Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 52/19
„Innenstadt-Rossstraße“

Begründung

Anlage1	Voruntersuchungen zum Artenschutzfach-beitrag

Stand: Entwurf April 2021

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.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 5
2.3 Planverfahren 6

3. AUSGANGSSITUATION 7

3.1 Stadträumliche Einbindung 7
3.2 Bebauung und Nutzung 7
3.3 Erschließung 8
3.4 Natur und Umwelt 8
3.5 Eigentumsverhältnisse 8

4. PLANUNGSBINDUNGEN 8

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 8
4.2 Landes- und Regionalplanung 9
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 9
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 9
4.3 Flächennutzungsplan 9
4.4 Rahmenplan 10

5. PLANKONZEPT 11

5.1 Ziele und Zwecke der Planung 11
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11

6. PLANINHALT 11

6.1 Nutzung der Baugrundstücke 11
6.1.1 Art der Nutzung 11
6.1.2 Maß der Nutzung 12
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 12
6.1.4 Garagen und Stellplätze 12
6.2 Verkehrsflächen 12
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 12
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 13
6.5 Kennzeichnungen 13
6.5.1 Kampfmittelbelastung 13
6.6 Nachrichtliche Übernahmen 13
6.6.1 Bodendenkmal 13
6.6.2 Baudenkmal 14
6.7 Hinweise 14
6.7.1 Städtische Satzungen 14
6.7.2 Untere Verkehrsbehörde 14
6.7.3 Untere Wasserbehörde 15
6.7.4 Stadtwerke Pasewalk GmbH 16

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 17
7.2 Verkehr 17
7.3 Ver- und Entsorgung 17

7.4 Natur und Umwelt 17
7.5 Bodenordnende Maßnahmen 18
7.6 Kosten und Finanzierung 18
8. FLÄCHENVERTEILUNG 18

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 0,5 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 19/1 (teilweise), 125, 126, 127/1, 140/2, 140/3, 147 (teilweise), 148/2, 148/3 (teilweise), 149 (teilweise), 165, 166 und 167/1 der Flur 31 Gemarkung Pasewalk. Der Planbereich ist die Rossstraße zwischen Am Markt/Neuer Markt und Grünstraße sowie die Bebauung auf der Südseite der Rossstraße, im Pasewalker Altstadtkern.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Neuer Markt 8), Wohnbebauungen Rossstraße 4, 6,8 und 10 sowie Grünstraße 36, die Grünstraße und die Straße Neuer Markt (Flurstücke 19/1, 147, 149, 150, 151, 152, 153 und 154),
im Osten:	durch die Straße Neuer Markt (Flurstück 36/7),
im Süden:	durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Am Markt 11), einen Gewerbebetrieb (Grünstraße 28), die Straßen Am Markt und Grünstraße, einem Spielplatz (Flurstücke 127/2, 133, 140/2, 140/7, 141, 147, 148/3 und 167/2) und
im Westen:	durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Grünstraße 33), Wohnbebauung (Grünstraße 35) sowie die Grünstraße und die Rossstraße (Flurstücke 17, 18, 16/2 und 147).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Fläche des Plangeltungsbereichs liegt innerhalb des Sanierungsgebietes der Stadt Pasewalk. Die 4-geschossigen Gebäude im Südosten des Plangeltungsbereichs sind aufgrund

der Plattenbauweise von einer uniformen monotonen Struktur geprägt und stellen einen städtebaulichen Missstand dar.
Die Behebung städtebaulicher Missstände, die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung sowie die Aufwertung des Plangebietes sind das Planungsziel der Stadt. Dazu gehören die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen (attraktives Wohnen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben. Die geplante nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichert die Anforderungen zum Wohl der Allgemeinheit und ist zukunftsorientiert.

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 0,47 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 505 m² × 0,9 + 686 m² × 0,8 + 396 m² × 0,6 + 808 m² × 0,4 = 1.564 m² 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 und im urbanen Gebiet 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 6,5 km entfernt. Die nach Information der uNB im Plangebiet vorkommenden Fledermäuse gehören nicht zu den geschützten Arten des FFH-Gebietes. 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 mehr als 430 m. Die nach Information der uNB im Plangebiet vorkommenden Mauersegler und Mehlschwalbe gehören nicht zu den geschützten Arten des SPA. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes 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 28.11.2019 (Aufstellungsbeschluss) wurde 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 wurdenan der Planung frühzeitig beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

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.

Die untere Naturschutzbehörde auf Vorkommen von Fledermäusen, Mauerseglern und Mehlschwalben im Plangeltungsbereich verwiesen und die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gefordert. Von Grünspektrum wurde eine Voruntersuchung zum Artenschutzfachbeitrag vom 31.03.2021 erstellt.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 28.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten Nr. 01/2020 am 25.01.2020 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 09.12.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch das Schreiben vom 18.01.2020 mitgeteilt.

Frühzeitige Information gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB
Das Planungskonzept konnte in der Zeit vom 30.11.2020 bis 11.12.2020 im Rathaus eingesehen werden. Der Termin wurde durch Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten Nr. 11/2020 am 28.11.2020 angekündigt. Die auszulegenden Unterlagen waren auch auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt. Im Rathaus gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Bebauungsplanentwurf wurde am ……. von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ befindet sich im Pasewalker Altstadtkern nordwestlich des Marktplatzes. Im Norden des Plangeltungsbereichs liegt die Rossstraße zwischen den Straßen Am Markt/Neuer Markt und Grünstraße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Süden des Plangeltungsbereichs ist Bebauung vorhanden. Im Osten auf der Marktplatzseite sind dies Wohn- und Geschäftshäuser, dann Wohnhäuser entlang der Rossstraße und im Westen an der Ecke zur Grünstraße steht ein altes Wohn- und Geschäftshaus. Derzeit gibt es innerhalb des Plangeltungsbereichs neben Wohnungen Am Markt 9 das Debeka Servicebüro und die Seniorenwohngruppe der Volkssolidarität als besondere Form des Wohnens, Am Markt 10 Eddys Grillhaus, Rossstraße 1 Parkett & Bodenbeläge und Rossstraße 11 Rechtsanwalt und Beratungsdienst.
Der Planbereich ist von Wohnbebauung umgeben; aber auch von Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen. Am Markt 1 befinden sich Arztpraxen, Apotheke und verschiedene Beratungsstellen und Dienstleister und Am Markt 11 ein Augenoptiker. Nördlich des Planbereichs Neuer Markt 8 gibt es ebenfalls eine Arztpraxis und eine Tagespflege; westlich befinden sich in der Grünstraße 33 Bäckerei, Konditorei & Café und in der Grünstraße 28 Wäscherei/Textilreinigung.
Die Bebauung innerhalb Plangeltungsbereich hat im Osten (Am Markt 9 und 10 und Rossstraße 1, 3, 5, 7 und 9) 4 Vollgeschosse und im Westen (Rossstraße 11, 13 und 15) 2 Vollgeschosse und die Nebengebäude entlang der Grünstraße habe nur ein Vollgeschoss. Die vorhandene Bebauung im Osten ist durch sehr hohe Grundstücksüberbauung geprägt.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die örtlichen Straßen, Am Markt/Neuer Markt im Osten und die Grünstraße im Westen, die den Planbereich tangieren, erschlossen. Die Rossstraße innerhalb des Plangeltungsbereichs ist nur von der Grünstraße aus befahrbar. Es ist eine Mischverkehrsfläche.
Zwischen Rossstraße 9 und 11 führt ein separater Fußweg in Richtung Süden vorbei am Spielplatz und Parkplatz bis zur Bergstraße.
Auf der Ostseite des Marktplatzes, nur 100 m vom Plangeltungsbereich entfernt, befinden sich Bushaltestellen.
In den Straßen sind Strom-, Gas-, Fernwärme- und Trinkwasserversorgung vorhanden.
Die vorhandenen Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle in der Straße Neuer Markt wurden bereits erneuert. Die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle in der Grünstraße sind mehr als 30 Jahre alt und in schlechtem Zustand.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. In den Straßenräumen stehen Bäume.
Der Landkreis Vorpommern-Greifswald verweist in seiner Stellungnahme vom 13.01.2021 auf das Vorkommen von Fledermäusen, Mauerseglern und Mehlschwalben. „*Untersuchungen, insbesondere im Bereich der Drempel der Wohngebäude Rossstraße 1-9, waren zu dieser Zeit nicht möglich. … Durch einen Gebäude(teil)rückbau und andere Sanierungsmaßnahmen können Nist- und Ruheplätze von Vögeln verloren gehen. Gleiches gilt für Quartiere von Fledermäusen. … Im Dachbereich der Gebäude könnten sich geeignete Quartiere für Fledermäuse befinden. … Aufgrund der fehlenden Untersuchungen, insbesondere der Dachbereiche der Gebäude, können zum heutigen Zeitpunkt keine Einschätzungen zur Betroffenheit von Quartieren von Fledermäusen getroffen werden. … Die im Plangebiet vorhandene Bebauung ist als Ruhe- und Nistplatz für verschiedene Vogelarten geeignet.*“[1]
Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.
Im Plangeltungsbereich steht das Wohnhaus Rossstraße 11 unter Denkmalschutz. Der Plangeltungsbereich berührt bzw. tangiert mehrere Bodendenkmale.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 18/1, 18/2, 18/3, 125, 126, 127/1, 140/3, 148/2, 165, 166 und 167/1 der Flur 31 Gemarkung Pasewalk liegen im Privatbesitz.
Die Flurstücke 18/4, 19/1, 140/2, 147, 148/3 und 149 der Flur 31 Gemarkung Pasewalk sind Eigentum der Stadt Pasewalk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

[1] Grünspektrum: Voruntersuchungen zum Artenschutzfachbeitrag

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ liegt im Innenbereich. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände und Neuordnung des Straßenraumes 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 Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.01.2021 wird ausgeführt:
„Der Planungsstandort folgt der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) LEP M-V.
Der Bebauungsplan Nr. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ der Stadt Pasewalk ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

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. 52/19 „Innenstadt-Rossstraße“ Wohnbauflächen im Westen und im Osten gemischte Bauflächen dargestellt.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk

4.4 Rahmenplan

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt-Pasewalk“. Der Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Pasewalk "Altstadt" Fortschreibung 2020 wurde von der Stadtvertretung am 03.12.2020 beschlossen und am 30.01.2021 in den Pasewalker Nachrichten bekannt gemacht. Im Jahr 2019 wurde der Innenhof des Quartiers 46 (Am Markt/ Bergstraße/Grünstraße/Rossstraße) neugestaltet. Die Neugestaltung der Grünflächen sowie Errichtung eines Spielplatzes und die Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen sind Bestandteil der Aufwertung des Quartiers. An der Marktseite wurden Fassaden neugestaltet. Viele private Eigentümer der Grünstraße/Bergstraße werteten ihre Grundstücke im Rahmen der Sanierung auf. In der Rossstraße folgten nur einige private Eigentümer der Durchführung der Sanierung.
Die viergeschossigen Gebäude in der Rossstraße sind aufgrund der Plattenbauweise von einer uniformen monotonen Struktur geprägt. Sie widersprechen dem Maßstab einer angemessenen Höhe und Kleinteiligkeit innerstädtischer Bebauung. Insbesondere durch benachbarte Altbebauung wird dieser Kontrast deutlich.
Ziel der Sanierung ist es, zukunftsfähige und gemeinwohlorientierte Gebäude- und Wohnstrukturen zu schaffen, die zur Entwicklung eines lebenswerten Stadtzentrums beitragen. Dazu gehören auch individuelle Wohnformen, die den sehr unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensmodellen gerecht werden. Neben großen familiengerechten Wohnungen sollen kleinere Singlewohnung oder kombinierbare Wohnungen geschaffen werden. So können verschiedene Generationen neben bzw. miteinander wohnen oder Arbeiten und Wohnen in räumlicher Nähe kombiniert werden.
Die Vielfalt von Wohnungsangeboten soll zur sozialen Durchmischung beitragen und der Segregation von einzelnen Bevölkerungsgruppen vorbeugen.

Um diese Ziele umzusetzen sind erhebliche Eingriffe in die Gebäudestruktur erforderlich, wie der Rückbau von Geschossen, die Veränderung der Grundrisse und Herstellung barrierefreier bzw. -armer Wohnungen.
Der Durchführungsplan des Rahmenplans sieht für die Rossstraße 1,3, 5, 7 und 9 sowie Am Markt 9 und 10 folgende Ziele vor:

- Aufwertung des Stadtbildes und Verbesserung der Wohnqualität,
- Anpassung an kleinteilige Nachbarbebauung 3- bis 4-geschossige Bebauung.
- Zukunftsfähige Wohnformen.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Um eine komplexe, nachhaltige und städtebauliche Aufwertung des Quartiers 46 zu bewirken und die Ziele der Sanierung zu erreichen, sind die Missstände in der Rossstraße zu beseitigen.
Es ist ein allgemeines Wohngebiet und ein urbanes Gebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines urbanen Gebietes 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 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 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. Anlagen für Verwaltungen sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Es wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.
Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Unter Anwendung des § 6a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. Am Marktplatz ist die Erhaltung einer gewerblichen und Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss Zielstellung der Stadt Pasewalk.

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 im allgemeinen Wohngebiet entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Bei Eckgrundstücken ist es in der geschlossenen Bauweise nicht möglich, diese Obergrenze einzuhalten. Deshalb wurde an der Ecke Rossstraße/Grünstraße eine höhere GRZ 0,6 festgesetzt und an der Ecke Am Markt/Rossstraße 0,9 (statt der Obergrenze in § 17 BauNVO für urbane Gebiete 0,8). Noch extremer ist die Erhöhung der GRZ für das allgemeine Wohngebiet zwischen dem Fußweg und dem urbanen Gebiet. Hier ist diese Überschreitung im Bestand vorhanden und durch die geringen Grundstücktiefen bedingt. Unmittelbar an diese Grundstücke schließt sich der neu gestaltete Spielplatz im Inneren des Quartiers an, was die fehlenden Freiflächen etwas ausgleicht.
Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt, um dem Ziel des Übergangs von der dreigeschossigen Bebauung am Markt zu den ein- und zweigeschossigen Gebäuden in der Grünstraße zu entsprechen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem Innenstadtcharakter entsprechend wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Hilfe von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

6.1.4 Garagen und Stellplätze

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; ebenso die Ablösung, wenn eine Herstellung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Grünstraße im Westen und die Straßen Am Markt/Neuer Markt im Osten; zwei Gemeindestraßen. Verbunden werden die beiden Straßen im Plangeltungsbereich durch die Rossstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgebildet ist und nur als Einbahnstraße von der Grünstraße Richtung Osten befahren werden darf. Die Rossstraße ist sanierungsbedürftig, während die Straße Am Markt/Neuer Markt im Rahmen der Stadtsanierung erneuert wurde. Im Rahmenplan wurde die Rossstraße als Wohnstraße (Mischverkehrsfläche) ausgewiesen.

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

Die im öffentlichen Raum vorhandenen Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Artenschutz
Bei der Durchführung von Bauvorhaben im Bestandsgebiet können Fledermäuse im Dachbereich der Rossstraße 1-9 und Am Markt 9 und 10 betroffen sein. Aufgrund der fehlenden Untersuchungen, insbesondere des Dachbereichs der Gebäude kann derzeit nicht eingeschätzt werden, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt sind. Eine Betroffenheit von Vögeln nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist anzunehmen. Die im Plangeltungsbereich vorhandene Bebauung ist als Ruhe- und Nistplatz für verschiedene Vogelarten geeignet. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Gebäude, insbesondere der Drempel, sowie die offenen Fassadenfugen, durch eine qualifizierte Person zu begutachten und gegebenenfalls Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Hier planen die Stadtwerke Pasewalk GmbH die Umverlegung der Fernwärmeleitung, die sich bisher im Kellerbereich des Wohnblocks befindet.

6.5 Kennzeichnungen
6.5.1 Kampfmittelbelastung

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 13.01.2021 wird darauf verwiesen, „*dass sich das Vorhabengebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 3 befindet. Hier ist Kampfmittelbelastung dokumentiert und ggf. Handlungsbedarf.*
Es wird empfohlen, einen „Antrag auf Kampfmittelbelastungsauskunft“ an das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M- V, Munitionsbergungsdienst, Graf- Yorck- Straße 6, 19061 Schwerin zu stellen.
Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.“

6.6 Nachrichtliche Übernahmen
6.6.1 Bodendenkmal

Der Plangeltungsbereich berührt bzw. tangiert folgende Bodendenkmale: Gemarkung Pasewalk, Fundplätze 900, 215, 140, 290, 232, 142.
„Die betroffenen Bodendenkmale sind zu beachten.
Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt

wird. Vor Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich die Genehmigung hierfür einzuholen.“[2]

6.6.2 Baudenkmal

„1. Im Planbereich befindet sich das unter Pos. 641 UER als Baudenkmal in die Liste der Baudenkmale eingetragene Wohnhaus Rossstraße 11.

2. Belange des Umgebungsschutzes im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern sind im weiteren Planungsverlauf für folgende in die Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingetragene Baudenkmale zu beachten:

- *Pos. 641 UER – Pasewalk, Rossstraße 11: Wohnhaus*
- *Pos. 583 UER – Pasewalk, Grünstraße 35: Wohnhaus*
- *Pos. 538 UER– Pasewalk, Am Markt 1/Marktstraße 1: Verwaltungsgebäude (ehem. Landratsamt)*[3]

6.7 Hinweise

6.7.1 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 Fernwärmversorgungsanlage (Fernwärmesatzung) beschlossen am 15.07.2015
- Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk wirksam seit dem 30.05.2019

6.7.2 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 13.01.2021 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.“

[2] Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 27.01.2021
[3] Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 27.01.2021

6.7.3 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 13.01.2021 hin:

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

2. *Sollte bei Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
3. *Die Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer (Oberflächengewässer/Grundwasser) stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
4. *Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89 / UTM Zone 33 N anzugeben.*
   Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen.
   Folgende Antragsunterlagen sind einzureichen:
   - *Übersichtsplan (M 1:10.000) mit eingezeichnetem Vorhaben und genauer Kennzeichnung der Einleitstelle*
   - *Zustimmung des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes bzw. des Rechtsträgers des Gewässers*
   - *Ausführung des Einlaufbauwerkes*
   - *Berechnung des abzuleitenden Niederschlagswassers*

   Vor Einleitung in den Vorfluter ist eine Sedimentationsanlage mit Tauchwand vorzusehen.
   Die Revisionsschächte sind mit Sandfängen auszustatten.
5. *Nach § 32 (1) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern i. V. mit dem § 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG bedarf das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser der Erlaubnis oder der Bewilligung für Zwecke der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke in besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft.*
6. *Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
7. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. …*

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen.*

4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *Nach § 62 (1) WHG müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Für Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen gilt Satz 1 des § 62 (1) WHG entsprechend mit der Maßgabe, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.*
6. *Nach § 62 (2) WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.*
7. *Nach § 20 LWaG M-V muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 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 (VAwS), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.*
8. *Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung- VAwS) vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 887) zuletzt geändert am 17. Juli 2011 ist einzuhalten.“*

6.7.4 Stadtwerke Pasewalk GmbH

Die Stadtwerke Pasewalk GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 07.01.2021 hin:
„Aufgrund von Trassenerneuerung/-veränderung kann es erforderlich sein, dass Arbeiten an unseren Medien auch außerhalb des Baufeldes notwendig werden. …
Im Bereich der Hausnummern 11-13, unterer Bereich bis zum Torbogen ist die Neuverlegung der 1 kV-Kabel geplant. …
Fernwärmeversorgung
Im Bereich der Hausnummern 1-9 befindet sich die Versorgungsleitung im Kellerbereich der Wohnblocks. Aufgrund der Neugestaltung der Gebäudestruktur ist daher eine Umverlegung dieser Versorgungsleitung notwendig. Der neue Trassenverlauf ist hinter den Wohnblocks im Bereich des neu gepflasterten Gehwegs geplant, da sich die Hausanschlussräume auf der Hofseite der Gebäude befinden.
4. Trinkwasserversorgung
… Im Abschnitt Haus Nr. 3-11 ist eine alte Gussrohrleitung DN 100 über eine Länge von ca. 55 m zu erneuern. …
Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht verdeckt, versetzt oder entfernt werden. Berücksichtigen Sie bitte weiterhin, dass das „Merkblatt für durchzuführende Erdarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Pasewalk GmbH“ bei der Planung, Angebotserarbeitung und bei der Realisierung der Baumaßnahme im vollen Umfang Berücksichtigung findet.
Die vorhandenen Kabel- und Leitungstrassen dürfen nicht als Lagefläche für Baumaterialien und Ähnliches genutzt werden und sind gegen eventuell herabstürzende Bauteile zu sichern.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen dem Bestand und können weiter ausgeübt werden.

7.2 Verkehr

Die notwendigen verkehrlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser
Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Pasewalk GmbH im Abschnitt Haus-Nr. 3 bis 11 ist zu erneuern.

Löschwasser
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohnbebauungen werden 96 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Abwasser
Im Plangebiet sind Schmutzwasserkanäle vorhanden, an die die Bauflächen angeschlossen sind. Der Kanal in der Rossstraße ist erneuerungsbedürftig.

Regenwasser
Im Plangebiet sind Regenwasserkanäle vorhanden. Sie nehmen das Wasser von der angrenzenden Bebauung auf. Der Kanal ist erneuerungsbedürftig.

Stromversorgung
Das Plangebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen. Die Stadtwerke Pasewalk planen im Bereich der Rossstraße 11-13 eine Neuverlegung.

Fernwärmeversorgung
Der nordöstliche Teil des Plangeltungsbereiches ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Die Versorgungsleitung im Kellerbereich der Rossstraße 1-9 ist umzuverlegen.

Abfallentsorgung
Seit dem 01.01.2020 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.
Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Gebäude, insbesondere der Drempel, sowie die offenen Fassadenfugen, durch eine qualifizierte Person zu begutachten und gegebenenfalls Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 52/2019 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

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	1.890 m²	40 %
Urbanes Gebiet	505 m²	11 %
Verkehrsflächen	2.312 m²	49 %
davon Straßenverkehrsfläche	1.084 m²	23 %
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.228 m²	21,4 %
Gesamt	**4.707 m²**	**100 %**

Pasewalk, ……

Die Bürgermeisterin Siegel