Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 54/20
Wohnmobil-Caravanstellplatz „An der Uecker“

Begründung

Anlage 1	Gebäudekontrolle/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 2	Schalltechnische Untersuchung

Stand: Entwurf Mai 2022

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
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 8
3.3 Erschließung 9
3.4 Natur und Umwelt 9
3.5 Eigentumsverhältnisse 10

4. PLANUNGSBINDUNGEN 10

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
4.2 Landes- und Regionalplanung 10
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 10
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 11
4.3 Flächennutzungsplan 11
4.4 Entwicklungskonzept „Uecker-Freizeitpark“ 11

5. PLANKONZEPT 12

5.1 Ziele und Zwecke der Planung 12
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 12

6. PLANINHALT 12

6.1 Nutzung der Baugrundstücke 12
6.1.1 Art der Nutzung 12
6.1.2 Maß der Nutzung 12
6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche 13
6.2 Verkehrsflächen 13
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 13
6.4 Immissionsschutz 13
6.5 Gestalterische Festsetzungen 14
6.6 Kennzeichnungen 14
6.5.1 Kampfmittelbelastung 14
6.7 Nachrichtliche Übernahmen 15
6.7.1 Baudenkmal 15
6.8 Hinweise 15
6.8.1 Städtische Satzungen 15
6.8.2 Rohrleitung 15
6.8.3 Abwehrender Brandschutz 15
6.8.4 Untere Verkehrsbehörde 15
6.8.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde 16
6.8.6 Untere Wasserbehörde 16

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 18
7.2 Verkehr 18

7.3 Ver- und Entsorgung 18
7.4 Natur und Umwelt 19
7.5 Bodenordnende Maßnahmen 19
7.6 Kosten und Finanzierung 19
8. FLÄCHENVERTEILUNG 19

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,6 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 68 (teilweise), 70, 71 und 173/3 (teilweise) der Flur 28 Gemarkung Pasewalk. Der Planbereich umfasst Teile der Straße Am Bollwerk und befindet sich östlich der Uecker und südwestlich der Bahnstrecke Pasewalk-Szczecin.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten:	durch die Straße Am Bollwerk (Flurstück 68 Flur 28),
im Nordosten:	durch die Bahnstrecke Pasewalk-Szczecin (Flurstücke 73/3, 85/3 und 123 Flur 28),
im Südosten:	durch ein brachliegendes Grundstück Dammstraße 20 (Flurstück 490/1 Flur 27) und
im Südwesten:	durch einen Gewerbebetrieb (Am Bollwerk 2) (Flurstück 69/3 Flur 28).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Plangeltungsbereich liegt an der Uecker. Mit der Errichtung eines Wohnmobil-Caravanstellplatzes soll der Wirtschaftszweig Tourismus in der Stadt Pasewalk gestärkt werden. Durch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung soll das Gebiet „Uecker-Freizeitpark“ entwickelt und aufgewertet werden. Das natürliche Potenzial der Uecker soll als Erholungs- und Freizeitraum für die Besucher sowie die Bürger der Stadt genutzt werden.

Die seit mehr als 20 Jahren brachliegende und ruinöse ehemalige Flockenfabrik/BHG stellte einen städtebaulichen Missstand dar.

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 0,6 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 150 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 sonstigen Sondergebiet Campingplatz mit einer Kapazität von maximal 15 Standplätzen 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 6,9 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht.
Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt mehr als 700 m. 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 10.09.2020 (Aufstellungsbeschluss) wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 hatte zum Abbruch des Gebäudebestandes einen Artenschutzfachbeitrag gefordert. Dieser liegt von Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg vom 15.02.2021 vor.

Aufstellungsbeschluss
Am 10.09.2020 wurde von der Stadtvertretung Pasewalk der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54/20 Wohnmobil-Caravanstellplatz „An der Uecker“ gefasst; der Beschluss wurde in den Pasewalker Nachrichten Nr. 10/2020 vom 24.10.2020 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 11.09.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch das Schreiben vom 30.09.2020 mitgeteilt.

Umsetzung CEF-Maßnahmen, Abbruch der Gebäude
Im Jahr 2021 wurden die CEF-Maßnahmen umgesetzt und die Gebäude abgebrochen.

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Es werden nur ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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. 54/20 Wohnmobil-Caravanstellplatz „An der Uecker“ befindet sich nördlich des Pasewalker Altstadtkerns, südöstlich der Uecker an der Bahnstrecke Pasewalk-Szczecin.

3.2 Bebauung und Nutzung

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich

Quelle: https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Abruf am 09.02.2021

Abbildung 2: Speicher der ehemaligen Flockenfabrik

Quelle: eigenes Foto vom 25.01.2021

Der Plangeltungsbereich ist nicht mehr bebaut. Die Gebäude des Standorts der ehemaligen Flockenfabrik, die jahrzehntelang als BHG genutzt wurden und danach mehr als 20 Jahren

aus der Nutzung gefallen waren, wurden 2021 abgerissen. Der Speicher der ehemaligen Flockenfabrik war zwar ein Baudenkmal, doch bei dem viergeschossigen Gebäude waren das Dach und einige Geschossdecken eingefallen. Zur Sicherung der Straße Am Bollwerk war der Abbruch wegen der vom Gebäude ausgehenden Gefahr dringend erforderlich geworden. An der Südgrenze des Plangeltungsbereichs grenzt die Fahrzeughandel und Service GmbH Pasewalk mit 1-3-geschossigen Gebäuden an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die örtliche Straße Am Bollwerk erschlossen. Diese ist mit Granitgroßpflaster in Reihe befestigt.
Das Grundstück hat zwei Zufahrten; eine unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze und eine nördlich der Bebauung.
Im Nordosten tangiert die Bahnstrecke Pasewalk-Szczecin den Plangeltungsbereich.
Die notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sind in der Straße Am Bollwerk vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Beim Abbruch der Gebäude wurden auch alle Gehölze beseitigt.
„Fledermäuse
In allen Gebäuden befinden sich zahlreiche potentielle Quartierbereiche. Tiere wurden jedoch nicht gefunden. … Aufgrund der geringen Kotmengen können Koloniequartiere jedoch ausgeschlossen werden. Die Kotkrümel stammen sehr wahrscheinlich von der Gattung … Zwergfledermaus … lediglich mit einzelquartieren zu rechnen ist. …
Vögel
In allen Gebäudeteilen wurden Nischenbrüternester festgestellt ... Es muss von einem Vorkommen des Hausrotschwanzes ausgegangen werden. … Außerdem wurde der Zaunkönig beobachtet. … Daneben wurden wiederholt Dohlen beobachtet.“[1]
Anfang April 2021 wurde als CEF-Maßnahme daher ein Dohlenturm auf dem Gelände aufgestellt. Eine weitere CEF-Maßnahme, die vor dem Abbruch durchgeführt wurde, ist die Errichtung von Fledermausquartieren, die an einem Stabmattenzaun mit Sichtschutz angebracht wurden.

[1] Naturschutz und Umweltbeobachtung – Berg: Gebäudekontrolle/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.02.2021

Abbildung 3: Fledermausquartiere am Stabmattenzaun mit Sichtschutz und Dohlenturm

Quelle: eigene Fotos vom 29.09.2021

Es gibt keine offenen Gewässer im Plangeltungsbereich. Eine Rohrleitung des Wasser- und Bodenverbandes durchquert den Plangeltungsbereich im Nordosten.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 68, 70 und 71 liegen im Eigentum der Stadt Pasewalk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/20 Wohnmobil-Caravanstellplatz „An der Uecker“ liegt im Innenbereich. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in einen Campingplatz ist nur durch einen Bebauungsplan möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Stadt liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

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 Stadt liegt in einem Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum. Die Planung entspricht den Programmsätzen 3.1.3 (14): „In Tourismusräumen ist sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben.“ 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 30.09.2021 wird ausgeführt:
„Der Bebauungsplan Nr. 54/20 Wohnmobil-Caravanstellplatz „An der Uecker“ 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. 54/20 Wohnmobil-Caravanstellplatz „An der Uecker“ gemischte Bauflächen dargestellt.

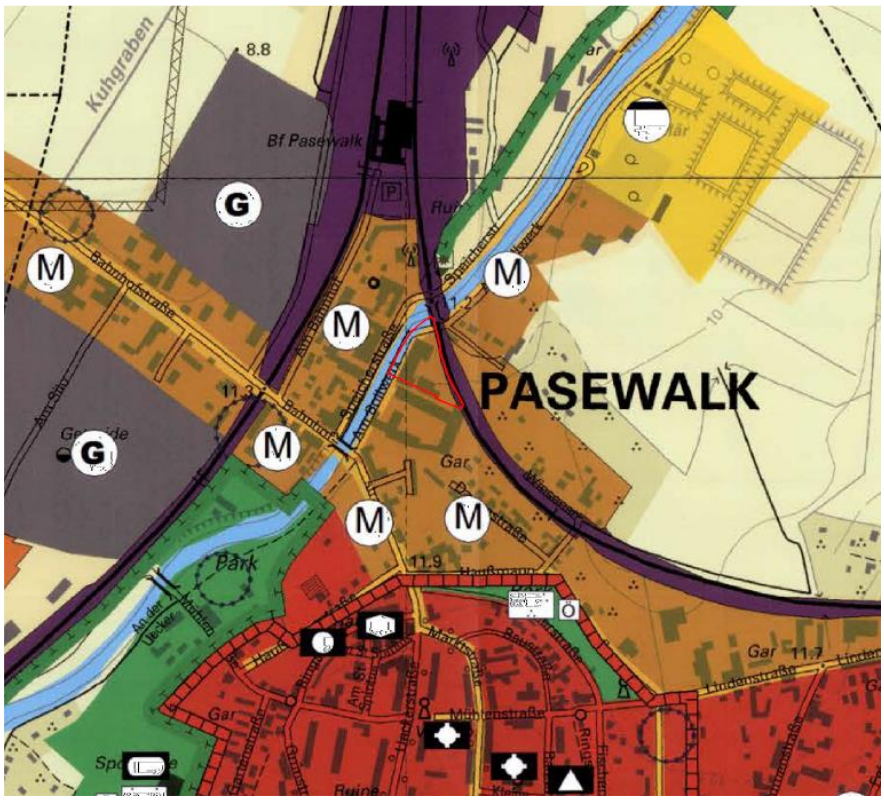

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk

4.4 Entwicklungskonzept „Uecker-Freizeitpark“

Die Konzeption wurde von der Arge Michael Tänzer Garten- und Landschaftsplanung und IreneLohausPeterCarl Landschaftsarchitektur 2005 erstellt. Hier wird als Leitbild für den

Uecker-Park formuliert: „Kulturlandschaft Flussaue – Erholungs- und Naturraum“. Der Uecker-Park soll als Erholungsraum für alle entwickelt werden. Dazu zählen einerseits sämtliche Bevölkerungsschichten der Stadt Pasewalk und andererseits auch Durchreisende.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch Abbruch der ruinösen Gebäude wurde der städtebauliche Missstand beseitigt. Mit der Errichtung eines Campingplatzes wird die Tourismusentwicklung in der Stadt Pasewalk gestärkt.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO.
Zulässig sind:

- maximal 15 Standplätze für Wohnfahrzeuge und Wohnanhänger einschließlich des dazugehörigen Stellplatzes für Pkw
- Sanitärgebäude mit Wascheinrichtungen, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen, Toilettenanlagen
- Chemieentsorgung, Abfall- und Wertstoffcontainer

Entsprechend der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 09.01.1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.12.2010 (GVOBl. M-V S. 771) gelten als Wohnwagen nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.
An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachung, Vorlauben und selbstständige Schutzdächer sind unzulässig.
Durch den Bau des Sanitärgebäudes sichert die Gemeinde die Bereitstellung von Wasch-, Abort-, Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Für die Standplätze wird eine Mindestgröße von 100 m² für Wohnfahrzeuge und 120 m² für Wohnanhänger festgesetzt.

Für das Sanitärgebäude wurde eine Grundfläche von 150 m² festgesetzt und die Höhe auf ein Vollgeschoss begrenzt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit Hilfe der Baugrenze wird festgesetzt, wo das Sanitärgebäude errichtet werden kann. Das Baufeld hat eine Tiefe von 9 m.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Straße Am Bollwerk im Nordwesten des Plangeltungsbereichs. Die Straßenraumbreite wird im Plangeltungsbereich auf 9 m erweitert.
Für die innere Erschließung des Wohnmobil-Caravanstellplatzes wird eine private Straße mit 5,50 m Breite festgesetzt.

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

In der Gebäudekontrolle/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben Abbruch Flockenfabrik wurden 2 CEF-Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans festgelegt.
Fledermausquartiere
Im Zuge des Abbruchs wurde am Grundstücksrand zu den angrenzenden Gleisen auf einigen Metern Länge ein hoher Stabmattenzaun mit Sichtschutz errichtet, so dass dieser von Fledermäusen als Wand wahrgenommen werden muss und an diesem wurde in ca. 3 Meter Höhe ein mind. 300 cm breiter und mind. 100 cm hohes Fledermausspaltenversteck montiert. Details zur Ausführung wurden mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt.
Dohlen
Als Ersatzlebensstätte für Dohlen wurde auf dem Gelände am Bollwerk in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ein sog. Dohlenturm mit mindestens 4 Nisthöhlen errichtet. Der Mast muss eine Höhe von mindestens 8 m aufweisen.

An der Straße wird eine in der Regel 3 m breite Heckenpflanzung vorgesehen.

6.4 Immissionsschutz

Die DIN 18005 Teil 1 sieht als Orientierungswerte für Mischgebiete 60 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 50 / 45 dB(A) nachts (22-6-Uhr) vor. Für Campingplatzgebiete sind hingegen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts einzuhalten.
Von INROS LACKNER SE wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt.
„Um die Erholungsqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind die von der Bahnlinie sowie von den Gewerbebetrieben auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu bewerten. Kriterien zur Ermittlung der Geräuschimmissionen und zur Beurteilung, ob die mit der Eigenart des geplanten Baugebietes verbundene Erwartung auf

angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen erfüllt ist, sind in der Norm DIN 18005 definiert. …
Im Umfeld des geplanten B-Planes Nr. 54/20 Wohnmobil- und Caravanstellplatz „An der Uecker“ befinden sich vereinzelte Büro- und Gewerbenutzungen …
Der untersuchte Betrieb stellt keine genehmigte gewerbliche Nutzung im Sinne der TA Lärm dar. Bei einer privaten Nutzung der Werkstatt wäre privatrechtlich darauf hinzuwirken, dass Lärm verursachende Tätigkeiten zur Nachtzeit unterbleiben müssen. Hier kommen die Regelungen zum verhaltensbezogenen Nachbarschaftslärm in den Immissionsschutzgesetzen der Bundesländer bzw. in Regelungen der Kommunen zur Anwendung. …
Bei einer gewerblichen Nutzung kann der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit des Betriebes eingefordert werden – auch hier wäre eine Einschränkung auf den Tageszeitraum oder die Forderung nach baulicher Ertüchtigung des Werkstattgebäudes die Folge.
Die Verkehrszahlen der Strecke 6327 im Bereich Pasewalk, Am Bollwerk, wurden vom Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellt … Sie spiegeln die Bestandssituation wider; gemäß DB AG ist für die Prognose 2030 jedoch von den gleichen Verkehrszahlen auszugehen. …
Die Ergebnisse zeigen, dass mit abschirmend wirkenden Schallminderungsmaßnahmen im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Tages- und Nachtzeit einzuhalten sind. Die erforderliche Schallschutzwand ist in dem vorgesehenen Bereich baulich umsetzbar. Die geplante Nutzung ist somit mit dem bestehenden Schienenverkehrslärm verträglich.“
Die Oberkante der Lärmschutzwand wird mit 12,2 m (DHHN 2016) festgesetzt.

Der Abstand des Geltungsbereiches zur Kläranlage der Stadt Pasewalk im Norden des Standortes beträgt 375 m. Im Abstanderlass (Immissionsschutz in der Bauleitplanung; Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände des Landes Nordrhein-Westfalen) wird ein Abstand von 300 m zwischen Kläranlage und Wohnbebauung gefordert. Somit ist auch der erforderliche Abstand zum Campingplatz gewahrt.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Straßen innerhalb des Caravanstellplatzes werden versiegelt. Die Stellplätze sind als Grünfläche zu gestalten und dürfen maximal teilversiegelt werden.
Die Festsetzung sichert, dass keine übermäßige Versiegelung auf dem Caravanstellplatz erfolgt.

6.6 Kennzeichnungen
6.5.1 Kampfmittelbelastung

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 08.10.2020 wird darauf hingewiesen, dass sich aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.
„*Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht als kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.*
Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

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

6.7 Nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Baudenkmal

Der Speicher der ehemaligen Flockenfabrik war ein Baudenkmal. Die Streichung aus der Denkmalliste ist noch nicht vollzogen.

6.8 Hinweise

6.8.1 Städtische Satzungen

Folgende städtische Satzungen sind zu beachten:

- Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Pasewalk (Abwassersatzung) wirksam seit 18.12.2002

6.8.2 Rohrleitung

Außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich auf dem Bahngelände eine Rohrleitung des Wasser- und Bodenverbandes. Im nördlichen Teil quert die Leitung den Plangeltungsbereich. In Zusammenarbeit mit dem Wasser- und Bodenverband wird eine Umverlegung des Gewässers 2. Ordnung auf das städtische Grundstück geplant.

6.8.3 Abwehrender Brandschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 23.03.2021 hin:
Die gewaltfreie und verzögerungsfreie Zugänglichkeit für die Feuerwehr zum Gelände muss jederzeit gesichert sein. Hierfür ist die Toranlage einer evtl. Einfriedung mit einem Feierwehrdoppelschoss zu versehen. Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen. …
Auf Grund der schlechten Löschwassersituation (Grundschutz der Gemeinde) in diesem Bereich ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet am Fluss „Uecker“ eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit Sauganschluss nach DIN 14244 sowie entsprechender Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche herzurichten.“

6.8.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.10.2020 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.
Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.8.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.10.2020 hin:

„1. Sollten beim Abbruch verunreinigte Bauabfälle anfallen, die deponiert werden müssen, sind diese hinsichtlich ihrer Verunreinigungen zu überprüfen. Die Benutzungsordnung des jeweiligen Deponiebetreibers ist zu beachten. …
1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
2. *Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) zu berücksichtigen.*
   Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

6.8.6 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.10.2020 hin:

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

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 23.03.2021 hin:

„1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständige Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeit anzuzeigen.
   Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG

ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

2. *Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände ist bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich. Eine Grundwasserabsenkung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
3. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
4. *Eine Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer I. Ordnung oder II. Ordnung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
5. *Das Vorhaben berührt ein Oberflächengewässer I. Ordnung. Nach § 38 (3) WHG sind Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.*
6. *Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 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.*
8. *Bei der Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutzten Niederschlagswasser (z.B. Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.*

…

3. *…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.*

…

5. *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, stillgelegt werden.*
6. *Nach § 20 LWaG muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.*
7. *Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.*
8. *Nach § 55 (1) WHG ist Abwasser, auch aus dezentralen Anlagen, so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die geplante abflusslose Sammelgrube für häusliche Abwässer ist nach Maßgabe des Abwasseranfalls ausreichend groß zu dimensionieren und regelmäßig durch ein Entsorgungsunternehmen abzufahren. Die Abwasserabfuhren sind zu dokumentieren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.*
9. *Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmeentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt.“*

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist eine Brachfläche.

7.2 Verkehr

Die notwendigen verkehrlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Der Straßenverkehrsraum wird auf 9 m verbreitert, so dass künftig auch ein Fußweg am Plangeltungsbereich errichtet werden kann.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser
Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser
Durch die Brandschutzdienststelle des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird ein Mindestlöschwasservolumen von 48 m³ /h als notwendig erachtet. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde (Grundschutz).
Voraussichtlich im Jahr 2021 beginnen die Sanierungsarbeiten an der Mauer zur Uecker. Im Rahmen dieser Sanierung wird an der Uecker eine frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit Sauganschluss nach DIN 14244 sowie entsprechende Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen hergerichtet.

Abwasser
Das Plangebiet ist an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Erforderlich ist eine Chemieentsorgung.

Regenwasser
In der Straße Am Bollwerk sind keine Regenwasserleitungen vorhanden.

Stromversorgung
Die Stadtwerke Pasewalk teilen in ihrer Stellungnahme vom 22.03.2021 mit, dass für die Versorgung mit Strom eine Erweiterung des Ortsnetzes vom KVS Bahnhofstraße erforderlich ist.

Gas
Gasversorgungsleitungen sind in der Straße Am Bollwerk vorhanden.

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. Die CEF-Maßnahmen aus dem Gebäudekontrolle/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden bereits umgesetzt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 54/20 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**
Sondergebiet	5.229 m²	85 %
Verkehrsflächen	906 m²	15 %
Gesamt	**6.135 m²**	**100 %**

Pasewalk, ……

Der Bürgermeister Siegel