: einer vorhandenen Windschutzpflanzung, deren Verlauf im Südwesten in die Grünfläche integriert wird, weiter nördlich jedoch außerhalb des Plangebietes liegt.

Mit der nunmehr vorgesehenen Planänderung wird die Erschließung um eine zweite Anbindung an den Stolzenburger Weg / VG 70 ergänzt. Damit kann die Wegebeziehung in Richtung Osten / Pasewalk verbessert werden. Aus vorgenannten Gründen wird damit außerdem die Haupteerschließung der Gewerbe- / Industrieflächen „entkoppelt“ von derzeit ungewissen Infrastrukturplanungen für eine weitgehend eigenständige Anbindung des Standortes an die A 20. Schließlich können mit der zweiten Anbindung der Erschließung an den Stolzenburger Weg auch unerwünschte Verkehre aus der Ortslage Franzfelde ferngehalten werden.

Für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Industriegebiete	ca. 17,8 ha
Gewerbegebiete	ca. 20,7 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 10,7 ha
Mischgebiete	ca. 1,0 ha
Erschließungsflächen	ca. 3,3 ha
Grünflächen	ca. 3,9 ha
Summe	ca. 57,4 ha

Die Industriegebiete weisen dabei Größen von rd. 450x260m (GI₁) bzw. 180x276m (GI₂) auf und sind flexibel teilbar. Im Bereich der Gewerbegebiete werden Grundstückstiefen zwischen 95m und 240m Tiefe (ab Straßenbegrenzungslinie) bei variabler Breite ermöglicht.

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

- Durch vergleichsweise differenzierte Vorgaben der zulässigen / möglichen Nutzungen soll ein räumlich strukturiertes und gleichermaßen breit gefächertes Angebot an 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 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 leistungsfähige Verkehrsverbindungen 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 / UER 7 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.

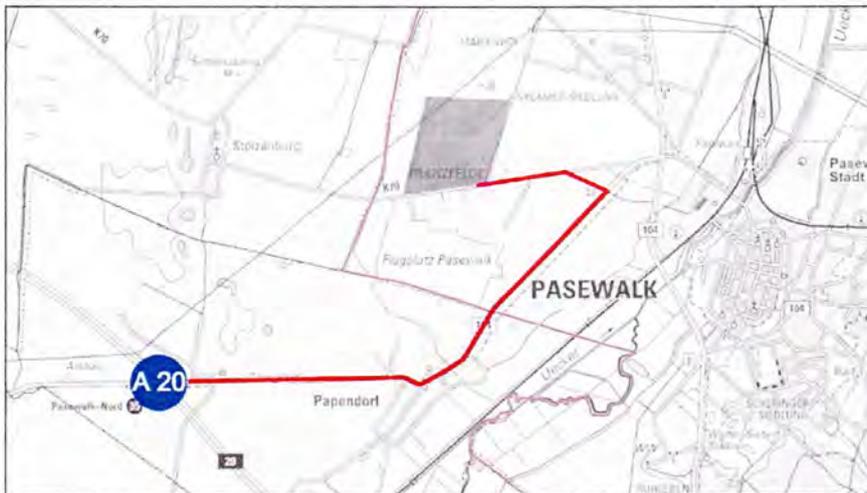
Das grundsätzliche verkehrliche Erfordernis und auch die Machbarkeit der Vorzugsvariante über Papendorf wurde im Rahmen einer verkehrswirtschaftlichen Untersuchung im Auftrag des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V bestätigt.



Überörtliche Verkehrsanbindung gem. Rahmenplan 2004

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 begleitet 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.

Angesichts der kurz- bis mittelfristigen Erfordernisse der Schaffung leistungsfähiger Anbindungen des Plangebietes an das Hauptverkehrsstraßennetz – auch bedingt durch vergleichsweise konkrete Ansiedlungswünsche von Bauherren / Investoren im Bereich des 1. Bauabschnittes – wurde nun die (ohnein erforderliche) Ertüchtigung der Kreisstraße 7 (Stolzenburger Weg) zwischen einem neu zu schaffenden Anbindungspunkt an die B 104 und dem Plangebiet beschlossen. Damit wird eine zweite Anbindung des Gebietes an den Stolzenburger Weg erforderlich, welcher wesentlicher Gegenstand der Planänderung ist.



Vorgesehene überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes

Bahnanbindung

Ein direkter Anschluss des Gebietes an das Schienenverkehrsnetz besteht derzeit nicht. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Bahnstrecke Pasewalk – Neubrandenburg an, so dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich die Möglichkeit besteht, von dieser Strecke aus ein Stichgleis in das Untersuchungsgebiet zu führen, sofern sich aus der angestrebten Entwicklung ein entsprechender Bedarf ergibt.

Im Ergebnis verschiedener Abstimmungen, unter anderem mit der Deutschen Bahn AG, wurde die Führung einer Gleisstrasse an der westlichen Gebietsgrenze als Vorzugsvariante ausgemacht. Damit ist eine variable rückwärtige Gleisanbindung der größeren Industrie- und Gewerbegebietsflächen westlich der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE möglich.

Der Anschluss des „Gütergleises“ an die vorhandene Hauptstrecke ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie so möglich, dass ein weitgehend niveaugleiches „Ausschleifen“ des Gütergleises erfolgen kann.

Innere Erschließung und Verkehrserzeugung

Die innere HAUPTSCHLIEßUNG des Gesamtgebietes soll über eine Straße erfolgen, die das Gebiet im Wesentlichen etwa in Nord-Süd-Richtung durch-

quert. Die Anschlusspunkte an den Stolzenburger Weg liegen westlich der Siedlung Franzfelde und am östlichen „Ortseingang“. In den weiteren Bauabschnitten führt die Straße weiter in Richtung Norden bis über die Dargitzer Straße / VG 70 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 und einem Betriebsbesatz mit vergleichsweise flächenintensiven Nutzungen ergibt sich eine Größenordnung von maximal 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 über die geplante innere Haupteinfahrt mit einer Profilbreite von 21,0m problemlos abzuwickeln.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt prognostisch kaum zu beurteilen ist der Abfluss der Verkehre aus dem Gebiet in das umgebende Hauptnetz. Im Idealfall erfolgt eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsmengen auf die Süd- und Nordanbindungen und auf den Stolzenburger Weg in Richtung Pasewalk. Dies hätte für die jeweiligen Straßenverbindungen eine moderate Belegung zur Folge.

Im Rahmen der Entwicklung des ersten Bauabschnittes und ohne Realisierung der Südanbindung an die B 104 / A 20 wird es zunächst zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen auf dem Stolzenburger Weg / K5 in Richtung Pasewalk kommen. Bei einer angenommenen gleichmäßigen Verteilung der zukünftigen Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehre auf 3 Bauabschnitte entfallen auf den ersten Bauabschnitt rd. 3.500 Fahrten / Tag. Diese sind zunächst auch über den Stolzenburger Weg / K7 verkehrstechnisch und immissionsschutzrechtlich problemlos abzuwickeln. Mit dem geplanten Ausbau des Stolzenburger Weges steht dem geplanten Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ nichts entgegen.

1.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes vorgesehen. Neben den öffentlichen Grünflächen sind innerhalb der Baugebiete 20% der Grundstücksfläche zu begrünen.

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

Um einen vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen wird zusätzlich die Renaturierung von ehemaligen Torfbrandflächen im nördlichen Stadtgebiet vorgeschlagen.

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 südlichen Grenze des Plangebietes gelegene Teil der Ortslage Franzfelde nördlich des Stolzenburger Weges wird als Mischgebiet zur Festsetzung vorgesehen. Das Gebiet umfasst derzeit etwa 6 Wohngebäude sowie verschiedene Nebenanlagen. Die baulichen Nutzungen in diesem Teil des Plangebietes genießen Bestandsschutz, 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 bzw. ausnahmsweise oder nicht 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, dass 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 strukturelle Zielsetzung für das Gebiet 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)

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 (1) BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In Abhängigkeit von der Störungsempfindlichkeit der angrenzenden Bereiche erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete in zwei Typen.

Die Flächen im südlichen Teil des Plangebietes werden in Anbetracht der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung (Franzfelde) als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4) zur Festsetzung vorgesehen. Im Unterschied zu „herkömmlichen“ Gewerbegebieten sind hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. In den nördlich hieran angrenzenden Bereichen sollen gewerbliche Nutzungen ohne wesentliche Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden (GE 2.1 und 2.1).

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

Allgemein zulässig in den (eingeschränkten) Gewerbegebieten GE 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 sind

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

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 in den Gewerbegebieten GE 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 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.

Dies stellt bauliche Anlagen der o.g. Zweckbestimmung unter den Genehmigungsvorbehalt einer Einzelfallprüfung.

Nicht zulässig sind im GE 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4:

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

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pasewalk.

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

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.

Allgemein zulässig in den Gewerbegebieten GE 2.1 und 2.2 sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

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

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 2.1 und 2.2 zugelassen werden:

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

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

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 2.1 und 2.2:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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

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

Industriegebiete (GI)

Die nordöstlichen Teile des Plangebietes werden 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 und gesundheitliche 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

So wird für die Mischgebiete (MI) und die Gewerbegebiete (GE) 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 ausreichend bestimmt, weitere Festsetzungen zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen o.ä. sind aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung entbehrlich.

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

2.3 Bauweise, überbaubare Flächen

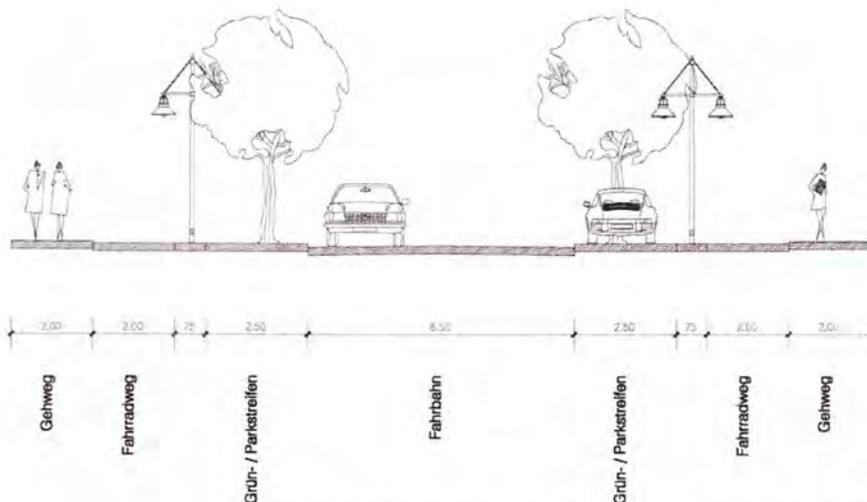
In den Baugebieten werden Baugrenzen zur Festsetzung vorgesehen, die in festgelegten Abständen zu den Gebietsgrenzen bzw. den umliegenden Straßen verlaufen. Die Abstände zu den Straßen betragen i.d.R. 5 m.

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

2.4 Verkehrsflächen

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

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen haben mit einer durchgängigen Breite von insgesamt 21,0 m eine ausreichende Dimensionierung zur Sicherung der Haupteerschließung.



Vorschlag Regelprofil Haupteerschließung gem. Rahmenplanung 2004

Auch die vorgesehenen Knotenpunkte und Einmündungsbereiche entsprechen hinsichtlich ihrer Dimensionierung den Vorgaben der einschlägigen technischen Regelwerke (u.a. EAE '98).

Zur „Ertüchtigung“ bzw. zum Ausbau des Stolzenburger Weges in den südlichen Randbereichen des Bebauungsplanes ist die Anlage eines Radweges auf der Nordseite der Straße, nördlich der vorhandenen Baumreihe vorgesehen. Aus diesem Grund wird die vorhandene Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 4m nach Norden erweitert, so dass die Anlage einer entsprechenden Fläche bei Erhaltung des Baumbestandes ermöglicht wird. Damit werden Eingriffe in alle nördlich der Straße gelegenen

Grundstücke erforderlich, bauliche Anlagen sind durch die Erweiterung nicht betroffen.

2.5 Öffentliche Grünflächen

Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet dienen der „Eingrünung“ des Standortes sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dementsprechend werden die Öffentlichen Grünflächen mit einer Bindung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen. Ausgenommen ist ein vorhandener unbefestigter Weg für die Landwirtschaft an der westlichen Gebietsgrenze.

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.

Festgesetzt werden Feldgehölzpflanzungen mit standortheimischen Arten mit einem vor gelagerten Brachesaum von ca. 5 m. Die Bäume und Sträucher werden überwiegend (Ausnahme Umbau der Windschutzpflanzung) auf ehemaligen Ackerflächen angepflanzt und wirken sich aufgrund ihres hohen Grünvolumens sowie der heimischen Arten positiv auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima aus. Zusätzlich gliedern sie den wenig strukturierten Landschaftsraum zwischen Stolzenburger Weg und Dargitzer Straße und grünen den Gewerbegroßstandort ein.

Aufgrund einer Breite von 15 bzw. 30m bieten die Feldgehölzhecken vielfältigen Lebensraum für die Fauna. Frei wachsende Gehölze benötigen nach einer Entwicklungsphase von 3 Jahren keine jährliche Pflege, so dass für die Tierwelt ungestörte Rückzugsmöglichkeiten geboten werden.

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 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 Bebauungsplangebiet² 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)/m²“ wird von dem Folgenden ausgegangen:

- Immissions- und damit Bezugspunkte sind die Immissionsorte, im Bereich der Ortslage Franzfelde an der südlichen Grenze des Plangebietes und des nördlich des Plangebietes gelegenen Marienhofes;
- Die Schallausbreitungsrechnung folgt der DIN ISO 9613-2 bei folgenden Annahmen: Mitwind – Wetterlage (Cmet = 0 dB(A) der „immissionsrelevante flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP) ist ein A-bewerteter Summenpegel (Dämpfungswerte bei Frequenz 500 Hz), mittlere Temperatur 10° C, Luftfeuchte 70%, Bodenfaktor G = 0,3;
- Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder – schirme), die im B – Plangebiet und zwischen dem B – Plangebiet und dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort stehen, werden nicht berücksichtigt;
- Abschirmungen durch Nebengebäude, die im Mischgebiet (MI) des B-Plangebietes und im Umfeld der Immissionsorte (IP) stehen, werden nicht berücksichtigt.
- Die relative Höhe z der Emissionsquellen (Flächenquelle „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“) beträgt 4 m;
- Die emissionswirksame Fläche des Baugebietes ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche;
- Die Kennziffer „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²“ beschreibt bei schwankenden Emissionen die obere Grenze des Vertrauensbereiches nach VDI 3723, Blatt 1.

² Sachverständigenbüro für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb:
Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanung B – Plan Nr.30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt"

Ausgehend von den oben angeführten Annahmen und Festlegungen ergeben sich für die Baugebiete die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² einschließlich der jeweiligen emissionswirksamen Flächengrößen.

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m ²		Emissionswirksame Fläche
	tags	nachts	
GE 1.1	54,2	34,2	14.058 m ²
GE 1.2	54,2	34,2	38.560 m ²
GE 1.3	54,2	34,2	22.747 m ²
GE 1.4	54,2	34,2	26.881 m ²
GE 2.1	60,0	50,0	150.656 m ²
GE 2.2	60,0	50,0	38.832 m ²
GI 1	73,0	59,0	114.797 m ²
GI 2	71,0	60,0	48.064 m ²

Tabelle 3: Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m² für die Teilflächen des Plangebietes und die jeweils dazugehörige emissionswirksame Flächengröße

Die energetische Addition der demnach an den Immissionspunkten auftretenden Immissionspegel führt zu einer Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionspunkten.

Es ergibt sich für die einzelnen Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzung der folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP):

Baugebiet	IFSP	
	tags (06:00-22:00 Uhr)	nachts (22:00-06:00 Uhr)
GE 1.1	54,2 dB(A) / m ²	34,2 dB(A) / m ²
GE 1.2	54,2 dB(A) / m ²	34,2 dB(A) / m ²
GE 1.3	54,2 dB(A) / m ²	34,2 dB(A) / m ²
GE 1.4	54,2 dB(A) / m ²	34,2 dB(A) / m ²
GE 2.1	60,0 dB(A) / m ²	50,0 dB(A) / m ²
GE 2.2	60,0 dB(A) / m ²	50,0 dB(A) / m ²
GI 1	73,0 dB(A) / m ²	59,0 dB(A) / m ²
GI 2	71,0 dB(A) / m ²	60,0 dB(A) / m ²

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

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Richt- und Orientierungswertewerte eingehalten werden.

Verkehrslärm

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurde untersucht, welche Verkehrslärmbelastung vorliegt, wenn der vom 1. Bauabschnitt des Plange-

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

bietes verursachte Verkehr nur über den Stolzenburger Weg und hierbei ausschließlich in Richtung Osten, abfließt. Der DTV wurde aus dem Größenverhältnis des 1. Bauabschnittes zur Fläche des Gesamtgebietes abgeschätzt.

Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tage und während der Nacht deutlich unterschritten (vgl. Schalltechnisches Gutachten). Da in der Regel ein Teil der Fahrzeuge auch Richtung Westen das Plangebiet verlässt (bzw. aus dieser Richtung kommend das Plangebiet anfährt), wird die Verkehrsbelegung des östlichen Abschnittes des Stolzenburger Weges wahrscheinlich geringer und damit auch die Lärmbelastung niedriger sein.

2.8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 30/09 festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen anteilig zugeordnet.

Als Ersatzmaßnahme wird eine Fläche von 9,92 ha in den Moorbrandwiesen (Flur 37, Flurstück 30) zur Renaturierung festgelegt, um die aus der Umwandlung von Ackerflächen resultierenden nachteiligen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu kompensieren.

3. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Bodendenkmale

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

3.2 Industriebahn

Für die im nordwestlichen Teil des Plangebietes gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, die Baugebiete auch über einen Industriegleis zu erschließen. Im Vorfeld der Planänderung wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern der Deutschen Bahn AG geprüft, ob ein Industriegleis an die nördlich des Gesamtgebietes liegende Bahnstrecke Pasewalk-Neubrandenburg anzubinden ist.

Im Ergebnis ist die Schaffung eines Stichgleises in die Flächen den Indust-

riegewerbegroßstandortes möglich. Diese soll privat betrieben werden, die Trägerschaft für den Betrieb der Anlage ist in der weiteren Realisierung zu klären.

Da die vorgesehene Gleisanlage innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete allgemein zulässig ist, erübrigt sich eine weitergehende planungsrechtliche Regelung, die Trasse des Gleises wird als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

3.3 Artenschutz

Für den Bereich der Stolzenburger Allee besteht die begründete Annahme zum Vorhandensein von europarechtlich geschützten Arten. Hier gilt, dass vor jeglichen Baumfällungen bzw. vor der Durchführung von angrenzenden Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Um die Beeinträchtigung der Fauna durch die künftige Bebauung zu minimieren werden Natriumdampflampen für die Außenbeleuchtung, Fledermausverträgliche Holzschutzmittel sowie Vogelschutzglas für größere Fenster und Glasfassaden vorgeschlagen.

3.4 Alleenschutz

Für die zusätzliche östliche Anbindung der Planstraße an den Stolzenburger Weg (Kreisstraße VG 70) wird ein Eingriff in den Alleebestand vorbereitet. Es werden voraussichtlich 2-3 Alleebäume zusätzlich zu dem zu fällenden Alleebaum an der westlichen Anbindung zu fällen sein. Gemäß Alleenerlass M-V sind je gefällttem Alleebaum 3 neue Alleebäume an Kreisstraßen oder Gemeindestraßen innerhalb der Gemeinde zu pflanzen.

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für den Eingriff in die Allee am Stolzenburger Weg werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald an der Kreisstraße VG 70 vorgesehen, um den dauerhaften Erhalt des Alleebestandes im Stadtgebiet von Pasewalk zu sichern.

3.5 Pflanzlisten

Für Maßnahmen zur Bepflanzung im Sinne der Punkte II - 2.6 und 2.8 werden entsprechende Pflanzlisten in der Planfassung dargestellt.

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

3.6 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 halten.

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

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 grundsätzlich alle Bauleitpläne – 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 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage 1 zum BauGB gegliedert.

Da 2017 die Anlage 1 zum BauGB (Bestandteile des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB) erweitert wurde, wird der bestehende Umweltbericht um die Kapitel 3.5 bis 3.15 erweitert.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der 2. Änderung im Bebauungsplan Nr. 30/09. Für alle übrigen Baugebiete und Teilabschnitte der Planstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ändern sich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht, so dass hiervon keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft verglichen mit der Bestandssituation (1. Änderung BP Nr. 30/09) ausgehen.

Alle gegenüber der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09 ergänzten Textpassagen sind kursiv geschrieben.

1.1 Angaben zum Standort und Untersuchungsraum

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

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

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 57,42 ha, der Änderungsbereich umfasst ca. 5,77 ha.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele im Änderungsbereich

Im Bereich der noch nicht bebauten Industrie- und Gewerbefläche GE 1.3 / GE 1.4 sowie der Neuplanung und Anbindung der Öffentlichen Verkehrsfläche an den Stolzenburger Weg sind bau- und anlagebedingte Eingriffe zu erwarten, die einen zusätzlichen Verlust an Lebensraum mit sich bringen:

- der Verlust von anteiligen Grünflächen im Gewerbegebiet
- der Verlust von Alleebäumen am Stolzenburger Weg

Der Eingriff in die (noch vorhandene) Ackerfläche ist bereits durch das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 30/09 1. Änderung zulässig.

Zusätzlich kommt es planungsbedingt durch die Änderung der Verkehrsführung zu einem, bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes, vergleichsweise geringem Anstieg der Versiegelung. Durch die Festsetzung von öffentlichem Straßenland anstelle von Gewerbegebiet auf einer Fläche von ca. 4.040 m² kommt es zu einer Erhöhung des zulässigen Versiegelungsanteils von 80% auf 100%, was einer zusätzlichen Versiegelung von rund 800 m² entspricht.



Gegenüberstellung der beiden Ausschnitte B-Plan im Änderungsbereich, links 1. Änderung, rechts 2. Änderung

Weiterhin sind mindestens 2 (evl. 3) Alleebäume durch die Neuplanung einer zweiten Anbindung des Industriegewerbegroßstandorts an den Stolzenburger Weg (Kreisstraße VG 70) betroffen.

Verbunden mit der neuen Verkehrsführung im südöstlichen Teil des Plangebiets ist die Teilung des Baugebiets 1.3. Dies hat Auswirkungen auf die bislang getroffenen Regelungen zum Schallschutz sowie die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf die einzelnen Baugebiete.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans

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.

Infolge der Aufteilung der Teilfläche GE 1.3 werden die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Baugebieten im Änderungsbereich angepasst.

Die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten.

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft maßgebliche Grundflächenzahl wird für die Gewerbe- und Industriegebiete nicht geändert.

Darüber hinaus werden an den Grenzen zum offenen Landschaftsraum öffentliche Grünflächen zum Ausgleich für Eingriffe in den Baugebieten sowie eine dem Bebauungsplan zugeordnete Fläche für Ersatzmaßnahmen im Stadtgebiet von Pasewalk festgesetzt.

Der anteilige Umfang der Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen sowie der Ersatzmaßnahme im Stadtgebiet von Pasewalk sind der neuen Verkehrsfläche (Planstraße) sowie der Aufteilung des Gewerbegebiets GE 1.3 in die Teilflächen GE1.3 und GE1.4 neu zuzuordnen.

Um den Grünflächen eine höhere Ausgleichswirksamkeit für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild zu verleihen, wird für diese das Anpflanzen von Bäumen (und Sträuchern) festgesetzt und eine Mindestdichte zu pflanzender standortgerechter und gebietstypischer Gehölze qualitativ wie quantitativ gesichert. Die Festsetzungen legen weiterhin Saumstreifen als Pufferstreifen fest. Die öffentlichen Grünflächen können damit nach der Herstellungs- und Entwicklungspflege der Sukzession überlassen werden.

Hochwertige Baumpflanzungen für die Baugebiete ergänzen die Ausgleichsmaßnahmen und dienen der inneren Gliederung und Begrünung im Sinne von Trittsteinbiotopen neben dem üblichen zu begrünenden nicht überbaubaren Flächenanteil.

Wegen klimatischer und landschaftspflegerischer Besonderheiten der letzten Jahre wird die Pflanzliste bezüglich der Auswahl der Gehölze für die Neupflanzung geändert.

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

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für den Änderungsbereich im ersten Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts gemäß der 1. und 2. Änderung dar.

1. Änderung BP 30/09	Flächengröße	2. Änderung BP 30/09	Flächengröße
GE 1.3	53.668 m ²	GE 1.3	22.747 m ²
		GE 1.4	26.881 m ²
Planstraße	2.459 m ²	Planstraße	6.499 m ²
Stolzenburger Weg	1.380 m ²	Stolzenburger Weg	1.380 m ²

Die Tabelle zeigt, dass sich der Anteil an geplantem öffentlichen Straßenland (Planstraße) um 4.040 m² erhöht bzw. die Fläche der Gewerbegebiete sich entsprechend um 4.040 m² verringert.

2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

2.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP 19/05
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6.Juni 2013 (BGBl. I S.. 1482)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.	Wird vollständig berücksichtigt (vgl. A/E-Bilanz nach Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Durch die Regeneration von kulturfähigen Böden und die Anlage von Grünflächen werden Bodenfunktionen wiederhergestellt.
Wassergesetz (LWaG) von Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992, zuletzt geändert am 4. Juli 2011	Nach § 32 bzw. 39 ist der Ausgleich der Wasserführung anzustreben	Durch die mögliche Errichtung und Bewirtschaftung von Einrichtungen zur Regenrückhaltung und –versickerung kann der Ausgleich der Wasserführung hergestellt werden.
DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 05/1987	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. Insbesondere in vorbelasteten Gebieten kann jedoch eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach Gutachten zur Immissionsprognose Lärm – B-Plan 19/05 A Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Lärm
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach zulässigen Nutzungsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe und Lärm
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren	Zonierung und Einschränkung der Gebiete nach zulässigen Nutzungsarten, die das Wohnen nicht wesent-

Stadt Pasewalk
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

(TA Lärm) vom 1.11.1998	Vorsorge	lich stören Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe und Lärm
Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk vom 26.07.2003	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; für entfernte geschützte Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen	Es werden keine geschützten Bäume im Plangebiet beseitigt.
Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.2.2020 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5.7.2018	Alleen und Alleebäume sind gesetzlich geschützt (§ 19 Absatz 1 NatSchAG M-V). Für die Fällung von Alleebäumen kann aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen auf Antrag eine Befreiung von den Verboten des §19Abs. 1 erteilt werden.	Durch die neue südliche Anbindung an die Kreisstraße VG 70 kann es zum kompensationspflichtigen Verlust von zwei bis drei Alleebäumen kommen. Ersatzpflanzungen im Bereich der Stadt Pasewalk.
Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 6.1.1998, zuletzt geändert am 12.7.2010	Bei öff. Planungen sind die Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale und Denkmalbereiche anzustreben.	Im Plangebiet sind Bodendenkmale sowie eine Verdachtsfläche bekannt. Hinweis auf die Bodendenkmale im B-Plan sowie Darstellung der Flächen und Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

2.2 Fachpläne

2.2.1 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). Für den Änderungsbereich im Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen.

Die Karte 16 des GLRP Vorpommern „Alleentwicklungsprogramm“ zeigt Neupflanzungen bei baumlosen Abschnitten oder abgängigen Beständen entlang der Hauptausfallstraßen von Pasewalk auf. Die Kreisstraße VG 70 und deren Allee sind jedoch nicht dargestellt.

2.2.2 Landschaftsentwicklungsplan Pasewalk

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

nehmen 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.

Den Änderungsbereich im Plangebiet der 2. Änderung des BP Nr. 30/09 stellt der Landschaftsentwicklungsplan als gewerbliche Baufläche dar.

2.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und besondere Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben der 2. Änderung des BP Nr. 30/09 nicht berührt.

Östlich des Plangebietes befinden sich ein Kranichbrutplatz und ein Brutplatz der Rohrweihe (Art des Anhangs 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie) sowie ein Brutplatz der Graugans. In der Pappelreihe am westlichen Rand des Plangebiets soll sich ein Horst des Rot-Milans befinden.

Die Allee entlang des Stolzenburger Weges ist nach § 27 LNatSchG MV geschützt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Umweltzustand

3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Der erste Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts wird im Außenbereich neu erschlossen. Für die beidseitig des Stolzenburger Weges gelegene Splittersiedlung Franzfelde besteht ein Schutzanspruch gegenüber Lärm und sonstigen Immissionen.

Auch das südlich gelegene Kompetenzzentrum für Luftfahrt ist vor möglichen Immissionen aus dem geplanten Industrie- und Gewerbestandort zu schützen.

Für den BP 30/09 wurde eine Lärmprognose erstellt³. Die Regelungen zum Schallschutz (Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel) sind auf die veränderten Bedingungen (veränderte Verkehrsführung, Teilung des GE 1.3 in die Teilflächen GE 1.3 und GE 1.4) angepasst.

3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der als Mischgebiet ausgewiesenen Siedlung Franzfelde vollständig unversiegelt.

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

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

Hydrologisch bestimmt eine nordwestlich von Franzfelde liegende Wasserscheide die Fließrichtungen: das Plangebiet befindet sich danach im Einzugsgebiet der Uecker. Der Grundwasserstand unter Flur liegt nach Auskunft des Geologischen Landesamtes bei 5-10 m unter Gelände. Aufgrund des hohen Anteils an bindigen Substraten in den oberen Bodenhorizonten gilt das Grundwasser als relativ gut geschützt.

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

³ Sachverständigenbüro für Lärmschutz und Umweltmanagement Dr. Degenkolb: Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanung B – Plan Nr.30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" Stand 2011

folgt aber unterhalb des Oberbodens zunächst der Sandersand und dann Geschiebemergel bzw. -lehm.

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

Als Quellen anthropogener Vorbelastung von Boden und Grundwasser sind die landwirtschaftliche Intensivnutzung mit entsprechenden Stoffeinträgen sowie die Siedlungstätigkeit im Bereich des Stolzenburger Weges zu berücksichtigen. Altlasten sind nicht bekannt.

Bei der im Änderungsbereich des BP Nr. 30/09 2. Änderung liegenden Fläche handelt es sich damit ausschließlich um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger Intensivbewirtschaftung im oberen Bodenhorizont anthropogen verändert wurden. Sie sind weder selten, noch verfügen diese Flächen über ein besonderes Potenzial für floristische oder faunistische Sonderstandorte.

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

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

3.1.3 Pflanzen und Tiere

Zu den Schutzgütern Arten und Biotope erfolgte im Juli 2008 eine Kartierung, die auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt wurde. Im Rahmen der Kartierung wurden keine geschützten Biotope nach § 20 LNatGM-V festgestellt.

Im Rahmen einer im Jahr 2010 durchgeführte Überprüfung der Kartierung konnten keine Abweichungen von den Kartiererergebnissen 2008 festgestellt werden. Auch im Jahr 2020 gibt es keine Abweichungen innerhalb des Änderungsbereichs.



Biotoptypen im Änderungsbereich BP 30/09 2. Änderung

Es dominiert somit der Typus Lebensraum einer großflächig und intensiv bewirtschafteten Ackerfläche.

Ein wertvoller Biotoptyp ist die gemäß § 27 LNatSchG MV geschützte Allee entlang des Stolzenburger Weges. Sie besteht zum überwiegenden Teil aus älteren Linden und Kastanien.

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet (vgl. Karte im Anhang) bzw. Änderungsbereich (vgl. Abb. oben) vor:

- ACS – Sandacker (Änderungsbereich)
- BAA – Allee (Änderungsbereich)
- BWW - Windschutzpflanzung
- OEL – lockeres Einzelhausgebiet

Der unversiegelte Wirtschaftsweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des BP 30/09 unmittelbar östlich angrenzend an die Ackerfläche.

Für den Untersuchungsraum liegen faunistischen Erhebungen von ehrenamtlichen Kartierern sowie von Mitarbeitern der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow vor.

Im Rahmen der ehrenamtlichen Brutvogelkartierung werden für den Geltungsbereich folgende Arten als Nahrungsgäste der Ackerfläche benannt: Storch, Kranich, Wildgans, Fasan, Wachtel (bei Weizen) sowie Rauh- und Mäusebussard, Rotmilan, Rohrweihe, Turmfalke, Sperber, Rauch- und

Mehlschwalbe. Als Brutvogel wurde die Feldlerche (bei Getreideanbau) erfasst.

In den Gärten von Franzfelde kommen Türkentaube, Rotkehlchen sowie Haus- und Feldsperling hinzu. Die Windschutzpflanzung sowie die Allee am Stolzenburger Weg ist Brutgebiet von Elster, Wacholderdrossel, Neuntöter, Grauschnäpper, Star, Buchfink, Grünfink, Stieglitz sowie Haus- und Feldsperling.

In unmittelbarer Nähe, in dem ca. 300m westlich des Plangebietes gelegenen Feuchtbiotopkomplex, ist ein geschützter Kranichbrutplatz bekannt. Darüber hinaus brüten dort die Rohrweihe sowie die Graugans mit jeweils einem Brutpaar.

Da die Alleebäume am Stolzenburger Weg fast durchgängig größere Astlöcher aufweisen, können Höhlen brütende Arten wie z.B. Meisen und Feldsperling nicht ausgeschlossen werden. Auch ein Sommerquartier oder Wochenstuben für Fledermäuse sind möglich.

In der Windschutzpflanzung (Pappelreihe) zum Ochsengraben soll ein Rotmilanpaar seinen Horst haben.

Amphibien und Reptilien sowie Wert bestimmende Laufkäferarten sind gemäß Unterer Naturschutzbehörde LK Uecker-Randow im Eingriffsbereich (Ackerfläche) aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Prägend für das Landschaftsbild im Geltungsbereich sind das wellige Relief der landwirtschaftlichen Flächen, die den Stolzenburger Weg begleitende Allee sowie die Windschutzpflanzung und die an das Plangebiet angrenzende Niederung des Ochsenbruchs.

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zwei Bodendenkmale ohne Angaben zur genauen Abgrenzung sowie fünf weitere Verdachtsflächen, welche im Rahmen von Voruntersuchungen im November 2011 archäologisch erkundet wurden.

Die archäologische Fund- und Befundsituation - war mit Ausnahme von Bereich 1 in der Niederung – sowohl oberflächlich als auch innerhalb der Schnitte – recht unscheinbar. Lediglich für einen Befund im Bereich 4 ist eine archäologische Begleitung der bauseitig erforderlichen Oberbodenabträge mit Bergung- und Dokumentation gem. § 6 Abs. 5 DSchG MV erforderlich. (vgl. Voruntersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes für das BV: B-Plan 30/9 Industriegebiet Pasewalk, Biogasanlage, Januar 2012)

Der Untersuchungsbereich 1 erwies sich hingegen mit zahlreichen Objekten als befundreich. Ein deutlicher Anfall an fragmentierter Gefäßkeramik, Tierknochen, Holzkohle und Brandlehm belegen an dieser Stelle (Niederungsbereich in Gewässernähe) einen ausgedehnten Siedlungsbereich. Die chronologische und funktionell-strukturelle Untersuchung dieser Befunde muss einer künftigen archäologischen Geländemaßnahme vorbehalten bleiben, welche angesichts der vorliegenden Ergebnisse bei geplanten Baumaß-

nahmen in diesem Bereich (1) nach Maßgabe der nach der Prospektion vorliegenden Ergebnisse erforderlich wird.

Grundsätzlich muss mit der Zerstörung ehemals vorhandener, flach eingetiefter Befunde, gerade im Erosionsbereich der Kuppe gerechnet werden. Auch wenn mit dem Auftreten vereinzelter Befunde zu rechnen ist, so sind flächige Bodendenkmale (Ausnahme Bereich 1) weitgehend auszuschließen. In den Bereichen 2-5 wird der Bebauung unter Vorgabe von § 11 DSchG MV zugestimmt. (vgl. Voruntersuchung B-Plan 30/9 Industriegebiet Pasewalk, Biogasanlage, Januar 2012 sowie Pasewalk, Fpl. 233, 254, 255, 256, Industriegewerbegroßstandort 1. BA – Voruntersuchung Februar 2012)



Bodendenkmale (blau) und Verdachtsflächen (hellblau) mit Änderungsbereich

Im Änderungsbereich des BP. Nr. 30/09 2. Änderung liegen Randbereiche der Untersuchungsbereiche 3 und 5.

3.1.5 Wechselwirkungen

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

Es treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Die intensive Boden-

bearbeitung hat gleichfalls Folgen für mögliche Bodendenkmale und deren Ausdehnung.

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

3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Als Lebensraum für hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften hat die Landwirtschaftsfläche aufgrund der intensiven Nutzung und den damit verbundenen Störungen (u.a. in Abhängigkeit des Anbaus) wenig bis keine Bedeutung. Lediglich die Gehölzstrukturen (Allee am Stolzenburger Weg, Windschutzpflanzung) bieten als Trittsteinbiotope innerhalb der großen landwirtschaftlichen Schläge Lebensraum für die Fauna.

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

Aufgrund der fortlaufenden intensiven Bewirtschaftung der Ackerfläche haben sich keine zusätzlichen Wertigkeiten oder Empfindlichkeiten im Betrachtungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 entwickelt.

3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Industriegebiete:	17,77 ha
Gewerbegebiete:	20,67 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	10,79 ha
Mischgebiet:	0,98 ha
Verkehrsflächen:	3,27 ha
Grünflächen:	3,94 ha

Veränderung des Standortklimas

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

Mit der Erhöhung des Verkehrsflächenanteils von 0,404 ha (4.040 m²) anstelle von geplantem (eingeschränktem) Gewerbegebiet sind keine erheblichen Veränderungen des Standortklimas gegenüber den ermittelten Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 30/09, 1. Änderung verbunden. Der Verlust an Biovolumen in den anteiligen Grünflächen im Gewerbegebiet (20%) wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraße kompensiert.

Veränderung des Niederschlagsabflusses/ Grundwassers

Durch die Versiegelung sinken der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit das Potenzial zur Grundwasserneubildung. Aufgrund des hohen Abstands zum obersten – teils ungedeckten - Grundwasserleiter besteht eine vergleichsweise geringe Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser. Lediglich am unmittelbaren westlichen Rand des Plangebietes steht das Grundwasser bei ca. 3m unter Flur an.

Mit der Erhöhung des Verkehrsflächenanteils von 0,404 ha (4.040 m²) anstelle von geplantem (eingeschränktem) Gewerbegebiet mit einem Versiegelungsgrad von 80% sind keine erheblichen Veränderungen des Niederschlagsabflusses bzw. der Grundwasseranreicherung im Vergleich den ermittelten Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 30/09, 1. Änderung zu erkennen. Der Verlust an potenziellem Lebensraum in den anteiligen Grünflächen im Gewerbegebiet (20%) wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraße kompensiert.

Veränderung der Biotopstruktur

Durch die Überbauung und Versiegelung geht flächenhaft landwirtschaftliche Fläche (Biototyp Sandacker) verloren. Auf den unversiegelten Flächen der Baugebiete entstehen nur wenige, meist nicht standorttypische Biototypen. Positive Veränderungen entstehen durch den Umbau der naturfernen Hybridpappelpflanzung in eine naturnahe Baumhecke/ Feldgehölz mit heimischen Pflanzen. Der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für die Fauna reduziert sich auf rund 20% der bislang unbebauten Fläche. Die das Plangebiet künftig umgebenden Grünflächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bieten neuen vielfältigen Lebensraum in einer durch Intensivlandwirtschaft monostrukturierten Landschaft und bilden somit zusätzliche Trittsteinbiotope in den Niederungsbereich des Ochsenbruchs.

Mit der Erhöhung des Verkehrsflächenanteils von 0,404 ha (4.040 m²) anstelle von geplantem (eingeschränktem) Gewerbegebiet mit einem Versiegelungsanteil von 80% sind keine erheblichen Veränderungen der Biotopstruktur und der Entwicklung des Nahrungs- und Lebensraums im Vergleich zu den zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 30/09, 1. Änderung zu erkennen. Anstelle der Baumpflanzungen im Gewerbegebiet auf den unversiegelten Flächen werden Straßenbäume entlang der Planstraße angepflanzt.

Barrierewirkung

Infolge der Gebietsgröße und –nutzung kann es für einzelne Arten (z.B. Amphibien) zu Behinderungen der Wanderung während der Laichzeit kommen.

Visuelle Wirkfaktoren

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

Auf die zu erwartende Barrierewirkung bzw. die optischen Störwirkungen haben die Ausweisung einer zweiten verkehrlichen Anbindung und die Teilung des (eingeschränkten) Gewerbegebietes 1.3 in künftige zwei Gewerbegebiete (GE 1.3 und GE 1.4) keinen erheblichen Einfluss. Beide Wirkfaktoren entstehen infolge der Ausweisung eines großflächigen Industrie- und

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Gewerbestandorts im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich und nicht aufgrund der gebietsinternen Änderung der Verkehrsführung.

3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenverdichtung/ Störung der Oberbodenschicht

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

Anlage einer temporären Baustraße

An der östlichen Gebietsgrenze kann für den Zeitraum von 5 Jahren eine temporäre Baustraße auf der Fläche der Grünfläche G3 entstehen.

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau werden Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein. Aufgrund des welligen Reliefs mit Höhenunterschieden von bis zu 10 m sind weitgehende Geländeanpassungen zu erwarten. Hier sind insbesondere die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Wasserhaltung

Infolge des Vorkommens von Grundwasser ab ca. 2-3 m unter Gelände am westlichen Rand des Plangebietes kann es bei Tiefgründungen punktuell zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen.

Lärm/ Luftverunreinigungen

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

Abfälle/ Abwässer

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

Alle baubedingten Wirkfaktoren bleiben durch die gebietsinternen Veränderungen der 2. Änderung BP Nr. 30/09 (zweite verkehrlichen Anbindung und die Teilung des eingeschränkten Gewerbegebietes 1.3 in künftige zwei Gewerbegebiete (GE 1.3 und GE 1.4) bestehen. Zusätzliche Auswirkungen entstehen - auch für das Schutzgut Bodendenkmal - nicht.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärm/ Luftverunreinigungen

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

Trinkwasser/ Abwasser

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

Nutzungsintensität/ Bewegungsunruhe/ Lichtverhältnisse

Es ist mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen sowie einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (Erhöhung der akustischen und visuellen Reize) zu rechnen. Diese können sich auf die bereits bestehende Bebauung mit den dort lebenden und arbeitenden Menschen sowie in der Umgebung lebende Fauna auswirken.

Durch die gebietsinternen Veränderungen der zweiten verkehrlichen Anbindung bzw. die Teilung des eingeschränkten Gewerbegebietes 1.3 in zwei Gewerbegebiete (GE 1.3 und GE 1.4) entstehen keine zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber den Planungen der 1. Änderung BP Nr. 30/09, da die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE1.3 und GE 1.4 im Vergleich zu der Planung der 1. Änderung gleich bleiben. Die Prognose zu den Verkehrszahlen für die Planstraße bleibt ebenfalls gleich.

3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)

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

Zum Schutz der Anwohner wird das Plangebiet in Abhängigkeit der Entfernung zu Wohngebäuden in eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete zoniert. Zusätzlich werden Schalleistungspegel für die einzelnen Baugebiete festgesetzt.

- V1) Zonierung des Industriegewerbegroßstandortes nach zulässigen Nutzungsarten
- V2) Festsetzung von Schalleistungspegeln für die Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen

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

- M1) Begrünung von Mauern und öffnungslosen Fassadenflächen von mehr als 200 qm

Alle umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der werden von der 2. Änderung des BP Nr. 30/09 nicht berührt. Die Maßnahmen sind auch mit der 2. Änderung in Form von Festsetzungen bei Umsetzung der Planung anzuwenden.

3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare erhebliche Mehrbeeinträchtigungen durch die Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebietsflächen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, wird bei der Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zwischen einfachen und schweren Eingriffen unterschieden. Sind nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, erfolgt die naturschutzfachliche Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen als Indikatoren für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bei der Inanspruchnahme von Intensivacker durch den 1. Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts handelt es sich um einen Verlust von Naturhaushaltsfunktionen mit allgemeiner Bedeutung (vgl. Kapitel 3.1). Eine gesonderte Erfassung und Kompensation einzelner Schutzgüter über die Betrachtungsebene der Biotoptypen hinaus ist nicht erforderlich. Andere Biotoptypen werden von der Planung nicht beeinträchtigt: die Windschutzpflanzung liegt in einer öffentlichen Grünfläche, das Mischgebiet wird in seinem heutigen Grundstücksumfang bestätigt.

Die Allee am Stolzenburger Weg wird durch die 2. Änderung des BP 30/09 infolge einer zweiten Anbindung zum Gewerbegroßstandort zusätzlich beeinträchtigt: anstelle des Verlustes von einem Alleebaum an der westlichen Anbindung wird es zu mindestens 2 (evtl. 3) weiteren Fällungen von Alleebäumen an der neu geplanten östlichen Anbindung kommen.

Ein Eingriff in den Alleenbestand ist gemäß Alleenerlass in Mecklenburg-Vorpommern (AlErl M-V) zu bilanzieren und muss durch Neupflanzungen von Alleebäumen an Kreisstraßen oder Gemeindestraßen im Bereich der Stadt Pasewalk kompensiert werden. Grundsätzlich sind Fällungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zulässig und werden im Verhältnis 1:3 kompensiert. Von den drei zu kompensierenden Bäumen je gefälltem Baum soll ein Baum gepflanzt werden. Die für Maßnahmen der Verkehrssicherheit nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400€ je Baum in den Alleenfonds kompensiert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald erfolgen die Neupflanzungen am Stolzenburger Weg im Rahmen der Neuplanung bzw. des Neubaus der Verkehrsfläche.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und des B-Planentwurfs Stand März 2011 wurde die Eingriffsbilanz erstellt. Zu betrachten war der Verlust von Intensivacker (Sandacker, Lehm- bzw. Tonacker) infolge von Überbauung und Versiegelung in den neu zu schaffenden Industrie- und Gewerbegebieten. Nicht überbaute und unversiegelte Flächen, die zu begrünen sind, werden nicht in die Eingriffsbilanz miteinbezogen, da es durch eine Begrünung auf ehemaligen Intensivackerflächen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen kommt. Ebenso kommt es in der bereits bestehenden Siedlung Franzfelde zu keinen nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft, da diese in ihrem bestehenden Umfang festgesetzt wird und keine zusätzlichen Biotopflächen in Anspruch genommen werden.

Mit der zusätzlichen Anbindung der Planstraße an den Stolzenburger Weg wird der Anteil an geplantem öffentliche Straßenland um 4.040 m² erhöht bzw. die Fläche der Gewerbegebiete entsprechend um 4.040 m² verringert.

Stadt Pasewalk
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Aufgrund der bereits zulässigen (in der 1. Änderung des BP Nr. 30/09 festgesetzten GRZ von 0,7 im GE 1.3 sowie der zulässigen Überschreitung bis zu einem Gesamtwert von 0,8) berechnet sich die zusätzliche Versiegelung aus der 2. Änderung des BP Nr. 30/09 aus der Gegenüberstellung des geltenden Planungsrecht mit dem künftigen Bebauungsplan Nr. 30/09 in der 2. Änderung.

1. Änderung BP 30/09	Fläche	Versiegelung	2. Änderung BP 30/09	Fläche	Versiegelung
GE 1.3	53.668 m ²	42.934 m ²	GE 1.3	22.747 m ²	18.198 m ²
			GE 1.4	26.881 m ²	21.505 m ²
Planstraße	2.459 m ²		Planstraße	6.499 m ²	6.499 m ²
Stolzenburger Weg	1.380 m ²	1.380 m ²	Stolzenburger Weg	1.380 m ²	1.380 m ²
Versiegelung gesamt		46.773 m ²			47.581 m ²
Zusätzliche Versiegelung					808 m ²

Infolge der 2. Änderung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 808 m² im Vergleich zum festgesetzten Planstand der 1. Änderung.

Insgesamt gehen durch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten sowie der geplanten Erschließungsstraße 524.504 m² Intensivackerfläche (sowie 537 m² Vorgartenfläche des lockeren Einzelhausgebiets (OEL) in Franzfelde) und drei bis vier Alleebäume durch die beiden Anbindungen an die Kreisstraße verloren. Von den 52,45 ha können aufgrund einer festgesetzten GRZ von 0,7 bzw. 0,8 zuzüglich zulässiger Überschreitung sowie der Planstraße in der 2. Änderung des BP Nr. 30/09 maximal 42,66 ha überbaut bzw. versiegelt und damit nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die Bilanzierung des zusätzlichen Eingriffs in Natur- und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Kompensation erfolgt in Kapitel 5.

Die Berechnung der nach dem Alleenerlass in Mecklenburg-Vorpommern (AlErl M-V) erforderlichen Ersatzbäume erfolgt im Rahmen der Fällgenehmigung in Abhängigkeit von der konkreten Anzahl zum Zeitpunkt des Fällantrags. Die Neupflanzungen erfolgen am Stolzenburger Weg. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Zur Schaffung von Lebens- und Rückzugsraum am Standort wird das Gewerbegebiet großzügig eingegrünt. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen 3 das Plangebiet umgebende Ausgleichsflächen zur Verfügung, die als öffentliche Grünflächen bodenrechtlich gesichert werden:

- die Ausgleichsfläche G1 umfasst die bestehende Windschutzpflanzung zuzüglich eines Ackerstreifens am westlichen Rand in einer durchschnittlichen Gesamtbreite von 30m
- die Ausgleichsfläche G2 umfasst einen Ackerstreifen am nördlichen Rand des Plangebiets in einer Gesamtbreite von 15 m
- die Ausgleichsfläche G3 umfasst einen Ackerstreifen am östlichen Rand des Plangebiets in einer Gesamtbreite von 20 m

Dabei soll die Bodenentwicklung in den öffentlichen Grünflächen ungestört und aufgrund der Verwendung von heimischer Arten naturnah erfolgen. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Gehölzflächen innerhalb der Freiflächen soll sich positiv auf die klimatischen Auswirkungen der hohen Versiegelung auswirken. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung von Trittsteinbiotopen, um der Fauna neuen Nahrungs- und Lebensraum als Ersatz für den Verlust von Ackerflächen zu entwickeln.

Im Einzelnen sind folgende Kompensationsmaßnahmen in und um die Baugebiete

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

und den Ausgleichsflächen vorgesehen

- A5) Neuanlage von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen (Feldgehölzhecken mit vorgelagertem, beidseitigen Brachesaum)
- A6) Umbau der Windschutzpflanzung in eine naturnahe Feldhecke mit Überhältern und vorgelagertem Brachesaum
- A7) Verwendung von standortgerechten und heimischen Arten

Die Kompensationswertzahlen der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich wurden mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 30/09 sowie der 1. Änderung BP 30/09 wie folgt festgelegt.

Biotoptyp	Kompensationswertzahl	Flächen	Kompensation
Umbau der Pappelpflanzung und Intensivacker zu Feldgehölz mit Saum	2	1,66 ha	3,32 ha
Anpflanzung Feldgehölz mit Saum auf Intensivacker	2	2,28 ha	4,56 ha
Anpflanzung von Einzelbäumen	2	3,23 ha	6,46 ha
			14,34 ha

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleiben durch die Einordnung von intensiv nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich Kompensationsdefizite.

Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf, der außerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind, da im Plangebiet selbst keine weitere Aufwertung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sinnvoll möglich ist.

3.3.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (E)

Die Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Stadtgebiet von Pasewalk.

Als Kompensationsmaßnahme mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter wird die Renaturierung einer Moorbrandfläche im Norden des Stadtgebietes vorgesehen.

Die Kompensationswirkung liegt insbesondere in der Regeneration der Bodenfunktionen sowie der Schaffung von sekundären Lebensräumen (nährstoffarme Standgewässer) für die Insektenwelt.

E1) Anlage von nährstoffarmen Kleingewässern in den im nördlichen Stadtgebiet von Pasewalk gelegenen Moorbrandwiesen

Die Sicherung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan. Die Stadt Pasewalk ist Eigentümer von Flächen in den Moorbrandwiesen im Norden des Stadtgebietes, für die ein Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt wurde (vgl. BP Nr. 32/10 „Moorbrandwiesen“, genehmigt am 23.4.2013).

3.4 Umweltprognose

3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)

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

Für die als Mischgebiet ausgewiesene Splittersiedlung Franzfelde ist davon auszugehen, dass sie in ihrer heutigen Größe erhalten bleibt.

3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der in 3.2 beschriebenen Umweltauswirkungen sowie der in 3.3 dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planungen des B-Planes BP-19/05 wie folgt zu bewerten.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Zum Schutz der im Gewerbegebiet arbeitenden und lebenden Menschen vor Lärm wurden für den gesamten ersten Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts Schalleistungspegel festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geräuschkontingente wurde die Vorbelastung der schutzbedürftigen Nachbarschaft mit Gewerbe- und Industrielärm berücksichtigt. Eine Immissionsprognose Lärm zum B-Plan Nr. 30/09, Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb Stand 15.04.2011 liegt vor, ebenso eine Anpassung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbegebiete GE 1.3 und GE 1.4.

Das Schalltechnische Gutachten weist nach, dass für die Ortslage Franzfelde mittels Geräuschkontingentierung (Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel) die Lärmbelastung aus den künftig an-

grenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auf das zulässige Maß begrenzt werden kann bzw. die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu einem Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) führt.

Durch die Gewerbeansiedlung im Plangebiet wird zusätzlicher Straßenverkehr verursacht. Die für das schalltechnische Gutachten angesetzten Verkehrszahlen liegt die langfristige Entwicklung des Gesamtgebietes von rd. 155 ha zugrunde. Die Betrachtung der langfristigen Entwicklung des Gesamtgebietes ergibt, dass aus Gründen des Lärmschutzes eine Realisierung einer Südanbindung an die B104 / A 20 unabdingbar ist.

Die Betrachtung des B-Plangebietes 30/09 und damit des ersten Bauabschnittes zeigt aber auch, dass aus dieser Entwicklung wesentlich geringere Verkehrszahlen zu erwarten sind. Selbst eine vorläufige Erschließung über den Stolzenburger Weg (bis zur Realisierung der Südanbindung an die B 104 / A 20) ist demnach unter Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte im Bereich der Ortslage Franzfelde möglich.

Die Luftqualität wird über die Regelungen des BImSchG gesichert, da alle größeren Vorhaben der Prüfpflicht unterliegen und mit entsprechenden technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Luftqualität beauftragt werden.

Freizeit- und Erholungsnutzungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Aus gebietsinterne Änderung der Verkehrsführung sowie Teilung des festgesetzten Gewerbegebietes GE1.3 in die Teilflächen GE1.3 und GE 1.4 der 2. Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die zulässigen Nutzungsarten bleiben gleich, die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden angepasst.

Schutzgüter Boden und Wasser

Bei Verwirklichung der Planung des B-Plans kommt es zu nachhaltigen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen im gesamten Plangebiet.

Nach Durchführung der bodenwirksamen Kompensationsmaßnahmen durch Begrünung der nicht überbaubaren Flächen verbleibt ein großflächiger Verbrauch unversiegelter Grundfläche als erhebliche, nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden.

Infolge der 2. Änderung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 808 m² im Vergleich zum festgesetzten Planstand der 1. Änderung, so dass der Verbrauch an unversiegelter Grundfläche bezogen auf das Gesamtgebiet geringfügig von 42,58 ha auf 42,66 ha ansteigt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes können o.g. erhebliche nachteilige Auswirkungen aus der Nutzung der Fläche als Gewerbe- und Industriegebiet kompensieren (vgl. 5 Eingriffs-Ausgleichsbilanz).

Durch die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass Oberflächenwasser abläuft.

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

Klima/ Luft

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

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

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima durch Flächenversiegelung werden durch die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen: hier werden Flächen renaturiert und stehen damit der Klimabilanz wieder positiv zur Verfügung. Die zusätzliche Versiegelung von 808 m² sowie der zusätzliche Verlust von 2-3 Alleebäumen infolge der 2. Änderung sind mittels einer Erweiterung der Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Mit der Entwicklung der neuen Baugebiete einschließlich Erschließungsstraße mit zwei Anbindungen an den Stolzenburger Weg, Aufweitung des Stolzenburger Weges für einen kombinierten Rad-/ Fußweg und Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen gehen folgende Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Intensivacker	559.995 m ²
Windschutzpflanzung	5.350 m ²
Lockerer Einzelhausgebiet	537 m ²
Allee	3-4 Alleebäume

Der Verlust der Windschutzpflanzung erfolgt im Rahmen des vorgesehenen Umbaus der naturfernen Hybridpappelreihe mit unterpflanzten Schneebeeren. An deren Stelle tritt eine wertvolle Feldgehölzhecke. Die Anlage Grünflächen in den Baugebieten auf Intensivackerfläche ist als vergleichbarer Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu bewerten.

Positiv zu bewerten sind die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und entlang der Erschließungsstraßen. Im Gebietsinneren werden damit Ersatz für den Verlust von Ackerfläche geschaffen und neue Trittsteinbiotop angelegt. Als solche wirken sich auch die das Plangebiet umgebenden Feldgehölzhecken aus. Als zusätzliche Ersatzmaßnahme für den Verlust an Lebensraum für die Fauna ist die Renaturierung einer Moorbrandfläche nordwestlich des Plangebietes vorgesehen. (vgl. Kap. 5)

Artenschutz

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

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

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Wasser gebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Amphibien (mangels Laichgewässer)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtsarten)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben Fledermäuse und Vögel sowie holzbewohnende Käferarten (z.B. Eremit) in den Alleebäumen sowie der Windschutzpflanzung aus Pappeln.

Die Beurteilung zum BP 30/09 zur Betroffenheit von europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wird aus den ehrenamtlichen Kartierungen und den Auskünften der Unteren Naturschutzbehörde des LK Uecker-Randow abgeschätzt.

Auf der Ackerfläche kann bei Anbau von Getreide die Lerche als Brutvogel vorkommen. Die Lerche zählt zu den sogenannten Freibrütern, d.h. es sind keine festen (und geschützten) Niststätten betroffen. Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen sind durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang August) grundsätzlich zu vermeiden.

Da anlagenbedingt mit der Versiegelung von rund 80% der Ackerfläche erhebliche Lebensraumverluste zu erwarten sind, ist mit dem Verlust von Brutrevieren für die Feldlerche zu rechnen. Es bedarf einer Prüfung inwiefern die lokale Population durch den dauerhaften Verlust der Ackerfläche erheblich betroffen ist. Die Feldlerche ist in Deutschland als Rote Liste 3 eingestuft. In Mecklenburg-Vorpommern ist sie jedoch mit 600.000 bis 1 Mio Brutpaaren eine weit verbreitete Vogelart (vgl. Artenschutzliste Tabelle Vögel 2016) Eine dauerhafte Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch den Verlust der Ackerfläche kann ausgeschlossen werden: die Fläche steht nur in Abhängigkeit vom Getreideanbau als Brutplatz zur Verfügung, während die geplanten Sukzessionsstreifen in den öffentlichen Grünflächen

Stadt Pasewalk
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

kurz- bis mittelfristig Lebensraum und Brutstätte für die Feldlerche darstellen können.

Für die in Gehölzen brütenden Freibrüter mit wechselnden Niststätten können Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis Anfang August) grundsätzlich vermieden werden. Ein Revierverlust ist aufgrund einer verbesserten Lebensraumsituation bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von zusätzlichen Feldgehölzstreifen mit Sukzessionsstreifen) im Plangebiet nicht anzunehmen.

Ca. 300m westlich der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich ein unter Schutz stehender Horst eines Kranichbrutpaares sowie ein Horst der Rohrweihe. Der Kranich sowie die Rohrweihe stehen auf der Liste des Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie und unterliegen damit einem besonderen Schutz.

Kranich und Rohrweihe sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 11 BNatSchG eine in Deutschland streng geschützte Art. Gemäß § 23 Abs. 4 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) ist es zum Schutz der Horst- und Neststandorte von Kranichen und Weihen die in der bewirtschafteten freien Landschaft brüten verboten innerhalb der Horstschutzzone I (100m um den Horst) Bestockungen zu entfernen oder im Umkreis von 100 bis 300 m (Horstschutzzone II) in der Zeit von 1. März bis zum 31. August land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Maßnahmen durchzuführen bzw. in der Horstschutzzone I und II stationäre jagdliche Einrichtungen zu errichten und in der Zeit vom 1.3. bis zum 31.8. die Jagd auszuüben.

Zu beurteilen ist, ob artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen. Dabei ist das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 sowie 3 und 4 von dem Störungsverbot nach § 44 Abs. 2 zu unterscheiden.

Aufgrund der Lage des Horstes außerhalb des Plangebiets kann ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1, 3 und 4 ausgeschlossen werden.

Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Planvorhabens ist das Verbot nach § 44 Abs. 2, welches besagt dass es verboten ist europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Im Folgenden ist sind baubedingte und betriebsbedingte Störungen zu unterscheiden.

Planerische Ausgangssituation: Weder die Horstschutzzone I noch die Horstschutzzone II des in der bewirtschafteten freien Landschaft brütenden Kranichbrutpaares wird von den Planungen des Bebauungsplans 30/09 tangiert. In ca. 300 m Entfernung verläuft unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze ein Feldweg. Die daran angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 20m sind als Feldgehölzhecke mit vor gelagertem Sukzessionsstreifen auszubilden und dienen als Pufferstreifen zwischen dem Gewerbegroßstandort und der freien Landschaft.

Stadt Pasewalk
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Zur Minderung der baubedingten Beeinträchtigungen (Störungen) an der östlichen Grundstücksgrenze z.B. durch eine eventuell anzulegende temporäre Baustraße kann eine Bauzeitenregelung getroffen werden, die den direkten Brutzeitraum von Mitte März bis Mitte Mai zum erstmaligen Beginn der Bautätigkeit ausschließt.

Zur Vermeidung betriebsbedingter Störungen aus der Planung des BP 30/09 auf das Kranichbrutpaar sind die Festsetzungen zur Bepflanzung (Vermeidung optischer Störungen durch Bewegung und Licht) der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit den festgesetzten Schalleistungspegeln (Vermeidung von akustischen Störungen) ausreichend.



Kranichbrutplatz ca. 300 m östlich des Geltungsbereichs

Von den zu erwartenden anlagebedingten Baumfällungen (drei bis vier Bäume) in der Allee am Stolzenburger Weg sind keine Großvogelhorste betroffen. Um einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die Fällungen der Alleebäume grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und vorher auf Niststätten bzw. Fledermausquartiere sowie Käferquartiere zu untersuchen.

Zur Sicherung von verdeckten Vorkommen artenschutzrelevanter Käferarten (Eremit, Rosenkäfer spec.) sind die Stämme in 50 bis 100 cm Stücken abzutragen. Sollten Käferquartiere festgestellt werden, so ist unverzüglich ein Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) hinzuzuziehen und eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der UNB zu beantragen. Käferarten wie z.B. der Eremit können im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umgesiedelt werden. Im Fall von unvermeidlichen genehmigten Eingriffen in Baumbestände ist die Umsiedlung von Mulmkörpern mit Larven, gelegentlich auch die Umsiedlung ganzer Baumteile möglich.

Anlagebedingte Tötungen von Individuen baumbewohnender Fledermäuse oder Brutvögel (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen im Bereich der geplanten Zufahrten zum Gewerbegroßstandort kann durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brut- und Wochenstubezeit (Anfang April bis Ende August) grundsätzlich vermieden werden. Durch die Baumfällungen kann es zu Lebensraumverlusten (Quartiersverlusten) kommen, für die eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der UNB zu beantragen ist.

Damit eine Ausnahme vom Verbotstatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist, müssen für die Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Die Schaffung von neuen Fledermausquartieren ist aber grundsätzlich möglich. Dazu sind Fledermauskästen an geeigneten Stellen der Allee oder im Umfeld anzubringen. Ebenso können Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten als Ersatz angebracht werden.

Zum Umbau der Windschutzpflanzung sind die Pappeln im Zeitraum von März bis Juli durch eine im Natur- und Fledermausschutz qualifizierte Person auf Vorkommen von Fledermausquartieren und Niststätten von Brutvögeln. Ein Schwerpunkt ist dabei auf Niststätten von Rotmilan und Mäusebussard zu richten. Sollten Niststätten und/oder Fledermausquartiere bzw. Käferquartiere festgestellt werden, so ist unverzüglich ein Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) hinzuzuziehen und eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der UNB zu beantragen.

Damit sind die Voraussetzungen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte streng geschützte Arten erfüllt und der B-Plan kann vollzogen werden.

Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Da es sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sowie den bereits durchgeführten Voruntersuchungen um keine

Bodendenkmale handelt, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderung oder Beseitigung - auch der Umgebung - gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V (vgl. auch § 7 (1) Nr. 2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann, ist lediglich für die in den Voruntersuchungen definierten Befundflächen eine archäologische Begleitung der bauseitig erforderlichen Oberbodenabträge mit Bergung- und Dokumentation gem. § 6 Abs. 5 DSchG MV erforderlich. In den übrigen Bereichen wird der Bebauung unter Vorgabe von § 11 DSchG MV zugestimmt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im Flächenverbrauch. Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen gehen nicht nur wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, sondern es kommt auch zum Verlust von Lebensraum für Biotope und Arten sowie einer negativen Veränderung des Standortklimas und des Wasserhaushaltes im Betrachtungsraum.

Diese für alle betrachteten Schutzgüter erheblichen nachteiligen Auswirkungen können nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen bzw. ersetzt werden. Sie werden jedoch durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet von Pasewalk die sich positiv auf alle beeinträchtigten Schutzgüter auswirken ausgeglichen bzw. ersetzt.

Durch die 2. Änderung des BP Nr. 30/09 kommt es zu keinen zusätzlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

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

3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

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

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen. Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

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

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen) zu erwarten sind. Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle.

3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben könnten. Das Plangebiet liegt 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.

3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da es sich bei den geplanten Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Fortführung bereits festgesetzter Nutzungen handelt ergeben sich keine Summationseffekte über den geplanten Status Quo hinaus. Das betrifft auch die verkehrlichen Auswirkungen, die bereits die nörd-

lich des Plangebiets vorgesehene Weiterführung des Industriegebiets berücksichtigen.

3.13 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht auszuschließen. Hierzu sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der Umweltauswirkungen (wie Temperaturerhöhung, Hitzebelastung, Wasserknappheit, Extremereignisse wie Starkregen oder Stürme) nach Durchführung der Planung zu ergreifen.

3.14 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

3.15 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet lassen grundsätzlich Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) unterliegen, zu. Da das Bauplanungsrecht keine Ausschlussmöglichkeiten zulässt, sind die besonders schutzbedürftigen Belange von Natur, Umwelt und Mensch im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.16 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Im Jahr 2002 wurde eine Grobuntersuchung zur Vorauswahl von möglichen Standorten zur Ansiedlung von großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben auf Grundlage eines Kabinettsbeschlusses des Landes durchgeführt. Anschließend wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sieben Standorte auf ihre Eignung als überregional bedeutsame, so genannte Großgewerbestandorte untersucht (vgl. Urban Consult: Voruntersuchung/ Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern 2003). Einer der möglichen Standorte ist das Industriegroßgewerbegebiet Pasewalk mit einer Fläche von insgesamt 232 ha, für dessen 1. Bauabschnitt der Bebauungsplan 30/09 nunmehr aufgestellt wird. Alternativstandorte im Stadtgebiet von Pasewalk konnten aufgrund der erforderlichen Gebietsgröße und –nutzbarkeit nicht nachgewiesen werden.

4. Prüfmethoden

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09 wurden keine Hinweise und Anregungen zur Notwendigkeit der Ausweitung des Untersuchungsraumes abgegeben.

4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüssel des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Bezüglich der Fauna liegen keine gesonderten Untersuchungen für die Fläche vor. Der Wert des Plangebietes für die Fauna wird aus den Biotoptypen bzw. Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Uecker-Randow sowie den Ergebnissen der ehrenamtlichen Kartierungen bis 2018 abgeleitet. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des STAUN und des LUNG zu naturschutzfachlichen Informationen genutzt.

Zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der benachbarten Wohnsiedlung wurde 2011 ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die Festsetzung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel ist an die 2. Änderung des Bebauungsplans 30/09 angepasst.

4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

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

4.4 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vor geschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind.

Zum B-Plan Nr. 30/09 sollten die betriebsbedingten Auswirkungen zu Lufthygiene und Lärm nach Abschluss des Plan-Verfahrens bzw. mit Beginn der Durchführung beobachtet werden, um mit ausreichender Sicherheit frühzeitig festzustellen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für o.g. Schutzgüter in Entstehung sein können. Die Erforderlichkeit eines Monitoring ergibt sich u.a. aus der Unsicherheit der Verkehrszahlen, die in starker Abhängigkeit von den sich ansiedelnden Betrieben im Plangebiet stehen sowie der bislang zeitlich nicht festgelegten Umsetzung der Südanbindung des Plangebiets an die B 104 / A 20.

Für den Artenschutz (hier Umsiedlung von möglicherweise vorkommenden Höhlenbrütern, Fledermäusen und holzbewohnenden Käfern sowie deren Entwicklungsformen) sind erneute Untersuchungen von zu fallenden Bäumen im Rahmen des Zulassungsverfahrens festzulegen.

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

5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. Verb. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Überplanung der nach § 34 BauGB zu bewertenden Fläche GE 1.3 ist daher auf einen über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriff zu prüfen.

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für den Änderungsbe- reich des Gewerbegebiets GE 1.3 im ersten Bauabschnitt des Industriegewerbegroßstandorts 1. Bauabschnitt gemäß der 1. und 2. Änderung dar.

1. Änderung BP 30/09	Fläche	Versiegelung	2. Änderung BP 30/09	Fläche	Versiegelung
GE 1.3	53.668 m ²	42.934 m ²	GE 1.3	22.747 m ²	18.198 m ²
			GE 1.4	26.881 m ²	21.505 m ²
Planstraße	2.459 m ²		Planstraße	6.499 m ²	6.499 m ²
Stolzenbur- ger Weg	1.380 m ²	1.380 m ²	Stolzenbur- ger Weg	1.380 m ²	1.380 m ²
Versiegelung gesamt		46.773 m ²			47.581 m ²
Zusätzliche Versiegelung					808 m ²

Die Tabelle zeigt, dass sich der Anteil an öffentlichem Straßenland (Planstraße) um 4.040 m² erhöht bzw. der Anteil der Gewerbegebiete sich entsprechend um 4.040 m² verringert.

Infolge der 2. Änderung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 808 m² im Vergleich zum festgesetzten Planstand der 1. Änderung. Die zusätzliche Versiegelung von 808 m² stellt den ausgleichspflichtigen Eingriff dar, der über das bereits zulässige Maß (resultierend aus den Festsetzungen der 1. Änderung BP Nr. 30/09) hinausgeht.

Als Ersatz für das im Plangebiet zusätzlich entstehenden Eingriff wird im Bereich der Moorbrandwiesen bei Friedberg mit der UNB des LK Vorpommern-Greifswald eine Erweiterung der Fläche zur Renaturierung festgesetzt. Infolge der Teilung des GE 1.3 in die Teilflächen GE 1.3 und GE 1.4 wird die Zuordnung der Ersatzmaßnahme auf die Baugebiete sowie die Planstraße überarbeitet (vgl. Zuordnungsfestsetzungen).

Die Ziele der Renaturierung stimmen mit dem Entwicklungsziel „Moorbrandwiesen: Anstau, Feuchtbiotope schaffen“ des GLRP der Region Vorpommern überein. (vgl. Teil IV, S. 35)

Bereits festgesetzt ist die Herstellung von nährstoffarmen Kleingewässern in einem Gesamtumfang von 9,9 ha auf ehemaligen Moorbrandflächen. Der Herstellung von nährstoffarmen Flachgewässern > 1 ha mit landseitigen Pufferzonen > 7m auf einer entwässerten und ausgebrannten Moorfläche wurde im rechtskräftigen BP 30/09 bzw. der rechtskräftigen 1. Änderung des BP Nr. 30/09 eine Kompensationswertzahl von 5 zugeordnet.

Für die zusätzliche Versiegelung von 808 m² innerhalb einer festgesetzten Gewerbefläche (GE 1.3) wird die Erweiterung der Fläche an nährstoffarmen Kleingewässern in einem Umfang von 160 m² vorgeschlagen. Damit erhöht sich der Gesamtumfang der Maßnahme von 9,9 ha auf 9,92 ha.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

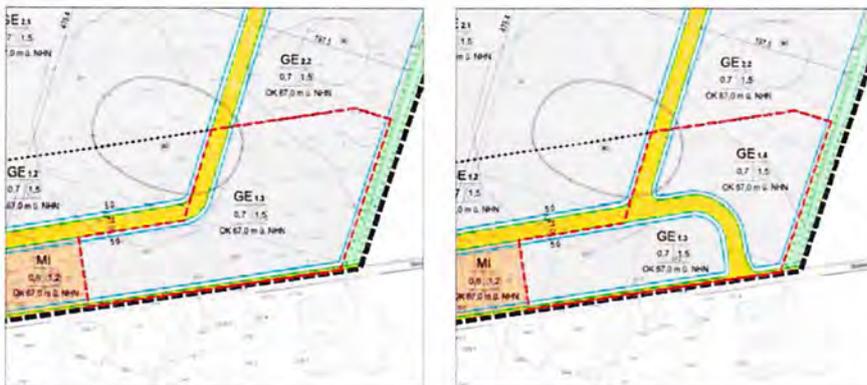
Das städtebauliche Konzept als Grundlage des B-Plans sieht nördlich der Straße nach Stolzenburg großflächige Gewerbe- und Industriegebiete vor. Die zulässigen Anlagen und Betriebe sind den jeweilig angrenzenden Nutzungen angepasst, so dass es zu keinen immissionsbedingten Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung aus den neu geplanten Gewerbe- und Industrieflächen kommen wird. Einen weiteren Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bilden die geplanten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für jedes einzelne Baugebiet. Zusätzlich könnte mittels der Anordnung der Gebäude eine Minderung von Beeinträchtigungen erreicht werden.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rund 57,42 ha, der Änderungsbereich umfasst ca. 5,77 ha. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Auswirkungen innerhalb des Änderungsbereichs. Der Eingriff in die (noch vorhandene) Ackerfläche ist bereits durch das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 30/09 1. Änderung zulässig.

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 30/09 mit Änderungsbereich (linke Seite 1. Änderung, rechte Seite 2. Änderung)

Aufgrund der Neuplanung der Öffentlichen Verkehrsfläche und zweiten Anbindung an den Stolzenburger Weg sind geringfügige anlagebedingte Eingriffe zu erwarten, die einen zusätzlichen Verlust an Lebensraum mit sich bringen.

Durch die Festsetzung von öffentlichem Straßenland anstelle von Gewerbegebiet auf einer Fläche von ca. 4.040 m² kommt es zu einem geringfügigen Anstieg der Versiegelung um rund 800 m² im Vergleich zum festgesetzten Planstand der 1. Änderung. Die zusätzliche Versiegelung von rund 800 m² stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

Verbunden mit der neuen Verkehrsführung im südöstlichen Teil des Plangebiets ist die Teilung des Baugebiets 1.3. Für die flächenmäßig erweiterte Planstraße sowie die Baugebiete GE 1.3 und GE 1.4 wurde die prozentuale Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie in den Moorbrandwiesen als externe Maßnahme neu ermittelt.

Um den im Plangebiet des BP Nr. 30/09 nicht vollständig auszugleichenden Eingriff vor allem für das Schutzgut Boden sowie Arten- und Biotope zu kompensieren, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald frühzeitig eine Ersatzmaßnahme in den Moorbrandflächen im Nordwesten der Stadt Pasewalk abgestimmt. Hier sollen Sekundärgewässer in einem Gesamtumfang von 9,9 ha insbesondere für die Insektenwelt erschaffen und ggf. mit angrenzenden Standgewässern vernetzt werden. Für die zusätzliche Versiegelung von rund 800 m² infolge der 2. Änderung des BP Nr. 30/09 wird die Erweiterung der Fläche für nährstoffarme Kleingewässer mit Pufferzonen in einem Umfang von 160 m² vorgeschlagen. Damit erhöht sich der Gesamtumfang der Maßnahme in den Moorbrandflächen von 9,9 ha auf 9,92 ha.

Die Maßnahmenfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Pasewalk und ist im Flächenpool der Stadt erfasst. Für den gesamten Bereich der Poolfläche wurde der Ausgleichsbebauungsplan Nr. 32/10 „Moorbrandwiesen“ im Jahr 2013 festgesetzt.

Weiterhin sind mindestens 2 (evtl. 3) Alleebäume durch die Neuplanung der zweiten Anbindung des Industriegewerbegroßstandorts an den Stolzenburger Weg (Kreisstraße VG 70) betroffen. Der voraussichtliche Verlust von insgesamt 3-4 Alleebäumen für beide verkehrlichen Anbindungen des 1.

Bauabschnitts soll durch Neupflanzungen von Alleebäumen im Verhältnis von 1:3 am Stolzenburger Weg kompensiert werden.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Pasewalker Stadtgebiet verbleiben keine aus dem B-Plan resultierenden zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die nach Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erwartenden erheblichen Eingriffe werden mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert.

Für die Bodendenkmale sowie die Verdachtsfläche gibt es bei voraussehbaren Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen das Erfordernis der Überwachung bzw. das Erfordernis der Fortschreibung des Umweltberichtes im Zulassungsverfahren.

7 Quellenangaben

- 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 April 1999 / 2018

Stadt Pasewalk
 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09
 „Industriegewerbegrößstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Anhang

3. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

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

Pflanzliste 2 – Straucharten

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rosa corymbifera</i>	Buschrose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Rosa rubiginosa</i>	Schottische Zaunrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball