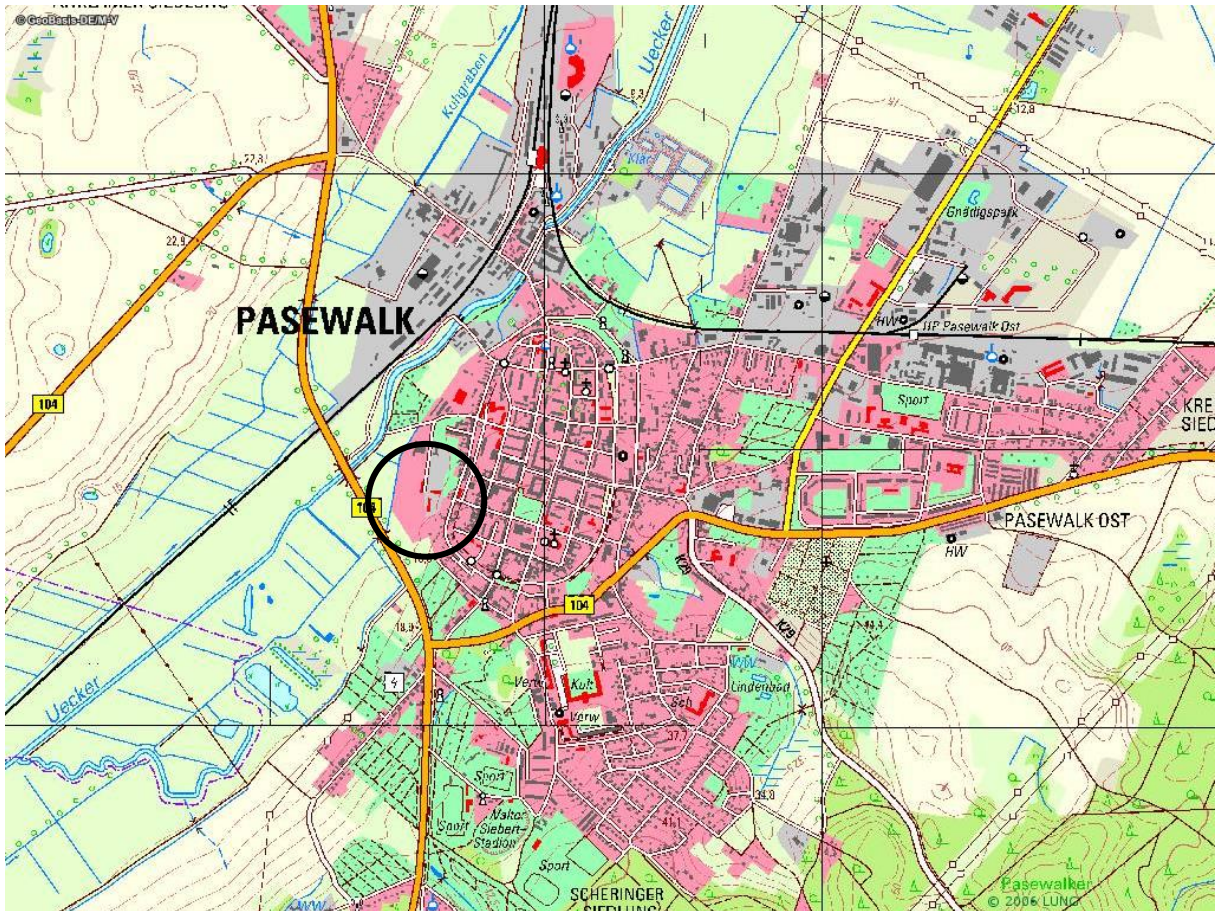


STADT PASEWALK

Bebauungsplan Nr. 44/17 der Stadt Pasewalk

"verlängerte Klosterstraße"



VORENTWURF

Begründung

Stand: 11.10.2017

Bebauungsplan Nr. 44/17 "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
Augustastr. 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

Vermessung:

Vermessungsbüro Zeise

Papendorfer Chaussee 2
17309 Pasewalk
Tel.: 03973 - 20 75 0
Fax: 03973 - 20 75 19
Frau Zeise

Begründung

über den Bebauungsplan Nr. 44/17 "verlängerte Klosterstraße"

Inhaltsverzeichnis	Teil I
	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Aufstellungsbeschluss	6
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	9
2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	9
2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen	9
2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	9
2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern	10
2.2.3 Flächennutzungsplanung	10
2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung	11
3. Bestandsanalyse	13
4. Planungsabsicht	16
5. Umweltbelange	17
6. Erschließung und Medien	18
6.1 Verkehrliche Erschließung	18
6.2 Medien	19
7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	20
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]	20
7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	21
7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	21
7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]	22
7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch	

(BauGB)	23
8. Hinweise	24
8.1 Altlasten und Bodenschutz	24
8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	25
8.3 Wasserwirtschaft	25
8.4 Denkmalschutz	26
8.5 Baumschutz	27
8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken	27
8.7 Kampfmittel	27
9. Flächenbilanz	29

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk in ihrer Sitzung am 18.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 für das Gebiet „verlängerte Klosterstraße“ beschlossen.

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

1.2 Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der Bestandsvermessung des Vermessungsbüros Zeise, Papendorfer Chaussee 2, 17309 Pasewalk, Stand: 07.06.2017.

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92 (NHN).

Stand Kataster: 07.06.2017

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808) m.W. v. 29.07.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) m.W.v. 24.08.2017
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 4 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 258)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, i in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1) - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106)
- **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 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- **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 Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UIP-Gesetz - LUIPG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 885), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777),
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05.04.2017
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
- **Hauptsatzung der Stadt Pasewalk**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und

- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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 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 m² (1,37 ha).

Eigentumsverhältnisse

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

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Nutzung eines Mischgebiets auf Flächen, gelegen an der westlichen Altstadtgrenze.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44/17 "verlängerte Klosterstraße" sollen die Rechtsgrundlagen für die im Weiteren erläuterten Planungsabsichten entwickelt und somit die Nutzung der drei im Bestand befindlichen Gebäude ermöglicht werden.

Die Gebäude sollen als Handwerksbetrieb, Wohnhaus und für weiteres kleinteiliges bzw. betreutes Wohnen genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie die Nutzung von vorhandenen baulichen Anlagen für einen Heizungs- und Sanitärbetrieb auf der Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verfolgt.

Mit der beabsichtigten weiteren Nutzung und der Einordnung neuer Nutzungen würde ein Beitrag zur Neugestaltung des Stadtrandes erfolgen können. Gleichzeitig wird intakte betriebsfähige Bausubstanz durch notwendige Investitionen zukunftsfähig aktiviert.

Die Nutzung wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt (s. Punkt 6 ff.).

Im Aufstellungsverfahren werden insbesondere folgende Probleme betrachtet:

- die Umweltauswirkungen der Planungen auf umgebende Nutzungen sind zu untersuchen und darzustellen
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes, die mit der Entwicklung des Gebiets verbunden ist, ist zu ermitteln.
- ein ausreichender Schutz für benachbarte Nutzungen ist nachzuweisen.

2.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 2 begründet, dass die Siedlungsflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.

Dem Absatz 3 ist zu entnehmen, dass Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

Im Absatz 5 ist geschrieben, dass in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) / Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern

Das RREP VP klassifiziert die Stadt Pasewalk sowie den Planungsbereich als Mittelzentrum. Somit unterliegt der Bereich den Zielen und Eigenarten zur Entwicklung und Sicherung eines Mittelzentrums (Prinzip der Zentralen Orte).

Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Darüber hinaus haben die Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales eine große Bedeutung und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei.

2.2.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ist seit dem 19.06.2002 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich des Planungsgebiets als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO ausgewiesen (s. Abbildung 1). Der westliche Teilbereich ist als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (als Ökopunktekonto) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 entwickelt.

Der Flächennutzungsplan Pasewalk wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 14. Änderung parallel geändert.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 18.05.2017 die Einleitung des Verfahrens über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Änderung beinhaltet unter anderem auch die Darstellung der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 44/17 als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. BauNVO.

Weitere Informationen sind in den Unterlagen über die 14. Änderung des FNP nachzulesen.



Abb. 1: Auszug aus dem FNP, Stand 28.09.2015

2.2.4 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Dem Schreiben „Landesplanerische Hinweise im Rahmen einer Voranfrage der Stadt Pasewalk“ des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern-Greifswald vom 04.03.2015 ist bezüglich der Planungen zu entnehmen:

„Die Entwicklung eines Mischgebietes zur Sicherung der bestehenden Betriebe und zur Verdichtung mit speziellen Wohnformen wie altersgerechten Wohnungen 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.

Zusammenfassung:

Eine Ortsarrondierung zur Sicherung und Verdichtung des Bestandes, die sich auf die vorbelasteten Flächen beschränkt, kann aus raumordnerischer Sicht mitgetragen werden.“

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.“

3. Bestandsanalyse

Lage der Gemeinde im Raum

Die Stadt Pasewalk ist ein Mittelzentrum 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

Durch das geschichtsträchtige Kürassier-Regiment „Königin“ (Pommersches) Nr. 2 trägt die Stadt auch den Namen „Kürassierstadt Pasewalk“.

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.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage zum Stadtkern Pasewalk ca. 400 Meter vom Ortskern (Marktplatz) 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 „Novahalle“, im Osten grenzt die Wohnbebauung der Gartenstraße an des Plangebiet.

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

Naturräumliche Gegebenheiten

Pasewalk liegt am Ostufer der mittleren Uecker zwischen Ueckermünder Heide im Norden und Uckermark im Süden. Vor etwa 10.000 bis 15.000 Jahren mündete an dieser Stelle das Urstromtal, in dem die Uecker heute fließt, in den Haffstausee ein.

Südlich Pasewalks liegt die fruchtbare kuppige uckermärkische Grundmoränenlandschaft, nördlich von Pasewalk ist auf den Sanden, die von den Schmelzwassern des Ueckerurstromtales abgelagert worden sind, die Ueckermünder Heide entstanden. (Quelle: www.wikipedia.de, 2017)

Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 15,00 bis 16,60 m ü. DHHN und ist somit relativ eben.

Vorhandene Bestandsstrukturen/Gegenwärtige Nutzungen

Auf dem Gelände innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs befinden sich drei, ehemals, von der TFA genutzte Gebäude. Ein Gebäude wird auf Grundlage von bestehenden Verträgen als Handwerksbetrieb genutzt und soll weiterhin diese Nutzung erhalten.

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.

Das östliche Gelände des B-Plan-Gebiets wird als Haus- bzw. Kleingarten genutzt.



Abb. 2: Luftbild der Bestandssituation, Quelle: umweltkarten.regierung-mv.de, Stand 12.04.2017

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.

Schutzgebiete und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Nähe des FFH-Gebietes SPA DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal“ (Vogelschutzgebiet). Das FFH-Gebiet „Mittleres Ueckertal“ ist ein Teil des kohärenten europäischen Netzes NATURA 2000 zum Schutz bestimmter Tiere, Pflanzen und Lebensräume. Es erstreckt sich westlich der Bundesstraße 104 und liegt somit ca. 300 Meter südwestlich des Planungsgebiets.

Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht nachzulesen.

4. Planungsabsicht

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.

Im Konzept heißt es unter anderem: *„Die Gebäude der TFA- Technische Fortbildungsakademie schließen südlich der Skaterhalle, Bereich ehemalige Bau- Union, quasi in zweiter Reihe zum Altstadtring an. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Lage der Gewerbebetriebe an bestehende städtebauliche Strukturen anknüpft.“*

Neben der Sinnhaftigkeit der Bestandsweiternutzung und der günstigen Lage zur Altstadt bietet auch diese Einschätzung Argumente für die Umsetzung der Planungen.

Der Bereich befindet sich in unmittelbarer Altstadtnähe. Es ist bereits auf der Grundlage des oben genannten Entwicklungskonzeptes die fußläufige Anbindung verbessert worden.

Die Infrastruktur, die sich in der Stadtmitte befindet, steht im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zur Verfügung. Die Erschließung kann über die Klosterstraße in Richtung Süden (in Richtung Plangebiet) gesichert werden. Notwendige Netzanbindungen sind vorhanden.

Mit der Schaffung von Baurecht soll gewährleistet werden, dass intakte Bausubstanz weiterhin genutzt werden kann. Zwei Gebäude sind bereits seit einiger Zeit mit von Dach-Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Anlagen werden bestehen bleiben.

Mit dem Baurecht können kleinteilige Nutzungen ermöglicht werden und das Umfeld kann im Sinne des Entwicklungskonzeptes im Freiraum aufgewertet werden.

Die Planung soll dazu beitragen, dass die Ziele der Stadt Pasewalk zur Entwicklung des westlichen Stadtrandes im Übergang zur Flussaue der Uecker umgesetzt werden können. Sie ist ein Baustein in der Strategie der Stadt.

Es ist geplant die westlich an das südlichste TFA-Gebäude grenzenden Flächen zu entsiegeln und als Vorgartenzone bereitzustellen. In diesen Vorgartenflächen sollen Carports und kleine Gartenhäuschen/Pavillons integrierbar sein.

Das Gelände des Handwerksbetriebs und das als Firmensitz genutzte westliche Gebäude soll unverändert bleiben. Bedarfsweise sollen Garagen westlich des Gebäudes entstehen. Das östliche Gebäude verfügt bereits über gestaltete Außenbereichsflächen, sodass eine weitere Umgestaltung nicht notwendig ist.

5. Umweltbelange

Teile des Plangebietes können Lebensraum verschiedener Tiere und Pflanzen sein. Um zu überprüfen, ob Tiere durch die Planungen getötet werden können (Tötungsverbot des § 44 Bundesnaturschutzgesetz) oder ob dieses durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann, ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Grundlage der behördlichen speziellen artenschutzfachlichen Prüfung) zu erstellen.

Zur Vermeidung einer zeitintensiven Bestandserfassung wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt (Begehung des Plangebiets/Kartierung). Hierbei zu betrachten werden die Artengruppen: Vögel, Fledermäuse und Amphibien.

Weiterhin wird eine FFH-Vorprüfung vorgenommen.

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

6. Erschließung und Medien

6.1 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.

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 derzeit über die Zufahrt zum Heizungs- und Sanitärbetrieb durch die Remondis AG. Der Müllentsorgungsbetrieb nutzt diese Zufahrt für ein Wenden in drei Zügen.

Die Entsorgung der südlichen Halle, welche zum altersgerechten 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.

6.2 Medien

Der Standort ist bereits vollständig erschlossen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Abwasserentsorgung/Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

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

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsleitungen der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Brandschutz

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die im Folgenden farblich grau und kursiv verfassten Texte dienen der näheren Erläuterung der Festsetzungen (schwarze Schrift).

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht die Weiterführung des westlichen Gebäudes als Betriebsgebäude für den Heizung-Sanitär-Bauklempnerei-Betrieb vor. Das umliegende Gelände dient als Betriebshof für Materiallagerung und Fuhrpark.

Das östliche Gebäude soll als Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten genutzt werden. Dabei soll ein Gebäudeteil die bestehende Nutzung als Büro enthalten.

Das dritte südliche Gebäude soll die Wohnnutzung aufnehmen und wird entsprechend umgebaut. Die östlich am Gebäude liegenden Freiflächen sollen als private Gartenfläche dienen.

Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In Mischgebieten ist eine GRZ von 0,6 gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) um 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleibt bestehen.

Es wird eine GRZ von 0,6 für Mischgebiete gem. Tabelle in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Es sollen ausschließlich die bestehenden Gebäude genutzt werden. Umbauten an den Gebäuden sollen nur innerhalb des Gebäudes ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe aller Gebäude wird nicht verändert.

Im Mischgebiet (MI) ist gem. § 20 Abs. 1 BauNVO maximal ein Vollgeschoss zulässig.

7.2 Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Es wurden die Baufelder 1 und 2 festgesetzt. Beide Baufelder beinhalten die bestehenden Gebäude des Plangebiets. Die Planung beabsichtigt grundsätzlich keine baulichen Erweiterungen für das Handwerksgebäude und das östliche Gebäude. Es soll jedoch langfristig die Möglichkeit gegeben werden das westliche Gebäude (Handwerksgebäude) allseitig um 3,00 Meter erweitern zu können.

Das südliche Gebäude soll Anbaumöglichkeiten in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung (betreutes Wohnen) an das bestehende Gebäude erhalten. Daher wurde die Baufeldgrenze nach Westen um 9,00 m erweitert. Nach Süden kann um ca. 6, 10 m angebaut werden dürfen.

Weiterhin soll die Planung langfristig die bauliche Erweiterung bzw. bauliche Verbindungsmöglichkeit der beiden Gebäude realisierbar machen (Angebotsplanung). Daher umfasst das Baufeld 2 das östliche und südliche Bestandsgebäude.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Es werden die Baufelder (BF) 1 und 2 festgesetzt. Es gelten die Vorschriften gem. § 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Baufeld 1 (BF 1) beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 51,2 Meter und im Baufeld 2 (BF 2) maximal 96,0 Meter.

Für Gebäude sind Vor- und Rücksprünge von der Baulinie/Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO zwischen 0,10m bis 0,30m ausnahmsweise zulässig.

7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die bestehende Zuwegung ausgehend von der Klosterstraße über das Flurstück 218/14 sichert die Erschließung des geplanten Mischgebiets und der darin bestehenden Gebäude bzw. Grundstücke.

Die Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Pasewalk. Die Stadt möchte langfristig eine Straßensanierung vorbehalten.

Eine Teilfläche des Flurstücks 218/14 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ausgehend von der festgesetzten Verkehrsfläche, welche das Plangebiet von der Anbindung an die Klosterstraße in Richtung Süden erschließt, soll die innerer Erschließung des Plangebiets über private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Privatstraße gesichert werden.

Eine Teilfläche des Flurstücks 218/14 sowie des Flurstücks 218/7 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privat festgesetzt.

Die Freiflächen im Bereich der Novahalle werden aktuell und sollen langfristig als Eventfläche (Zirkus, Stadtfeste, etc.) genutzt werden. Für Besucher, die aus der Altstadt kommen wurde ein Fußweg geschaffen. Dieser Fußweg soll gesichert und gestaltet werden.

Eine Teilfläche des Flurstücks 218/14 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußgängerbereich festgesetzt.

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB]

Vermeidungsmaßnahmen

Strauch- und Baumbeseitigungen sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen.

Abrissarbeiten sind außerhalb des Zeitraumes 1. März – 30. September durchzuführen.

Im Vorfeld von Umbauarbeiten/Sanierungen/Abriß von bestehenden Gebäuden mit Fledermauspotenzial ist eine Überprüfung der Dachräume auf das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung notwendig. Die ökologische Baubegleitung legt auf Grundlage der Untersuchung der Dachräume notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelung, fachliche Begleitung während der Arbeiten sowie Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren fest. Die Einhaltung und Begleitung der benannten Maßnahmen sowie die Dokumentation dieser obliegt ebenfalls der ökologischen Baubegleitung.

Kompensationsmaßnahmen

Zur Deckung des Kompensationsbedarfs von 3.240 Punkten ist die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 66 Stück heimischen Bäumen oder einer 165 m langen, 10 m breiten Hecke zu realisieren oder eine andere entsprechende Maßnahme umzusetzen.

Bei Fällung eines nicht zur Erhaltung festgesetzten Baumes ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum, 2 x v., StU 10 bis 12 cm (z.B. Baumschule Demski Boizenburg) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.5 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Als Dacheindeckung für Sattel- und Flachdächer sind nur Dachziegel, Dachbleche und Betondachsteine zulässig. Bei Dachaufbauten ist die Eindeckung dem Hauptdach anzupassen.

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude im Baufeld 2 wurden bereits Photovoltaikpaneele installiert. Diese sollen bestehen bleiben. Weiterhin soll im Baufeld 1 die Installation von Dachflächen-Photovoltaikanlagen ermöglicht werden

Auf den Dachflächen der Gebäude in den Baufeldern 1-2 sind Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

8. Hinweise

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

8.1 Altlasten und Bodenschutz

Die Stadt Pasewalk hat mit Schreiben vom 26.07.2016 eine Altlastenauskunft dem 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 erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017 Der SB Abfallwirtschaft/Altlasten gab in diesem Schreiben folgendes bekannt:

„Angrenzend an die im Vorhaben bezeichneten Flächen in der Ortslage Pasewalk der Gemarkung Pasewalk, Flur 28, Flurstücke 226/4 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Tankstelle, Technikstellflächen) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

Genauere Hinweise und Auflagen werden Teil der jeweiligen Baugenehmigungen.“

8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Wasserwirtschaft

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017 Das SG Wasserwirtschaft gab in diesem Schreiben folgenden Hinweis:

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Plangebietes das Gewässer I. Ordnung die Uecker und das Gewässer II. Ordnung der Graben 96873302 befinden (H):

Zuständig für das Gewässer I. Ordnung ist das STALU VP. (H)

Für die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung, Graben 96813302 ist der zuständige Wasser- und Bodenverband (WBV) „Mittlere Uecker-Randow“ verantwortlich, deren Stellungnahme im Rahmen der Bearbeitung anzufordern ist. (A)

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z.B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante 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 schadloße 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 $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ 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 unbe-

absichtigt 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.

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

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (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. (H)“

8.4 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.“

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017. Der SB Bodendenkmalpflege gab in diesem Schreiben folgenden Hinweis:

„Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Im Planungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

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).

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist.“

8.5 Baumschutz

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017. Das SG Naturschutz/Landschaftspflege gab in diesem Schreiben folgenden Hinweis:

„Im Zuge der Umsetzung des B-Planes sowie bei der Einrichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der DIN 18300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

Der Baumbestand im Bereich von Baustellen, insbesondere von gesetzlich geschützten Bäumen (siehe § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern), ist wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Alle Handlungen die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder einer nachteiligen Veränderung von gesetzlich geschützten Bäumen führen können, sind verboten.

Die Verlegung von Kabeln und Leitungen sowie die Anlage von Baugruben sind deshalb außerhalb des Wurzelbereiches von Bäumen durchzuführen. Als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich plus 1,5 Meter.“

8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze in M-V und Vermessungsmarken

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.7 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 folgenden Hinweis:

„...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 Erfordernis des Arbeitgebers eine Gefährdung des Lebens zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten aus § 4 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG).

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca.	13.749,17 m ²
Mischgebiet	9.182,66 m ²
Mit überbaubarer Grundstücksfläche gesamt	3.270,14 m ²
Baufeld 1	795,32 m ²
Baufeld 2	2.802,79 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.789,92 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
Privat	2.938,08 m ²
Öffentlicher Fußgängerbereich	289,72 m ²
Private Grünfläche	1.038,54 m ²
Gesamtfläche	13.749,17 m ²

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 11.10.2017

L. Braun

Dipl.-Ing. Architekt