

Stadt Pasewalk

1. ÄNDERUNG“ BEBAUUNGSPLAN NR. 48/18 „KREUZBÄCKSIEDLUNG WEST“,

Entwurf vom 22.03.2024

Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Ziel und Zweck der Planung
- 3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 5 Bestand außerhalb und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 6 Konzeption
- 7 Umweltbelange
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Pasewalk möchte die Stadt Pasewalk brachliegende Wohnbauflächen entwickeln und aktivieren.

Innerhalb des Planbereiches befanden sich ursprünglich Geschosswohnungsbauten, deren Rückbau in den Jahren zwischen 2007 und 2016 erfolgte. Um eine Neu-Bebauung zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen wurde im Jahr 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Gebäuden zwischen I - III Vollgeschossen vor. Der Bebauungsplan ist am 25.04.2021 in Kraft getreten.

Die bauliche Konzeption die dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2021 zu Grunde lag wurde nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich will die Stadt aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen, die auch im Zusammenhang mit der positiven gewerblichen Entwicklung in Pasewalk steht, auf der Fläche ein größeres Angebot an Wohnraum schaffen. In diesem Kontext soll die Geschossigkeit im Plangebiet auf vier bzw. drei Geschosse erhöht werden. An der grundsätzlichen Plankonzeption, durch eine abgestufte Geschossigkeit einen Übergang zwischen den vorhandenen vier- und fünfgeschossigen Wohnblöcken der Oststadt und der ein bis zwei geschossigen Bebauung der Kreuzbäcksiedlung zu schaffen, wird festgehalten.

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von neuem, bezahlbarem und qualitativ wertigem Wohnraum. Dies soll angrenzend an die bestehende Wohnbebauung unter Wahrung nachbarschaftlicher Belange erfolgen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die weiteren Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am benachbarten bebauten Bereich.

Um die Planung umzusetzen und die Ziele der Planung zu erreichen, ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ zu ändern.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche im Innenbereich handelt, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha.

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

3.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

3.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer innerörtlichen, ehemals bebauten Fläche gesichert werden. Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

3.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von insgesamt lediglich ca. 15.814 m². Folglich liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m².

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann daher angewendet werden.

3.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht noch überschritten wird.

3.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden. (Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist vom Standort über 5 km entfernt.)

3.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ **Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

3.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

3.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Bei der Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. Veröffentlichung im Internet und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3.2.2 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall ist das Wohngebiet (WA) bzw. der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist somit nicht notwendig.

3.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie

im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nicht ausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 4.3 Bebauungspläne, wird verwiesen). Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S.6 BauGB.

4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Raumentwicklung / Raumordnung

4.1.1 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.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung werden u.a. folgende Leitsätze / Vorgaben formuliert: 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln (Z).“ Gemäß 4.1 (6) wird ausgeführt: „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms berücksichtigt und umgesetzt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk (mit seinen Änderungsverfahren) sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ Wohnbauflächen und im Süden Grünflächen dargestellt. Die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Berichtigung ist nicht notwendig.

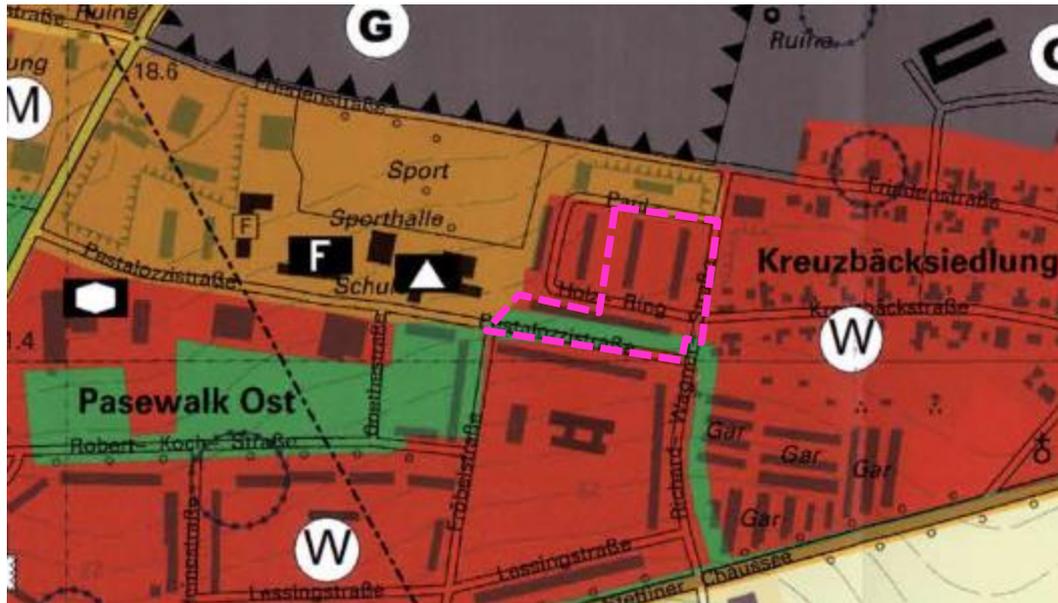


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan –der Stadt Pasewalk, Plangebiet in Pink

4.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“. Durch das vorliegende 1. Änderungsverfahren wird der bestehende Bebauungsplan vollumfänglich geändert. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treten außer Kraft und werden durch den Änderungsbebauungsplan neu getroffen.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an. Der Bebauungsplan Nr.34/11 „Gewerbegebiet Friedenstraße“ befindet sich in der Nähe, nördlich vom Plangebiet.



Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches in schwarz, Fläche ca. 1,6 ha

Der Bebauungsplan 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ besteht aus dem zeichnerischen Teil, dem Textteil (mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften). Dem Bauungsplan ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Bestand außerhalb und innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Pasewalk am östlichen Rand des Wohngebietes Pasewalk Ost. Die Richard-Wagner-Straße, die das Wohngebiet Pasewalk Ost begrenzt, ist noch Teil des Planbereichs. Östlich an die Richard-Wagner-Straße schließt die Kreuzbäcksiedlung an. Im Süden grenzt die Pestalozzistraße, die das Wohngebiet von Ost nach West durchquert an. Entlang der Fortführung der Pestalozzistraße sind zahlreiche Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen (Schule, Sport, Kita, etc.) vorhanden.

Der Planbereich ist von Wohnbebauung umgeben. Dabei ist die Bebauung im Osten (Kreuzbäcksiedlung) ein- bis zweigeschossig, im Norden zweigeschossig mit Dach (Friedensstraße) bzw. viergeschossig (Paul-Holz-Ring) und im Süden (Pestalozzistraße) fünfgeschossig. Südwestlich des Planbereichs, in der Pestalozzistraße, befindet sich die Grundschule Ueckertal Pasewalk (viergeschossig). Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet, Kreuzung Friedensstraße / Richard-Wagner-Straße befindet sich eine Gaststätte.

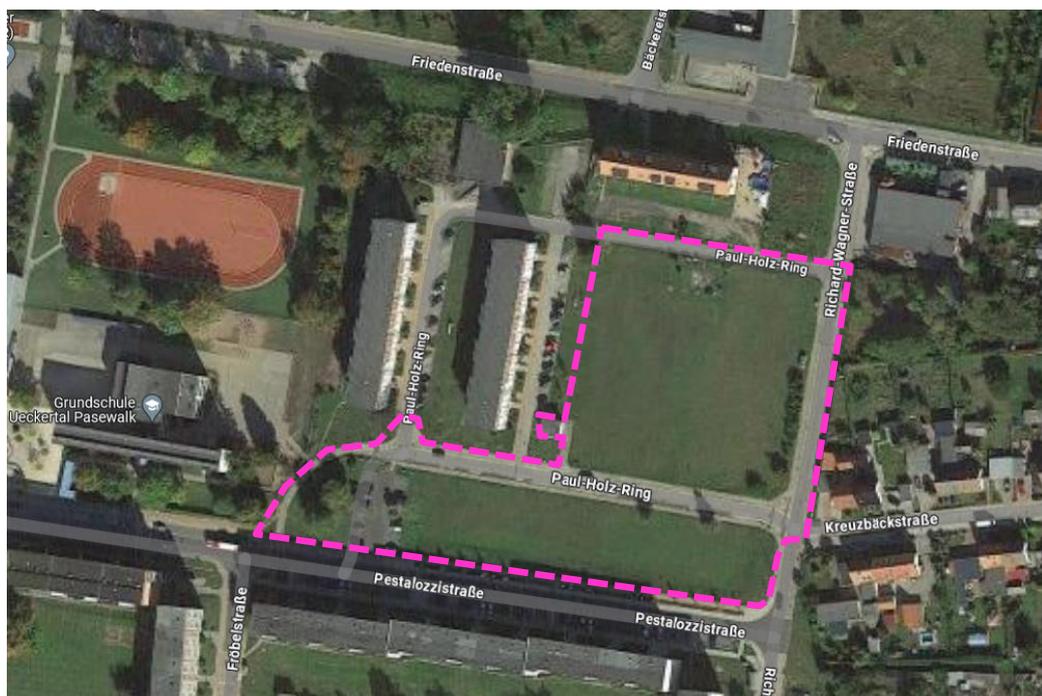


Abbildung 3: Luftbild Quelle: Google maps, Zugriff 03.03.2023, Plangebiet in Pink

5.2 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich auf ehemaligen Grundstücken mit Geschosswohnungsbauten die zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Seit rund 8 Jahren liegt die Fläche brach.

In der Baugrundvoruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48/18 (Geotechnische Stellungnahme, - Baugrundvoruntersuchung, Pasewalk – Bebauungsplan Nr. 48/18 „Paul - Holz - Ring“, Neubrandenburg, den 17.01.2029) wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der langfristigen anthropogenen Beeinflussung (Bebauung, Baugrubenrückverfüllung, Verlegung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen u.a.) mit unterschiedlich mächtigen Auffüllungen zu rechnen ist. Zudem ist ein Auftreten von unterirdischen Bauwerksresten nicht vollständig auszuschließen und im Zuge der Bauausführung entsprechend einzuplanen.

Siedlungsgebüsch, artenarmer Zierrasen, Straßen- und Parkierungsflächen prägen das Gebiet. Eine Trafostation ist am südlichen Paul-Holz-Ring verortet. Diese wird im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert, ebenso die zugehörigen Leitungen. Im Gebiet befinden sich weitere Leitungen, die durch Leitungsrechte gesichert werden. Ggfs. werden diese im Zuge der konkreten Erschließungsplanung und Realisierung erneuert.

Im Gebiet befinden sich weder Gebiete mit naturschutzrechtlichen Belangen noch sind Themen der Wasserwirtschaft betroffen. Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Die benachbarte Wohnbebauung bleibt erhalten und ist nicht Teil des Verfahrens.

6 Konzeption

Wie bereits eingangs erwähnt, besteht in Pasewalk eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen bzw. nach Wohnraum. Innerhalb des Plangebietes besteht die Möglichkeit auf seit Jahren brach liegenden Flächen Wohnraum zu schaffen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans kann die Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen reduziert werden. An diesem Standort können attraktive Wohngebäude entwickelt werden, die vor allem Familien, die sich in Pasewalk ansiedeln oder sich aber innerhalb der Stadt umorientieren wollen, zu Gute kommen. Die Fläche bietet sich aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und den in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Infrastruktureinrichtungen an. Die Fläche soll möglichst effektiv für Wohnnutzung genutzt werden, daher erfolgen die Erhöhung der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse sowie die organisatorische Neustrukturierung der Erschließungssituation.

Durch die Lage des Plangebietes mit innerörtlichem Anschluss ist in der Konzeption zum einen die nachbarschaftliche Bestandsbebauung zu berücksichtigen und zum anderen eine effektive Innenentwicklung zu beachten.

6.1 Bauliche Konzeption

Die bauliche Konzeption, die der vorliegenden Planung zugrunde liegt, sieht eine Bebauung mit 4 Gebäuden, mit insgesamt ca. 80 Wohneinheiten, vor. Ein Wohnungsmix von 1- bis 4-Zimmer Wohnungen, wobei der Hauptanteil des Wohnungsmix bei 2- bzw. 3 Zimmer-Wohnungen liegen soll, werden geplant.

Die Gebäude sind als abgewinkelte Mehrfamilienhäuser, die sich entlang des Paul-Holz-Rings und der Richard-Wagner-Straße orientieren, angedacht. Eine

grüne Hofbildung kann durch die Anordnung entstehen. Die Geschossigkeit der Gebäude orientiert Richtung Westen ist mit IV Geschossen und Richtung Osten mit max. III Geschossen angedacht.

Eine Bebauung mit Gebäuden mit Flachdach fügt sich in den umgebenden Maßstab ein.



Abbildung 4: Bauliches Konzept, Stand März 2024

6.2 Erschließungs-Konzeption

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Richard-Wagner-Straße und den Paul-Holz-Ring. Die Stellplatzversorgung für die neue Wohnbebauung ist entlang der Richard-Wagner-Straße und den Paul-Holz-Ring vorgesehen. Im Bereich der Richard-Wagner-Straße und des südlichen Paul-Holz-Rings sind im Zusammenhang mit der Anordnung der Stellplatzflächen ggfs. Um- /Neuordnungen angedacht. Im Bebauungsplan wird jedoch auch die Option eröffnen, diese in einer Tiefgarage unterzubringen. (Auf die Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen „Kapitel 9“ wird verwiesen.)

6.3 Ver- und Entsorgung

In den angrenzenden Straßen / Wegen befindet sich eine Vielzahl von Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger, so dass Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet mit unterschiedlichsten Medien gegeben sind und die öffentliche Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden durch Leitungsrechte gesichert. Wo baulich ggfs. notwendig, werden die Leitungen erneuert / verlegt.

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen. Im Plangebiet sind Regenwasserleitungen und Schmutzwasserleitungen vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist, wie aus den Unterlagen zum Bebauungsplan 48/18 zu entnehmen ist, gesichert.

6.4 Grünflächen

Der Bereich zwischen Pestalozzistraße und Paul-Holz-Ring wird auch im vorliegenden Änderungsverfahren als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die angrenzend an die Grünfläche bereits gepflanzte Baumreihe (zwischen Geh- und Radweg) wird durch die Festsetzung einer Pflanzbindung berücksichtigt. Für die Grünfläche werden die Festsetzungen / Nutzungsmöglichkeiten offen gehalten, damit die Fläche entsprechend frei gestaltet und bepflanzt werden kann.

Denkbar ist z.B. die Idee eines Grünen Klassenzimmers innerhalb der Grünfläche umzusetzen. Das Klassenzimmer im Grünen findet hauptsächlich unter freiem Himmel statt - im Idealfall auf einer Wiese, wie im vorliegenden Fall, die fußläufig, von den teilnehmenden Klassen erreicht werden kann (<https://www.lebendige-landschaft-streuobstwiese.de/das-klassenzimmer-im-gruenen>).

7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2) dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung z.T. um eine Innenentwicklung und Neuordnung handelt.

Mit dem Planvorhaben werden folgende Wirkungen vorbereitet:

- **Baubedingte Wirkungen**
Für die Baufeldvorbereitung und während der Bauphasen ist mit Baustellenverkehr, Lagerplätzen für Erdmaterial und begleitender Baustelleninfrastruktur (z. B. Baucontainer) zu rechnen. Zeitlich befristete Auswirkungen sind zum einen die direkte Flächeninanspruchnahme, zum anderen Störungen im Umfeld durch Lärm (Baumaschinen, Baustellenverkehr) und die Anwesenheit von Maschinen und Personen.
Mit einem relevant erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge entlang der Zufahrtstraße(n) ist aufgrund der Lage, der geringen Größe des Plangebietes, der Nutzung des bestehenden Straßennetzes und entsprechend vorliegender Verkehrssituation nicht zu rechnen.
- **Anlagebedingte Wirkungen**
Durch Bebauung und Herstellung von Erschließungsflächen werden dauerhaft Böden versiegelt und Biotopstrukturen (artenarme Wiese, Sträucher) in Anspruch genommen.
- **Betriebsbedingte Wirkungen**
Durch die Erweiterung von Wohnbauten ist nicht mit einer relevanten Zunahme von Verkehrs- und Lärmemissionen zu rechnen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen werden demnach kurz dargestellt.

- **Schutzgut Mensch**
Das Plangebiet selbst hat keine Naherholungsfunktion.
Die Nachverdichtung und Neubebauung kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität empfunden werden. Jedoch ist Ziel und Zweck der vorliegenden Maßnahme, die jeweiligen Flächen möglichst effektiv zu nutzen. Die geringfügigen Beeinträchtigungen sind daher

zumutbar. Ebenso ist aufgrund der geplanten Nutzungen gegenüber dem Bestand ein verstärktes Verkehrsaufkommen nur in geringem Ausmaß zu erwarten.

Im Zuge von Neu- und Umbauarbeiten ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden und wirken nur temporär.

Das Wohnraumangebot in Pasewalk wird durch die Planung erweitert und ergänzt.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Es sind keine Schutzgebiete wie FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat), SPA-Gebiet (Vogelschutzrichtlinie), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte oder kartierte Biotopstrukturen betroffen.

Die durch die Bebauung in Anspruch genommene Freifläche umfasst vorwiegend eine artenarme Wiese. Zudem kann eine Rodung von einzelnen Sträuchern notwendig werden.

Demgegenüber entstehen in den künftigen Grünflächen und Gärten neue siedlungsnahe Biotopstrukturen wie Bäume, Strauchhecken und blühende Staudenflächen.



Abbildung 5: Fotos Plangebiet, Stand März 2024

- **Schutzgut Fläche und Boden**

Im Bereich der künftigen Neu-Bebauungen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Allerdings war die Fläche bereits in der Vergangenheit überwiegend bebaut und versiegelt. Es sind keine natürlich gewachsenen Böden betroffen. Die städtebauliche Struktur soll einen möglichst geringen Erschließungsaufwand auslösen und die geplanten Typologien und Grundstücksgrößen eine dem Standort angemessene bauliche Dichte generieren

- **Schutzgut Wasser**

Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserqualität sind unwahrscheinlich, da von den geplanten Nutzungen keine besonderen Schadstoffeinträge zu erwarten sind. Durch die Versiegelung werden Flächen der Grundwasserneubildung entzogen. Das vorgesehene Trennsystem soll diese Auswirkung reduzieren

- **Schutzgut Klima und Luft**

Die durch Grünflächen gegliederte Bebauung innerhalb des Siedlungsbestands, wird sich lokal auf die kleinklimatische Situation (Frisch- und Kaltluftentstehung, Luftaustausch) nicht auswirken.

- Schutzgut Landschaft
Da das Plangebiet bereits heute schon durch die angrenzende bestehende Bebauung, umschlossen wird, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Sachgüter sind in dem Sinn betroffen, dass Verkehrsflächen umgestaltet werden müssen / sollten. Der Bebauungsplan trägt zur Erweiterung des Wohnungsangebotes bei.
Kulturgüter sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, eine Betroffenheit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.
- Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern
Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der ökologischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Fazit Umweltauswirkungen

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits einleitend erwähnt, sollen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Voraussetzungen geschaffen werden Wohnbauflächen zu realisieren, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Bestandsbebauung.

Damit dennoch eine gewisse Nutzungsmischung, die mit dem Gebiet verträglich ist und zum Ziel und Zweck der Planung beiträgt, ermöglicht wird, sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Anlagen sind zulässig, da diese üblicherweise wohngebietsverträglich und häufig auch innerhalb eines Wohngebäudes integrierbar sind.

Um vorbeugend Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden und den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern, werden die der **Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe** nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden, bis auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und den Anlagen für Verwaltungen, aus den folgenden Gründen ausgeschlossen:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, um die Flächen dem dringend benötigten Wohnraum vorzuhalten und Konflikte verkehrstechnischer Art zu vermeiden.

Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen Wohnbebauung. Derartige Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.

Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundener Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des angrenzenden Umfelds befürchtet. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

Bei den insgesamt als unzulässig festgesetzten Nutzungen ist auch die geringe Größe des Plangebietes zu beachten. Auf der Fläche von 1,6 ha soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Die als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen sind an anderer Stelle und in anderen Baugebieten gem. BauNVO zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit für **Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Art eines Betriebs)** soll gegebenenfalls auch temporäres Wohnen für Beschäftigte von Betrieben ermöglichen. (Da die rechtliche Einordnung für das temporäre Wohnen nicht eindeutig ist soll die Option vorsorglich eröffnet werden.)

Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO: Diese Anlagen werden ebenfalls ausnahmsweise als zulässig festgesetzt, da diese ggfs. das Versorgungsangebot verbessern können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. (siehe auch Kapitel 6 „Konzeption“).

A2.1 Grundflächenzahl

Bei der Grundflächenzahl werden die Orientierungswerte gemäß der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der WA-Nutzung darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,7 (WA) überschritten werden. Die Festsetzung berücksichtigt die ggfs. auch im Innenhof notwendige Feuerwehzufahrt, so dass der für WA-Gebiet geltende Wert von 0,6 für diese Anlagen vorsorglich auf 0,7 erhöht wird.

Die Erhöhung ist darin begründet, dass der Wunsch besteht zum einen von der bisherigen Zeilenbauweise Abstand zu nehmen und eine Bebauung mit Innenhofcharakter auszubilden und zum anderen ein Wohnungsangebot mit überwiegend 2- bis 3 Zimmerwohnungen zu entwickeln. Dies wiederum führt ggfs. dazu, dass im Innenhof notwendige Feuerwehzufahrten zu berücksichtigen sind (siehe oben).

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 (entspricht den Vor-

gaben der BauNVO) soll eine Option für die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen geschaffen werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit vier bzw. drei Vollgeschossen. Dies entspricht dem Maß der Bebauung, an die das Plangebiet anschließt (Westen, Süden und Norden). Die maximale IV-Geschossigkeit der Gebäude ist Richtung Westen orientiert, die maximale III-Geschossigkeit ist Richtung Osten orientiert um einen Übergang zur I bis-II geschossig ausgebildeten Kreuzbäcksiedlung zu schaffen.

A2.3 Geschossfläche

Die Festsetzung wird vorsorglich getroffen, damit bei einer möglichen Errichtung einer Tiefgarage bzw. eine Garagengeschosses die durch § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswerte annähernd eingehalten werden können.

A3 Bauweise

Wie bereits erläutert, sollen im gesamten Plangebiet 4 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Bauweise wurde daher so gewählt, dass die Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Es handelt sich dabei um die offene Bauweise.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung gegeben ist.

A4.1 Stellplätze, Garagen, und Tiefgaragen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten. Darüber hinaus beeinträchtigen Stellplätze die Gestalt des Straßenraums im Vergleich zu oberirdischen Garagen weniger stark und sollen daher flexibel angeordnet werden können (siehe auch Begründung zu A9).

Die Möglichkeit, Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, soll das planerische Ziel unterstützen, die Stellplatzversorgung in einer Tiefgarage vorzusehen.

A4.2 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Innenhofbereiche oder die Vorzonen im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen.

Die Ausnahme für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen sowie für notwendige technische Anlagen wurde getroffen, da diese funktional angeordnet werden müssen.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung dient allgemein der Sicherung der Erschließung und der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer (auf die erläuternden Ausführungen Kapitel 6.2 wird verwiesen.)

A6 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Die Festsetzung dient allgemein der Sicherung der Versorgungseinrichtungen und sichert die bestehende Trafostation.

A7 Grünflächen

Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Grünfläche und soll eine entsprechende Nutzung und Gestaltung ermöglichen (siehe Kapitel 6.4). Daher wurden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 48/18 „Kreuzbäcksiedlung West“ nicht eins zu eins übernommen, zumal die damals vorgegebenen Baum-Pflanzungen z.T. bereits erfolgt sind und nun durch eine Pflanzbindung gesichert werden.

A8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte dient der Sicherung der Erschließung.

GR1/FR1/ LR1: Die eingetragene Fläche Geh- und Fahrrecht GR1/FR1/ LR1 ist zugunsten der Versorgungsträger, den Anlieger und der Stadt Pasewalk festgesetzt.

LR2: Das eingetragene Leitungsrecht LR 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Pasewalk und den Stadtwerken zur Sicherung der bestehenden Wasserleitung festgesetzt.

LR3: Das eingetragene Leitungsrecht LR 3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Pasewalk und den Stadtwerken zur Sicherung des Regenwasser und Schmutzwasserkanals festgesetzt.

A9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung im Plangebiet sicherstellen und dient der Klarstellung, dass es sich bei den Stellplätzen auf diesen Flächen um Stellplätze handelt, die den geplanten Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk findet durch diese Festsetzung ebenfalls Ihre Berücksichtigung. Die Zuordnung ist eindeutig und die Stellplatzfläche ermöglicht die Herstellung der notwendigen Stellplatzanzahl.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Im Planbereich erfolgt dies über den Regenwasserkanal. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

A10.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/ Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Erschließungswege dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Festsetzung das Regenwasser hier direkt zu versickern kann zur Grundwasserneubildung beigetragen werden.

A10.3 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

A10.3.1 Baufeldfreimachung / zeitliche Beschränkung

Die Festsetzung dient dem Schutz der Vögel sowie der Fledermäuse. Abbruch- und Fällarbeiten dürfen demnach nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit getätigt werden.

A10.3.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung / Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und den ökologischen Belangen. Sie tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A11.1.1 Pflanzbindung 1 (pfb 1): Einzelbäume

Gehölze erfüllen wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Weiterhin dienen sie der Gliederung und Gestaltung des Ortsbilds. Neu gepflanzte Bäume benötigen mehrere Jahre, bis sich eine Krone entwickelt, die diese Funktionen erfüllt. Daher sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen (siehe auch Begründung zu Ziff. A 7 und Kapitel 6.4).

A11.1.2 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1): Einzelbäume.

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung. Sie lockern die Bebauung auf, Gehölze erfüllen wichtige Funktionen als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

A11.1.3 Pflanzverpflichtung 2 (pz 2): Baumpflanzungen pro 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Siehe Begründung zu Ziff. A11.1.1 u A11.1.2.

A11.1.4 Überdeckung Tiefgaragen 3 (pz 3) (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung (0,60 m) von Tiefgaragen hat ökologische und städtebauliche Gründe. So wird ausreichend Boden für geeignete Bepflanzungen geschaffen.

A11.1.5 Pflanzverpflichtung 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform/-neigung / -deckung

B1.1.1 Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

B1.1.2 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung für geneigte Dachflächen orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohngebiete und an der charakteristischen Farbgebung. Die Begründung ist aus ökologischen, entwässerungstechnischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Die Lage mit angrenzender bestehender Wohnnutzung soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden, ebenso wie Nachbarschaft schützende Belange.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

B1.3 Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1,6 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca.	6.515 qm (41 %)
öffentliche Verkehrsflächen (insgesamt):	ca.	4.672 qm (29,5 %)
öffentliche Grünfläche	ca.	4.554 qm (29 %)
Versorgungsfläche	ca.	74 qm (0,5 %)

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Für das Plangebiet kann die Erschließung über die bestehende Straßen Richard-Wagner-Straße und Paul-Holz-Ring erfolgen. Ggfs. sind für die von der Straße zurückversetzten Gehwegflächen und neu angedachten Stellplatzflächen noch bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Dies wird im Zuge der Konkretisierung der Erschließungsplanung geklärt. Weitere bodenordnerische Maßnahmen und Folgeverfahren sind nicht notwendig.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes kann in der Stadt Pasewalk neuer Wohnraum geschaffen werden. Dies wirkt sich positiv auf die Deckung des hohen Wohnraumbedarfs aus. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Entwicklung geordnet verläuft.

Pasewalk den

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser:

König + Partner PartmbB · Freie Landschaftsarchitekten