Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 55/20
„Zur Försterei“

Begründung

Anlage 1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2	Geotechnischer Bericht

Stand: Entwurf Juli 2024

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG ... 6

1. RECHTSGRUNDLAGE ... 6

2. EINFÜHRUNG ... 6

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes ... 6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 6
2.3 Planverfahren ... 7

3. AUSGANGSSITUATION ... 8

3.1 Stadträumliche Einbindung ... 8
3.2 Bebauung und Nutzung ... 8
3.3 Erschließung ... 10
3.4 Natur und Umwelt ... 10
3.4.1 Baugrundbeurteilung ... 10
3.5 Eigentumsverhältnisse ... 11

4. PLANUNGSBINDUNGEN ... 11

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 11
4.2 Landes- und Regionalplanung ... 11
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 ... 11
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 ... 11
4.3 Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Pasewalk, Bericht 2023 ... 12
4.4 Flächennutzungsplan ... 13

5. PLANKONZEPT ... 13

5.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 13
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 13

6. PLANINHALT ... 14

6.1 Nutzung der Baugrundstücke ... 14
6.1.1 Art der Nutzung ... 14
6.1.2 Maß der Nutzung ... 14
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
6.1.4 Garagen und Nebenanlagen ... 14
6.2 Klimaschutz ... 14
6.3 Verkehrsflächen ... 15
6.4 Hauptversorgungsleitungen ... 15
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 15
6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen ... 16
6.5.2 Kompensationsmaßnahmen ... 17
6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 17
6.7 Gestaltungsregelungen ... 17
6.8 Kennzeichnungen ... 17
6.9 Hinweise ... 18
6.9.1 Bodendenkmale ... 18
6.9.2 Landschaftsschutzgebiet ... 19
6.9.3 Untere Verkehrsbehörde ... 19
6.9.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ... 19
6.9.5 Untere Immissionsschutzbehörde ... 20

6.9.6 Untere Wasserbehörde 20
6.9.7 Deutsche Telekom Technik GmbH 22

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22

7.1 Verkehr 22
7.2 Ver- und Entsorgung 22
7.3 Natur und Umwelt 23
7.4 Bodenordnende Maßnahmen 23
7.5 Kosten und Finanzierung 23

8. FLÄCHENVERTEILUNG 23

II. UMWELTBERICHT 24

1. EINLEITUNG 24

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes 24
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden 24
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens 25
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 26
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 26

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 29

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 29
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 29
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 34
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 34
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 34
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 35
2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 35
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe 35
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben 36
2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange

infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel 36
2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe 36
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 37
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....43

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN....44

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 44
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 44
3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j....44
3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung....44
3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden....45

Anlage 1 Bestand

Anlage 2 Konflikt

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,3 ha große Gebiet umfasst das Flurstücke 3/7 teilweise der Flur 25 Gemarkung Pasewalk. Im Nordwesten grenzt die Straße Zur Försterei an und im Südwesten der Waldweg. Die Straße Zur Försterei erschließt ein Eigenheimgebiet. Im Südosten befinden sich einzelne Gebäude. Nordöstlich schließen Wiesenflächen.

<u>Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt</u>:

im Nordosten:	durch Wiesenfläche (Flurstück 3/7),
im Nordwesten:	durch die Straße Zur Försterei (Flurstück 3/6),
im Südwesten:	durch den Waldweg (Flurstücke 3/6 und 3/7) und
im Südosten:	durch Wohngrundstücke (Waldweg 37) und Freiflächen der Wohnnutzung (Flurstücke 40/1 und 40/2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf den Flächen des Plangeltungsbereiches befindet sich derzeitig eine Pferdekoppel, welche unbebaut ist. Um der Nachfrage zur Errichtung von Einfamilienhäusern gerecht zu werden, sieht die Stadt Pasewalk das Planungsziel im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereichen im Außenbereich Wohnbauflächen zu entwickeln. In den Jahren zuvor war die Stadt Pasewalk bemüht eine Innenentwicklung für den städtebaulichen Wohnungsbau insbesondere für Einfamilienhausstandorte zu realisieren. Dies ist der Stadt im kommunalen Bereich gelungen. In der Stadt Pasewalk ist kein Baustandort zur Errichtung eines

eingeschossigen Eigenheimes auf kommunalen Grundstücken zu erwerben bzw. zu pachten. Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung und Stärkung eines attraktiven Wohnstandortes im südöstlichen Stadtgebiet.
Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Grundstück zu parzellieren, so dass insgesamt 11 eingeschossigen Wohngebäuden entstehen können.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“ gefasst, und darin die Möglichkeit eröffnet, den § 13b BauGB anzuwenden, wenn das BauGB dies erlaubt. Der Beschluss ist am 24.10.2020 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr.10/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landschaftsschutzgebiet
Mit der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pasewalker Kirchenforst“ (L42) vom 21.03.2022 steht fest, dass das Landschaftsschutzgebiet an das Bebauungsplangebiet angrenzt, aber außerhalb von diesem liegt.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 16.02.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 03.06.2022, 28.03.2023 und 13.04.2023 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 28.03.2022 bis zum 08.04.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Der Termin wurde am 26.03.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 03/2022 angekündigt. Die Bekanntmachung und die Planunterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt.

Auslegungsbeschluss
Der Bebauungsplanentwurf gemäß § 13b BauGB wurde am 02.03.2023 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.03.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 06.10.2023 gingen 12 Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB wurde vom 05.04.2023 bis zum 10.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 03/2023 vom 25.03.2023 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite der

Stadt Pasewalk eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Bis zum 15.05.2023 ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rathaus ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung eingezogen. Südlich der Straße zur Försterei wurden von der E.DIS zwei 20 kV-Kabel verlegt, die zu erhalten sind. In der Folge wurde die öffentliche Straßenverkehrsfläche erweitert, damit die Leitungen im öffentlichen Bereich verbleiben. In der privaten Mischverkehrsfläche wurde zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden redaktionell überarbeitet.

Betroffenenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
Die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und Behörden wurden mit Schreiben vom 10.08.2023 zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf Stand 07/2023 aufgefordert. Bis zum 6.10.2023 gingen 2 Stellungnahmen ein.

Umstellung auf Normalverfahren, Änderung des Entwurfes
Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Das BauGB wurde am 20.12.2023 geändert. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Bebauung wurde auf Wunsche der Stadt verdichtet.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Bebauungsplanentwurf Stand 07/2024 wurde am ……. von der Stadtvertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Ausgangssituation

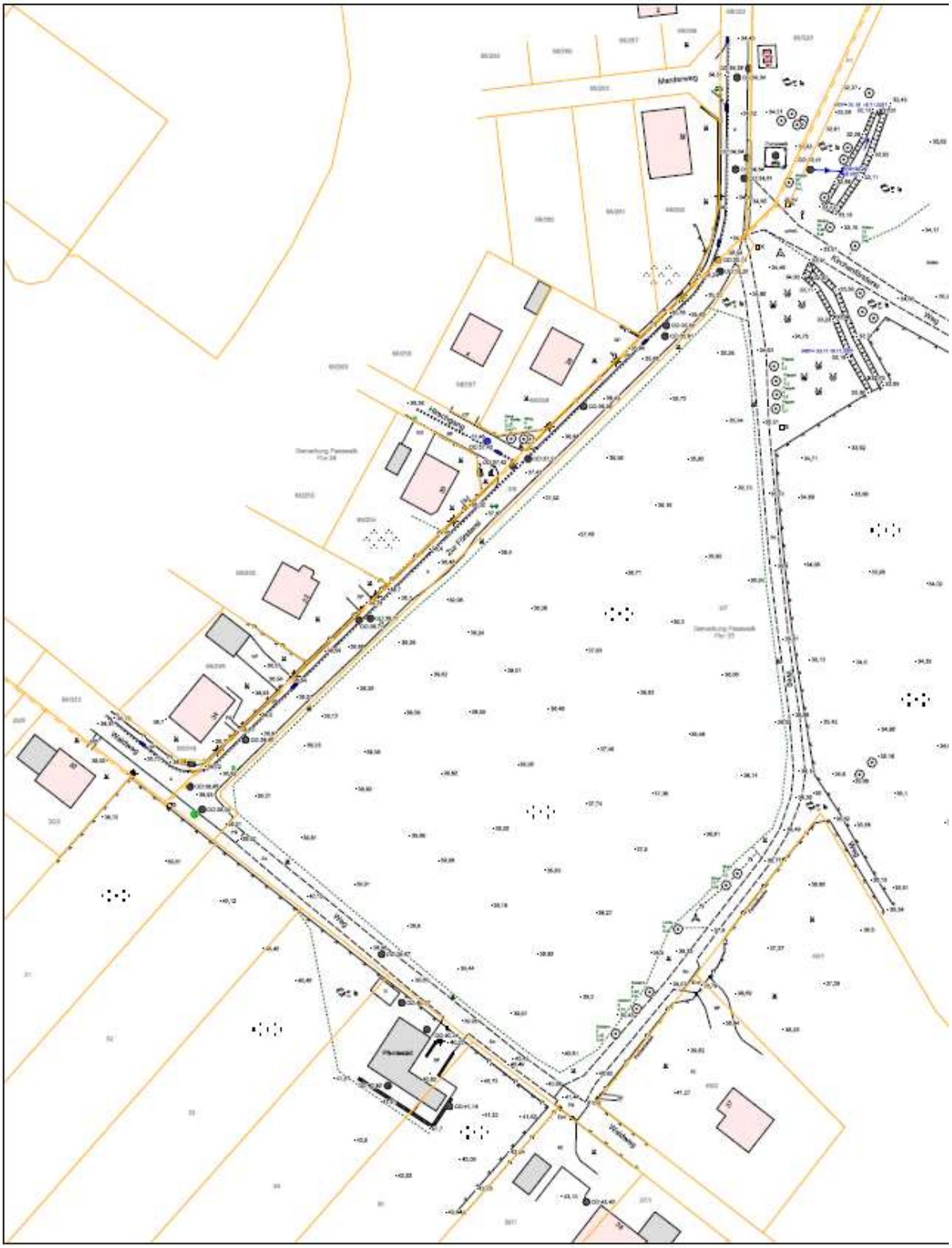
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55/20 „Zur Försterei“ befindet sich in der Nähe des Kirchforstes von Pasewalk und am östlichen Siedlungsrand der Südstadt.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist unbebaut. Die Fläche des Plangebiets wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.
Der Planbereich ist im Nordosten und Süden von Wohnbebauung begrenzt. Im Süden gibt es auch einen Pferdestall.

Abbildung 1: Vermessung mit Plangeltungsbereich



Quelle: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Winfried Gentz vom 30.11.2021

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Zur Försterei, eine örtliche Straße erschlossen, die den Planbereich im Nordwesten tangiert. Im Südwesten tangiert die örtliche Straße Waldweg den Geltungsbereich. Diese ist am Plangeltungsbereich größtenteils unbefestigt.
Im Südosten und Nordosten ergänzt ein privater Feldweg die Erschließung im Plangeltungsbereich.
In der Straße Zur Försterei sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für die technische Erschließung vorhanden. Südöstlich der befestigten Straße liegen Mittelspannungsstromkabel den Plangeltungsbereich. Am Südostrand der Straße Zur Försterei liegen Hochdruckgasleitungen und eine Trinkwasserleitung. Eine Trinkwasserleitung befindet sich ebenfalls im Waldweg. In der Straße zur Försterei befinden sich öffentliche Kanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser. In der Straße Zur Försterei und entlang des Weges im Nord- und Südosten liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

3.4 Natur und Umwelt

Der südliche Teil des Plangeltungsbereich liegt nach den Kartenportalen (Gaia mv) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 42 „Pasewalker Kirchenforst“. Nach der neuen LSG-Verordnung liegt der Plangeltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das geschützte Biotop UER 06026 Röhrichtbestände und Riede ist vom Plangeltungsbereich nur 5 m entfernt.
Im Südosten des Planbereichs befinden sich Gehölze; darunter drei nach § 18 geschützte Weißdorngehölze. Der größte Teil der Fläche ist Intensivweidefläche.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht Überflutungsgefährdet.
Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.4.1 Baugrundbeurteilung

Der Grundstückseigentümer hat eine Baugrundbeurteilung erstellen lassen. Der Geotechnische Bericht vom Ingenieurbüro Hofmann vom 11.04.2022 liegt der Begründung an.
Im Ergebnis der ausgeführten punktuellen direkten und indirekten Bodenaufschlüsse kann für das untersuchte Areal folgende idealisierte Regelbodenschichtung abgeleitet werden:
Schicht I – Deckschichten/Oberboden
Schicht II – nichtbindige Böden (Sande mit wechselnden Schluffanteil)

- *Oberböden/Deckschichten – Homogenbereich A*

Bei den, in aktuell unbefestigten Ausbaubereichen ausgeführten punktuellen Bodenschlüssen wurden in den oberen Profilabschnitten Böden mit organogenen Beimengungen als ***humose Sande*** *nachgewiesen, die vermutlich aus der bisherigen Nutzung des Standortes resultieren. Diese Böden wurden bei den Sondierbohrungen mit (lokalen)Schichtunterkanten von ca. 0,3 m … 0,9 m unter OKG … aufgeschlossen, was auch einem Bewirtschaftungshorizont auf landwirtschaftlichen Flächen entspricht. …*

- *Untergrund – Homogenbereich B*

Im Untersuchungsbereich treten unter Berücksichtigung der Erkundungsergebnisse profilbestimmend nichtbindige Böden auf.
Dabei konnten neben grobkörnigen Böden (Feinkornanteil – Korngröße < 0,063 mm - < 5 %) die als enggestufte Sande (Bodengruppe n. DIN 18196: SF) anstehen, auch gemischtkörnige Böden (Feinkornanteil > 5 … 30 %) als Sand-Schluff-Gemische (Bodengruppe DIN 18196: SU. …

Bei den Aufschlussarbeiten (März 2022) ergab sich bereichsweise … eine hydrologische Beeinflussung der durchteuften Böden durch Grundwasser eines größerflächig wirksamen Wasserleiters.
Bei den durchgeführten Bodenarbeiten erfolgte der Anschnitt der hydrologisch beeinflussten Böden … bei ca. 2,1 m … 3,5 m unter OKG …

- *Versickerungsfähigkeit*

Nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138) „Planung, Bau und Bemessung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k-Werte im Bereich von $1*10^{-3}$ m/s … $1*10^{-6}$ m/s liegen.
Die im Untergrund erkundeten Sande mit wechselnden Schluffanteil … besitzen … Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_r \leq \sim 2*10^{-4 \cdots -5}$m/s und sind nach DIN 18130 Tab. 1 …. unter bautechnischen Gesichtspunkten überwiegend als durchlässig einzustufen. …
Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkundungsergebnisse … bzw. möglicher Grundwasserschwankungen … muss bei der Dimensionierung potentieller Versickerungsanlagen … ein … Wasserstand bei 1,2 m unter OKG Berücksichtigung finden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Geltungsbereichs liegt im Eigentum der Pommerschen Evangelischen Kirche.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 55/20 „Zur Försterei“ grenzt im Nordwesten an den Innenbereich der Stadt Pasewalk. Die Straße Zur Försterei und die nördlich angrenzenden Bauflächen eines reinen Wohngebietes liegen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 02/91 „Waldweg“. Der Waldweg im Südwesten und die südlich angrenzenden Bauflächen (Kleinsiedlungsgebiet und allgemeines Wohngebiet) liegen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 24/06 „Orchideenwiese“.
Für den Plangeltungsbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Ohne dem ist eine Wohnbebauung hier nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt.
Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den

Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.06.2022 wird ausgeführt:
„Die Bereitstellung von Wohnbauflächenangeboten gehört grundsätzlich zu den Aufgaben eines Mittelzentrums. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen setzt jedoch gemäß Ziel 4.1 (5) LEP 2016 voraus, dass Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung nachweislich ausgeschöpft sind. Ich gehe davon aus, dass die Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einen entsprechenden Nachweis erbringt.“
Den Nachweis der Innenentwicklungspotentiale werden im Rahmen einer Wohnungsmarktstrategie erarbeitet.
„Unter der Voraussetzung, dass die Nachweispflicht für die ausgeschöpften Innenentwicklungspotentiale erbracht wird, ist der Bebauungsplan Nr. 55/20 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Die Stadt Pasewalk hat mit Schreiben vom 17.03.2023 zur Ergänzung der Planunterlagen eine Expertise zum Baulandmanagement der Stadt Pasewalk beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern eingereicht. Daraufhin wurde in der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.04.2023 die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 55/20 mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

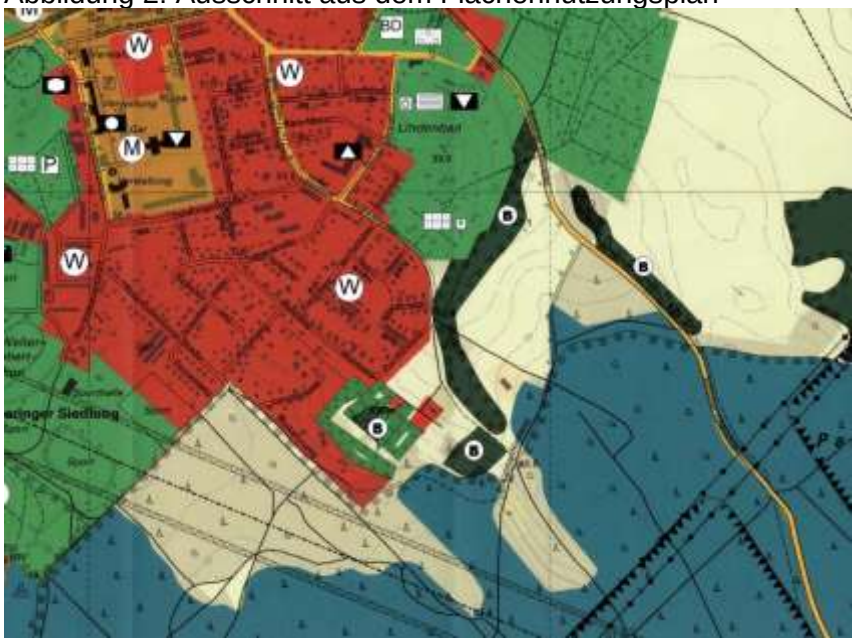
4.3 Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Pasewalk, Bericht 2023

Die Stadt Pasewalk hat eine Wohnungsmarktstrategie und Fortschreibung des ISEK erarbeiten lassen. Der Bericht 20223 liegt vor.
„Die künftige wohnbauliche Entwicklung erfordert eine Kombination aus weiterer Rückbautätigkeit und maßvollen, qualitativem Neubau. Ziel sollte es sein, den Fokus auf Bestandstransformation und implusgebende, moderate Neubebauung zu legen. Auch in der Oberen Variante der Bevölkerungsprognose wird der Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau moderat sein.
Für die Wohnbau- und Stadtentwicklung gilt es, Flächen für eine Wohnbebauung zu priorisieren, die bereits erschlossen bzw. leicht erschließbar sind. Von Vorrang für den Einfamilienhausbau ist beispielsweise die straßenbegleitende Bebauung an der Dargitzer Straße und die Umnutzung der Garagenkomplexe in der Süd- und Oststadt. Auf die Neuerschließung von Flächen, wie beispielsweise im Südwesten der Südstadt sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Der Fokus sollte auf der Ausschöpfung von Potenzialen in bestehenden Quartieren in der Innenstadt, der Oststadt und dem östlichen Teil der Südstadt liegen. …
Im Einfamilienhaussegment gibt es einen gewissen Nachhol- und Zusatzbedarf bis 2030. Der Neubau in diesem Segment ist, bezogen auf einzelne Jahresscheiben, nur schwer planbar.
Kurz- bis mittelfristig (bis etwa 2030) werden 10 bis 15 Bauplätze pro Jahr als marktgängig erachtet. Langfristig (5 WE) ist eine Reduzierung sinnvoll.“

4.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 28.09.2015 wirksam ist. Die 15. Änderung wurde genehmigt und wird mit der Bekanntmachung mit Ablauf des 17.12.2021 wirksam werden.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“ entlang der Straße Zur Försterei Wohnbauflächen und der größere südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Nordosten und Süden grenzen Wohnbauflächen entsprechend den Bebauungsplänen an.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Eigenheimen südöstlich der Straße Zur Försterei. Geplant werden 11 Grundstücke. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann das Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden, jedoch nicht aus der Fläche für die Landwirtschaft.
Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen (dazu gehören auch Ferienwohnungen). Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Plangebiet gehört weder zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch ist er ein Nahversorgungsstandort. Der Ausschluss der Läden soll negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verhindern.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,4 entspricht dem Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Im Umgebungsbereich gibt es eingeschossige Bebauung in der Straße Zur Försterei.
Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt worden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist eine offene Bauweise, die in Form von Einzelhäusern errichtet wurde, prägend.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baufelder sind 15 Meter tief. Der Abstand der Baufelder zur Straße beträgt mindestens 3 Meter.

6.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Stadt Pasewalk hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 16.05.2019 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgender Vorgabe:

- 1 Stellplatz je Wohnung.

6.2 Klimaschutz

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Stadt Pasewalk, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.
Trotz Umstellung auf erneuerbare Energien in der Stadt als Beitrag für den Klimaschutz wurde hierzu keine Festsetzung getroffen, um die Freiheit der künftigen Bauherren nicht zu

beeinträchtigen. Dies führte auch zur Nichtfestsetzung von Gründächern bei den Hauptgebäuden bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern.
Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Außerdem sollen ausreichend Flächen für dezentrale Regenversickerungsmöglichkeiten z.B. durch Mulden-Rigolen-Systeme vorgehalten werden.
Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es zu keinen Erosionen bei Starkregenereignissen kommen kann. Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze dienen auch dem Klimaschutz.
Durch die Festsetzungen als verkehrsberuhigter Bereich und durch die Ausbildung als Sackgasse ist der Autoverkehr auf das erforderliche Maß reduziert und damit die CO2-Emmission eingeschränkt.

6.3 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Straße Zur Försterei, die den Plangeltungsbereich im Nordwesten tangiert und als Mischverkehrsfläche ausgebaut ist. Die Straße zur Försterei liegt im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55/20 wird die Straßenverkehrsfläche auf 9 m von den nördlichen Flurstücksgrenzen erweitert. So wird erreicht, dass die südlich der befestigten Verkehrsfläche liegenden Leitungen im öffentlichen Raum verbleiben.
Ergänzt wird die Erschließung durch den Weg Waldweg, der den Plangeltungsbereich im Südwesten tangiert und hier größtenteils unbefestigt ist. Dieser Weg liegt im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24.
Innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55/20 gibt es im Osten einen privaten Weg, der als Feldweg erhalten bleiben soll.
Die innere Erschließung des kleinen Wohngebietes wird ergänzt durch eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Sie erschließt den südlichen Teil des Plangebietes von der Straße Zur Försterei aus und erhält am Ende einen Wendehammer, der nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 dem Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug abdeckt. Hier ist die öffentlich-rechtliche Erschließung der südlichen Baugrundstücke durch Baulasteintragung zu sichern.

6.4 Hauptversorgungsleitungen

An Nordwestrand des Plangeltungsbereichs liegen 20 KV-Kabel der E.DIS Netz GmbH im Plangeltungsbereich. Sie befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Südosten mindern den Eingriff.
Aus dem Umweltbericht sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Bei einem Beginn der Bauarbeiten zwischen dem 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.

V2 Um die Tötung und Verletzung von Reptilien zu verhindern, ist das Baufeld im Winter des Jahres vor Beginn der Fäll- und Abbrucharbeiten zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun mit halbgefüllten Eimern mit Fluchtrampen ist im folgenden Frühjahr zu stellen. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Suchgebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln. Mit den oben genannten Arbeiten sind anerkannte fachkundige Personen im Rahmen von ökologischen Baubegleitungen zu beauftragen. Die Personen werden in die Planung der Baufeldfreimachung (Modellierungen, Fällungen, Abrissarbeiten) einbezogen, überwachen die Bauarbeiten und leiten diese bei Bedarf an. Anweisungen der Personen sind umzusetzen. Gegebenenfalls sind durch diese Ausnahmegenehmigungen einzuholen oder Baustopps auszusprechen. Die Personen haben weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsorte mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Personen sind der uNB vor Baubeginn zu benennen und haben nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk.

V4 Auf den Grundstückflächen sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastoren-birne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

V5 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgefangene Wasser für die Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Dezentrale Regenversickerungen sind vorzuhalten.

6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 19.347 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.
Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG 037 „Extensivlandschaft Roggow“ mit der Umwandlung vom Acker in extensive Mähwiesen (Ansprechpartner: Carla Beck, Tel.: 03843 8554623. E-Mail: info@flaechenagentur-mv.de). Die Kompensationsfläche ist circa 6,8 km vom Eingriffsort entfernt. Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gekennzeichnete Fläche ist auf 2 m Breite mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stromversorgungs- und Telekommunikationsunternehmen zu belasten.
Die private Mischverkehrsfläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und einem Geh- und Fahrrecht der anliegenden Baugrundstücke zu belasten.

6.7 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung sowie Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Die Einschränkung der Dachneigung bei Gebäuden am Rand zum Landschaftsraum verhindert, dass die Bebauung zu massiv wird.
Metalleindeckungen sind nicht willkommen. Gründächer werden zugelassen.
An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sichtdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind auch Blühhecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m.

6.8 Kennzeichnungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.04.2023 hin,
„dass für das ausgewiesene Gebiet des Bebauungsplanes Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind. …
Die vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geben an, dass das Flurstück, Gemarkung Pasewalk, Flur 25, Flurstück 3/7 Kampfmittel belastete Gebiete im nördlichen und südlichen Teil enthält, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit

Reg.-Nr.	*Name*	*Belastung*	*Art*
46	*Pasewalk - Süd*	*Bombenabwurfgebiet, russische Bomben II. WK*	*Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf*
354	*Pasewalk - Kirchwald*	*Schieß u. Übungsplatz, VP u. Kampfgruppen, früher GUS, Infanteriemunition, Üb - Minen*	*Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf*

angegeben sind. Im Mittelteil des Flurstückes ist keine Munitionsgefährdung ausgewiesen.

Für die ausgewiesenen munitionsgefährdeten Flächen ist ein Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, erforderlich. …
Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort.
Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.
Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg – Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V.
Sollten im Verlauf der Umsetzung … trotz Negativerstauskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

Der Vorhabenträger hat beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern die Kampfmittelbelastungsauskunft eingeholt. Sie liegt mit Schreiben vom 08.05.2023 vor.
„ein kleiner Teilbereich im Norden des angefragten Bauvorhabens liegt innerhalb einer Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes (MBD) mit der Nummer 46 und der Bezeichnung „Pasewalk – Süd“ erfasst ist.
Aus vorliegenden Unterlagen sind keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.
Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf. Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.“

6.9 Hinweise

6.9.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe,

Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.9.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Pasewalker Kirchenforst“ (L42) grenzt im Südosten unmittelbar an den Plangeltungsbereich an.

6.9.3 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.04.2023 hin:
„Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes bzw. die notwendige Aufstellung von amtlichen Verkehrszeichen sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.9.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.04.2023 hin:
„Abfall:

1. *Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern*
2. *Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.*
3. *Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*
   - *Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).*

- *Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.*
- *Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. …*

Bodenschutz:

1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
2. *Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.*
   Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.
   Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“

6.9.5 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.04.2023 hin:
„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.
Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.
Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

6.9.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.04.2023 hin:

„1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
3. *Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.*
4. *Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
5. *Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
6. *Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
7. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
8. *Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs.*
   1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.
9. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*

Hinweise

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs.1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
6. *Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.*
7. *Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.*

6.9.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

In der Stellungnahme vom 21.03.2023 wird hingewiesen:
„Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant. Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B- Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die geplante private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist fertig zu stellen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.
„Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 liegt parallel zur Straße Zur Försterei. Diese ist wassertechnisch im Ringschluss unseres Trinkwassersystems eingebunden und kann das geplante Bebauungsgebiet mit ausreichend Trinkwasser versorgen.“[1]
Der Einbindepunkt für Schutzwasser befindet sich in der Straße Zur Försterei. *„Das anfallenden Schmutzabwässer vom Plangebiet können über eine vorhandene DN 200 Leitung zu einem Schmutzwasserpumpwerk geleitet werden. Die Kapazität der Leitung und des Pumpwerkes sind für die geplanten 11 Grundstücke ausreichend.“*[2]

Niederschlagswasser
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.
„Das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen kann über die vorhandene DN 400 Leitung über eine Sedimentationsanlage in den L98 abgeleitet werden.“[3]

Löschwasser
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die vorhandene Löschwassermenge am Standort entspricht dem Bedarf. Zusätzlich schlägt die Stadtverwaltung die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle im Waldweg an der Südecke des Plangeltungsbereichs vor.

Stromversorgung
An der Straße zur Försterei liegen Mittelspannungsstromkabel.

[1] Stellungnahme der Stadtwerke Pasewalk GmbH vom 22.03.2023
[2] Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Pasewalk vom 22.03.2023
[3] Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Pasewalk vom 22.03.2023

Gasversorgung
„Auch eine gastechnische Versorgung wäre möglich. Ein Gasnetzausbau für das Gebiet ist aus heutiger Sicht bei uns nicht geplant.“[4]

Telekommunikationslinien
In der Straße Zur Försterei und Weg im Osten liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.
„Auch eine Versorgung mit Breitbandkabel ist möglich.“ [5]

Abfallentsorgung
Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Natur und Umwelt

Wegen des Innenbereichsbebauungsplans ist keine Kompensation erforderlich.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 55/20 „Zur Försterei“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	10.451 m²	84,9 %
Verkehrsflächen	2.225 m²	15,1%
Gesamt	**12.676 m²**	**100 %**

[4] Stellungnahme der Stadtwerke Pasewalk GmbH vom 22.03.2023
[5] Stellungnahme der Stadtwerke Pasewalk GmbH vom 22.03.2023

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.
Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:
1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Die Planung hat zum Ziel, innerhalb des ca. 1,27 ha großen Geltungsbereiches des B- Plans Nr. 55/20 der Stadt Pasewalk Wohnnutzung, auf dem Flurstück 3/7 der Flur 25 der Gemarkung Pasewalk, zu ermöglichen.
Es ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 (zulässige Versiegelung von 60 %) mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Es ist höchstens ein Vollgeschoss erlaubt. Das Wohngebiet soll in offener Bauweise errichtet und über eine geplante Privatstraße mit verkehrsberuhigtem Bereich sowie einen Wendehammer erschlossen werden. Alle Gehölze entlang des Weges (darunter Weißdorn, Linde, Birke und die Pappeln im Nordosten) werden zur Erhaltung festgesetzt. Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: geplante Funktionen im Plangebiet

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	10.451,00		82,45
davon:			
Bauflächen überbaubar 60%		6.270,60	
Bauflächen nicht überbaubar 40%		4.180,40	
dv. Erhaltungsfestsetzung Gehölz		142,00	
Verkehrsfläche	2.225,00		17,55
dv. Erhaltungsfestsetzung Gehölz		80,00	
	12.676,00		100,00

Abbildung 3: Konfliktbetrachtung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022; Konfliktplan)

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:
Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es auch außerhalb der Baugrenzen zu folgenden erhöhten Umweltbelastungen:

1. Beanspruchung unversiegelter Flächen durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen etc.)
2. Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung, Lagerung von Baumaterialien
3. Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

1. Versiegelungen von teilweise bereits beanspruchten Flächen
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Silhouetten-Einwirkung)
3. Beseitigung potentieller Habitate (Überbauungen, Gehölzbeseitigungen)

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Bauflächen.

1. durch Wohnnutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Bei einem Allgemeinen Wohngebiet liegen die Immissionsrichtwerte zwischen 55 dB(A) (tags) und 40 dB(A) (nachts).

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung streng geschützter Arten sowie Erfassung der Brutvögel 8x, der Reptilien 5 x schlaufenförmige Begehung, Amphibien 4 x schlaufenförmige Begehung und Potenzialanalysen weiterer prüfrelevanter Artengruppen	Biotoptypenerfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:
Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.
Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 erstellt.

An das Plangebiet grenzt im Süden das LSG L 42 „Pasewalker Kirchenforst“ ein Schutzgebiet nach § 26 BNatSchG an.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines Natura 200-Gebietes beeinträchtigen können. Eine FFH - Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor:

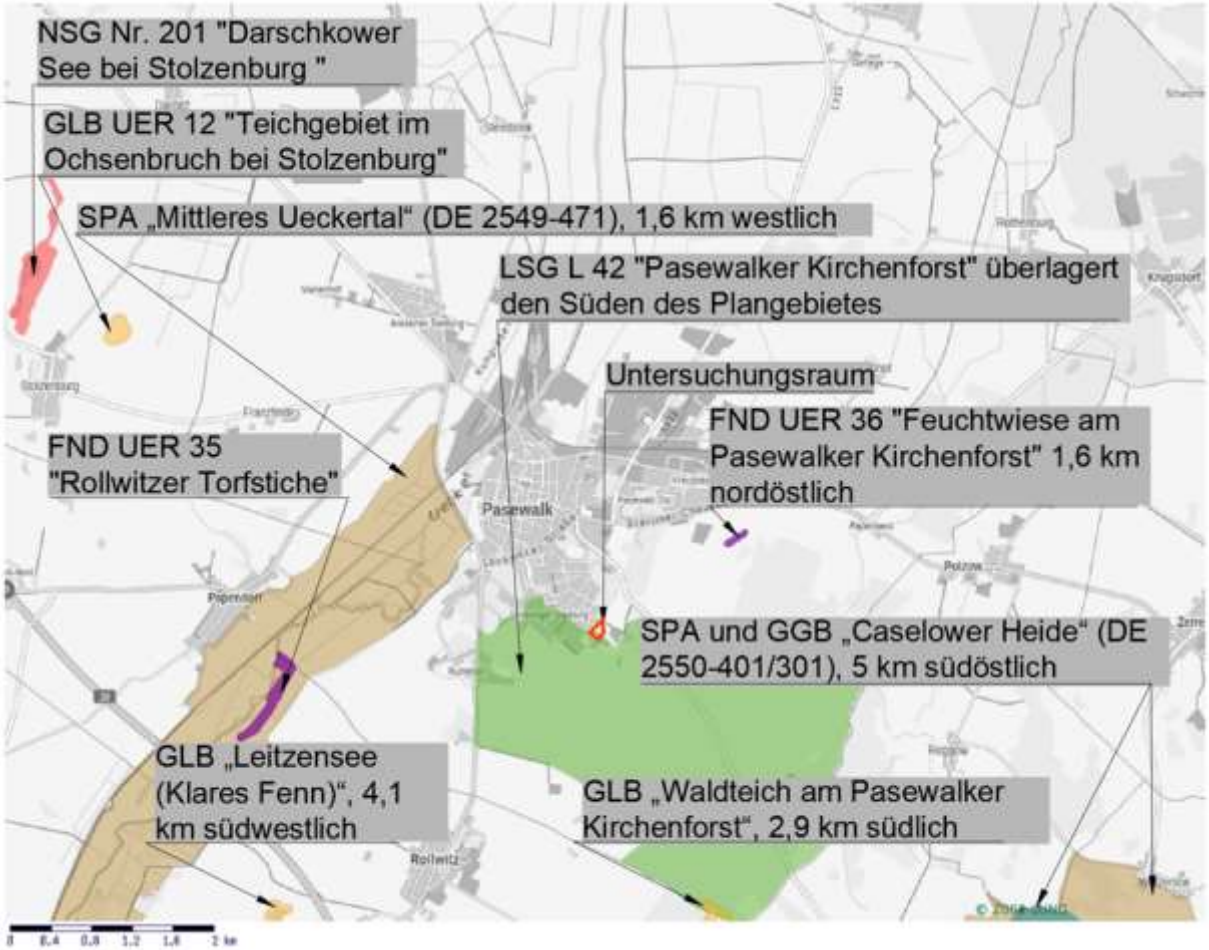
- Karte III (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen): 7.1 Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft

- Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft): Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor.

- Karte I (Arten und Lebensräume): es liegen keine Maßnahmen vor
- Karte II (Biotopverbundplanung): ca. 1,5 km östlich des Plangebietes Biotopverbund im weiteren Sinne
- Karte III (Entwicklungsziele und Maßnahmen): es liegen keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen vor
- Karte IV (Ziele der Raumentwicklung): es liegen keine Ziele der Raumentwicklung vor
- Karte V (Anforderungen an die Landwirtschaft): es liegen keine Anforderungen an die Landwirtschaft vor.

Abbildung 4: Lage des Plangebietes im Naturraum (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022)



➔ Das Vorhaben befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung zum FND UER 36 „Feuchtwiese am Pasewalker Kirchenforst“, 1,6 km östlich des SPA DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal“, ca. 2,9 km nördlich des GLB „Waldteich am Pasewalker Kirchenforst“, ca. 4,1 km nordöstlich des GLB „Leitzensee (Klares Fenn)“ sowie 5 km nordwestlich des SPA DE 2550-401 und GGB DE 2550-301 „Caselower Heide“. Etwas weiter westlich des Plangebietes befinden sich außerdem das GLB UER 12 „Teichgebiet im Ochsenbruch bei Stolzenburg“ und das NSG Nr. 201 „Darschkower See bei Stolzenburg“.

➔ Das Vorhaben überlagert im Süden das LSG L 42 „Pasewalker Kirchenforst“

➔ Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Die

nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope befinden sich im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches.

➔ Das Plangebiet beinhaltet mehrere gesetzlich geschützte Einzelbäume nach §18 NatSchAG MV.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPlG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),

- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2.März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)
- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Fassung vom 08. November 2016

2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

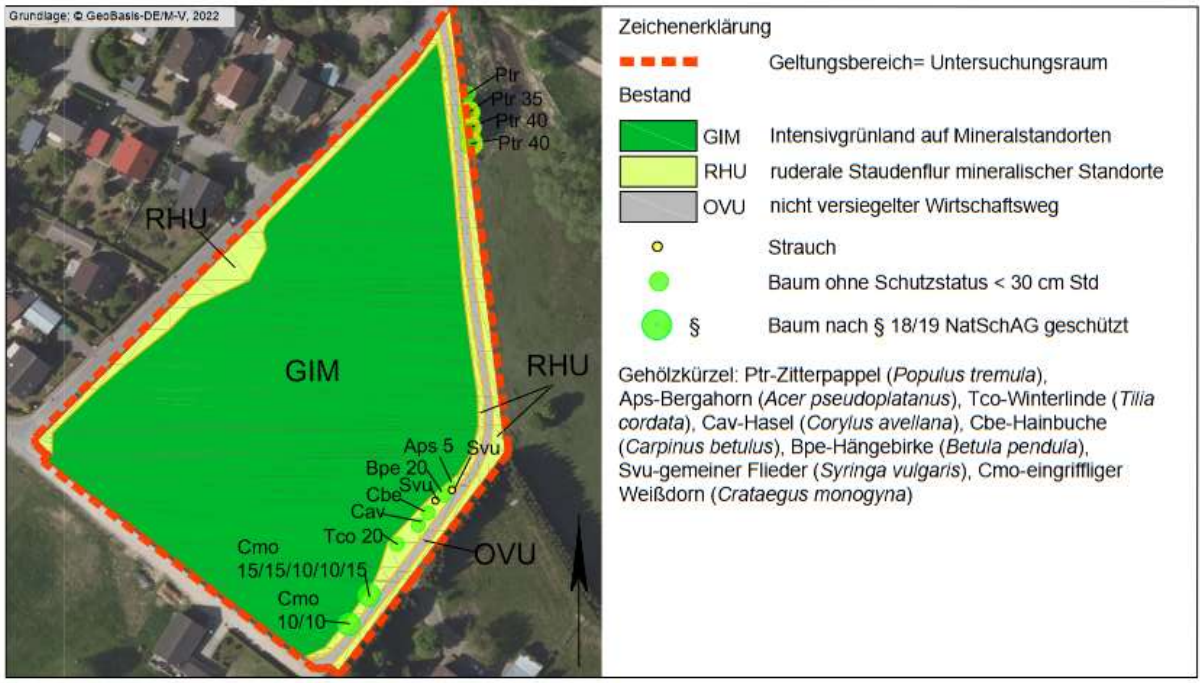
Mensch
Das ca. 1,27 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Pasewalk, mit dem südlichen Teil im LSG L 42 "Pasewalker Kirchenforst" (s. Abb.4). Westlich grenzt die Straße „zur Försterei“, nördlich, östlich und südlich, der Waldweg an. Nördlich der Fläche verbindet ein Weg, die Straße „Zur Försterei“ mit der 300 m östlich gelegenen Kirchenförsterei und weiterführend mit der 360 m nordöstlich verlaufenden Brölliner Chausee (VG92). 1 km westlich verläuft die Prenzlauer Chaussee (B109). Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich eines bestehenden Wohngebietes mit Einfamilienhäusern. Südlich des Untersuchungsgebietes steht ein Stall sowie ein einzelnes Wohngebäude. Östlich befindet sich, hinter einer dichten Fichtenhecke verborgen, ein weiteres Wohngebäude mit Nebengebäuden. Weiter östlich, ca. 140 m entfernt, stehen Wirtschaftsgebäude, an die die Kirchenförsterei anschließt. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umliegenden Nutzungen, Die Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Daher erfüllt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

Flora
Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 14.09.2022 gemäß Tabelle 3 und Bestandskarte (Abb. 5) folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	10.779,00	85,03
RHU	Ruderale Staudenflur mineralischer Standorte	1.407,00	11,10
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	490,00	3,87
		12.676,00	100,00

Abbildung 5: Bestandsdarstellung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022; Bestandsplan)



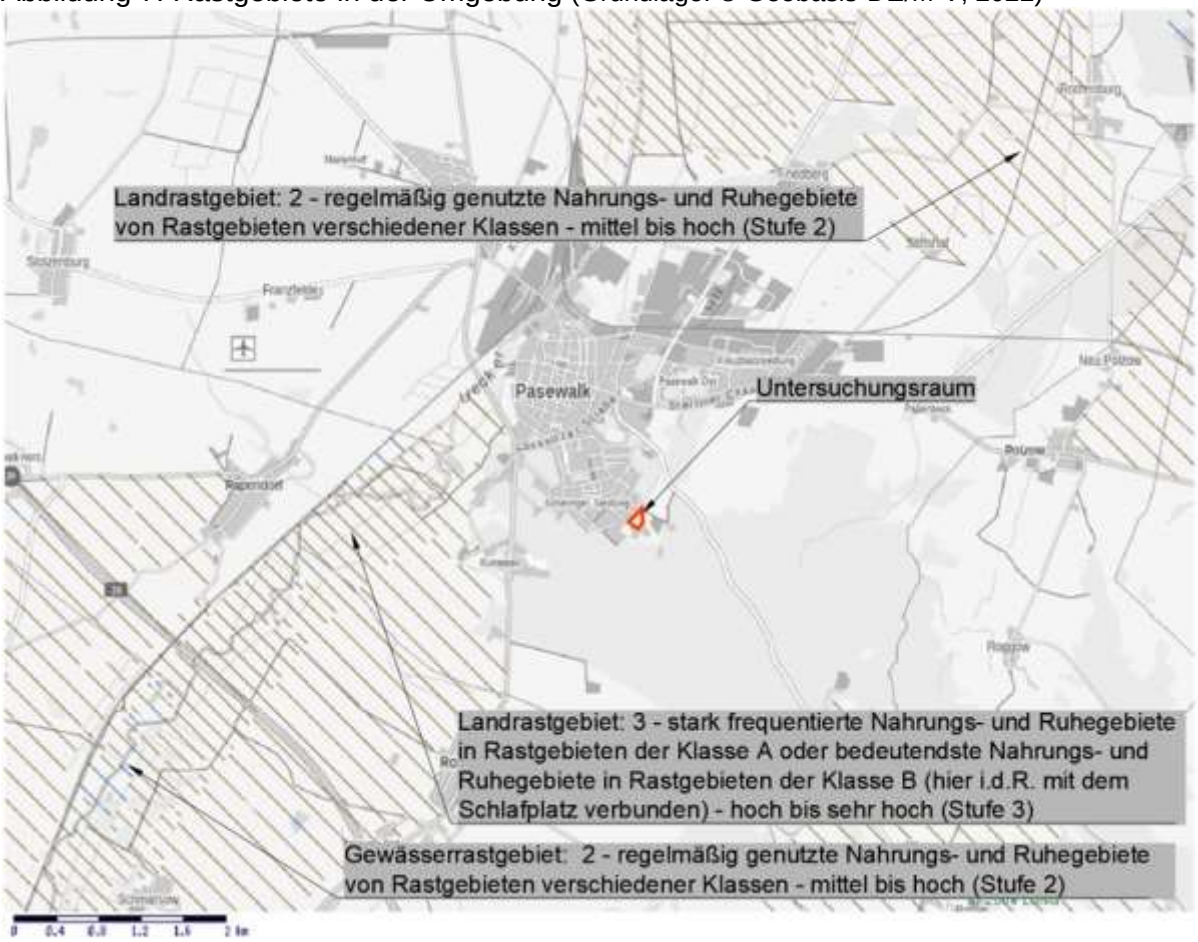
Der überwiegende Flächenanteil des Geländes wird von Intensivgrünland (GIM) eingenommen, welches von Gräsern dominiert wird und insgesamt sehr artenarm ist. Entlang der Straße im Norden und der nicht- bzw. teilversiegelten Wirtschaftswege (OVU), welche das Gelände umfassen, liegen ruderale Staudenfluren mineralischer Standorte (RHU). Im Südosten wachsen am Weg mehrere gesetzlich geschützte Weißdorngehölze sowie eine Winterlinde, ein Haselstrauch, eine Hainbuche, Flieder, eine gewöhnliche Hängebirke und ein Bergahorn. Im Nordosten stehen entlang des Weges mehrere Zitterpappeln, drei davon sind gesetzlich geschützt. Nördlich des Untersuchungsgebietes liegen zwei gesetzlich geschützte Schilf- Röhrichtbestände und 100 m südlich, eine gesetzlich geschützte Baumgruppe mit Birken.

Fauna

Das Plangebiet ist relativ klein und seitens der umgebenden Wohnbebauung beunruhigt.
Im entsprechenden Messtischquadranten 2550-1 wurden von 2007 bis 2015 je ein Schreiadler- und ein Seeadlerhorst, von 2008 bis 2016 vierzehn Kranichbrutplätze sowie von 2011 bis 2013 vier Brutpaare des Rotmilans registriert. Die vorgenannten Arten wurden im Rahmen der Erfassungen weder als Brutvogel noch als Nahrungsgast nachgewiesen.
Der Geltungsbereich umfasst Dauergrünland (kein Feldblock), welches unmittelbar an Bebauung anschließt und im 2 km – Radius dreier Weißstorchhorste liegt. Der Verlust von 1,27 ha Grünland kann nicht dem Verlust essenzieller Nahrungsflächen dreier Weißstorchpaare gleichgesetzt werden, weil die von den jeweiligen Paaren aufgesuchten Radien von 1,5 km (Horst Süd) bzw. 2 km (Horste West und Ost) ausreichend Grünland beinhalten, um die Nahrungsverfügbarkeit abzusichern.
Die entlang des Weges befindlichen Gehölze stellen potenziell geeignete Habitate für Baumbrüter bzw. auch für Höhlen- und Nischenbrüter dar. Als Höhlen- und Nischenbrüter wurde im Plangebiet der Haussperling festgestellt. Als Nahrungsgäste, während und außerhalb der Brutzeit wurden im Plangebiet Amsel (*Turdus merula*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Sperber (*Accipiter nisus*) und Star (*Sturnus vulgaris*) nachgewiesen. Die zu untersuchende Fläche liegt nicht in einem Rastgebiet aber in Zone B, mittel bis hohe relative Dichte, des Vogelzugs.

Abbildung 6: Brutreviere im Plangebiet (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2023)

Abbildung 7: Rastgebiete in der Umgebung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2022)



Das Plangebiet beinhaltet keine Gebäude, weshalb ein Vorkommen gebäudegebundener Fledermausarten ausgeschlossen werden kann. Die im Süden des Untersuchungsgebietes

gelegenen Weißdorngehölze weisen vereinzelte kleine Spalten auf, sind aber aufgrund der geringen Stammdurchmesser nicht als Fledermausquartiere geeignet. Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse das Plangebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen. Die größtenteils aus unstrukturiertem Grünland bestehende Fläche ist als wenig insektenreich und somit als eher unbedeutendes Jagdhabitat einzuschätzen. Leitlinien sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der anstehende Boden ist sandig und somit grabbar. Ausreichende Besonnung ist vorhanden. Die ruderalen Staudenfluren in den Randbereichen bieten strukturierte Habitate für Zauneidechsen. Im Rahmen 5-maliger Erfassungen wurden zwei Individuen von Zauneidechsen in den straßenbegleitenden Staudenstreifen nachgewiesen. Dieser Lebensraum birgt ein hohes Gefahrenpotenzial für die Zauneidechse, da die Befahrung der Randstreifen der Straße zu Tötungen und Verletzungen eingegrabener Individuen und derer Entwicklungsformen, insbesondere während der Eiablage, führen kann. Das Untersuchungsgebiet ist im Bereich der Staudenfluren ein sehr kleinflächiges und stark beunruhigtes potenzielles Zauneidechsenhabitat.

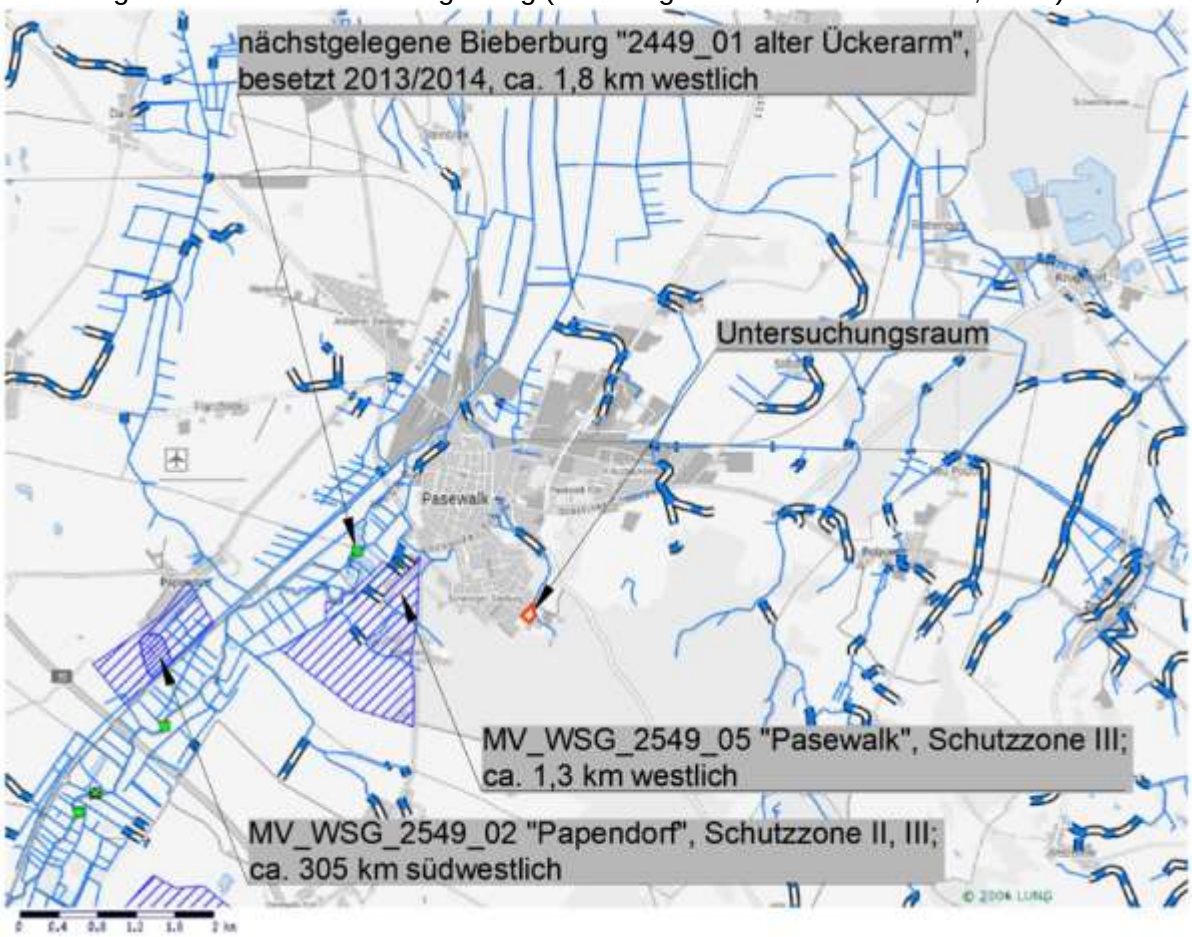
Das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung (bis 1,8 km) umfasst keine Oberflächengewässer und somit keine potenziellen Fortpflanzungsstätten für Amphibien. Östlich verläuft ein Graben, der aber keine Verbindung zu möglichen Reproduktionsgewässern herstellt. Im Rahmen der Erfassungen wurden keine Individuen von Amphibien im Plangebiet nachgewiesen.

Das nächstgelegene Biberrevier liegt 1,8 km nordwestlich in einem Altarm der Uecker und wurde 2013 registriert. Im Messtischblattquadranten 2550-1 liegen keine Aktivitätsnachweise für den Fischotter vor. Gewässerlebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Biber und Fischotter im Plangebiet ist unwahrscheinlich.
Habitate für streng geschützte Käfer, Falter, Libellen, Mollusken und Fische liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Boden
Das Bodengefüge des Plangebietes ist sandig und grabbar. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes setzt sich aus Sanden zusammen. Der Boden im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Wasser
Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Östlich bis südöstlich des Geltungsbereiches verläuft ein Graben, welcher in Verbindung mit den gesetzlich geschützten Feuchtbiotopen steht. Der Graben ist überwiegend durchgängig, hat aber keine Verbindung zu anderen Gewässern. Die Uecker, als Gewässer erster Ordnung, verläuft ca. 1,8 km westlich. Ein Torfstich als nächstgelegenes Standgewässer befindet sich ebenfalls 1,8 km westlich in der Ueckerniederung. Das Grundwasser steht im westlichen Teil des Planungsgebietes 5 bis 10 m unter der Flur an. Im Nordosten beläuft sich der Grundwasserflurabstand auf 2 bis 5 m. Der Boden setzt sich aus Sand-Braunerde-Podsol zusammen und weist keine bindige Deckschicht auf. Das Wasser im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

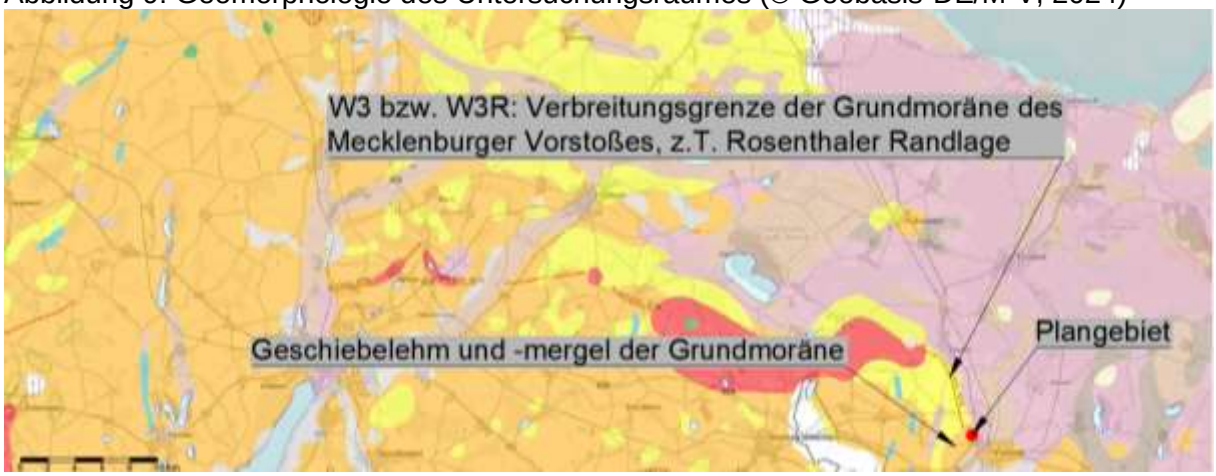
Abbildung 8: Gewässer in der Umgebung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2024)



Klima/Luft
Die Vorhabenfläche liegt in der gemäßigten Klimazone, welche sich durch eindeutige Jahreszeitenwechsel und hohe Temperaturschwankungen im Jahresverlauf auszeichnet. Es liegt an der Grenze von kühleren maritimen zu wärmeren kontinentalen Klimaten. Der im Plangebiet vorhandene und umgebende Gehölzbestand übt Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist vermutlich aufgrund der Siedlungsnähe und der Nähe zur Straße eingeschränkt. Das Klima im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Landschaftsbild/Kulturgüter
Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Uckermärkisches Hügelland und der Landschaftseinheit „kuppiges Uckermärkisches Lehmgebiet“. Die Landschaft wurde durch das Pommersche Stadium der Weichseleiszeit vor ca. 12.000 bis 10.000 Jahren geprägt. Die daraus hervorgegangenen reliefarmen Oberflächenstrukturen der Grundmoräne sind durch einzelne Sanderschüttungen gestaltet. (s. Abb. 9). Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Waldgebiet südlich von Pasewalk“ (V8-7) mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung. Das Plangebiet ist Siedlungsrandbereich. Die Fläche ist eben und enthält, außer einiger Gehölze im Randbereich, keine weiteren strukturbildenden Elemente. Es bestehen wechselseitige Blickbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der umgebenden reizvollen Landschaft, welche durch Wald und Wiesenflächen geprägt ist. Aufgrund der Siedlungsrandlage befindet sich das Plangebiet außerhalb von Kernbereichen landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung.

Abbildung 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© Geobasis-DE/M-V, 2024)



Natura - Gebiete

Das nächstgelegene Natura–Gebiet befindet sich mit dem SPA DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal (Zielarten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch,) ca. 1,6 km westlich des Vorhabens. Eine FFH-Vorprüfung wurde nicht erarbeitet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 1,27 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Das Wohngebiet soll ausgehend von der Straße „Zur Försterei“ über eine geplante Privatstraße mit verkehrsberuhigtem Bereich sowie einen Wendehammer erschlossen werden.

Flora
Gemäß der Planungsunterlagen sind Überbauungen bis zu 60 % zulässig. Durch das Vorhaben werden keine Sträucher und Bäume beseitigt. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Intensivgrünland und ruderale Staudenflur mineralischer Standorte verloren.

Fauna
Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser
Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt
Durch das Vorhaben gehen Intensivgrünland und ruderale Staudenflur mineralischer Standorte verloren. Die Gehölzfläche und die Einzelbäume im Plangebiet bleiben erhalten. Weil in den geplanten Gärten, neue Grünflächen entstehen, wird sich die biologische Vielfalt nicht verringern.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum allgemeinen Wohngebiet verursacht eine geringfügige Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese orientieren sich an den Emissionen umliegender Nutzungen. Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet variieren zwischen 40 dB(A) (nachts 22:00 bis 6:00) und 55 dB(A) (tags 6:00 bis 22:00).

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.
Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird

beibehalten. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort an den Siedlungsbereich angrenzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Das Vorhaben grenzt an den Siedlungsbereich an und steht somit im Zusammenhang mit vorhandenen Wohnbebauungen der Stadt Pasewalk. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird z.T. die vorhandene Infrastruktur nutzten. Private Verkehrsflächen werden angelegt. Es kommt nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Die Baufläche hat keine nennenswerte Bedeutung für das Klima. Durch die erlaubten Überbauungen wird die lokale Klimafunktion zusätzlich belastet. Der Luftaustausch wir behindert und die überbaute Fläche wird zusätzlich erwärmt. Dagegen werden Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung umgesetzt, die eine Anlage von, ohnehin nach LBauO M-V nicht zulässigen, „Schottergärten“ unterbinden. Weiterhin sind auf Flachdächern Dachbegrünungen zulässig, die für zusätzliche Sauerstoffproduktion, und Wärmeausgleich sorgen. Die Festsetzung des Verbrauchs des anfallenden Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbessert langfristig den Süßwasserrückhalt und die Süßwasserverfügbarkeit. Gehölze werden nicht beseitigt. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO2 und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas. Bei Umsetzung der Maßnahmen, unter Berücksichtigung der derzeitigen Baustandards und des Planungsziels, der Errichtung von Einzelhauswohnbebauung, stellt die Planung den geringstmöglichen Eingriff in das Schutzgut Klima sowohl auf lokaler wie auch auf globaler Ebene dar.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsflächen) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Bei einem Beginn der Bauarbeiten zwischen dem 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.

V2 Um die Tötung und Verletzung von Reptilien zu verhindern, ist das Baufeld im Winter des Jahres vor Beginn der Fäll- und Abbrucharbeiten zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun mit halbgefüllten Eimern mit Fluchtrampen ist im folgenden Frühjahr zu stellen. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Suchgebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln. Mit den oben genannten Arbeiten sind anerkannte fachkundige Personen im Rahmen von ökologischen Baubegleitungen zu beauftragen. Die Personen werden in die Planung der Baufeldfreimachung (Modellierungen, Fällungen, Abrissarbeiten) einbezogen, überwachen die Bauarbeiten und leiten diese bei Bedarf an. Anweisungen der Personen sind umzusetzen. Gegebenenfalls sind durch diese Ausnahmegenehmigungen einzuholen oder Baustopps auszusprechen. Die Personen haben weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsorte mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Personen sind der uNB vor Baubeginn zu benennen und haben nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk.

V4 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas*

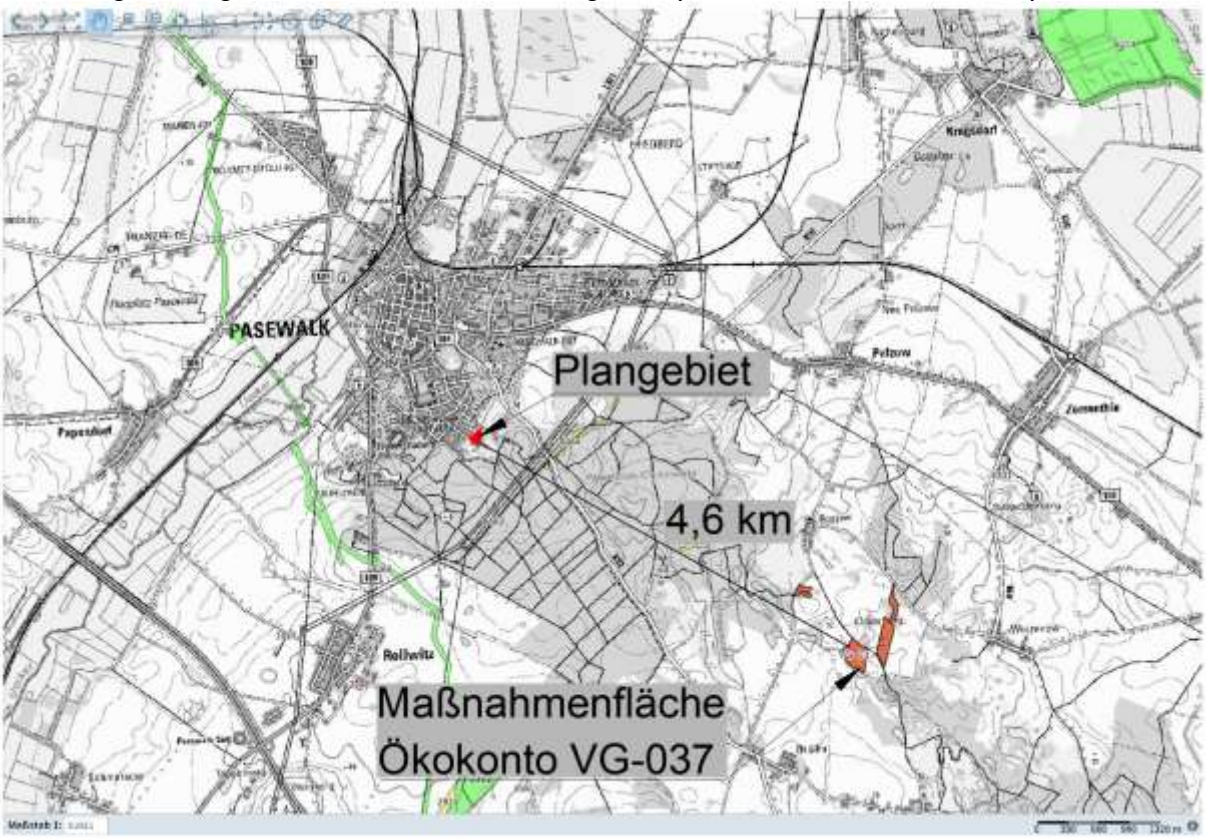
(Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

V5 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgefangene Wasser für die Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Dezentrale Regenversickerungen sind vorzuhalten.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von **19.347** m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.
Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG 037 „Extensivlandschaft Roggow“ mit der Umwandlung vom Acker in extensive Mähwiesen (Ansprechpartner: Carla Beck, Tel.: 03843 8554623. E-Mail: info@flaechenagentur-mv.de). Die Kompensationsfläche ist circa 6,8 km vom Eingriffsort entfernt. Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Abbildung 10: Lage des Ökokontos zum Plangebiet (© Geobasis-DE/M-V, 2024)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 1,27 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich auf Grünflächen im Siedlungsbereich in weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Es ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Eine Gehölzfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes sowie einige Einzelgehölze am nördlichen Rand des Gebietes sind zur Erhaltung festgesetzt und von Bebauung freizuhalten,

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
GIM	Erhaltung	4,00
RHU	Erhaltung	213,00
OVU	Erhaltung	5,00
		222,00

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
GIM	Baufläche	10.050,00	1	1,5	0,75	11.306,25
	Verkehrsfläche	725,00	1	1,5	0,75	815,63
RHU	Baufläche	392,00	2	3	0,75	882,00
	Verkehrsfläche	802,00	2	3	0,75	1.804,50
OVU	Baufläche	9,00	0	0,8	0,75	5,40
	Verkehrsfläche	476,00	0	0,8	0,75	285,60
		12.454,00				15.099,38

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Es befinden sich

mehrere gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des 50 m- bzw. 200 m-Radius um das Plangebiet (s. Abb. 11). Diese werden von den geringen Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht beeinträchtigt. Mittelbare Wirkungen werden nicht berechnet.

Abbildung 11: geschützte Biotope im Umfeld (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V, 2023)

B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	**Umwandlung zu**	**Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²**	**Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5**	**Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]**
GIM	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	6.759,00	0,5	3.379,50
RHU	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	1.250,20	0,5	625,10
OVU	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	486,40	0,5	243,20
				4.247,80

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.
Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Es sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Daher besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen
Das Vorhaben beeinträchtigt, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Daher besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
B 3.1 Boden
Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und ist daher ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser
Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima
Das Klima im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Das Landschaftsbild im Plangebiet ist ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	**+**	**Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)**	**+**	**Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)**	**+**	**Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]**
15.099,38		0,00		4.247,80		19.347,18

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation
Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen
Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs
Das Kompensationsflächenäquivalent von 17.089 kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Realmaßnahmen außerhalb des Plangebietes oder Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte "								19.347,18

Tabelle 10: Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits

Optionen	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt. 2.13 HzE)	7.739	2,50	0	0	0	2,50	1,00	19.347
Streuobstwiese auf Acker (Pkt. 2.51 HzE)	6.449	3,00	0	0	0	3,00	1,00	19.347
Umstellung Intensiv- auf Extensivacker (Pkt. 2.35 HzE)	6.449	3,00	0	0	0	3,00	1,00	19.347
Mähwiesenentwicklung aus Acker (Pkt. 2.31 HzE)	4.837	4,00	0	0	0	4,00	1,00	19.347
Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Pkt. 1.12 HzE)	5.528	3,50	0	0	0	3,50	1,00	19.347

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)
Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): **19.347 m²**
Kompensationsflächenumfang: **19.347 m²**

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine
Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch das Vorhaben zu erwarten sind. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Zur Försterei“. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind

Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

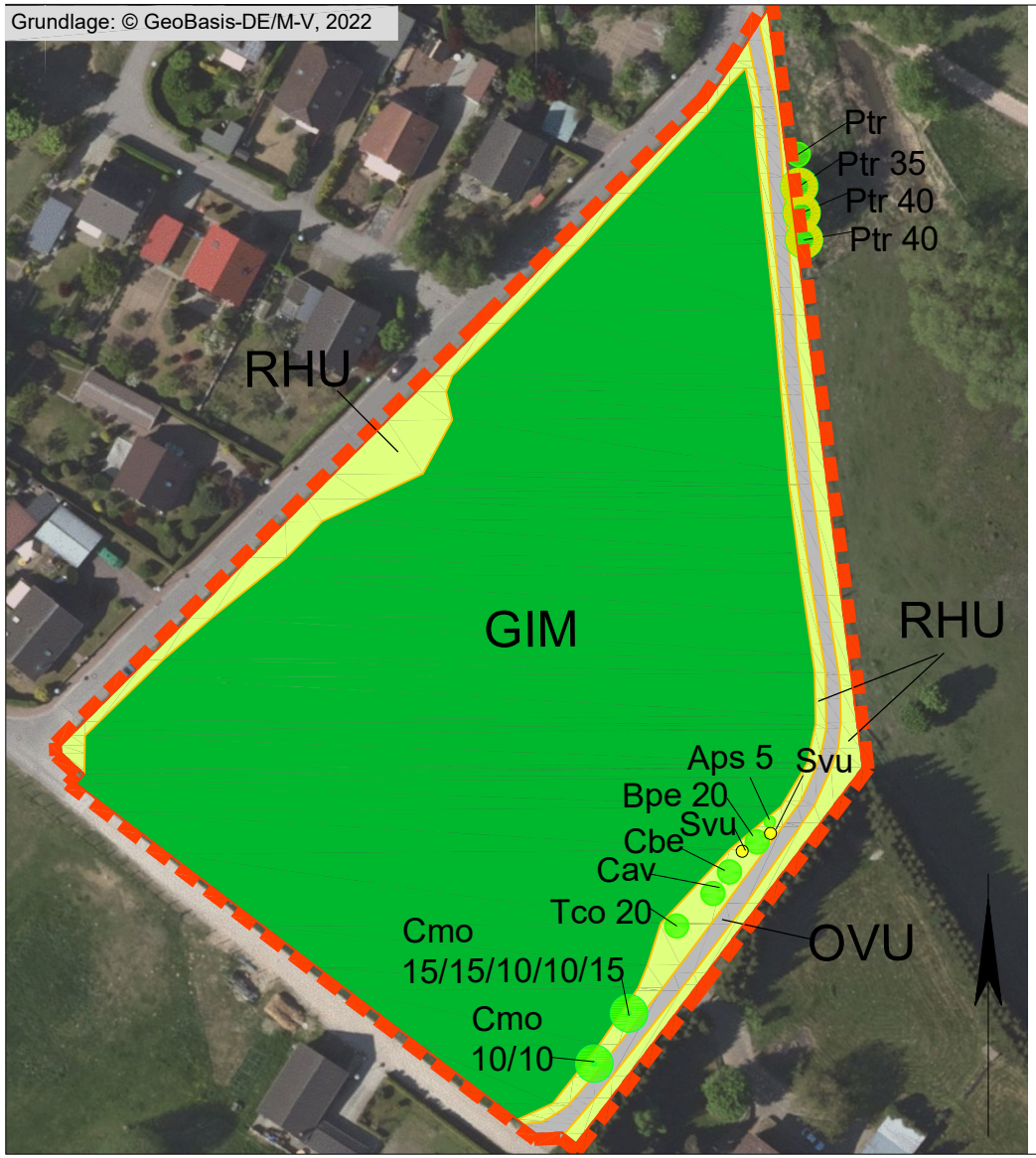
- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommerns (LINFOS M -V), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Pasewalk, ……

Der Bürgermeister Siegel

B-Plan Nr. 55/20 „Zur Försterei“ der Gemeinde Pasewalk

Bestandskarte



Zeichenerklärung

Geltungsbereich= Untersuchungsraum

Bestand

GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
RHU	ruderale Staudenflur mineralischer Standorte
OVU	nicht versiegelter Wirtschaftsweg
	Strauch
	Baum ohne Schutzstatus < 30 cm Std
§	Baum nach § 18/19 NatSchAG geschützt

Gehölzkürzel: Ptr-Zitterpappel (*Populus tremula*), Aps-Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Tco-Winterlinde (*Tilia cordata*), Cav-Hasel (*Corylus avellana*), Cbe-Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bpe-Hängebirke (*Betula pendula*), Svu-gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Cmo-eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 1 Datum: 17.03.2024 Maßstab: 1: 1.250 Bearbeiter: M.Jähn

B-Plan Nr. 55/20 „Zur Försterei“ der Gemeinde Pasewalk

Konfliktkarte

Zeichenerklärung

Geltungsbereich= Untersuchungsraum

Planung

Bauflächen

Verkehrsflächen

Erhaltung Gehölzfläche

Erhaltung Einzelgehölze

Baugrenze

WA — Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl/ zulässige Überdeckung (30 %)

KUNHART FREIRAUMPLANUNG GERICHTSSTRASSE 3 17033 NEUBRANDENBURG TEL/FAX: 0395 4225110 0170 7409941

Blatt – Nummer: 2 Datum: 15.03.2024 Maßstab: 1: 1.250 Bearbeiter: M.Jähn