

Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“

Begründung

Stand:

Januar 20210

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.4.1	Geotechnische Voruntersuchung	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Landes- und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	10
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	12
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der Nutzung	12
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.1.4	Garagen und Nebenanlagen	12
6.2	Verkehrsflächen	13
6.3	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	13
6.4	Grünflächen	13
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.7	Gestaltungsregelungen	14
6.8	Kennzeichnungen	15
6.9	Hinweise	15
6.9.1	Bodendenkmale	15
6.9.2	Geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V	15
6.9.3	Städtische Satzungen	15
6.9.4	Untere Verkehrsbehörde	16
6.9.5	Untere Naturschutzbehörde	16
6.9.6	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	16
6.9.7	Untere Immissionsschutzbehörde	17
6.9.8	Untere Wasserbehörde	17
6.9.9	Brand- und Katastrophenschutz	17
6.9.10	Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow	18

6.9.11 E.DIS Netz GmbH	18
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2 Verkehr	19
7.3 Ver- und Entsorgung	19
7.4 Natur und Umwelt	20
7.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	20
7.6 Kosten und Finanzierung	20
8. FLÄCHENVERTEILUNG	20

Anlage 1
Anlage 2

Planung Grünfläche M1
Geotechnische Stellungnahme

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das fast 1,6 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 1/7, 21/1 (teilweise), 21/2, 22/3, 22/4, 23/1 und 23/2 der Flur 41 sowie die Flurstücke 106/16, 106/17, 106/18, 106/19, 106/20, 106/21, 106/22, 114/71, 114/72, 114/73, 114/74, 114/75, 114/79 und 114/104 (teilweise) der Flur 42 Gemarkung Pasewalk. Es ist Teil der Pasewalker Oststadt. Im Osten bildet die Richard-Wagner-Straße die Grenze des Geltungsbereiches und im Süden die Pestalozzistraße (beides örtliche Straßen). Der Paul-Holz-Ring begrenzt den Planbereich im Norden und erschließt das Gebiet im Inneren. Der Planbereich ist von Wohnbauflächen umgeben.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauungen Paul-Holz-Ring 12 und 21 sowie Friedensstraße 10 und 12, den Paul-Holz-Ring und ein unbebautes Grundstück Ecke Friedensstraße/Richard-Wagner-Straße (Flurstücke 106/10, 106/13, 106/15, 114/76, 114/77 und 114/104 der Flur 42),
- im Osten: durch die Gaststätte „Klönssnack“ Friedensstraße 16, ein unbebautes Grundstück und Wohnbebauungen Kreuzbäckstraße 1 und 32, die Kreuzbäckstraße und die Richard-Wagner-Straße (Flurstücke 1/3, 2/2, 21/1 und 22/2 der Flur 41 sowie 106/8 und 106/23 der Flur 42),
- im Süden: durch die Pestalozzistraße (Flurstücke 1/8 der Flur 41 und 114/87 der Flur 42) und
- im Westen: durch die Grundschule Ueckertal Pasewalk Pestalozzistraße 26 und Wohnbebauungen Paul-Holz-Ring 12, 14, 16, 18 und 20 (Flurstücke 114/76 und 114/90 der Flur 42).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf den Flächen des Plangeltungsbereiches befanden sich Geschosswohnungsbauten, deren Rückbau in den Jahren 2007, 2009, 2015 und 2016 über Städtebaufördermaßnahmen erfolgte. Derzeit ist der Bereich unbebaut, eine Grünfläche. Die nun angestrebte Bebauung soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. Die Neubebauung soll einen Übergang zwischen der vorhandenen 4- und 5-geschossigen Wohnblöcke der Oststadt und der eingeschossigen Bebauung der Kreuzbäcksiedlung herstellen.

Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung und Stärkung eines attraktiven Wohnstandortes im östlichen Stadtgebiet. Gerade für junge Familien, insbesondere mit mehreren Kindern und für alte und behinderte Menschen soll mit dieser städtebaulichen Entwicklung ein optimale Wohnqualität gewährleistet werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,58 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $6.022 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.409 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2550-301 „Caselower Heide“, Arten: Rotbauchunke, Fischotter, Kammmolch) ist vom Standort mehr als 5,4 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt fast 2 km. Der nächstgelegene Storchhorst (Pulverturm) ist mehr als 1,2 km vom Geltungsbereich der Planung entfernt. „Grünlandflächen im 2.000 m Umkreis um Horste werden als essenzielle Nahrungsflächen für die Fortpflanzungsstätte gewertet.“¹ Der Plangeltungsbereich ist keine Grünlandfläche. Der Boden wurde anthropogen verändert. Die regelmäßig gemähte kurze Rasenfläche kann dem Weißstorch kaum Nahrung in Form von Zauneidechsen, Fröschen, Mäusen oder Heuschrecken bieten. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes und der Zielart Weißstorch bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 14.03.2019 (Aufstellungsbeschluss) wird die Planung auf die Dauer von 10 Werktagen während der Sprechzeiten öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die wichtigsten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Planung frühzeitig zu beteiligen (§ 4 Abs. 1 BauGB).

¹ Angaben zu den im Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Fassung vom 08.November 2016

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48/18 „Paul-Holz-Ring“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde in den Pasewalker Nachrichten Nr. 04/2019 vom 13.04.2019 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 01.08.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 17.10.2019 und 21.10.2020 wurden der Stadt Pasewalk die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

Information nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung konnten in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 12.07.2019 im Rathaus eingesehen werden. Der Termin wurde in den Pasewalker Nachrichten Nr. 06/2019 vom 26.06.2019 angekündigt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Titel des Bebauungsplans wird geändert in „Kreuzbäcksiedlung West“. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.09.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 04.11.2020 bis zum 04.12.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten Nr. 10/2020 am 24.10.2020 bekanntgemacht. Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen waren auch auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Bis zum 04.12.2020 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.09.2020 zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 13.11.2020 gingen 13 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in die Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich wurde gestrichen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 04.03.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ befindet sich im Osten des Wohngebietes Pasewalk Ost. An der Ostseite tangiert die Richard-Wagner-

Straße, die das Wohngebiet Pasewalk Ost begrenzt, den Planbereich. Auf der Ostseite der Richard-Wagner-Straße liegt die Kreuzbäcksiedlung. Im Süden grenzt die Pestalozzistraße, die das Wohngebiet von Ost nach West durchquert und in der sich alle wichtigen Einrichtungen und Anlagen befinden, an den Planbereich an.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich der Planung



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 03.05.2019

3.2 Bebauung und Nutzung

Die ehemals im Plangeltungsbereich vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude wurden komplett abgebrochen. Seit drei Jahren ist die Fläche unbebaut. Derzeit wird sie als private Grünfläche genutzt.

Der Planbereich ist von Wohnbebauung umgeben. Dabei ist die Bebauung im Osten (Kreuzbäcksiedlung) eingeschossig, im Norden zweigeschossig (Friedensstraße) bzw. viergeschossig (Paul-Holz-Ring) und im Süden (Pestalozzistraße) fünfgeschossig. In der Pestalozzistraße 1 befindet sich auch eine Physiotherapiepraxis. Südwestlich des Planbereichs in der Pestalozzistraße liegt die Grundschule Ueckertal Pasewalk (viergeschossig) mit Sportplatz und Sporthalle und im Nordosten die Gaststätte „Klönssnack“ (Friedensstraße 16).

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die örtlichen Straßen, Richard-Wagner-Straße und Pestalozzistraße, die den Planbereich im Osten bzw. Süden tangieren, erschlossen. Außer-

dem erschließt der Paul-Holz-Ring, der an der Richard-Wagner-Straße beginnt und endet, das Plangebiet von Norden und im Inneren.

Das Schulzentrum Ost (Haltestelle vor der Grundschule) ist an den Buslinienverkehr angeschlossen.

Am Paul-Holz-Ring befindet sich eine Transformatorenstation.

Im Norden südlich des Paul-Holz-Ringes gibt es eine Abwasser- und eine Regenwasserleitung des Eigenbetriebes der Stadt Pasewalk. Eine weitere Regenwasserleitung verläuft in der Grünfläche zwischen Paul-Holz-Ring und Pestalozzistraße.

Westlich der Richard-Wagner-Straße verlaufen zwei Trinkwasserleitungen über die privaten Grundstücke; eine Anschlussleitung DN 100 AZ zur Versorgung der ehemaligen Blöcke der WoBa und eine Ringleitung DN 400 AZ zur Versorgung der Oststadt mit Trink- und Löschwasser. U. a. befindet sich an der Ecke Paul-Holz-Ring/Richard-Wagner-Straße ein Hydrant. Westlich der Richard-Wagner-Straße, teilweise auf den privaten Baugrundstücken liegt ein Fernmeldekabel der E.DIS Netz GmbH.

An der Richard-Wagner-Straße wurden Container für Sekundärrohstoffe aufgestellt.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Im Norden steht eine Baumgruppe aus Pappel und Birken. Pappeln im Innenbereich sind nicht nach § 18 NatSchAG geschützt; jedoch sind sie nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützt. Von den Birken haben zwei einen Durchmesser erreicht, dass sie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Die Bäume stehen teilweise sehr eng beieinander und einige weisen Schäden auf. Im Osten sind einige heimische und nichtheimische Gehölze vorhanden.

Folgende Biotoptypen wurden festgestellt: Siedlungsgebüsch, artenarmer Zierrasen, Straße und Parkplatz.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.4.1 Geotechnische Voruntersuchung

Das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Hofmann hat eine geotechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 48/18 erstellt, die als Anlage 2 der Begründung anliegt.

„Auf Grund der langfristigen anthropologischen Beeinflussung (vorhandene Bebauung), ist mit unterschiedlich mächtigen Auffüllungen/Baugrubenrückverfüllungen zu rechnen bzw. das Auftreten von unterirdischen Bauwerksresten nicht vollständig auszuschließen. Dabei können erfahrungsgemäß lokale Schichtmächtigkeiten von ca. 1 m ... 3 m erreicht werden.

→ *Durch die ehemals vorhandene Bebauung (Gebäudebestand, Leitungen u. ä.), ist mit massiven Hindernissen in unterschiedlichen Teufen zurechnen.*

→ *Es ist davon auszugehen, dass das (ursprüngliche) Gelände durch Profilierungsmaßnahmen und die (ehemalige) Bebauung stark verändert wurde...*

Nach den Ergebnissen der Feld- bzw. Laboruntersuchungen ergibt sich im Rahmen der Voruntersuchung für das Areal „Paul-Holz-Ring“ der Stadt Pasewalk nachfolgende idealisierte Schichtenfolge:

Auffüllungen (lockere ... mitteldichte Lagerung)

Sande mit wechselndem Schluffgehalt (mitteldichte ... dichte Lagerung)

Geschiebelehm und -mergel (aktuell steife ... halbfeste Zustandsform) ...

Die (mit teilweise sehr heterogener Zusammensetzung / Schichtung und bodenfremden Inhaltsstoffen) erkundeten locker gelagerten Auffüllungen sind aus baugrundtechnischer Sicht als

eingeschränkt tragfähiger Baugrund einzustufen, wobei erfahrungsgemäß ... das Vorhandensein von unterirdischen Hohlräumen und Reste einer ehemaligen Bebauung nicht vollständig auszuschließen ist. Diese (lokal bis ca. 2,4 m unter OKG reichenden) Auffüllungen sind für einen Lastabtrag aus Hochbauten bedingt geeignet.

Die im Untergrund in mindestens mitteldichter Lagerung nachgewiesenen Sande mit wechselndem Schluffgehalt sowie Geschiebelahm und -mergelböden in mindestens steifer Zustandsform sind für eine mögliche Bebauung (mit Hochbauten) als tragfähiger Baugrund

einzustufen. Sie gewährleisten einen sicheren und dauerhaften Lastabtrag bei bauwerksverträglichem Setzungsverhalten.

Aus baugrundtechnischer Sicht kann der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich „Paul-Holz-Ring“ der Stadt Pasewalk als bebaubar eingestuft werden.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 1/7, 21/2, 22/4 und 23/2 der Flur 41 sowie die Flurstücke 106/16, 106/17, 106/18, 106/19, 114/71, 114/72, 114/73 und 114/74 der Flur 42 Gemarkung Pasewalk liegen im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Pasewalk GmbH.

Die Flurstücke 21/1, 22/3 und 23/1 der Flur 41 sowie die Flurstücke 106/20, 106/21, 106/22, 114/75, 114/79 und 114/104 der Flur 42 Gemarkung Pasewalk sind Eigentum der Stadt Pasewalk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ liegt im Innenbereich. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit un bebauten Fläche für Wohnungsbau in der geplanten Form ist jedoch nur mit einem Bebauungsplan 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

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 Umnut-

zung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nacherdichtung vorrangig zu nutzen.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.10.2019 und 21.10.2020 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 48/18 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk wurde mit Ablauf des 18.06.2002 wirksam. Er wurde mit den wirksamen Änderungen mit dem Stand von 30.06.2015 neu bekanntgemacht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48/18 „Paul-Holz-Ring“ Wohnbauflächen und im Süden Grünflächen dargestellt.

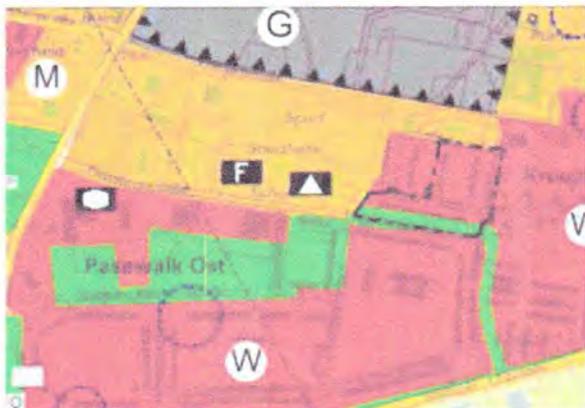


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden am Paul-Holz-Ring. Geplant werden ein- bis dreigeschossige Gebäude, die einen Übergang zwischen den vorhandenen 4-geschossigen Wohnblöcken am Paul-Holz Ring und der zweigeschossigen Bebauung in der Friedensstraße sowie der eingeschossigen Bebauung der Kreuzbäcksiedlung herstellen sollen. Dabei können kleine Einheiten für altersgerechtes Wohnen als auch Wohnangebote für Familien entstehen.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Der südliche Bereich zwischen Paul-Holz-Ring und Pestalozzistraße ist als Bestandteil des Wohngebietsparks in Pasewalk Ost zu entwickeln.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

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. 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 Anschluss der Läden soll negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandort Pestalozzistraße 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 Grundflächenzahl 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt, um dem Ziel des Übergangs von der eingeschossigen in der Kreuzbäckstraße zu den mehrgeschossigen Gebäuden in der Friedensstraße und im Paul-Holz-Ring zu entsprechen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist offene, die in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet wurden, (Kreuzbäckstraße, Friedensstraße) und abweichende Bebauung in Form von Zeilenbebauung mit Gebäudelängen bis 145 m (Paul-Holz-Ring, Pestalozzistraße) vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sollen die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppe mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wie in der offenen Bauweise; aber die Gebäudelänge wird auf 36 m begrenzt.

Dabei können z. B. drei zusammenhängende „Wohnscheiben“ nebeneinander gebaut werden. Wenn die Gebäudelänge 36 m nicht überschreitet und die seitlichen Abstände zu den Nachbargrenzen eingehalten werden, handelt es sich um ein Einzelhaus, welches aus drei selbstständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils eigenen Eingängen besteht. Eine Hausgruppe hingegen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von insgesamt höchstens 36 m, deren Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen.

Im Norden liegt die Baugrenze unmittelbar auf der festgesetzten Grenze des Baugrundstückes. Der Abstand im Osten, Süden und Westen beträgt 6 m. Die Baufelder sind 18 m tief.

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.

Die Festsetzung Nr. 3 zur überbaubaren Grundstücksfläche zu Garagen und Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze an der Richard-Wagner-Straße und dem südlichen Teil des Paul-Holz-Ringes dient der Freihaltung der Vorgartenbereiche von Bebauung.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Richard-Wagner-Straße, eine Gemeindestraße, die den Planbereich im Osten tangiert. Sie schließt südlich des Plangebiets an die Bundesstraße B104 (Stettiner Chaussee) an. Die Fahrbahnbreite im Plangeltungsbereich beträgt gut 6 m. An der westlichen Straßenseite ist ein Gehweg vorhanden.

Im Süden liegt der Gehweg der Nordseite der Pestalozzistraße im Plangeltungsbereich. Die Pestalozzistraße am Planbereich wurde gerade saniert.

Ergänzt wird die Erschließung durch den Paul-Holz-Ring, der als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Der südliche Teil des Paul-Holz-Ringes ist derzeit als Einrichtungsverkehr von Ost nach West festgelegt. Er hat eine Fahrbahnbreite von mehr als 5,5 m und beidseitig Gehwege. Südlich befindet sich ein Parkplatz mit 20 Stellplätzen, der auch für die angrenzenden Schulen genutzt werden kann.

Im Norden wird der Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Süden erweitert, damit die vorhandenen Entwässerungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

6.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangeltungsbereich ist eine Transformatorenstation vorhanden.

Der im Bestand vorhandene Sammelplatz für Sekundärrohstoffe liegt innerhalb der Wohnbaufläche. Um Störungen zu vermeiden wird dieser in den Bereich an der öffentlichen Grünfläche umverlegt.

6.4 Grünflächen

Der Bereich zwischen Pestalozzistraße und Paul-Holz-Ring wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dadurch wird die Bodenversiegelung im Planbereich begrenzt und die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt. Am Südrand wurde in Zusammenhang mit der Sanierung der Pestalozzistraße eine Baumreihe gepflanzt. Nördlich der Baumreihe wurde bei der Sanierungsmaßnahme ein separater Radweg errichtet.

Die Stadt Pasewalk strebt an eine bienenfreundliche Stadt zu werden. Diesem Motto entsprechend ist die Parkfläche zu entwickeln. Für die Grünfläche wurde eine Planung von Kunhart Freiraumplanung erstellt, die als Anlage 1 der Begründung anliegt.

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

Der Nordwestliche Teil der Grünfläche ist überlagert mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

M1

Die in der Planzeichnung mit M1 bezeichnete Grünfläche dient der Pflanzung von 13 Ersatzbäumen laut Baumfällgenehmigung sowie der Kompensation flächenhafter Eingriffe und Baumfällungen anderer Vorhaben. Die Fläche ist sukzessive parkartig durch Entwicklung von Magerrasen und Extensivgrünland (Bezug von unterstützendem Saatgut z.B. Rieger-Hofmann GmbH) sowie Pflanzung von Hecken und Bäumen zu gestalten. Die Magerwiese verlangt nach der Einrichtung ein bis zweimal im Jahr eine Mahd auf eine Mindesthöhe von 5 cm über dem Gelände mit Messerbalken. Der beste Zeitpunkt hierfür ist nach dem Abbruchten der Kräuter, je nach Beginn der Vegetationsperiode und Wetterbedingungen von Ende Mai bis Mitte Juni. Bei starkem Aufwuchs in feuchten Sommern kann Ende September bis Mitte Oktober nachgemäht werden. Die Mahden sollten in Etappen geschehen um die Fauna zu schützen. Es ist essentiell das Mahdgut vollständig zu entfernen. Düngung (sowohl organische als auch anorganische) sowie Umbruch, Neu- oder Nachsaaten sind zu unterlassen. Bei der Fläche ist die Einsaat einer Salbei-Saatenmischung zu empfehlen.

M2

Gemäß Baumfällgenehmigung vom 20.03.2020 und Anpflanzfestsetzungen in der Planzeichnung sind als Ersatz für den Verlust von 10 Einzelbäumen, 13 Bäume in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem ungekürzten Leittrieb; Stammumfang 12 bis 14 cm und der Arten 3 St Birken (*Betula pendula* -Be), 3 St Sommerlinde (*Tilia platyphyllos* -Ti), 3 St Stieleiche (*Quercus robur* -Qr), 3 St Traubeneiche (*Quercus petraea* -Qp) und 3 St Gemeine Buche (*Fagus sylvatica*-Fa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bewässerung, die Abstützung mit Dreibock und Gurt, die Anbringung von Verbisschutz und Drahtose sowie von Arboflex-Stammfarbe ist zu sichern. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Der Schutzstreifen der Trinkwasserleitung DN 400 AZ der Stadtwerke Pasewalk GmbH beträgt 4 m. Hier wurde auf den privaten Grundstücken ein Leitungsrecht festgesetzt.

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 mit drei Vollgeschossen verhindert, dass die Bebauung zu massiv und ähnlich hoch wie die abgebrochenen Gebäude wird. Metalleindeckungen sind nicht willkommen.

6.8 Kennzeichnungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 10.09.2019 hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerung, Altstandorte) bekannt sind.

In der Stellungnahme vom 28.10.2020 wird darauf verwiesen, dass aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.

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, Käämme, 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 Geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Im Plangeltungsbereich gibt es zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Die beiden Birken stehen im Randbereich der Verkehrsfläche.

6.9.3 Städtische Satzungen

Folgende städtische Satzungen sind zu beachten:

- Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Pasewalk (Abwassersatzung) wirksam seit 18.12.2002
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Pasewalk (Baumschutzsatzung) 2. Änderung wirksam seit 18.12.2015

Die Stadt Pasewalk hat eine Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt. Danach sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe geschützt. Somit gibt es im Plangeltungsbereich zusätzlich zu den beiden nach § 18 NatSchAG geschützten Birken 15 nach Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützte Bäume. Davon befinden sich 7 Bäume innerhalb der Baugrenze.

- Satzung der Stadt Pasewalk über die Wärmeversorgung und den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Fernwärmerversorgungsanlage (Fernwärmesatzung) beschlossen am 15.07.2015
- Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk wirksam seit dem 30.05.2019

6.9.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 11.09.2019 hin:
„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.9.5 Untere Naturschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 11.09.2019 hin:
„Gesetzlich geschützte Bäume im Bereich von Baustellen sind wirksam vor Beschädigungen zu schützen. ...

Die Verlegung von Leitungen jeglicher Art ist so abzustimmen, dass Gräben und Baugruben nicht länger als unbedingt notwendig offen bleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Schließen, von hinein fallenden Kleintieren (z. B. Frösche, Kröten und Kleinsäuger) zu beräumen. Die Tiere sind an sicheren und störungsfreien Orten wie z. B. an Gewässerrändern oder im Schatten von Gehölzen freizusetzen.“

6.9.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 11.09.2019 hin:
„Abfall:

- 1. Sofern während der Baumaßnahme Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. 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. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
- 2. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. ...*

Bodenschutz:

- 1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädlich 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. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam*

und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

6.9.7 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.10.2019 hin: „Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und 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 28.08.2003 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.“

6.9.8 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 11.09.2019 und 28.10.2020 hin:

- „1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) 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, die 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. Gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz – LWaG) vom 30. November 1991 (GVObI. M-V 1992, S. 669) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.“
- „1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.“

6.9.9 Brand- und Katastrophenschutz

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 18.09.2020 hin, „dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch

die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.“

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.10.2020, „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 den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

„Rettungswege

Neben dem baulichen als 1. Rettungsweg ist die Menschenrettung über tragbare Leitern der FF Pasewalk möglich. Der Einsatz des Drehleiterfahrzeuges und somit eine Aufstellfläche gemäß RL über Flächen für die Feuerwehr M-V ist auf Grund des zugelassenen 3. Vollgeschosses erforderlich. ...

Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Angriffswege sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V herzustellen.“

6.9.10 Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 17.09.2020 hin:

„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.“

6.9.11 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 01.10.2020 auf eine Fernmeldeleitung hin. Diese liegt im Plangeltungsbereich teilweise auf den privaten Baugrundstücken westlich der Richard-Wagner-Straße jedoch außerhalb der Baugrenze.

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Wohnbaufläche wurde aufgegeben und soll im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs wieder ausgeübt werden.

7.2 Verkehr

Die notwendigen verkehrlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Der nördliche Teil des Paul-Holz-Ringes wird in Richtung Süden erweitert.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserleitung (Anschlussleitung DN 100 AZ wird zurückgebaut. Für die Trinkwasserleitung DN 400 AZ ist auf den privaten Grundstücken eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Der Hydrant an der Ecke Paul-Holz-Ring/Richard-Wagner-Straße deckt den Bedarf an Löschwasser innerhalb des Plangeltungsbereichs ab.

Abwasser

Im Norden des Planbereichs am Paul-Holz-Ring ist eine Abwasserleitung vorhanden. Hier sind Ergänzungen für den Anschluss der Bauflächen am südlichen Paul-Holz-Ring und der Richard-Wagner-Straße erforderlich.

Stromversorgung

Es sind Stromversorgungsleitungen vorhanden.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist schadlos gegen Anwohner vor Ort zu versickern. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die Leitungen der Stadt.

„Nach § 46(2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden“²

Fernwärmeversorgung

Im Plangeltungsbereich besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärmeversorgung.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft.

² Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 28.10.2020

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.
Für 10 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume liegt ein Baumfällgenehmigung von 20.03.2020 vor. Hierfür werden 13 Bäume als Ersatz gepflanzt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 48/2018 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

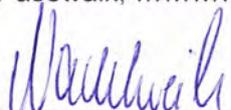
7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Stadt Pasewalk getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	6.022 m ²	38 %
Verkehrsflächen	4.629 m ²	29 %
davon Straßenverkehrsfläche	1.248 m ²	7,9 %
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.381 m ²	21,4 %
Grünflächen	5.007 m ²	32 %
Fläche für Versorgungsanlagen	109 m ²	1 %
Gesamt	15.767m²	100 %

Pasewalk, 22.03.2021


Die Bürgermeisterin

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