raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 47/18 „Quartier ehem. Poliklinik“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Stadt Pasewalk

Offenlagefassung

(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Abweichend von § 4 BauNVO sind unzulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

a) Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

b) Über die Angabe in der Planzeichnung hinaus ist in den Baufeldern 1b, 2 und 3 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern die festgesetzte maximale Firsthöhe eingehalten ist und das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mindestens 1,2 m gegenüber dem darunter liegenden Geschosses zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

I.2.1) Baulinie (§ 23 (2) BauNVO))

Von der Baulinie darf je Gebäude auf maximal einem Drittel der Wandlänge um maximal 2,0 m zurückgewichen werden.

I.2.2) Nebengebäude

Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern ein Abstand von 2,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten wird.

I.2.3) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Ausnahmen: Für Einzel- und Doppelhäuser sind Gebäudelängen bis 35 m, für Hausgruppen bis 80 m zulässig.

I.3) Stellplätze

I.3.1) Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und überdachte Stellplätze zusätzlich auch innerhalb der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Flächen (Planzeichen 15.03.00) zulässig.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Schutz des Altbaumbestandes. Die gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk im Verhältnis mindestens 1:1 nachzupflanzen. Fachgerechte Maßnahmen zur Pflege, Erhaltung und Sicherung geschützter Bäume sind zulässig. Der Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Altbäume ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ortsfeste Einzäunung – Mindesthöhe 1,5 m – zu schützen und von jeglicher Beanspruchung freizuhalten. Die Schutzeinrichtung ist während der

Bauarbeiten funktionstüchtig zu halten und nach deren Abschluss zurückzubauen.

I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser gem. § 54 (2) WHG kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden, wenn die Machbarkeit sichergestellt ist. Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

II.1) Dachgestaltung

für Baufeld 1a:

Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung im Bereich von 25 bis 35 Grad auszuführen. First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

gesamter Geltungsbereich:

Bei geneigten Dächern über 20 Grad sind als Dachdeckung nur Tonziegel oder Dachsteine in Rot- und Anthrazittönen zulässig; reflektierende und grellbunte Dacheindeckungen sind unzulässig.

II.2) Dachgauben

für Baufeld 1a, 1b:

Entlang der Prenzlauer Straße sind Dachgauben unzulässig. Gauben müssen ansonsten zum First einen Abstand von mind. 0,5 m (gemessen in der Lotrechten) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten. Die Breite der Einzelgaube darf 1,5 m und die Höhe 1,80 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf maximal 40 % der Firstlänge betragen.

II.3) Fassadengestaltung

für Baufeld 1a, 1b:

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten und einem Wandanteil von mind. 50% auszuführen. Außenwandflächen sind vorzugsweise zu verputzen, ergänzend ist eine Ausführung als Ziegelmauerwerk oder Klinker zulässig. Unzulässig sind glänzende und spiegelnde Materialien.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 4) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets sind die Fundplätze 900, 194 und 149 bekannt. Eingriffe in Bodendenkmale sind nach § 7 (1) DSchG M-V genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Denkmale nach DSchG M-V

Im Plangebiet liegt das als Teil des Baudenkmals Pos. 560 UER: alter Friedhof erfasste Denkmal des Kürassier-Regiments, das zu erhalten und einschließlich des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen ist.

III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.4) Satzungen der Stadt Pasewalk

Für den Geltungsbereich gelten u.a. folgende Satzungen der Stadt Pasewalk in der jeweils aktuellsten Fassung:

- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Pasewalk - (Baumschutzsatzung),
- Satzung der Stadt Pasewalk über die Wärmeversorgung und den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Fernwärmeversorgungsanlagen (Fernwärmesatzung),
- Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk.

III.5) festgesetzte Baumpflanzungen

Im Zuge der Fällgenehmigung vom 02.02.2018 wurde zur Kompensation für Baumfällungen im Plangebiet die Pflanzung von 14 Stück einheimischen, standorttauglichen Laubbäume als Hochstamm, natürliche Kronenform mit durchgehendem, ungekürztem Leittrieb im Mindeststammumfang 12-14 cm in 100 cm Stammhöhe als Auflage festgesetzt. Die Pflanzungen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet oder auf entsprechenden Pflanzstellen im Stadtgebiet erfolgen.

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 47/18 „Quartier ehem. Poliklinik“

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze 6
1.1) Lage des Plangebiets 6
1.2) Ziele der Planung 6
1.3) Verfahren 6
1.4) Plangrundlage 6
1.3) Übergeordnete Planungen 7
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung 7
1.3.2) Darstellung im FNP 7
1.3.3) Rahmenplan „Altstadt“ – Fortschreibung 2004 7
1.4) Zustand des Plangebiets 8
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets 8
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet 8
1.4.3) Altlasten 9
2) Städtebauliche Planung 11
2.1) Nutzungskonzept 11
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen 11
2.3) Flächenbilanz 14
2.4) Erschließung 14
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 16
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 16
3.2) Umweltrelevante Auswirkungen 17
3.2.1 Allgemeines / Methoden 17
3.2.2) Natur und Landschaft 18
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich 24
3.2.4) Kultur und Sachgüter, kulturelles Erbe 25
3.2.5) Mensch / menschliche Gesundheit 26
3.2.6) Zusammenfassung 27

1) Grundsätze

1.1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 47/18 „Quartier ehem. Poliklinik“ befindet sich in innerstädtischer Lage von Pasewalk an der Prenzlauer Straße unmittelbar außerhalb der historischen Stadtmauer.

Es umfasst die Flurstücke 332/2, 332/4, 332/5, 333/1, 333/3, 333/4, 333/5, 334/2, 387/2 der Flur 2, Gemarkung Pasewalk sowie die angrenzenden Teilflächen der angrenzenden Straßengrundstücke von Gartenstraße, Prenzlauer Straße und Hospitalstraße mit einer Gesamtfläche von insgesamt gut 1,0 ha.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die Neubebauung der nach dem Abriss der alten Poliklinik entstandenen Brachfläche vorbereitet werden. Das Deutsche Rote Kreuz als gemeinnütziger Verein will die Fläche mit einer Wohnanlage mit betreutem Wohnen und Demenzwohngruppen bebauen.

Mit der Planung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern unter besonderer Berücksichtigung der Belange alter Menschen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung,
- Neubebauung der innerstädtischen Brachfläche und Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB).

Dabei bietet nicht zuletzt die rechtliche Verfasstheit des Eigentümers eine langfristige Gewähr dafür, dass die Mietwohnungen als solche mit ihrem sozialen Anspruch erhalten bleiben.

1.3) Verfahren

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen Baublocks, der allseitig vom Siedlungsbereich umgeben ist.

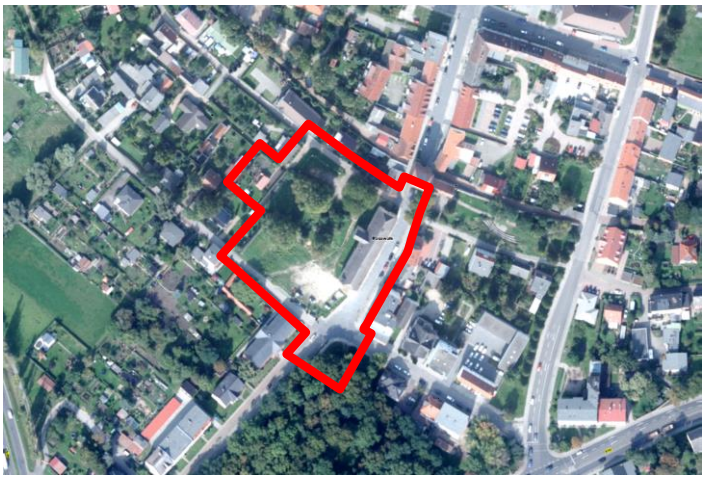

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich; Quelle: www.umweltkarten M-V

Mit der Planung wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 qm deutlich unterschritten. Die zulässige Grundfläche beläuft sich bei 5.996 qm Baugebiet auf knapp 2.400 qm.

Durch die Planung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Natura 2000-Gebiete bzw. deren maßgebliche Gebietsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.4) Plangrundlage

Die Plangrundlage beruht auf einer Vermessung des Büros *Petra Zeise* aus Pasewalk vom August 2017 mit Darstellung der aktuellen Flurstücksgrenzen im Höhenbezugssystem DHHN 92.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) wird Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Darüber hinaus haben die Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales eine große Bedeutung. Die Mittelzentren tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) werden den Mittelzentren die Funktionen und Aufgaben zentraler Orte wie Siedlungsentwicklung (Programmpunkt 4) oder Infrastrukturentwicklung (Programmpunkt 6) zugewiesen. Jeweils als Ziele der regionalen Raumentwicklung formuliert heißt es zur Siedlungsentwicklung, dass die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte sind. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln (Pkt. 4.1.3 RREP); die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Pkt. 4.1.4 RREP).

Mit der Entwicklung innerstädtischer Flächen für den Wohnungsbau entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

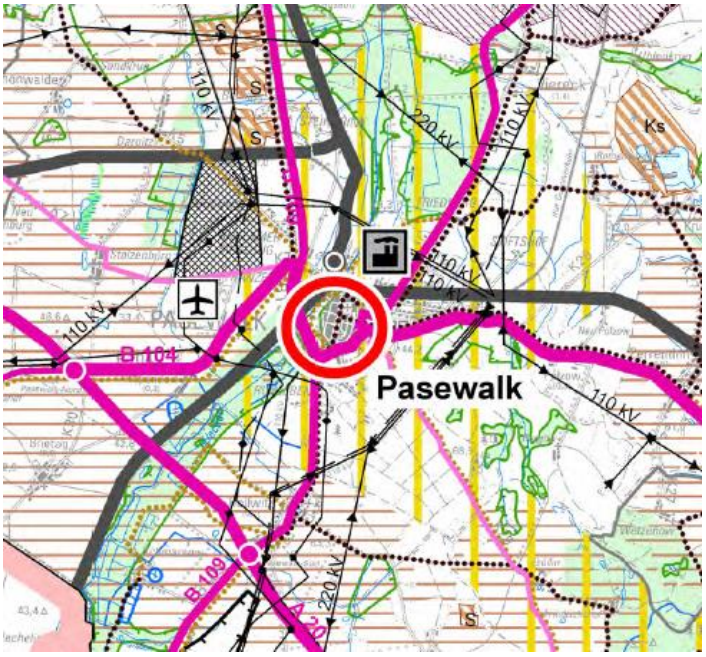

Abbildung 2: Karte RREP

1.3.2) Darstellung im FNP

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Wohnbaufläche ausweist. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

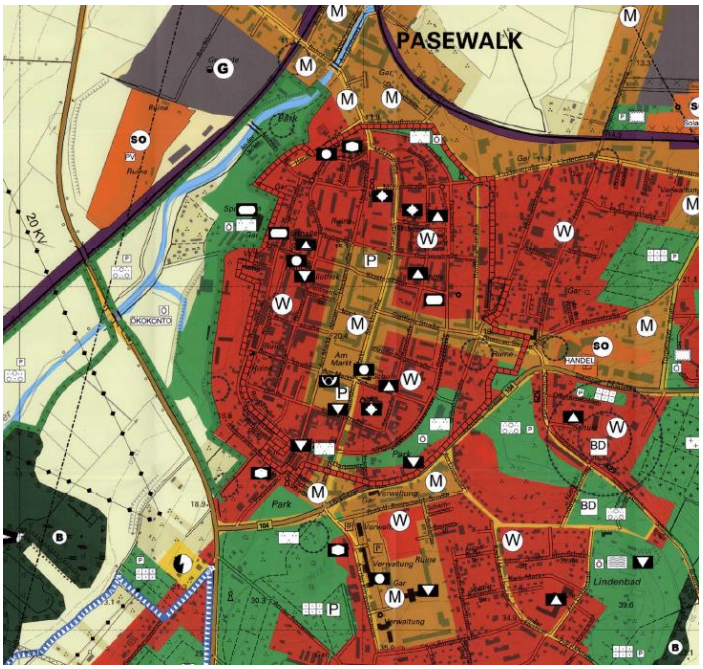

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk (ohne Maßstab)

1.3.3) Rahmenplan „Altstadt“ – Fortschreibung 2004

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans „Altstadt“ der Stadt Pasewalk – Fortschreibung 2004.

Das Plangebiet wird im Rahmenplan als Potentialfläche zur Verdichtung der Wohnsubstanz eingestuft (vgl. Abschnitt 5.3: Entwicklungsfläche D – „Poliklinik“). Angesichts der Überalterung der Bevölkerung wird dabei der Bedarf für altersgerechte Wohnungen ausdrücklich herausgestellt. Entlang der Prenzlauer Straße sind zwingend Läden / Büros im Erdgeschoss vorzusehen. Allgemein wird für die Gebäude ein „kleinstadttypischer“ Maßstab von drei Vollgeschossen angestrebt.

Der Rahmenplan - Nutzungskonzept schlägt für das Plangebiet ein besonderes Wohngebiet mit einer GRZ von 0,6 bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung vor. Die Bauflucht / Raumkante zur Prenzlauer Straße soll durch Baulinie gesichert werden.

Abbildung 4: städtebaulicher Rahmenplan - Fortschreibung 2004

1.4) Zustand des Plangebiets

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus derzeit unbebauten Grundstücken (vgl. Abbildung 1). Die Altbebauung, v.a. der prägende Bau der früheren Poliklinik aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, wurde Ende 2017 wegen Baufälligkeit abgerissen. Noch im alten Jahrhundert war der südliche Bereich (ehem. Wohnhaus mit Kfz-Werkstatt / früher Tankstelle) beräumt worden.

Das dreiseitig von Straßen eingefasste Gelände fällt von gut 26 m NHN im Südosten nach Nordwesten hin um rund 2,5 m ab. Prägendes Element auf dem Grundstück ist ein zum Teil wertvolle Baumbestand (v.a. Linden an der Gartenstraße).

Das Plangebiet liegt in der südlichen Vorstadt direkt anschließend an die historische Stadtmauer. Während das Plangebiet ursprünglich entlang der Prenzlauer Straße eine stark verdichtete Randbebauung aufwies, schließt sich südlich eine offene Bebauung mit zum Teil repräsentativen freistehenden Einzelhäusern an (z.B. das sog. Rote Hospital (Altersheim) südlich der Hospitalstraße).

Im südwestlichen Bereich an der Straßenecke Prenzlauer Straße und Oskar-Picht-Straße am nördlichen Ende des Alten Friedhofs befindet sich das Denkmal des Kürassier-Regiments, das an die im Ersten Weltkrieg Gefallenen des Pommerschen Kürassier-Regiments „Königin“ Nr. 2 in Pasewalk erinnert. Die Grundsteinlegung fand im Jahr 1921 statt, die Einweihung bereits 1922. Das Denkmal sowie der angrenzende alte Friedhof mit Friedhofsmauer unterliegen dem Denkmalschutz.

Die umliegende Bebauung besteht aus ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden, zum Teil mit ausgebauten Dachgeschossen. Im Norden stellt das Prenzlauer Tor auf der gleichnamigen Straße mit einer Höhe von 25,6 Meter ein markantes Baudenkmal dar. Das gotische dreigeschossige Backsteintor aus der Mitte des 15. Jahrhunderts wurde auf einem Feldsteinsockel errichtet und verfügt über eine spitzbogige Durchfahrt auf einer quadratischen Grundfläche. Geschmückt ist es an der Stadt- und Feldseite mit Reihen von Spitzbogenblenden am Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen.

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des Flurstücks 334/2 im Sanierungsgebiet Pasewalk Altstadt.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Westlich jenseits der Umgehungsstraße (B 109) in einer Entfernung von rund 230 m liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal“ geschützt durch

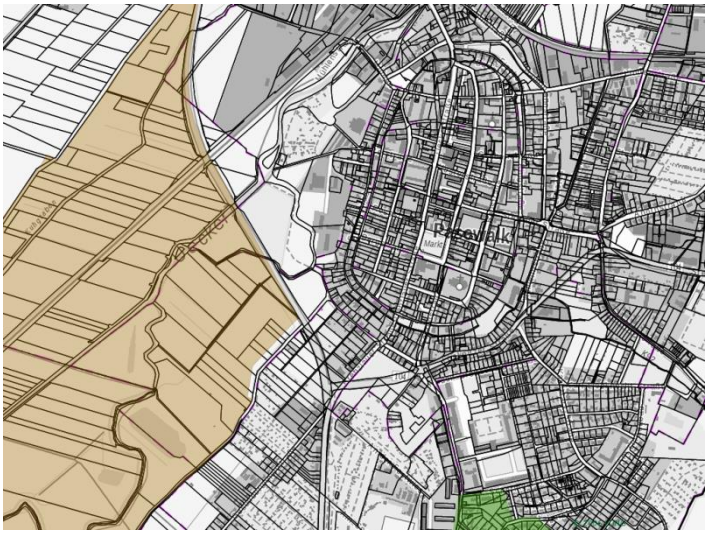

Abbildung 5: Schutzgebiete Quelle Umweltkarten M-*V*

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Es handelt sich um einen Ausschnitt des Flusstalmoores mit einer Vielzahl von Torfstichen, Feuchtgebüschen und Bruchwäldern und aufgrund extensiver Nutzung einer hohen Dichte an Wiesenbrütern. Angesichts des Abstandes sowie der trennenden Wirkung angrenzender Siedlungsbereiche sowie der Umgehungsstraße (B 109) sind keine vom Plangebiet ausgehenden Auswirkungen auf das Schutzgebiet erkennbar.

Der im Plangebiet liegende Gehölzbestand unterliegt steht nach der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Pasewalk (Baumschutzsatzung) zum Teil unter Schutz. Geschützte Bäume sind nach § 3 Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm (entspricht 10 cm Durchmesser) aufweist. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien, unterliegen den Bestimmungen der Satzung ab einem Stammumfang von 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser). Geschützt sind auch Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).

Im Plangebiet liegt das als Teil des Baudenkmals Pos. 560 UER: alter Friedhof erfasste Denkmal des Kürassier-Regiments, das zu erhalten und einschließlich des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen ist. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende denkmalgeschützten Anlagen und Gebäude, deren Umgebungsschutz nach DSchG M-V zu berücksichtigen ist:

- Pos. 644 UER: Stadtbefestigung mit Stadtmauer und hier insb. Prenzlauer Tor,
- Pos, 620 UER: Prenzlauer Straße 17 – Rotes Hospital
- Pos. 624 UER: Prenzlauer Straße 21a – Wohnhaus
- Pos. 625 UER: Prenzlauer Straße 22 - Wohnhaus
- Pos. 1147 UER: Prenzlauer Straße 23 – Wohnhaus.

Innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets sind die Fundplätze 900, 194 und 149 bekannt, deren Bereiche auch in die privaten Baugrundstücke hineinragen. Die geplanten Eingriffe in Bodendenkmale sind nach § 7 (1) DSchG M-V genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).

1.4.3) Altlasten

Angesichts der historischen Vornutzung (u.a. Werkstatt mit Tankstelle bis ca. 1946) besteht für den südlichen Bereich der Flurstücke 332/2, 332/4 und 332/5 ein Altlastenverdacht. Für das Plangebiet wurden daher durch Busse + Partner GbR, Beratende Ingenieure, Neubrandenburg im Frühjahr 2018 eine Baugrunduntersuchungen sowie detaillierte Beurteilungen der Altlastensituation durchgeführt (Busse + Partner GbR, Beratende Ingenieure, Neubrandenburg, Untersuchungsbericht Schadstoffbelastung des Grundstückes und Umweltverträglichkeit als Aushub anfallender Böden, 05/2018).

Die Baugrundschichtung im Plangebiet besteht danach aus Auffüllungen über Geschiebelehm und Geschiebemergel, wobei die Mächtigkeit der Auffüllungen stark variiert. Die größten Auffüllungsdicken wurden mit 3,5 bis 4,5 m an der nördlichen Kante zur Gartenstraße hin ermittelt, aber auch im mittleren und südlichen Teil beträgt die Stärke 1,0 bis 2,5 m. Grundwasser stellte sich in den Bohrlöchern bei ca. 2,6 bis 3,9 m unter Geländeoberfläche ein.

Die relativ stark humos und z.T. mit Bauschuttresten durchsetzen Auffüllungen sind als Baugrund ungeeignet. Anhand der organoleptischen Beurteilung der aus den Auffüllungen stammenden Bodenproben ergaben sich abgesehen von einer ca. 0,5 m dicken Schlackeschicht an der Nordwestecke des Baugebiets (Baufeld 2) keine konkreten Hinweise auf eine gefährliche Schadstoffbelastung. Die in der Schlacke festgestellten Gehalte an Arsenen (170 mg/kg TS) und Nickel (160 mg/kg TS) überschreiten die entsprechenden Prüfwerte gem. BBodSchV. Die Schlacke muss daher ausgeräumt und fachgerecht entsorgt werden.

Die im Bereich des Baufelds 1a / 1b vorhandenen Auffüllungen sind nicht nennenswert belastet. Bei Vernachlässigung des Parameters TOC können sie der Einbauklasse 0, ansonsten der Einbauklasse 1 zugeordnet werden. Aus diesem Bereich als Aushub anfallender Boden kann im Rahmen dieser oder anderer Baumaßnahmen wiederverwendet werden. Die bei den Baufeldern 2 und 3 festgestellten Auffüllungen sind dagegen mit PAK und verschiedenen Schwermetallen belastet und der Einbauklasse 2 zuzuordnen und muss wahrscheinlich auf eine Deponie verbracht werden.

Abbildung 6a, b: Bebauungsvorschlag, Visualisierung fmr architekten, Greifswald, Stand 03/2018

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll der Bereich der ehem. Poliklinik vorwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden, bei der die Bedarfe älterer Menschen vorrangig berücksichtigt werden.

Das Deutsche Rote Kreuz als Vorhabenträger plant die Errichtung von drei Baukörpern mit jeweils unterschiedlichem Wohnungsangebot (vgl. Abbildung 6, 7).

Straßenseitig entlang der Prenzlauer Straße (Baufeld 1a / 1b) soll eine dreigeschossige Blockrandbebauung entstehen, die im Erdgeschoss Funktionsbereiche mit Publikumsverkehr (u.a. Praxis und die Sozialstation wurden jeweils 100 m² Nutzfläche, Gemeinschaftsbereich mit rund 120 - 150 m² Nutzfläche zuzüglich Abstell- und Sanitärräumen), in den Obergeschossen betreute Wohnungen (2- und 3-Raum-Wohnungen mit 55-70 m²) enthält. An der Hospitalstraße wird der Baublock in offener Bauweise durch ein ergänzendes Wohngebäude geschlossen (Baufeld 2).

Im rückwärtigen Gartenbereich wird eine Dementenwohnanlage mit vorr. 24 Plätzen vorgesehen (Baufeld 3), die zweigeschossig geplant ist und damit rücksichtsvoll an die westlich angrenzende kleinteilige Wohnbebauung anschließt. Die Dementenwohnanlage wird über eine interne Erschließungsstraße erreicht, die hinter der straßenbegleitenden Bebauung verläuft und an der die erforderlichen Stellplätze gebündelt werden.

Abbildung 7: Bebauungsvorschlag mit Erdgeschossgrundriss, fmr architekten, Greifswald, Stand 02/2018

Der wertvolle Baumbestand v.a. an der Gartenstraße (Linden) bleibt erhalten und wird in die Abfolge der Freibereiche eingebunden.

2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind in Wohngebieten regelmäßig ergänzend Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die mit den Wohnbedürfnissen im weiteren Sinne im Zusammenhang stehen, zulässig.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören dabei gemäß § 3 (4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dabei kann es offen bleiben, ob die Dementenwohnanlage in diesem Sinne noch als Wohngebäude, oder bereits wegen der nicht mehr eigenständigen Haushaltsführung bereits als eine sozialen Zwecken dienende Anlage anzusprechen ist.

Ausgeschlossen bleiben aus dem Nutzungsartenkatalog des allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO solche Nutzungen, die sich nicht auf die Bedürfnisse des Gebiets orientieren und damit Störungen und Verkehr ins Gebiet hineintragen würden. Dies gilt für Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Erstere wären angesichts des zu erwartenden gebietsfremden Verkehrsaufkommen abseits von Hauptdurchgangsstraßen städtebauliche falsch angeordnet. Letztere unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich pri-

vilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der innerstädtischen, zentrumsnahen Lage des Plangebiets ist auch der Anspruch auf eine städtische Bebauung und damit auf eine angemessene bauliche Ausnutzung des Plangebiets verbunden. Dabei ist die Bedeutung gemeinschaftlicher Freiflächen zu berücksichtigen.

Mit einer GRZ von 0,5 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete überschritten. Das Maß bleibt jedoch deutlich unter der im städtebaulichen Rahmenplan ursprünglich vorgesehenen Dichte von GRZ 0,6, der sich an der Dichte von besonderen Wohngebieten nach § 4a BauNVO orientiert hatte. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird mit einer GFZ von 1,2 für das gesamte Plangebiet jedoch eingehalten.
Nach § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung ist vor allem der Tatsache einer durchgehenden Blockrandbebauung ohne Vorgarten zur Prenzlauer Straße geschuldet, die zur Festigung der historischen Raumkanten erforderlich ist. Eine gute Freiflächenausstattung ist für die zukünftigen Bewohner bereits durch die angrenzenden öffentlichen Grünanlagen gesichert (Alter Friedhof, Museumsgarten). Auch die Einhaltung der Obergrenze bei der GFZ deutet darauf hin, dass die Nutzungsdichte insgesamt verträglich ist.

Die festgesetzte Geschossigkeit liegt zwischen zwei und drei Vollgeschossen und wird abschnittsweis differenziert festgelegt. Zusätzlich ist in den Baufeldern 1b, 2 und 3 ein Staffelgeschoss zulässig, das dem Volumen nach einem nicht anrechnungsfähigen Dachgeschoss entspricht. Durch die ergänzende Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird die Höhenentwicklung jedoch derart eingeschränkt, dass neben dem Staffelgeschoss jeweils kein zusätzliches ausbaubares Dachgeschoss mehr möglich ist. Die Firsthöhe wird bei einer Zweigeschossigkeit (Baufelder 2 und 3) auf knapp 10 m über Gelände, bei einer zulässigen Dreigeschossigkeit (Baufeld 1a / 1b) auf rund 13,5 m (Baufeld 1a) bzz. 14 m (Baufeld 1b) über Gelände festgelegt. Die Firsthöhe berücksichtigt damit neben einem geneigten Dach von mind. 25 Grad ein überhöhtes Erdgeschoss für eine gewerbliche / gemeinschaftliche Nutzung und bleibt gleichzeitig noch unterhalb der Firsthöhe des gegenüberliegenden Gebäudes Prenzlauer Straße 21b (14,5 m über Straße).

Voraussetzung für das zusätzliche Staffelgeschoss bei den Baufeldern 1b, 2 und 3 ist die Reduzierung auf 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses sowie das Einrücken der Außenwand. Der geforderte Rücksprung von 1,2 m bemisst sich nach dem Maß, das erforderlich ist, um eine Zunahme der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V (und damit eine Belastung für die Nachbargrundstücke) auszuschließen (3,0 m Wandhöhe * 0,4 h = 1,2 m). Mit der Beschränkung des geforderten Rücksprungs auf 80% der Außenwandlänge soll zur Vermeidung unnötiger Aufwendungen die Ausbildung durchgehender Treppenhäuser ermöglicht werden; auch im Bereich von Fassadenrücksprüngen (z.B. bei eingezogenen Balkonen) ist kein weiterer Rücksprung erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die grundsätzliche Baukörperkonfiguration wird durch Baugrenzen (Baufenster) vorgegeben. Dabei soll ein angemessener Spielraum für die Umsetzung (z.B. hinsichtlich der Anordnung von Balkonen und Vorbauten) erhalten werden. Die gesetzlichen Abstände nach § 6 LBauO M-V sind auch gegenüber Gebäuden auf dem eigenen Grundstück einzuhalten; so dass angemessene Gebäudezwischenräume gesichert sind.

Als Sonderfall wird entlang der Straßenkante der Prenzlauer Straße eine Baulinie festgesetzt, um das Gebäude auf die straßenseitige Grundstücksgrenze zu zwingen. Die Festigung der historisch überlieferten Raumkante wurde bereits im städtebaulichen Rahmenplan - Fortschreibung 2004 gefordert (vgl. Abschnitt 1.3.3). Um den Eindruck einer einheitlich durchlaufenden Gebäudezeile zu vermeiden und eine angemessene Gliederung in einzelne Gebäude zu ermöglichen, werden gewis-

se untergeordnete Rücksprünge als Abweichung von der Baulinie zugelassen. Durch die Beschränkung auf maximal 2,0 m Tiefe sowie maximal ein Drittel der jeweiligen Wandlänge werden die Anforderungen an Festigung der Raumkante sowie Freiheit zur Gebäudegliederung gleichermaßen berücksichtigt.

Zur Sicherung der Wohnqualität soll der innere Bereich frei von Autos bleiben. Als Vorgabe zur inneren Erschließung wird daher rückwärtig des Baufelds 1a / 1b eine Fläche für eine durchgehende Stellplatzanlage ausgewiesen. Entsprechend bleiben Stellplätze im übrigen Plangebiet ausgeschlossen.

Die Bauweise entspricht weder der offenen noch der geschlossenen Bauweise im Sinne § 22 BauNVO: Angesichts der durchgehenden Gebäudelänge von 75 m im Baufeld 1a / 1b wird die ansonsten übliche Gebäudelänge der offenen Bauweise deutlich überschritten. Bereits durch die Baufensterausweisung ist in den Baufeldern 2 und 3 gewährleistet, dass eine Gebäudelänge von 50 m auf jeden Fall nicht erreicht werden kann. Gleichzeitig handelt es sich zukünftig um ein einheitliches Grundstück, so dass die Gebäude nicht ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Rahmen der Festlegung der abweichenden Bauweise wird daher aufbauend auf den Grundprinzipien der offenen Bauweise abweichende Festlegungen zur zulässigen Gebäudelänge getroffen. Dabei wird zwischen Einzel- bzw. Doppelhäusern einerseits und Hausgruppen andererseits unterschieden, so dass sichergestellt ist, dass insb. entlang der Prenzlauer Straße keine den Maßstab der Altstadt sprengenden Gebäude entstehen können.

Die Einhaltung der Grenzabstände nach § 6 LBauO M-V ist bereits durch die Baufenster sichergestellt.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem im Schutz des prägenden Baumbestands (Linden) sowie der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte v.a. hinsichtlich flächiger Versiegelungen.

Die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,5 für allgemeine Wohngebiete wird entsprechend der zentralen innerstädtischen Lage etwas überschritten. Der Bebauungsplan bleibt damit jedoch immer noch unterhalb der Empfehlungen des Rahmenplans, der eine GRZ von 0,6 vorgeschlagen hatte (vgl. Abschnitt 1.3.3).

Die festgesetzte GRZ von 0,5 gewährleistet, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Nebenflächen mindestens 25% der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt und nach § 8 LBauO M-V zu begrünen sind. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8(1) LBauO M-V). Die Durchgrünung wird durch die Realisierung der Kompensationspflanzungen für die Einzelbaumverluste auf dem Grundstück unterstützt. Angrenzend an das Baugrundstück wird eine private Grünfläche gesichert (Flst. 333/4 und 333/5), die den Bewohnern als Außenbereich zur Verfügung stehen wird. Unter Berücksichtigung der privaten Grünfläche sinkt die Bebauungsdichte (zulässige Hauptanlage) auf 46%.

Anfallendes Oberflächenwasser kann im Planbereich abschnittsweise zur Versickerung gebracht werden soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V.

Örtliche Bauvorschriften

Für den Blockrand an der Prenzlauer Straße (Baufeld 1a / 1b) werden örtliche Bauvorschriften erlassen, um angesichts der hohen Bedeutung für das Ortsbild eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherzustellen. Angesichts der Zwecks (Sicherung des Straßenbilds der Prenzlauer Straße als wichtigsten historischen Stadteingang im Umfeld des Prenzlauer Tors) konzentrieren sich die Festlegungen soweit praktikabel auf die Straßenseite des Baufelds 1a / 1b. Grundsätzlich orien-

tieren sich die örtlichen Bauvorschriften an der Gestaltungsfibel Altstadt Pasewalk (Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, Anklam 10/2001).

Durch die Vorgabe der Dachform für Baufeld 1a wird sichergestellt, dass das engere Umfeld des Prenzlauer Tors weiterhin in der für die Altstadt typischen Gebäudeform des Trauftyps bebaut wird. Zum Trauftyp führt die Gestaltungsfibel aus: „Trauftypen haben meistens ein Sattel- oder Walmdach mit der Traufe parallel zur Straße. Die Dachneigung des symmetrischen Satteldaches liegt zwischen 25° und 55°. Die Traufe - der obere Fassadenabschluss - ist oft als Traufgesims (waagerecht aus der Mauer vortretender Streifen) ausgebildet. Das Traufgebäude hat 1 - 3 Geschosse, mit oder ohne Drempelgeschoss.“ Die Beschränkung auf maximal 35 Grad Dachneigung soll beitragen, die Gebäudehöhe zu begrenzen. Die Dachdeckung aus Tonziegeln oder Dachsteinen in Rot- und Anthrazittönen entspricht der vorherrschenden Ausführung. Reflektierende und grellbunte Dacheindeckungen würden aufgrund ihrer Auffälligkeit die angestrebte Geschlossenheit des Straßenbilds in Frage stellen. Das Eckgebäude zur Hospitalstraße (Baufeld 1b) kann in Fortführung des Baufelds 1a mit einem geneigten Dach sowie alternativ mit Flachdach und Staffelgeschoss (vgl. Abbildung 6b) bebaut werden.

Auch wenn für die Baufelder 1b, 2 und 3 keine Vorgaben zur Dachform gemacht werden sollen, werden die Festlegungen zur Dachfarbe sowie zum Ausschluss glänzender Materialien für geneigte Dächer im gesamten Plangebiet festgesetzt und sind bei der Ausbildung geneigter Dächer im Sinne eines allgemeinen Umgebungsschutzes zu berücksichtigen.

Entlang der Prenzlauer Straße werden Dachgauben allgemein ausgeschlossen. Gauben müssen sich ansonsten der Dachfläche unterordnen und daher einen Abstand zum First und den seitlichen Kanten der Dachfläche einhalten sowie hinsichtlich ihres Gesamtumfangs begrenzt bleiben.

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden entlang der Prenzlauer Straße sind entsprechend der Gestaltungsfibel als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten und einem Wandanteil von mind. 50% auszuführen. Außenwandflächen sind traditioneller Weise zu verputzen, ergänzend ist historisch auch eine Ausführung als Ziegelmauerwerk oder Klinker verbürgt. Glänzende und spiegelnde Materialien bleiben auch für die Fassadengestaltung ausgeschlossen, um die angestrebte Geschlossenheit des Straßenbilds zu gewährleisten.

2.3) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Fläche***	***GRZ***	***Zulässige Grundfläche***	***Zulässige Versiegelung***
Allgemeines Wohngebiet	5.996 qm	0,5	2.998 qm	4.497 qm*****
Verkehrsfläche (Bestand)	3.172 qm			3.172 qm
Grünfläche	903 qm			
Gesamtgebiet	**10.071 qm**		**2.998 qm**	**7.669 qm**

* Überschreitung bis GRZ 0,75

2.4) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist dreiseitig von den angrenzenden Gemeindestraßen aus erschlossen. Die Hauptzufahrt wird von der Hospitalstraße aus erfolgen.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV beim Landkreis Vorpommern-Greifswald einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterlie-

gen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung abzustimmen und einzureichen.

Die innere Erschließung wird über private Straßen und Wege erfolgen. Die privaten Straßen im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung August 2006- entsprechen.

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk vorzusehen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen bemisst sich nach der Anlage 1 der Satzung. Demnach sind für Wohnungen je ein Stellplatz je Wohnung, für Praxisräume je ein Stellplatz je 40 qm Nutzfläche notwendig. Für Pflegeeinrichtungen (Gebäude mit Nutzungseinheiten für Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung) sind in der Satzung keine Vorgaben enthalten.

Angesichts der spezifischen Ausrichtung (Wohnungen für ältere Menschen, Dementenwohneinrichtung als Pflegeeinrichtung) ist in der Realität von einem geringen Bedarf auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen wie Car-Sharing und Fahrdienstleistungen des Betreiber weiter verringert werden kann.

Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung: Die Trinkwasserversorgung der geplanten Wohnbebauung ist über das örtliche Wasserverteilungsnetz der Stadtwerke Pasewalk GmbH gesichert. Die Schmutzwasserentsorgung kann gleichfalls über die örtlichen Anlagen der Stadtwerke Pasewalk GmbH abgesichert werden. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.
Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und ist dem Entsorgungspflichtigen gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen. Die Entsorgung kann über die örtlichen Anlagen abgesichert werden (Trennkanal). Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder nachweislich versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch die Stadtwerke Pasewalk GmbH.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m^3/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 T 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 T. 1).

Elektroversorgung: Eine ausreichende Versorgung im geplanten Bereich mit Elektroenergie ist derzeitig abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Stromverteilnetzes der Stadt Pasewalk abgesichert werden.

Fernwärmeversorgung: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Pasewalk über die Wärmeversorgung und den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Fernwärmeversorgungsanlagen (Fernwärmesatzung). Nach § 6 der Satzung besteht Anschlusszwang, die Errichtung von Wärmeerzeugungsanlagen für Raumheizung, Warmwasser und sonstige Niedertemperaturzwecke ist nicht gestattet.

Telekommunikation: Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Müllentsorgung: Im Plangebiet gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von *Abfällen* im Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 01.01.2017 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS). Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig zu planen und herzurichten. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" -BGV D 29), und dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung' BGV 0 27).

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. Mit der Entwicklung einer innerstädtischen Fläche für einen Mietwohnungsbau wird die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung insbesondere für ältere Menschen verbessert und der regionalen Funktion der Stadt Pasewalk als Mittelzentrum (vgl. RREP) entsprochen.
- die *Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile* sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler innerstädtischer Versorgungsbereiche. Mit der Nachverdichtung wird das Wohnungsangebot des innenstadtnahen Wohngebiets verbreitert und damit gemischte Bevölkerungsstrukturen befördert. Die zusätzlichen Einwohner werden die Kaufkraft der Bevölkerung und damit die fußläufig erreichbaren Versorgungsbereiche im Stadtzentrum (zentraler Versorgungsbereich) stärken.
- die *Belange des Bodenschutzes*, d.h. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gem. § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; dabei sind die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Schadstoffbelastungen sind fachgerecht zu beseitigen.
- Die *Belange des Denkmalschutzes*: Im Plangebiet liegt das als Teil des Baudenkmals alter Friedhof erfasste Denkmal des Kürassier-Regiments, das zu erhalten und einschließlich des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen ist. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere denkmalgeschützten Anlagen und Gebäude, deren Umgebungsschutz nach DSchG M-V zu berücksichtigen ist (vgl. Abschnitt 1.4.2).
  Innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets sind zudem die Fundplätze 900, 194 und 149 bekannt, deren Bereiche auch in die privaten Baugrundstücke hineinragen. Die geplanten Eingriffe in Bodendenkmale sind nach § 7 (1) DSchG M-V genehmigungspflichtig. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).
- die *Belange des Natur- und Umweltschutzes*: Im Plangebiet besteht ein wertvoller, nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützter Baumbestand, der zu berücksichtigen bzw. zu erhalten ist.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Plangebiet ist derzeit frei von baulichen Nutzungen, jedoch als Teil des innerstädtischen Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB im Rahmen des Einfügegebots bebaubar.

Gleichzeitig sind die Ansprüche der angrenzenden Wohngrundstücke (als Abwehranspruch gegen störende Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nimmt die Planung die Charakteristik des umliegenden faktischen allgemeinen Wohngebiets auf. Nutzungskonflikte sind angesichts einer auch in der Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung nicht zu erkennen. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden wären.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Die höheren Baumassen werden bewusst entlang der Prenzlauer Straße konzentriert, da hier auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine städtische mehrgeschossige Bebauung be-

steht (Prenzlauer Str. 21b mit TH 12,0 m und FH 14,5 m über Straße).

Durch die Nachverdichtung des Wohngebiets entsteht zusätzlicher Verkehr, der auf den angrenzenden Gemeindestraßen (v.a. Prenzlauer Straße, Hospitalstraße) zu einer gewissen Verkehrszunahme führt. Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrsmenge wird – v.a. verglichen mit einer Bebauung nach § 34 BauGB als Basisszenario - nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme führen.

3.2) Umweltrelevante Auswirkungen

3.2.1 Allgemeines / Methoden

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit eines Umweltberichts; zudem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Im Folgenden soll überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dabei sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Entwicklung eines Wohngebiets mit Gebäuden und Nebenflächen / Erschließungsanlagen zunehmen und dadurch die bisherige Biotopausstattung verlorengehen. Auf der knapp 0,6 ha großen Fläche werden knapp 2.998 qm Gebäudegrundfläche bzw. rund 4.497 qm Gesamtversiegelung im Baugebiet (incl. innerer privater Verkehrsfläche) zugelassen. Das Baugrundstück wäre auch nach § 34 BauGB bebaubar (Basisszenario), die Grenzwerte des § 13a BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche werden bei weitem nicht erreicht. Der Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt (Minderungsmaßnahme).
  Angesichts der Umschließung durch bestehende Siedlungsflächen werden die Eingriffe nur lokale Wirkung entfalten; wertgebende Biotoptypen sind nicht betroffen. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und die Höhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.
- *Betriebsbedingt* kommt es im bestehenden Wohngebiet zu einer maßvollen Intensivierung der Wohnnutzung. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind. Durch die Wohnnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Oberbodens sowie des Baumbestands während der Baumaßnahmen, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit vernachlässigt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Bauzeiten und Bauvorbereitung sind generell zu berücksichtigen.

<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:</u> Mit Umsetzung wird das Baugrundstück neu bebaut. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftig Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine innerstädtische Bebauung mit einer baulichen Dichte mit GRZ 0,5.

<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:</u> Ohne Planung würde das Grundstück nach § 34 BauGB bebaut werden (Basisszenario). Dabei würde v.a. entlang der Prenzlauer Straße mit ähnlichen Bauvolumen gerechnet werden müssen.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein innerstädtisches Grundstück. Durch die Bebauung werden innerstädtische Baulandpotenziale genutzt, was dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht (vgl. § 1a BauGB). Die zentrale Lage mit einer fußläufigen Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie wichtiger Versorgungsangebote (Schule, Ärzte, Nahversorgung) entspricht dem Ziel städtebaulicher Integration (Stadt der kurzen Wege), befördert die Nutzung alternativer Verkehrsmittel (günstiger Modal-Split) und unterstützt die Vermeidung klimaschädlicher Emissionen.

3.2.2) Natur und Landschaft

Klima / Luft / Folgen des Klimawandels

Bestand / Bewertung:

Aufgrund der offenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebiets sowie der reichen Ausstattung mit Großgrün (alter Friedhof, Museumsgarten) im Umfeld des Plangebiets ist der Standort trotz der innerstädtischen Lage als klimatisch weitgehend ungestört anzusprechen. Die stark befahrene Löcknitzer Straße (B 104) liegt in einem Abstand von rund 125 m, die Straßen im Umfeld des Plangebiets sind nur gering befahren, da auf der Prenzlauer Straße keine Durchfahrtmöglichkeit Richtung Innenstadt besteht.

Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten, klimatisch relevanten Landschaftsräume. Die bestehenden vier Altbäume bleiben erhalten. Der Baumbestand wird durch Anpflanzung von Einzelbäumen als Ersatzpflanzung bereits vor der Planung entnommenen Baumbestandes ergänzt. Übermäßige thermische Belastungen werden durch Beschattung vermieden.

Zustand nach Durchführung: Die vorliegende Planung beeinträchtigt die allgemein günstige lokalklimatische Situation nicht, so dass kein schutzgutgebundener Kompensationsbedarf entsteht. Das Maß der zusätzlich zulässigen Bebauung ist nicht geeignet, Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu verursachen.

Fläche / Boden

Bestand / Bewertung: Für das innere Stadtgebiet von Pasewalk sind im Umweltkartenportal des Landes flächig Kultosole ausgewiesen. Das Plangebiet ist durch zum Teil mehrere Meter starke Auffüllungen gekennzeichnet. Wertgebende Bodenbildungen sind im Gebiet nicht ausgeprägt.

Das Plangebiet weist durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Aufschüttungen sowie ehemals vorhandene Bebauung bereits Vorbeeinträchtigungen im Sinne des Schutzgutes auf. Angesichts früherer Nutzungen ist auch die vorhandene Schadstofffracht teilweise nicht unerheblich (vgl. Abschnitt 1.4.3).

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Böden. Im Plangebiet herrschen anthropogen veränderte Bodenbedingungen vor. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in baulich bereits vorgeprägten Strukturen verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Planung umfasst einen vorbeeinträchtigten Standort innerhalb des Siedlungsbereichs. Die zulässigen Grundflächen bleiben gering und liegen deutlich unter der Schwelle von 20.000 qm im Sinne des § 13 a BauGB.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet bestehen keine Fließ- oder Stillgewässer. Im unmittelbaren Wirkbereich des Vorhabens sind keine nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtpflichtigen Gewässer vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 152.5 mm/a bei Berücksichtigung eines Direktabflusses (bzw. 227.2 mm/a ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses) angegeben. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt bei rund 5 m, nach Süden hin abnehmend. Es handelt sich um ein nicht nutzbares Dargebot.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht einen innerstädtischen, vor Rückbau der Altbebauung bereits langjährig baulich genutzten Bereich und vermeidet Eingriffe in bisher unveränderte Naturräume.

Ein übermäßiger Abfluss soll durch den Erhalt der Wasserspeicherfunktion des Bodens minimiert werden. Es wird angestrebt, unverschmutztes Oberflächenwasser soweit möglich im Geltungsbereich zur Versickerung zu bringen.

Zustand nach Durchführung: Die Versieglung innerhalb des Plangebiets wird erhöht. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser abzusehen.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden (vgl. Abschnitt 1.4.2).

Im Pangebiet sowie in dessen Wirkbereich befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope. FFH-Arten bzw. FFH-Lebensraumtypen wurden im Plangebiet nicht registriert. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine wertgebenden Strukturen auf.

Der Einzelbaumbestand ist nach Gehölzschutzsatzung der Stadt Pasewalk bzw. § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Bestand Pflanzen: Die Karte der Heutigen potenziellen natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet aufgrund seiner urbanen Lage keine Pflanzengesellschaft aus.

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah inmitten dicht besiedelten Stadtgebietes von Pasewalk. Angesichts des Abrisses der früheren Poliklinik Ende 2017 stellt sich der Bereich entlang der Prenzlauer Straße als unbewachsene Brachfläche dar. In den restlichen Grundstücksteilen besteht angesichts der bereits Jahre zurückliegenden Gebäudeabrisse eine fortschreitende Sukzession.

Der Baumbestand an Pappeln wurde Anfang 2018 entfernt (vgl. Naturschutzgenehmigung zur Holzung von 7 Pappeln und 1 Linde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 02.02.2018). Im Zuge der Fällgenehmigung vom 02.02.2018 waren die Baumverluste bereits bewertet und eine Pflanzung von 14 Stück einheimischen, standorttauglichen Laubbäume als Hochstamm, natürliche Kronenform mit durchgehendem, ungekürztem Leittrieb im Mindeststammumfang 12-14 cm in 100 cm Stammhöhe zur Kompensation als Auflage festgesetzt worden. Die Pflanzungen könnten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet erfolgen. Angesichts der festgesetzten Frist (Umsetzung bis 01.05.2018) ist eine Pflanzung im Plangebiet jedoch unrealistisch, so dass für die Ersatzpflanzung auf entsprechende Pflanzstellen im Stadtgebiet zurückgegriffen werden muss.

Im Plangebiet wurden die vier prägenden Linden mit Stammdurchmessern zwischen 0,6 und 0,8 m erhalten, die aufgrund ihrer ausladenden Kronen und ihres vergleichsweise guten Zustandes einen wertvollen Bestandteil des Grundstücks bilden.

Die umliegende Bebauung wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und weist eine gute Grünstruktur auf. Mit dem südlich anschließenden Alten Friedhof sowie dem nordöstlichen Museumsgarten bestehen im Umfeld umfangreiche öffentliche Grünflächen.

Der Einzelbaumbestand stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	**Baumart**	**St. Ø in m**	**Kr. Ø in m**	**Bemerkungen**	**Status**	**Umgang**
1	Tilia spec.	0,8	15		S §	E
2	Tilia spec.	0,8	16		S §	E

Nr.	Baumart	St. Ø in m	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Status	Umgang
3	Tilia spec.	0,9	18		S §	E
4	Tilia spec.	0,6	10		S, §	E

S geschützt nach Baumschutzsatzung; **§** geschützt nach gesetzlichem Baumschutz
F Fällung vorhabenbedingt, **E** Erhalt zum Schutz des Ortsbildes

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht ausschließlich Biotoptypen der Siedlungsbereiche. Das Plangebiet im Zentrum der Stadt Pasewalk war bereits längjährig baulich genutzt. Die Beeinträchtigung bisher ungenutzter Flächen wird durch erneute Nutzung dieser Flächen vermieden. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten und wird zum Erhalt festgesetzt.

Zustand nach Durchführung: Das Gelände wird mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Es entstehen versiegelte Erschließungswege, PKW-Stellplätze sowie befestigte Aufenthaltsflächen. Die den Gebäuden zuzuordnenden Freiflächen erhalten eine gärtnerische Gestaltung. Die prägenden Altbäume werden in die Gestaltung integriert.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:

Bestand/Bewertung: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44(1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Canis lupus	Europäischer Wolf				
Castor fiber	Biber				
Lutra lutra	Fischotter				
Muscardinus avellanarius	Haselmaus				
Phocoena phocoena	Schweinswal				
Fledermäuse		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus				
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus				
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus				
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus				
Myotis dasycneme	Teichfledermaus				
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus				
Myotis myotis	Großes Mausohr				
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus				
Myotis nattereri	Fransenfledermaus				
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler				
Nyctalus noctula	Abendsegler				
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus				
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus				
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus				
Plecotus auritus	Braunes Langohr				
Plecotus austriacus	Graues Langohr				
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus				
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig

Wissen-schaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstruktu-ren vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorha-ben Konflikt-potenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff be-troffenen Fortpflan-zungs- oder Ruhe-stätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrach-tung erforderlich?
		handen.			
Acipenser sturio	Baltischer Stör	.			
Reptilien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-handen.	im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht notwen-dig
Coronella austriaca	Schlingnatter				
Lacerta agilis	Zaun-eidechse				
Emys orbicula-ris	Europäische Sumpf-schildkröte				
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-handen.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht erforder-lich
Bombina bombina	Rotbauch-unke				
Bufo calamita	Kreuzkröte				
Bufo viridis	Wechselkrö-te				
Hyla arborea	Laubfrosch				
Pelobates fuscus	Knoblauch-kröte				
Rana arvalis	Moorfrosch				
Rana dalmati-na	Springfrosch				
Rana lessonae	Kleiner Wasser-frosch				
Triturus crista-tus	Kammmolch				
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-handen.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht notwen-dig
Anisus vortic-ulus	Zierliche Tellerschne-cke				
Unio crassus	Gemeine Flussmu-schel				
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vor-handen.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht notwen-dig
Aeshna viridis	Grüne Mosaikjung-fer				
Gomphus flavipes (Stylurus fla-vipes)	Asiatische Keiljungfer				
Leucorrhinia	Östliche				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
albifrons	Moosjungfer				
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer				
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer				
Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock				
Dytiscus latissimus	Breitrand				
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter				
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter				
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz				
Apium repens	Kriechender Sellerie				
Cypripedium calceolus	Frauenschuh				
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte				
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut				

Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Februar 2016)

Das Plangebiet präsentiert sich aktuell als eine innerhalb der Stadt Pasewalk gelegene Brachfläche. Mit dem Abriss der Altbebauung (ehem. Poliklinik) sowie der Rodung der Pappeln im Winter 2017/18 wurden die für eine Besiedelung geeigneten Strukturen weitgehend entfernt. Die Belange des Artenschutzes wurden vor der Rodung durch die untere Naturschutzbehörde in einer gesonderten Begehung geprüft. Es wurde kein Hinweis auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder geschützten Käferarten gefunden. Allseitig schließen intensive bauliche Nutzungen an.

Das Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen auf, welche auf das Vorhandensein streng geschützter Arten hindeuten.

Das Grundstück selbst ist nach dem Abriss der früheren Poliklinik frei von Gebäuden, so dass gebäudebewohnende Vogelarten oder Fledermäuse nicht zu erwarten sind. Die vier Linden im Plangebiet bieten ein gewisses Habitatpotenzial für Arten der Generalisten unter den Brutvögeln und kann Fledermäusen als Tagesquartier dienen. Darüber hinaus bieten umliegende Gebäude und vorhandene Gehölze Nischen und potenzielle Unterschlüpfe als Tages-, sowie Sommerquartier.

Im Umfeld sind keine Gewässer vorhanden, so dass ein Vorkommen von Arten der Artengruppe Amphibien ausgeschlossen werden kann. Auch das Vorkommen von Reptilien ist in der relativen Strukturarmut und Nutzungsintensität der Umgebung nicht anzunehmen. Es fehlt die Anbindung an größere zusammenhängende naturgeprägte Bereiche.

Minimierung und Vermeidung: Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume oder wertgebende Habitatstrukturen. Der Altbaumbestand bleibt erhalten, ebenso der Altbaumbestand der Umgebung. Ein Konfliktpotenzial im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Allgemein sind nach § 39 BauGB Fällungen im Zeitraum zwischen 01.03. und 30.09. eines jeden Jahres unzulässig.

Zustand nach Durchführung: Das Quartier wird als innerstädtisches Wohnquartier entwickelt. Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Verstöße gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Pasewalk, umgeben von mehrgeschossiger Bebauung, diese v.a. entlang der Prenzlauer Straße. Nach Westen hin dominieren ein- und zweigeschossige Gebäude mit geringerer Baumasse.

Bezogen auf Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbilds ist der Baumbestand von besonderem Wert.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die Sicherung des prägenden Baumbestandes sowie Ersatz von zu entnehmenden Bäumen durch Nachpflanzung auf dem Grundstück, erhält ein nachhaltig harmonisches Bild und bindet die geplanten Gebäude in das Ortsbild ein. Die nicht unmittelbar für die bauliche Nutzung benötigten Freiflächen sind nach § 8 LBauO M-V gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Die Gebäude fügen sich in ihrer Höhe in die Umgebung ein. Der zu erhaltende Altbaumbestand bindet die Bebauung in die Umgebung ein. Auf diese Weise wird der Charakter des Quartiers im Ortsbild bewahrt.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Grundstücke wären auch ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB bebaubar (Basisszenario).

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Nach § 3 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Pasewalk (Baumschutzsatzung) sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm (entspricht 10 cm Durchmesser) aufweist. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien, unterliegen den Bestimmungen der Satzung ab einem Stammumfang von 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser). Geschützt sind auch Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).

Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes (in 1,0 m Höhe gemessen) und bestimmt sich wie folgt:

- Stammumfang zu fällender Baum 50 – 99 cm = Pflanzung eines Ersatzbaumes
- Stammumfang zu fällender Baum 100 – 150 cm = Pflanzung von zwei Ersatzbäumen
- Stammumfang zu fällender Baum über 150 cm = Pflanzung von drei Ersatzbäumen

Mängel und Schäden an geschützten Bäumen können zu einer entsprechenden Minderung der Verpflichtungen führen. Neben einem verminderten Vitalitätszustand sind auch die Art und der Standort sowie der Gesundheitszustand, der gestalterische und historische Wert des zu entfernenden Baumes bei der Festlegung der Ersatzpflanzungen bzw. der Ausgleichszahlung zu berücksichtigen. Zur Neupflanzung sind Bäume zu verwenden, die Baumschulqualität entsprechen, wobei der Stammumfang der Laubbäume mindestens 14 – 16 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) zu betragen hat. Als Ersatzpflanzung sollten vorwiegend heimische Bäume verwendet werden. Die Frist zur Ersatzbaumpflanzung ist auf 2 Jahre nach dem Eingriff festgelegt.

Zusätzlich zur Baumschutzsatzung ist der innerstädtische Baumbestand zum Teil gesetztlich geschützt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei grundsätzlich Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind in Anlehnung des Baumschutzkompensationserlasses folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 100 bis 150 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang >150 bis 250 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 250 Zentimeter: drei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Der nach der Rodung Anfang 2018 verbleibende Baumbestand wird vollständig zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Fällgenehmigung vom 02.02.2018 war bereits die Pflanzung von 14 Stück einheimischen, standorttauglichen Laubbäume als Hochstamm, natürliche Kronenform mit durchgehendem, ungekürztem Leittrieb im Mindeststammumfang 12-14 cm in 100 cm Stammhöhe zur Kompensation als Auflage festgesetzt worden. Die Pflanzungen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet erfolgen.

3.2.4) Kultur und Sachgüter, kulturelles Erbe

Baudenkmale sind im Plangebiet nach dem Abriss der Altbebauung mit Ausnahme des in der Parkanlage stehenden Kürassier-Denkmals (als Teil des alten Friedhofs) nicht (mehr) vorhanden. In der direkten Nachbarschaft besteht v.a. mit dem Prenzlauer Tor auf der Prenzlauer Straße ein - auch ob einer Höhe von 25,6 Meter - herausragendes Einzeldenkmal. Denkmalgeschützt sind zudem die

Wohngebäude umliegenden Prenzlauer Straße 17 (Krankenhs. „Rotes Hospital“), 21a, 22 und 23, deren Umgebungsschutz nach DSchG M-V zu berücksichtigen ist. Mit der Beibehaltung der historischen Straßenführung / Baufluchten sowie der angepassten Gebäudehöhen wird den Anforderungen des Umgebungsschutzes entsprochen.

Innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets sind zudem die Fundplätze 900, 194 und 149 bekannt, deren Bereiche auch in die privaten Baugrundstücke hineinragen. Die geplanten Eingriffe in Bodendenkmale sind nach § 7 (1) DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Angesichts der Lage im direkten Vorfeld der mittelalterlichen Stadtmauer ist dabei v.a. zu erwarten, dass bei Erdarbeiten Reste der historischen Verteidigungsanlagen gefunden werden. Vor den Baumaßnahmen sind daher umfangreiche Untersuchungen zur Bergung und Dokumentation der Funde erforderlich.

Die detailreichste und zuverlässigste Ansicht zur Befestigung des Prenzlauer Tores ist die im Museum befindliche Flurkarte von 1756 (vgl. Abbildung 8). Hier erkennt man das Haupt- und das Vortor verbunden mit zwei Zwingermauern. Der Ansatz der westlichen Zwingermauer ist am Haupttor heute noch erkennbar. An der Ostseite der Vortores befand sich eine Barbakane, die das innere des Prenzlauer Tores vor Beschuss sicherte und selbst Feuerwaffen, Feldschlangen o.Ä. aufnehmen konnte. Die Barbarkane wurde bereits 1836 abgebrochen. Das eigentliche Vortor wurde vor seinem Abbruch 1871 eingemessen und mit einem eigenen Flurstück versehen (Flst. 331 im Bereich der Prenzlauer Straße). Seitlich der Toranlage, deren Reste v.a. unter der Prenzlauer Straße sowie im straßennahen Bereich des Baugebiets zu erwarten sind, verliefen parallel zur Stadtmauer zwei Gräben, deren Verlauf in den Setzungsrissen der früheren Bebauung sowie den weiterhin gestörten Bodenschichten nachweisbar ist (Auffüllungen, vgl. Bodengutachten).

Abbildung 8: Flurkarte von 1756

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).

Werden bei Erdarbeiten ansonsten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unter Berücksichtigung des Hinweises ist vorhabenbedingt keine Gefahr für das kulturelle Erbe absehbar.

3.2.5) Mensch / menschliche Gesundheit

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Auch die Siedlungsbereiche jenseits der Prenzlauer Straße sowie der Hospitalstraße sind von Wohnnutzung geprägt.

Mit der Bebauung wird das Wohnungsangebot im zentralen Stadtbereich vor allem hinsichtlich der besonderen Wohnbedarfe älterer Menschen verbessert. Durch die Stärkung der Wohnnutzung wird das Wohnumfeld aufgewertet. Es entstehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit.

Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen. Die durch die Planung verursachte Verkehrszunahme ist, vor allem verglichen mit dem bei einer Bebauung nach § 34 BauGB zu erwartenden Maß, geringfügig.

Durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstands sowie die Öffnung des Plangebiets wird sich die Situation des Schutzguts Mensch verbessern.

3.2.6) Zusammenfassung

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	**Erheblichkeit**	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**
Boden/ Wasser	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar	-
Kultur- und Sachgüter	Bereich der historischen Stadtbefestigung	Dokumentation und Bergung der Funde im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderlich
Mensch	positive Entwicklung	-

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind auch hinsichtlich der zeitlich parallel im Norden in Entwicklung befindlichen Grundstücksfläche nicht zu erwarten.

Der festgesetzte Schutz des Altbaumbestandes ist während der Bauzeit zu überwachen.

Pasewalk, Mai 2018