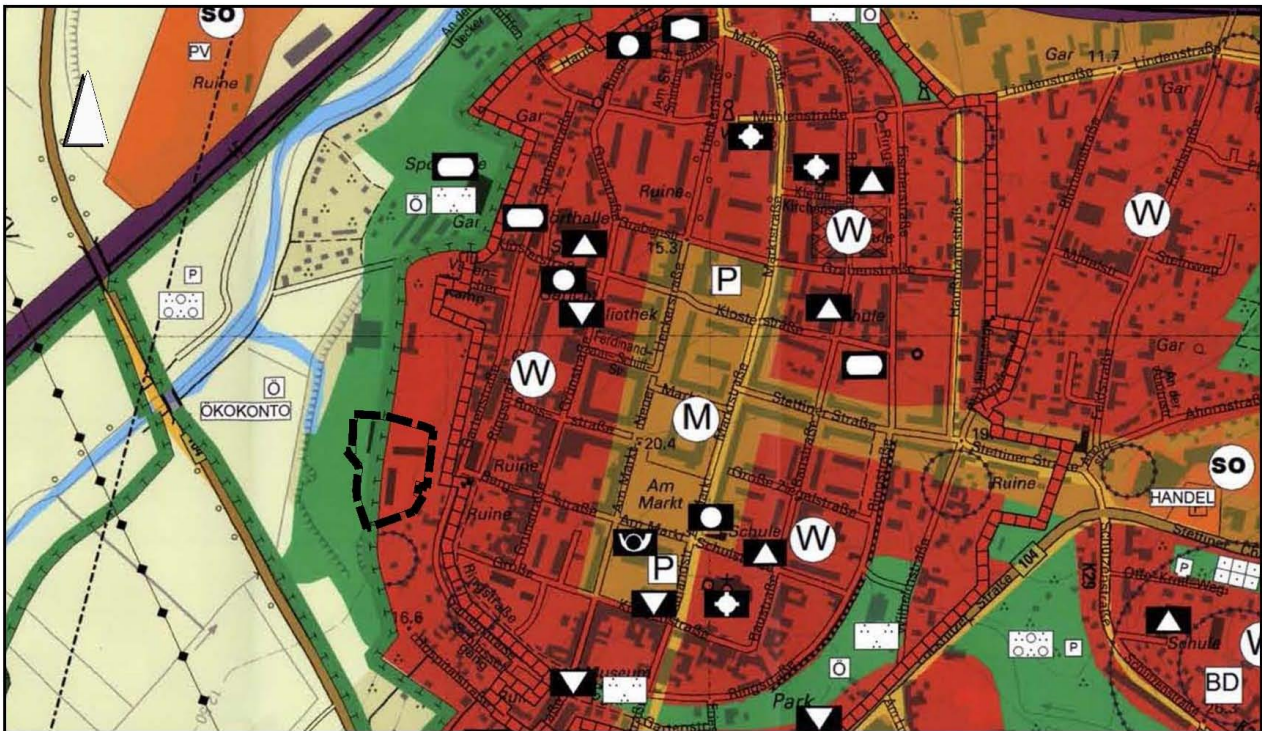


# Stadt Pasewalk

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk „Verlängerte Klosterstraße“



Quelle: Ausschnitt der analogen Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk

**ENTWURF**

**Begründung**

Stand: 13.03.2018

## **14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Verlängerte Klosterstraße“**

### **B E G R Ü N D U N G**

---

**Träger des Planverfahrens:**

**Stadt Pasewalk**

Die Bürgermeisterin Frau Nachtweih  
über Fachbereich Bau - Stadtentwicklung  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk  
Tel.: 03973 - 251 0  
Fax: 03973 - 251 199  
Frau Kohlase

**Planung / Städtebau:**

**architektur:fabrik:nb**

Lutz Braun Architekt + Stadtplaner  
AugustasträÙe 16  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 - 363 171-53  
Fax: 0395 - 369 499-19  
Herr Braun, Frau Krüger, Herr Müller

**Grünordnungsplanung:**

**Kunhart Freiraumplanung**

Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 - 422 51 10  
Fax: 0395 - 422 51 10  
Frau Manthey-Kunhart

## **Begründung**

---

### **14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk „Verlängerte Klosterstraße“**

## **Inhaltsverzeichnis Teil I**

<b>1. Allgemeines und Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Kartengrundlage	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung	6
1.5 Geltungsbereich	6
<b>2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches</b>	<b>7</b>
<b>3. Ausgangslage und Planungsabsicht</b>	<b>8</b>
3.1 Ausgangslage	8
3.2 Planungsabsicht	9
<b>4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens</b>	<b>10</b>
<b>5. Planungsbindungen</b>	<b>12</b>
5.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	12
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>14</b>
<b>7. Erschließung und Medien</b>	<b>15</b>
7.1 Verkehrliche Erschließung	15
7.2 Medien	16
<b>8. Hinweise</b>	<b>18</b>
8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
8.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	18
8.3 Altlasten und Bodenschutz	19
8.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	20
8.5 Denkmalschutz	20
8.6 Kampfmittel	21
8.7 Wasserwirtschaft	21

## 1. Allgemeines und Geltungsbereich

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 18. Mai 2017 die Einleitung des Planverfahrens der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Verlängerte Klosterstraße parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Pasewalker Nachrichten 06 vom 24. Juni 2017 bekannt gemacht.

### 1.2 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt der analogen Planzeichnung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk, wirksam seit 19.06.2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2015.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Die Gesetze und Verordnungen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## 1.4 Bestandteile der Änderungsdarstellung

Die Planzeichnung der Darstellung der 14. Änderung besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung der Änderungsdarstellung mit Planteil im Maßstab 1 : 20.000 (Übersichtsplan zur Abgrenzung des Änderungsbereiches), 1 : 10.000 (Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan) sowie 1:5.000 (Darstellung der 14. Änderung) mit Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Begründung

Der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung dargelegt werden.

## 1.5 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der Anlage 1 zum Antrag auf Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 44/17 der Stadt Pasewalk (Lageplan mit Darstellung des B-Plan-Geltungsbereichs) „verlängerte Klosterstraße“ durch die Stadtvertreter am 18.05.2017 beschlossen.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- Im Norden: durch Klosterstraße, gelegen auf dem Flurstück 224, Flur 28, Gemarkung Pasewalk
- Im Osten: durch eine ca. 2 Meter hohe Betonmauer, gelegen auf dem Flurstück 218/7, Flur 28, Gemarkung Pasewalk sowie die Wohnbebauung der Gartenstraße
- Im Süden: durch eine ca. 2 Meter hohe Betonmauer, gelegen auf dem Flurstück 218/7, Flur 28, Gemarkung Pasewalk
- Im Westen: durch die Uecker gelegen auf dem Flurstück 194/6/7, Flur 28, Gemarkung Pasewalk

### Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstücke 218/7 in Gänze sowie teilweise das Flurstück 218/14 der Flur 28, Gemarkung Pasewalk und umschließt eine Fläche von ca. 13.749 m<sup>2</sup> (1,37 ha).

### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 218/7 und 218/14 befinden sich (zum Zeitpunkt der Aufstellung) im Eigentum der Stadt Pasewalk.

## 2. Lage und Darstellung des Änderungsbereiches

Die Stadt Pasewalk befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie ist Verwaltungssitz des Amtes Uecker-Randow-Tal für 15 umliegende Gemeinden, selbst aber nicht amtsangehörig.

Die Stadt ist ein Mittelzentrum und gehört zur Agglomeration Szczecin.

Zu Pasewalk gehören der Stadtteil Pasewalk-Ost und der Ortsteil Friedberg, Franzfelde und Steinbrink.

Die Stadt ist ca. 40 Kilometer westlich von Szczecin entfernt. Die Hansestadt Greifswald liegt ca. 90 Kilometer nördlich von Pasewalk; Neubrandenburg ca. 55 km westlich entfernt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand zwischen der Ueckeraue und der Altstadt, auf dem ehemaligen Gelände der TFA/Bauunion. Nördlich vom Plangebiet befindet sich die ehemalige „Nova-Halle“, im Osten grenzt die Wohnbebauung der Gartenstraße an das Plangebiet.

Das Gebiet wird durch die Klosterstraße aus Nordosten kommend, ausgehend vom Stadtkern erschlossen. Diese Erschließung sichert die Erreichbarkeit des Plangebiets und seiner Flächen, Gebäude und Nutzungen. Der § 35 Abs. 1 BauGB ist somit erfüllt.

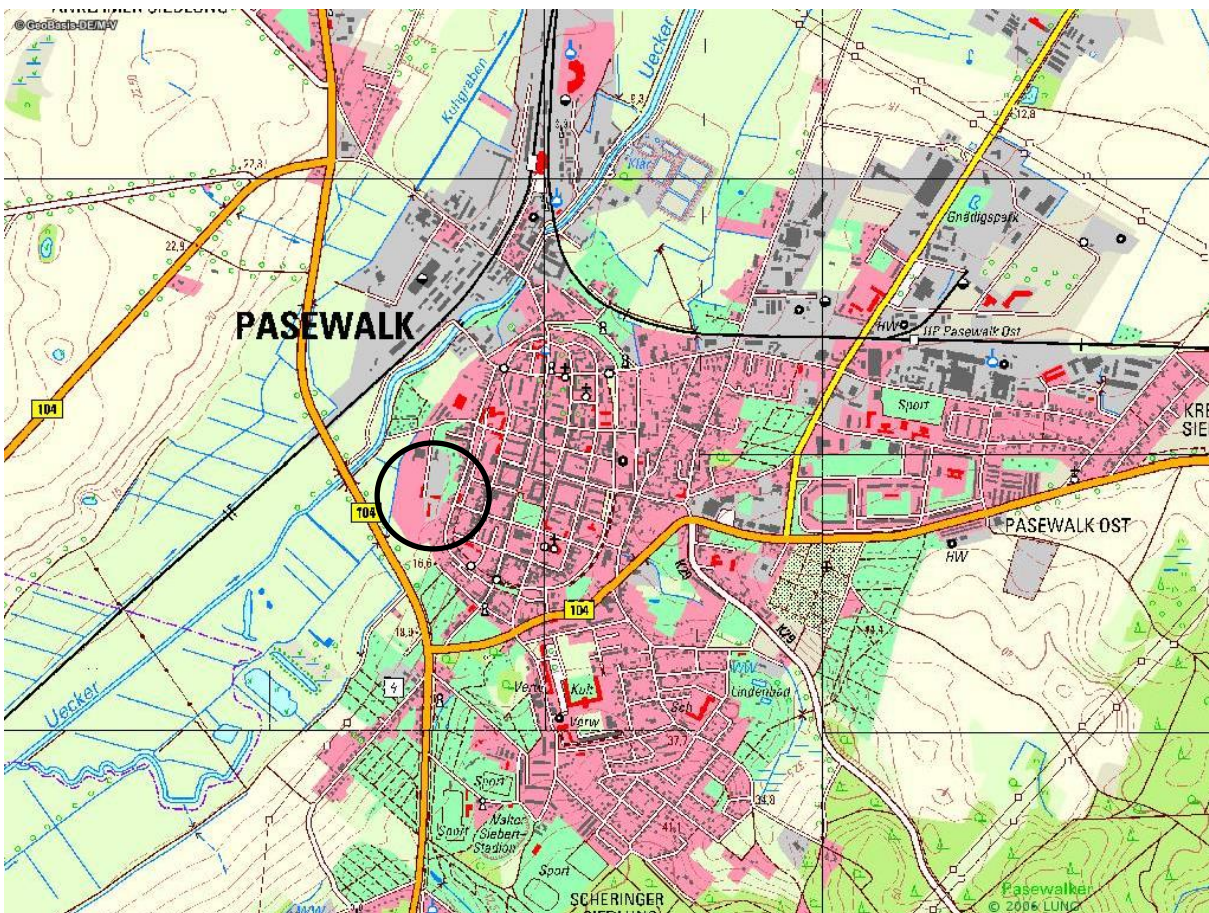


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet, Auszug aus der TK 25, Quelle: GAIA M-V, 2017

### 3. Ausgangslage und Planungsabsicht

#### 3.1 Ausgangslage

Die planerischen Aussagen wurden nicht parzellenscharf gestaltet, sie haben nur generalisierenden Charakter.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Gebäude. Das westliche Gebäude beherbergt einen Heizungs- und Sanitärbetrieb mit entsprechend genutzten Funktionsflächen entlang der Gebäudewestseite (Lager- und Stellflächen). Das östliche Gebäude (ehemalige TFA-Halle) wird als Wohngebäude genutzt. Nördlich und südlich dieses Gebäudes befinden sich teilweise gestaltete Frei- und Gartenflächen.



Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs, Luftbild, Quelle: Geobasis-DE/M-V 2017, erstellt am 09.03.2017

Das südliche Gebäude, ebenfalls eine ehemalige Halle der TFA GmbH wird aktuell wieder als Ausbildungsstätte für Flüchtlinge genutzt.



Das gesamte Gelände innerhalb des Planungsbereichs ist gut erschlossen. Die Fahr- und Gehflächen sind mit massiven Betonplatten befestigt. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Klosterstraße im Norden und ist somit gesichert.

Zwei Gebäude sind bereits mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ausgestattet. Damit wird in der Stadt Pasewalk ein Beitrag zur Energiewende durch die Stromerzeugung auf regenerativer Grundlage geleistet.

Der Bereich östlich des Plangebiets ist durch eine geschlossene Wohnbebauung (Altstadtcharakter) gekennzeichnet. Westlich und südlich angrenzend erstreckt sich das Areal der Uecker-Niederung mit weitreichenden Feuchtwiesen und natürlichem Baum- und Strauchbestand.

Im Norden angrenzend befindet sich das Gelände der ehemaligen „Nova-Halle“. Es ist gekennzeichnet durch das Gebäude und durch großflächige Flächenversiegelung (Stellplatzanlage). Weiter nördlich befinden sich Kleingärten sowie die Uecker-Sporthalle.

### **3.2 Planungsabsicht**

Die Planungen beabsichtigen die Umnutzung des südlichen Gebäudes und seinen Freiflächen.

Dieses Gebäude soll in den kommenden Jahren als Stätte für Wohnen umgestaltet werden. Hierfür wird das Gebäude im Inneren umgebaut. Die Außenhülle bleibt unverändert.

Weiterhin sollen die westlich an das Gebäude grenzenden Flächen entsiegelt und als Vorgartenzone genutzt werden. In diesen Vorgartenflächen sollen Carports und kleine Gartenhäuschen/Pavillons integrierbar sein.

Östliche Freiflächen am Gebäude werden auf einer Breite von ca. 4 m entsiegelt und eingezäunt.

Das Gelände des Handwerksbetriebs und das als Firmensitz genutzte westliche Gebäude soll unverändert bleiben. Bedarfsweise sollen Garagen westlich Heizungs- und Sanitärbetriebes entstehen.

Das östliche Gebäude verfügt bereits über gestaltete Außenbereichsflächen, sodass eine weitere Umgestaltung nicht notwendig ist. Änderungen des Gebäudes oder der Gebäudenutzung sind nicht beabsichtigt.

Weiterhin wurden bereits vor einiger Zeit zwei der Gebäude mit Dachflächen-Photovoltaikanlagen ausgestattet. Diese Anlagen sollen weiterhin erhalten bzw. genutzt werden.

#### 4. Anlass und Ziele des Änderungsverfahrens

Für die Umsetzung des im Punkt 2. benannten Zieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens über den Bebauungsplan Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ notwendig. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ wurde durch die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk in ihrer Sitzung am 18.05.2017 gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist, dass intakte Bausubstanz weiterhin genutzt werden kann. Mit dem Baurecht können kleinteilige Nutzungen ermöglicht werden und das Umfeld kann im Sinne des Entwicklungskonzeptes im Freiraum aufgewertet werden.

Der westliche Altstadtrand soll entwickelt werden. Das bedeutet in Bezug auf die bauliche Nutzung eine Abrundung und für den Ortsrand in diesem Teilbereich eine Neugestaltung. Die Stadt Pasewalk hat sich mit dem westlichen Altstadtrand planerisch auseinandergesetzt. Es liegt seit 2005 das Entwicklungskonzept „Uecker- Freizeitpark“ vor. Einige Maßnahmen wurden umgesetzt.

Ziel der Stadt Pasewalk ist, mit den Planungen dazu beizutragen, dass die Ziele der Stadt Pasewalk zur Entwicklung des westlichen Stadtrandes im Übergang zur Flussau der Uecker umgesetzt werden können. Sie ist ein Baustein in der Strategie der Stadt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden im Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 44/17 festgesetzt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sollen sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig der Flächennutzungsplan als 14. Änderung im Parallelverfahren geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk wird eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, deren besondere Art seiner baulichen Nutzung sich aus den Darstellungen des im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplanes ergibt. Weiterhin wird im nordöstlichen und südwestlichen Bereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung: privat dargestellt. Sie soll als Puffer zwischen dem beabsichtigten Wohnen des südlichen Gebäudes und der Ueckeraue dienen.

Dazu ist eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich von einer „**Wohnbaufläche (W)**“, einer „**öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: naturbelassen**“ sowie eine „**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ökokontofläche**“ in eine „**gemischte Baufläche (M)**“ sowie „**Grünfläche Zweckbestimmung: privat**“ erforderlich.

Flächen in dem zu ändernden Bereich werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung und dem Umgang mit umweltrelevanten und gesundheitsgefährdenden Stoffen im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt (s. vgl. Punkt 8.3).

Dementsprechend wurde die Darstellung der 14. Änderung des FNP hinsichtlich der „**Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**“ ergänzt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens unterliegen insbesondere folgende Probleme der intensiven Betrachtung:

- Die Umweltauswirkungen der Planungen auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes ist zu ermitteln.

Die Geltungsbereichsgrenzen des Flächennutzungsplanes ändern sich nicht.

Im Rahmen der weiteren Standortprüfung ergaben sich keine Planungs- bzw. Standortalternativen.

Da mit der neuen Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche eine Abrundung des Stadtgebietes einhergeht, ist diese Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## 5. Planungsbindungen

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Es ersetzt das seit 1998 gültige Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern). Ausgehend von den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung formuliert der regionale Planungsverband Vorpommern folgende regionale Entwicklungsgrundsätze gemäß 4.1 Siedlungsstruktur:

*„(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“*

Der Planungsansatz erfüllt diesen Entwicklungsgrundsatz in vollem Rahmen, da bestehende Gebäude und Freiflächen überplant werden.

*„(7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.“*

Die Planungen sehen großflächige Entsiegelungen sowie minimale Neuversiegelung von unversiegelten Flächen vor (z.B. Carports und Schuppen) vor. Das Plangebiet verfügt über einen üppigen vegetationsbestand. Die Planungen sehen einen geringfügigen und somit behutsamen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

weiterhin gemäß 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung:

*„(4) Die Region ist aufgrund ihrer Lage an der Küste und der hervorragenden naturräumlichen Ausstattung als Standort für Altersruhesitze prädestiniert. Die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen soll bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur erfolgen. Eine günstige ÖPNV – Anbindung ist zu sichern. Den Erfordernissen der Barrierefreiheit ist Rechnung zu tragen.“*

Durch die Absicht Wohnen (ggf. auch altersgerechtes Wohnen) zu installieren, wird dieser Entwicklungsgrundsatz berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) weist das Plangebiet als Mittelzentrum aus.

Das RREP VP fordert eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung. In Bezug auf den geplanten Anlagenstandort ist nicht davon auszugehen, dass anlagenbedingte Immissionsbelastungen vom bestehenden Handwerksbetrieb für das Wohnumfeld entstehen.

### 5.1 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Schreiben vom 11.09.2017 durch die Stadt Pasewalk angezeigt. Die landesplanerische

Stellungnahme über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk liegt mit Schreiben vom 12.10.2017 vor. Dem ist zu entnehmen:

*„Die Stadt Pasewalk ist gemäß Programmsatz 3.2 (3) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) Mittelzentrum. Programmsatz 4.2 (1) LEP M-V beinhaltet die Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte. Die vorgelegte Planung entspricht diesen raumordnerischen Zielen.*

*Gemäß der Kane des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt die Planung in einem Tourismusentwicklungsraum und zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung.*

*Die Entwicklung eines Mischgebietes zur Sicherung des bestehenden Betriebes und zur Schaffung von Wohnraum entspricht aufgrund der Lage und Vorprägung des Standortes den Programmsätzen 4.1 (4) und (6) RREP VP zur Siedlungsentwicklung sowie 4.2 (4) RREP VP zur Stadt- und Dorfentwicklung.*

*Zusätzlich sind bei der Planung die Belange der Landschaft gemäß Programmsatz 4.1.4 (6) RREP VP zu berücksichtigen.“*

## **6. Umweltbelange**

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wird im Teil II Umweltbericht ausführlich beschrieben und an dieser Stelle darauf verwiesen.

## **7. Erschließung und Medien**

### **7.1 Verkehrliche Erschließung**

#### Erschließung

Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt ausgehend von der Klosterstraße in südlicher Richtung über eine bestehende Plattenstraße (Planstraße A). Diese Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Die Stadt Pasewalk plant die Straße zu sanieren. Die geplante Straßenzonierung ist im Planteil A sowie als Straßenquerschnitt Planstraße A (verlängerte Klosterstraße) ersichtlich bzw. definiert.

Demnach soll eine 5,50m breite Fahrbahn sowie ein 2,50m breiter Geh- und Radweg hergestellt werden. Die Abgrenzung dieser Bereiche erfolgt mittels Hochbordstein zueinander und mittels Kantenstein zu den umliegenden Flächen.

Die Planstraße A erhält eine fußläufige Anbindung in Richtung Innenstadt (Gartenstraße). Diese Anbindung stellt sich derzeit als ein Art Trampelpfad dar. Diese Anbindung wurde im Bebauungsplan festgesetzt und soll ebenfalls saniert (gepflastert) werden.

Die Zuwegungen im Bereich der ehemaligen TFA-Gebäude sind durch bestehende Betonplattenflächen befestigt und somit gesichert.

Bei nachfolgenden Planungen in dem Flächengebiet, insbesondere bei Straßen- und Wegeplanungen, sind die Vorschriften der Berufsgenossenschaft für Verkehr, DGUV Information 214-033, zu berücksichtigen und anzuwenden.

#### Feuerwehrezufahrt

Die Erreichbarkeit des Geländes ist über die o.g. Erschließung gegeben. Die Aussagen zu Feuerwehraufstellflächen und Löschwasserentnahmestellen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt über das beauftragte Entsorgungsunternehmen REMONDIS Vorpommern GmbH.

Die Entsorgung der südlichen Halle, welche zum Wohnen umgenutzt werden soll, kann wie folgt ablaufen:

Die Mieter bringen die Mülltonnen zu der westlich des Gebäudes verlaufenden privaten Verkehrsfläche und stellen sie dort an den Fahrbahnrand. Die Müllentsorgung erhält am Ende dieser Straße einen Wendehammer, dessen Dimensionierung ein Wendemanöver eines 3-achsigen Müllfahrzeugs in 3 Zügen zulässt.

Alternativ kann am Nordgiebel des Gebäudes ein Müllsammelplatz für die Mieter errichtet werden. Die Entsorgung kann dann zentral an dieser Stelle erfolgen.

## **7.2 Medien**

Der Standort ist bereits vollständig erschlossen.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Stadtwerke Pasewalk geben mit Stellungnahme vom 24.11.2017 folgende Informationen:

*„Bei weiterer zusätzlicher Bebauung müssten eine Entflechtung des Trinkwassernetzes und der Hausanschlüsse erfolgen.*

*Bei zusätzlichen Anschlussnehmern sind entsprechend dem Haus- bzw. Netzanschlussbegehren weitere Netzbetrachtungen für alle technischen Medien notwendig. Anschließend können erst detaillierte Aussagen zum Netzausbau aller technischen Gewerke (Trinkwasser, Strom sowie Fernwärme laut Satzung) getroffen werden.*

*Bei eventuellen Fragen können Sie jederzeit Rücksprache führen mit Herrn Friedrich, Tel.: 03973 2054270.“*

### Abwasserentsorgung/Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Stadt Pasewalk beabsichtigt, die Abwasserleitungen in die Planstraße A (verlängerte Klosterstraße) umzuverlegen.

Die Gebäude und befestigten Flächen sind an eine örtliche Regenentsorgungsleitung angeschlossen. Die Leitung endet in einer Vorflut in Richtung Uecker. Das Regenwasser wird somit vor Ort aufgefangen und abgeleitet.

### Gasversorgung

Die Gebäude im Vorhabengebiet verfügen über keine Gasversorgung. Ein Gasanschluss der Gebäude ist nicht geplant.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

### Telekommunikation



Die Telekommunikationsleitungen der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Deutsche Telekom gibt mit Stellungnahme vom 24.11.2017 folgende Informationen:

*„Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.*

*Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.*

*In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen; dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.“*

#### Brandschutz

Auf dem Festplatz, in ca. 100m Entfernung nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Hydrant in Bewirtschaftung der Pasewalker Stadtwerke. Durch die Stadtwerke wurde am 28.09.2017 eine Wasserentnahmemessung vorgenommen und protokolliert. Laut Protokoll stehen am Hydranten folgende relevante Werte an:

Menge bei 1 bar Vordruck: 96,7 m<sup>3</sup>/h

Menge bei 3 bar Vordruck: 74,7 m<sup>3</sup>/h

Die Löschwassermengen sollten für eine Löschzeit von 2 Stunden bei mindestens 1,5 bar zur Verfügung stehen.

Die gemischte Baufläche im Änderungsbereich kann als ein Mischgebiet mit kleiner Brandgefahrenausbreitung klassifiziert werden. Laut Arbeitsblatt DVGW W 405 sind für ein Mischgebiet mit kleiner Brandgefahrenausbreitung 48m<sup>3</sup>/h vorgeschrieben.

Demnach erfüllt der Hydrant die notwendigen Kriterien. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### Vermeidungsmaßnahmen:

1. Bei Festsetzung der Nutzung im Rahmen der nächsten Planstufe dürfen keine Nutzungen zugelassen werden, welche die gesetzlich zulässigen Immissionen überschreiten, um die umgebenden Wohngebiete keiner höheren Belastung als bisher auszusetzen.
2. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern.
3. Die Gebäudeplanung ist landschaftsverträglich zu erstellen.
4. Großgrün ist möglichst zu erhalten.
5. Richtung Landschaft sind die Vorhabenflächen möglichst abzupflanzen.

#### Kompensationsmaßnahmen:

Die Eingriffsregelung ist auf der nächsten Planungsebene abzuarbeiten.

Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass von der Änderung keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Daher werden die vorgefundenen Biotoptypen als Grundlage zur Bewertung des Eingriffes und zur Ermittlung multifunktional wirkender Kompensationsmaßnahmen dienen. Eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen bezogen auf andere Schutzgüter wird im Allgemeinen nicht erforderlich sein. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen. Der in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsbedarf sollte primär mit folgenden Maßnahmen gedeckt werden.

1. Auf unversiegelten Bauflächen sollte möglichst viel Grünmasse (in Form von Baumpflanzungen) entwickelt werden.
2. Eingriffe, welche nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Vorhabenflächen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können, sind durch externe Maßnahmen zu kompensieren.

### **8.2 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz - (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V Nr. 23 S. 713) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

### **8.3 Altlasten und Bodenschutz**

Die Stadt Pasewalk hat mit Schreiben vom 26.07.2016 eine Altlastenauskunft an den Landkreis Vorpommern-Greifswald gestellt. Die Untere Bodenschutzbehörde gab mit Stellungnahme vom 04.08.2016 folgendes bekannt:

*„die von Ihnen benannten Flächen; Gemarkung: Pasewalk Flur: 28 Flurstücke: 218/7, 218/14 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Tanklager, Technikstellflächen, Waschrampe, Klempnerei und Tischlerei) und dem Umgang mit umweltrelevanten und gesundheitsgefährdenden Stoffen u. a. durch den Einsatz von Mineral- Öl-Kraftstoffen, Reinigungsmitteln, Lacken und Farben im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.*

*Ein ingenieurtechnisches Gutachten, das Aufschluss über die Gefahrensituation für das o. g. Grundstück geben kann, die von diesem Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Boden ausgeht, liegt uns nicht vor.*

*Mit folgenden Schadstoffen muss aufgrund der verwendeten Materialien gerechnet werden:*

- Mineral-Öl-Kohlenwasserstoffe (MKVV)
- Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)
- ~ Schwermetalle (Blei, Zink, Kupfer, Nickel)
- Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW)
- BTEX-Aromate“

Die Stadt Pasewalk wird einen Fachgutachter mit der Untersuchung der im Altlastenkataster geführten Flächen und deren Randbereiche beauftragen. Es wird ein Gutachten erstellt, welches Aufschluss über die Altlastensituation innerhalb des Änderungsbereiches geben

wird und welches entsprechende Maßnahmen über den Umgang mit möglichen Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches beschreiben wird.

#### **8.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

#### **8.5 Denkmalschutz**

Bezüglich der Auskunft aus der Bau- und Bodendenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald erhielt die Stadt Pasewalk von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises mit Schreiben vom 15.08.2016 folgende Informationen:

*„Die Flurstücke und ihre Bebauung sind derzeit nicht Bestandteil der Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald.*

*Die Flurstücke sind zudem derzeit nicht in der Bodendenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald erfasst.“*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## 8.6 Kampfmittel

Die Stadt Pasewalk hat mit Schreiben vom 25.07.2016 eine Kampfmittelauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben der Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V gestellt. Das Landesamt gab mit Stellungnahme vom 08.08.2016 folgendes bekannt:

*„...dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für die o.g. Flurstücke besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.*

*Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.*

### Rechtshinweis:

*Beim Fund von Kampfmitteln oder kampfmittelverdächtigen Gegenständen, ist gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.*

*Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.*

*Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Zudem ergibt sich die Anforderung des Arbeitgebers eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).*

## 8.7 Wasserwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald SG Wasserwirtschaft gibt mit Stellungnahme vom 19.12.2017 folgende Hinweise (H) und Auflagen (A):

*„Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungs-*

*oberkante von einer Bebauung auszuschließen / von dem geplanten Bauvorhaben freizuhalten. (A)*

*Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. (H)*

*Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1\*10<sup>-3</sup> bis 1\*10<sup>-6</sup> m/S liegen. (H)*

*Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz 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) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (H)*

*Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (H)*

*Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)*

*Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)*

*Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.*

Der Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow“ teilt mit Stellungnahme vom 20.11.2017 mit:

*„Der Wasser- und Bodenverband gibt im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgabe, der Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung, dem geschilderten Vorhaben seine Zustimmung, wenn folgende Forderungen und Hinweise eingehalten werden:*

*1. Durch das Planvorhaben wird in unserem Verbandsgebiet kein Gewässer 2. Ordnung nach § 2 WHG in Verbindung mit § 1 Landeswassergesetz berührt.*

*2. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme keine Baugenehmigung darstellt.*

*3. Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.“*

aufgestellt,  
Neubrandenburg, den 13.03.2018

Lutz Braun  
Dipl.-Ing. Architekt