

**-ENTWURF-
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44/17
„VERLÄNGERTE KLOSTERSTRAßE“ DER STADT PASEWALK**

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Anklam
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B. SC.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Datum: Juli 2023

ENTWURF

Begründung zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung.....	3
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass der Planungsänderung.....	4
2.1	Ziel und Zweck der Planungsänderung	4
2.2	Aufstellungsverfahren.....	5
2.3	Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung.....	6
2.4	Flächennutzungsplan	7
3	Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe.....	7
4	Vorhandene Situation.....	9
4.1	Bestandsanalyse.....	9
4.2	Ver- und Entsorgung	10
5	Planinhalte	12
5.1	Nutzung.....	12
5.2	Bebauungskonzept	13
5.3	Sonstige Belange	14
5.4	Flächenbilanz	15

0 Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung beinhaltet die Angaben zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk.

Die Angaben und Aussagen in der Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, maßgebend.

In Abstimmung mit der Stadt Pasewalk werden die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 vorgenommenen Anpassungen kursiv geschrieben.

1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ wird auf Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

2 Anlass der Planungsänderung

2.1 Ziel und Zweck der Planungsänderung

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 04.05.2023 wurde die Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von verschiedenen Nebenanlagen für die vorhandenen Nutzungen geschaffen werden. Es wird eine gezielte städtebauliche Ordnung im Plangebiet gewährleistet und die geplanten Entwicklungen mit den Zielen der Stadt Pasewalk in Einklang gebracht.

In der zurückliegenden Zeit habe wurde ein vorhandenes Gebäude im Plangeltungsbereich, welches zuvor als Werkstatt und Schulungsraum genutzt wurde, als Wohngebäude ausgebaut. Um für die Mieter entsprechende Abstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge zu bieten, ist der Bau eines Garagenkomplexes vorgesehen. Dieser soll unmittelbar an das Wohnhaus anschließen. Da das aufgezugene Baufeld im bestehenden Bebauungsplan Nr. 44/17 bereits durch das Wohnhaus komplett ausgefüllt ist, ist eine Erweiterung des Baufeldes für die Garagen vorgesehen und zwingend notwendig.

Weiterhin ist im südlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Nebengebäudes mit der Nutzung als Hühnerstall geplant. Auch hierfür fehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, da kein Baufeld vorhanden ist. Das Nebengebäude soll circa 4 m x 6 m sein.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk sollen die Rechtsgrundlagen geschaffen werden, um die vorhandenen Stellplätze beispielsweise vom ansässigen Gewerbebetrieb als Carportanlage neu anzuordnen. Ziel ist es, die Fahrzeuge vor der Witterung zu schützen.

Um die geplanten Vorhaben realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erforderlich.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Garagen beim Wohngebäude,*
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Nebengebäude mit der Nutzung als Hühnerstall sowie*
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Carportanlagen*

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erforderlich.

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt derzeit nicht vor.

2.2 Aufstellungsverfahren

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB ebenso für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Das Bauleitplanverfahren für die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB dient der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB.

Bei der Innenentwicklung steht generell die Wiedernutzbarmachung von brach liegenden Standorten.

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13 a Abs. 4 BauGB auch bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes angewendet werden. Die Änderung oder Ergänzung muss dabei inhaltlich der Innenentwicklung im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB dienen.

Der Bebauungsplan darf nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das ist in der vorliegenden Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 der Fall.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist an die entsprechenden Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB gebunden.

Demnach darf das Bauleitplanverfahren kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Landesgesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchführen zu können.

Aufgrund nicht zu erwartender Umweltbeeinträchtigungen werden keine weiterführenden Untersuchungen hinsichtlich der Umweltbelange durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Abweichend vom Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann die Stadt Pasewalk im beschleunigten Verfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verfahrenstechnische Vereinfachungen nutzen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren zwingend von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der Umwelterklärung (zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

2.3 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Satzung

Die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk wird in einem durchzuführenden Bauleitplanverfahren geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 wird vorgenommen. Die Entwurfsunterlagen werden vorgelegt.

Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 werden beibehalten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Stellplätzen als Garagen und Carportanlagen sowie einer Nebenanlage als Hühnerstall geschaffen werden.

Für die Garagen wurde das Baufeld 2 in nördliche Richtung erweitert. Um die Rechtsgrundlagen für die Errichtung eines Hühnerstalls zu schaffen, wurde das Baufeld 3 neu aufgezo-

gen. In den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wurde eine entsprechende Regelung aufgenommen, die nachstehend aufgeführt ist:

- *Im Baufeld 3 ist die Errichtung und Nutzung einer Nebenanlage für die Haltung von Geflügel (z.B. Hühnern) für den eigenen Bedarf zulässig.*

Um die Zulässigkeit der Carportanlagen außerhalb der Baufelder zu ermöglichen wurden Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 festgesetzt.

Durch die ergänzende Festsetzung in den textlichen Festsetzung im Text (Teil B) wird geregelt, dass in diesen ausgewiesenen Flächen Carports und Stellplätze für PKWs errichtet werden dürfen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nachstehend ist die ergänzende Festsetzung im genauen Wortlaut aufgeführt:

- *Stellplätze und Carports sind gemäß §§ 12 Abs. 6 BauNVO und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.*

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erforderlich.

2.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wurde parallel zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk vorgenommen. Die Änderung ist so vorgesehen, dass der östliche Teilbereich als Wohnbaufläche und der westliche Teilbereich als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (als Ökopunktekonto) nunmehr als gemischte Baufläche ausgewiesen wird.

Da die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 sich in dem bereits geänderten Gebiet der Flächennutzung befindet, stehen die gemeindlichen Zielsetzungen mit den im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk ausgewiesenen Zielen im Einklang. Die Gebietsausweisung als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO wird auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 beibehalten.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 ist nicht erforderlich.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet liegt in der Stadt Pasewalk. Die Flurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44/17 sind 218/7 und 218/14 (tw.) der Flur 28, Gemarkung Pasewalk. Die Größe des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 13,35 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist identisch mit dem Ursprungsbebauungsplan.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Änderung der Flurstücke.

Für die Planunterlagen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens wird die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt (Stand August 2020).

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 umfasst die Flurstücke 218/22, 218/23, 218/24, 218/25, 218/26, 218/27, 218/28 und 218/29 sowie das Flurstück 218/19 teilweise, Flur 28 der Gemarkung Pasewalk in der Stadt Pasewalk..

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

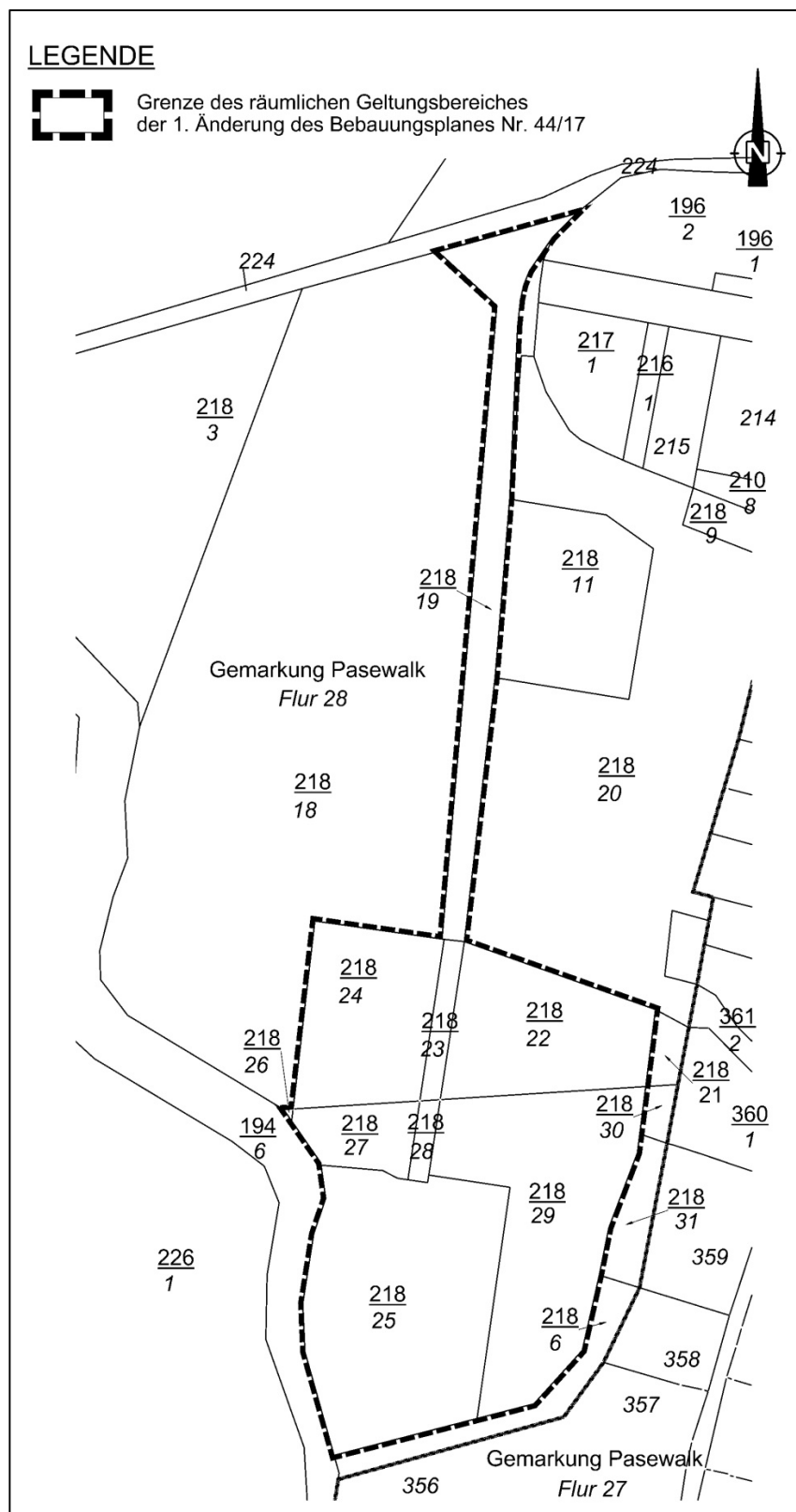
im Norden: durch Klosterstraße

im Süden: durch eine ca. 2 Meter hohe Betonmauer sowie die Wohnbebauung der Gartenstraße

im Osten: durch eine ca. 2 Meter hohe Betonmauer

im Westen: durch die Uecker

Flurkartenübersicht im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk



4 Vorhandene Situation

4.1 Bestandsanalyse

Lage der Gemeinde im Raum

Die Stadt Pasewalk ist ein Mittelzentrum befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald im Osten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie ist Verwaltungssitz des Amtes Uecker-Randow-Tal für 13 umliegende Gemeinden, selbst aber nicht amtsangehörig,

Die Stadt

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

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

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

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage zum Stadtkern Pasewalk ca. 400 Meter vom Ortskern (Marktplatz) entfernt.

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

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

Naturräumliche Gegebenheiten

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

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

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

Vorhandene Bestandsstrukturen/Gegenwärtige Nutzungen

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

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

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

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

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

Schutzgebiete und Landschaft

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

4.2 Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Planstraße A von der Klosterstraße verkehrlich erschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Pasewalk. Im nördlichen Bereich ist zum jetzigen Zeitpunkt die vorhandene Verkehrsfläche als Asphaltstraße bis zu den vorhandenen baulichen Anlagen (ehemaliger Nova-Baumarkt) ausgebaut.

Mit dem südlichen Abschnitt werden die Trainings- und Fortbildungsakademie (TFA) und das Heizung- und Sanitärunternehmen über eine Plattenstraße erschlossen. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Verkehrsfläche öffentlich zu widmen.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist als privat festgesetzt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Bauordnung teilt in seiner Stellungnahme vom 05.08.2019 mit, dass die innere Erschließung des Plangebietes (private Verkehrsfläche) über Baulasteintragung zugunsten der Allgemeinheit zu sichern ist.

Feuerwehruzufahrt/Löschwasser

Die Erreichbarkeit des Geländes ist über die Planstraße A gegeben. Zur Absicherung des Löschwassers befindet sich Nord/östlich am privaten Weg ein Hydrant mit 74,7 m³/h bei 3 bar Vordruck.

Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt über das beauftragte Entsorgungsunternehmen REMONDIS Vorpommern GmbH.

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

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

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

Die REMONDIS Vorpommern GmbH teilt mit Stellungnahme vom 14.12.2017 mit:

„Sollte ein zentraler Stellplatz für die Abfallgefäße, Gelben Säcke und Sperrmüll eingerichtet werden, so sind die betroffenen Bürger durch die Stadt Pasewalk zu informieren. Für den Mehraufwand erfolgt kein Gebührenerlass.“

Medien

Der Standort ist bereits vollständig erschlossen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Die Stadtwerke Pasewalk geben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung für das Verfahren der 14. Änderung „verlängerte Klosterstraße“ des Flächennutzungsplanes der Stadt Pasewalk mit Stellungnahme vom 24.11.2017 folgende Informationen:

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

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

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

Abwasserentsorgung/Regenentwässerung

Der „Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Pasewalk“ der Stadt Pasewalk gab mit Stellungnahme vom 20.12.2017 folgende Hinweise:

„... für eine zusätzliche geplante Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in Richtung Gartenstraße abgeleitet werden. An den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist die Fa. Heizung und Sanitärbetrieb Döbler sowie die Ausbildungshallen des TFA angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt vor Ort und wird nicht in die städtische Kanalisation angeleitet. Für eine weitere Bebauung muss eine Ableitung des Niederschlagswassers mit geplant werden.“

Die Abwasserentsorgung der bestehenden Gebäude liegt bereits an.

Das anfallende Niederschlagswasser verbleibt vor Ort und ist schadlos für die angrenzenden Grundstücke im Plangebiet zu verarbeiten bzw. zu versickern. Für die Versickerungsfähigkeit des Wassers im Boden, ist ein Nachweis zu erbringen.

Stadtwerke Pasewalk GmbH

Die Stadtwerke Pasewalk (SWP) geben mit Schreiben vom 18.07.2018 bekannt:

„Ich möchte weiterhin darauf hinweisen, dass die SWP perspektivisch auf einer Teilfläche des Flächennutzungsplanes beabsichtigt eine Wärmeerzeugerstätte mit Wärmespeicher zu errichten.

Auf dieser Fläche würde dann eine Gebäudehülle (nicht massive Ausführung) mit entsprechender Technik für die Wärmeversorgung des in der Nähe befindlichen Fernwärmesatzungsgebietes der Stadt Pasewalk geplant.

Die SWP werden zu gegebener Zeit für die weitere Planung und perspektivische Umsetzung der Maßnahme bei dem zu entwickelnden Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben."

Stromversorgung

Die Stromversorgung (Stadtwerke Pasewalk) der bestehenden Gebäude liegt bereits an. Es befinden sich keine Leitungen und Anlagen der E.DIS AG im Planbereich.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsleitungen der bestehenden Gebäude liegen bereits an. Die Deutsche Telekom AG gab mit Stellungnahme vom 24.11.2017 folgende Hinweise:

„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst I, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI- 23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst I, 17094 Burg Stargard informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer TK-Linien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die TK-Linie besteht.“

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Bauungskonzept

Die Nutzung im Plangebiet zielt auf die Festigung des vorhandenen Handwerksbetriebes an und die Schaffung von Wohnraum.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Stellplätzen als Garagen und Carportanlagen sowie einer Nebenanlage als Hühnerstall geschaffen.

Im nördlichen Bereich des Baufeldes 2 befindet sich ein Gebäude, was umgebaut werden soll als Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. Zuvor wurde der Baukörper als Werkstatt- und Schulungsgebäude genutzt.

An das Gebäude sollen nördlich Garagen für die zwei Wohnungen angebaut werden. Da die Garagen nicht mehr vollständig im Baufeld 2 liegen, wird das Baufeld 2 in nördliche Richtung erweitert. Die Angaben in der Nutzungsschablone werden beibehalten. Ein städtebaulicher Missstand wird unterbunden und die Rechtsgrundlagen für die Garagen geschaffen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Nebengebäudes mit der Nutzung als Hühnerstall geplant. Auch hierfür fehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, da kein Baufeld vorhanden ist. Das Nebengebäude soll circa 4 m x 6 m sein. Hierfür wurde das Baufeld 3 neu aufgezo-gen. Es wird geregelt, dass im Baufeld 3 die Errichtung und Nutzung einer Nebenan-lage für die Haltung von Geflügel (z.B. Hühnern) für den eigenen Bedarf zulässig ist.

Der Stall für Geflügel ist in einer offenen Bauweise mit einem Vollgeschoss zu errichten. Das Dach kann als Satteldach oder auch als Flachdach ausgebildet werden.

Für die geplanten Carportanlagen und Stellplätze wurden in der Planzeichnung (Teil A) Umgren-zungen von Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Es ist geregelt in diesen Flächen Carportanla-gen oder unüberdachte Stellplätze zu errichten.

Ziel ist es, die Fahrzeuge des ansässigen Handwerksbetriebes vor der Witterung zu schützen. Deswegen ist die Errichtung von Carportanlagen vorgesehen. Mit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze wird dies planungsrechtlich gesichert.

Weitere Änderungen werden im Bebauungskonzept der Satzung zur 1. Änderung des Bebau-ungsplanes Nr. 44/17 nicht vorgenommen. Die Regelungen aus der Ursprungsfassung werden beibehalten und haben ihre Gültigkeit.

5.3 Sonstige Belange

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 “verlängerte Klosterstraße” der Stadt Pasewalk werden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

5.4 Flächenbilanz

<i>Flächennutzung</i>	<i>Flächengröße in m²</i>	<i>Flächengröße in %</i>
<i>Größe des Plangebietes</i>	13.350	100,00
<i>Mischgebiet</i>	6.434	48,19
<i>ausgewiesenes Baufeld 1</i>	825	6,18
<i>ausgewiesenes Baufeld 2</i>	2.882	21,58
<i>ausgewiesenes Baufeld 3</i>	73	0,55
<i>verbleibende Flächen im Mischgebiet</i>	2.654	19,88
<i>Verkehrsflächen</i>	3.369	25,23
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	1.812	13,57
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	1.557	11,66
<i>Flächen für Stellplätze</i>	698	5,23
<i>Stellplätze/Carports</i>	698	5,23
<i>Grünflächen</i>	2.727	20,43
<i>Grünflächen</i>	2.727	20,43
<i>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	122	0,92
<i>Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern</i>	122	0,92