Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44/17
„verlängerte Klosterstraße“
der Stadt Pasewalk

nach § 10a Baugesetzbuch

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ist dem wirksamen Flächennutzungsplan: *„... eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."*

Ausgangssituation/Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

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

Das Gebiet wird durch die Klosterstraße aus Nordosten kommend, ausgehend vom Stadtkern erschlossen. Diese Erschließung sichert die Erreichbarkeit des Plangebiets und seiner Flächen, Gebäude und Nutzungen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Gebäude. Das westliche Gebäude beherbergt einen Heizungs- und Sanitärbetrieb mit entsprechend genutzten Funktionsflächen entlang der Gebäudewestseite (Lager- und Stellflächen). Das östliche Gebäude (ehemalige TFA-Halle) soll als Wohngebäude genutzt werden. Nördlich und südlich dieses Gebäudes befinden sich teilweise gestaltete Frei- und Gartenflächen.

Das südliche Gebäude, ebenfalls eine ehemalige Halle der TFA GmbH wird als Ausbildungsstätte für Flüchtlinge genutzt.

Das gesamte Gelände innerhalb des Planungsbereichs ist gut erschlossen. Die Fahr- und Gehflächen sind mit massiven Betonplatten befestigt. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Klosterstraße im Norden und ist somit gesichert.

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

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

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

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

Ziel der Stadt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Bedingungen für die Nutzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO auf Flächen, gelegen an der westlichen Altstadtgrenze.

Durch den Bebauungsplan Nr. 44/17 "verlängerte Klosterstraße“ sollen die Rechtsgrundlagen für die im Weiteren erläuterten Planungsabsichten entwickelt und somit die Nutzung der drei im Bestand befindlichen Gebäude ermöglicht werden.

Die Gebäude sollen als Handwerksbetrieb, Wohnhaus und für weiteres kleinteiliges bzw. betreutes Wohnen genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44/17 "verlängerte Klosterstraße“ wird das Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie die Nutzung von vorhandenen baulichen Anlagen für einen Heizungs- und Sanitärbetrieb auf der Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verfolgt.

Mit der beabsichtigten weiteren Nutzung und der Einordnung neuer Nutzungen würde ein Beitrag zur Neugestaltung des Stadtrandes erfolgen können. Gleichzeitig wird intakte betriebsfähige Bausubstanz durch notwendige Investitionen zukunftsfähig aktiviert.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/17 „verlängerte Klosterstraße“ wurde durch die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk in ihrer Sitzung am 18.05.2017 gefasst.

Weiteres Ziel der Stadt Pasewalk ist, mit den Planungen dazu beizutragen, dass die Ziele der Stadt Pasewalk zur Entwicklung des westlichen Stadtrandes im Übergang zur Flussaue der Uecker umgesetzt werden können. Sie ist ein Baustein in der Strategie der Stadt.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Flächen werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sollen sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gleichzeitig der Flächennutzungsplan als 14. Änderung im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde hier Landkreis Vorpommern-Greifswald gem. § 6 Abs. 1 BauGB über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Pasewalk -verlängerte Klosterstraße- liegt der Stadtverwaltung Pasewalk mit Schreiben vom 05.08.2019 vor. Die Feststellung über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Pasewalk -verlängerte Klosterstraße- wurde am 29.02.2020 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt **„Pasewalker Nachrichten" veröffentlicht. Somit bedarf** der Bebauungsplan keiner Genehmigung seitens der höheren Verwaltungsbehörde und **tritt nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in den „Pasewalker Nachrichten"** in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange/Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Darstellungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Gemäß BauGB, Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) Pkt. 3b sind im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt zu beschreiben.

Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden ermittelt und im Umweltbericht aufgeführt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine Veränderungen im ökologischen Sinn ergeben.

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Stadt die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Das Vorhabengebiet tangiert weder ein internationales noch ein nationales Schutzgebiet.

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale berührt.

Änderungsverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 18.05.2017, auf Antrag der Antragsteller, Herrn Döbler und Herr Burow vom 23.03.2017 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44/17 **„verlängerte Klosterstraße“** beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 24.06.2017 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Pasewalker Nachrichten" bekannt gemacht.

Durch die Antragsteller wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags das Büro architekturfabrik:nb, Architekt Lutz Braun, Augustastraße 16, 17033 Neubrandenburg (jetzt lutz braun architekt und stadtplaner, stadtbauarchitekten.nb, Johannisstraße 1, 17034 Neubrandenburg) gem. § 4b BauGB mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 30.10.2017 bis 08.12.2017 und wurde am 28.10.2017 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Pasewalker Nachrichten" bekannt gemacht.

Die Bürger haben keine Anregungen und Hinweise gegeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich hierzu durch die Planung berührt werden können, wurden entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von den Umweltbelangen im frühzeitigem Beteiligungsverfahren unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.06.2019 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Pasewalker Nachrichten" bekannt

gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat zu dem Vorhaben keine Stellung bezogen:

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und techn. Sicherheit
- Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
- REMONDIS Vorpommern GmbH

Das Staatliche Amt für Umwelt und Umwelt Vorpommern erhebt keine Einwände oder Anregungen zu dem Verfahren.

Von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bauleitplans vorgebracht. Diese sind zusammengefasst in der Anlage zum Abwägungsbeschluss -Abwägungsvorschlag- dargestellt. Die für das Bauleitplanverfahren relevanten Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet.

Die essentiellen Anregungen aus dem Abwägungsprozess des Offenlegungs- und Beteiligungsverfahrens wurden in der 14. Änderung wie folgt beachtet:

---

1. Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern-Greifswald

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie die Bereitstellung und Sicherung von Gewerbeflächen gehört nach 3.2. (3) und 4.2. (1) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie 3.2.3 (1) und (3), 4.1 (3) und (5) des Regionalen Raumentwicklungsprogramme Vorpommern (RREP VP, 2010) zu den Aufgaben des Mittelzentrums Pasewalk.

2. Landkreis Vorpommern-Greifswald

Kreisplanungsamt

Das Kreisplanungsamt gab redaktionelle und planinhaltlich-relevante Hinweise, welche entsprechend eingearbeitet und somit berücksichtigt wurden.

untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde gibt mit Stellungnahme vom 05.08.2019 vor, folgende Festsetzungsformulierung zu ergänzen: ***„Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch möglichst gleichartige Bäume zu ersetzen."***

untere Immissionsschutzbehörde

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben ohne weitere Auflagen zu.

untere Bodenschutzbehörde/ untere Wasserbehörde/ untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde und die untere Bodenschutzbehörde stimmen dem Vorhaben ohne weitere Auflagen zu.

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung von Auflagen und Hinweisen zu. Die Stadt hat die Hinweise in der weiteren Planung und Beteiligung berücksichtigt.

Die Stadt Pasewalk hat mit Schreiben vom 26.07.2016 eine Altlastenauskunft dem Landkreis Vorpommern-Greifswald gegenüber gestellt. Die Untere Bodenschutzbehörde gab mit Stellungnahme vom 04.08.2016 folgendes bekannt:

„die von Ihnen benannten Flächen; Gemarkung: Pasewalk Flur: 28 Flurstücke: 218/7 218/14 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Tanklager, Technikstellflächen, Waschrampe, Klempnerei und Tischlerei) und dem Umgang mit umweltrelevanten und gesundheitsgefährdenden Stoffen u. a. durch den Einsatz von Mineral- Öl-Kraftstoffen, Reinigungsmitteln, Lacken und Farben im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

Ein ingenieurtechnisches Gutachten, das Aufschluss über die Gefahrensituation für das o. g. Grundstück geben kann, die von diesem Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Boden ausgeht, liegt uns nicht vor.

Mit folgenden Schadstoffen muss aufgrund der verwendeten Materialien gerechnet werden:

- Mineral-Öl-Kohlenwasserstoffe (MKVV)

- Polycyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

~ Schwermetalle (Blei, Zink, Kupfer, Nickel)

- Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW)

- BTEX-Aromate"

Die Stadt Pasewalk erhielt im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 11.09.2017 eine Antwort vom Landkreis Vorpommern-Greifswald mit Schreiben vom 05.10.2017. Der SB Abfallwirtschaft/Altlasten gab in diesem Schreiben folgendes bekannt:

„Angrenzend an die im Vorhaben bezeichneten Flächen in der Ortslage Pasewalk der Gemarkung Pasewalk, Flur 28, Flurstücke 226/4 werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Tankstelle, Technikstellflächen) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

Genauere Hinweise und Auflagen werden Teil der jeweiligen Baugenehmigungen."

Die Stadt Pasewalk hat auf Hinweis des Landkreises eine „Orientierende Altlastenuntersuchung in der Gemarkung Pasewalk, Flur 28, Flurstücke 218/7, 218/14 und 226/4 (B-Plan-Gebiet „verlängerte Klosterstraße")" in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt mit Datum vom 16.07.2018 vor. Dem Gutachten ist folgendes Ergebnis zu entnehmen:

„Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen konnten im Bereich der untersuchten Altlastenverdachtsflächen keine Hinweise auf umweltrelevante Kontaminationen des Bodens festgestellt werden. Es wurden in einzelnen Proben aus den im Untergrund flächenhaft vorhandenen Bauschuttablagerungen lediglich erhöhte Gehalte an PAK und einzelnen Schwermetallen nachgewiesen, die jedoch nicht die entsprechenden Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken (Wirkungspfad Boden - Mensch) gemäß § 8 Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG überschreiten.

Ausgehend von der vom Auftraggeber vorgegebenen Aufgabenstellung kann eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.

Im Falle von Tiefbauarbeiten ist jedoch zu beachten, dass im Bereich des gesamten B-Plan-Gebietes Aushubmaterial (insbesondere Bauschutt) anfallen kann, dessen PAK-Gehalte deutlich über dem Zuordnungswert für die Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA-RL 20 liegen kann und dann fachgerecht zu entsorgen ist."

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sie gab jedoch einen Hinweis wie mit Bodendenkmalen bei Auffinden umgegangen werden sollte. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind somit in der vorgelegten Planung zum Bebauungsplan dargestellt.

3. Wasser- und Bodenverband „Mittlere Uecker-Randow"

Durch das Planvorhaben wird kein Gewässer 2. Ordnung gem. §2 WHG in Verbindung mit § 1 Landeswassergesetz berührt.

Alternativenprüfung:

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

Zusammenfassung:

Gemäß § 11 BauGB wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Antragsteller abgeschlossen, welcher die Übernahme der Kosten regelt. Dieser wurde bereits vor Satzungsbeschluss des Bauleitplanes durch die Stadt beschlossen und anerkannt.

Die Stadtvertretung Pasewalk hat am 18.06.2020, Vorlage-Nr. STV/180/2017-2, unter Punkt 2 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44/17 **„Verlängerte Klosterstr"** der Stadt Pasewalk und unter Punkt 1 der Vorlage die Billigung der Abwägung beschlossen.

Pasewalk im Juni 2020

Nachtweih

Stadt Pasewalk
Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
(Rathaus) PSF 12 44
17302 Pasewalk