

# STADT PASEWALK

## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 31/09 „WOHNPAK HISTORISCHES U“ NACH § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGB)



C Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV), 2012, <http://www.lverma-mv.de>

**Auftraggeber:** Stadt Pasewalk  
Der Bürgermeister  
vertreten durch  
Bauamt der Stadt Pasewalk  
Hausmannstrasse 85  
17309 Pasewalk

**Auftragnehmer:** A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215  
E-Mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
Internet: [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)  
Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Marita Klohs, Architektin für Stadtplanung



Neubrandenburg, im März 2013

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Anlass, Ziel der Planung/ Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Gutachten und sonstige Planungen	6
<b>3.0 Bestehende Verhältnisse am Standort</b>	<b>6</b>
3.1 Lage im Raum und Geltungsbereich	6
3.2 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	6
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten	7
<b>4.0 Ziele übergeordneter und sonstiger städtebaulichen Planungen</b>	<b>8</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern	8
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk	8
4.3 Sonstige Satzung	8
<b>5.0 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1 Nutzungskonzept- Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4 Verkehrserschließung/ Straßenverkehrsfläche	11
5.5 Grünflächen	12
<b>6.0 Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
6.1 Trinkwasserversorgung	13
6.2 Abwasserentsorgung	13
6.3 Elektroenergieversorgung	14
6.4 Telekommunikation	14
6.5 Löschwasserversorgung	14
6.6 Regenwasser/ Oberflächenwasser	15
6.8 Abfallentsorgung	15
6.9 Hinweise, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind	16

<b>7.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>8.0</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>20</b>
8.1	Altlasten	20
8.2	Bodendenkmale/ Denkmale	21
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>10.0</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>11.0</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>23</b>
11.1	Rechtliche Grundlagen	23
11.2	Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung	24
11.3	In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere	25
11.4	Vorprüfung	26
11.5	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	28

## **1.0 Anlass, Ziel der Planung/ Verfahren**

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.31/09 „Wohnpark-Historisches U“ ist die Nachfrage des Eigentümers und privater Investoren zur baulichen Nutzung der unbebauten ehemaligen militärisch genutzten innerstädtischen Fläche östlich des Landratsamtes des Landkreises Vorpommern- Greifswald.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese ungenutzte Fläche neu zu ordnen und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnstandortes für ca. 14 Wohngrundstücke zu schaffen. Zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einschließlich der verkehrlichen inneren Erschließung des Gebietes ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Nutzungen und der Bebauung soll die Innenentwicklung am Standort durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtungen vorbereitet und gesichert werden.

Von den weiteren ursprünglichen Zielen das Kulturforum „Historisches U“ von der Rudolf-Breitscheid-Straße über das Plangebiet zu erschließen und die Außenanlage der Kulturstätte zu erweitern, sieht die Stadt ab. Die verkehrliche Erschließung des Kulturforums ist über die

Straße An der Kürassierkaserne gesichert bzw. kann zukünftig, wenn notwendig durch die Verlängerung der Gneisenaustraße erfolgen.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.09.2012 beschlossen, für das ehemalige militärisch genutzte Gebiet zwischen dem Verwaltungsgebäude des Landratsamtes des Landkreises Vorpommern- Greifswald und der Gneisenaustraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße und dem Kulturforum „Historisches U“ den Bebauungsplan Nr. 31/09 „Wohnpark-Historisches U“ nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufzustellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird lediglich mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, da die Größe der zulässigen Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ( § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)

Die nächstgelegenen Natura 2000- Gebiete sind:

Das SPA-Gebiet DE 2549-471 Mittleres Ueckertal. Dieses westlich am Stadtrand liegende Gebiet ist ca. 600 m vom Standort entfernt. Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes und dem SPA-Gebiet liegt bebautes Stadtgebiet.

Alle anderen näheren Natura 2000- Gebiete, die Ueckermünder Heide im Norden, der Koblenzter See im Osten und die Caselower Heide im Süden liegen mehr als 3 km vom Standort entfernt. Auf Grund der ausreichenden Abstände des Plangebietes zu den Natura 2000- Gebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung ihrer Erhaltungsziele und ihrer Schutzzwecke.

Das Plangebiet wird ebenfalls nicht direkt oder durch die Nachbarschaft von Naturschutzgebieten, Nationalparks, Landschaftsschutzgebieten oder Biosphärenreservaten berührt. Gesetzlich geschützte Biotop, Wasserschutzgebiete oder Denkmäler sind nicht betroffen.

Damit ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 und 3 BauGB, den Bebauungsplan ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen, begründet.

## **2.0 Grundlagen der Planung**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2998)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 GS Meckl.-Vorp.Gl.2130-10 in der derzeit gültigen Fassung.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage diente der digitale Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. (FH) Petra Zeise Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Papendorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk, Tel.: 03973-2075-0, Fax.: 03973- 2075-19 vom 28.06.2012, Höhensystem: DHHN 92 Lagesystem: Gauß- Krüger 42/83 für das Flurstück 130/48 der Flur 26 der Gemarkung Pasewalk.

## **2.3 Gutachten und sonstige Planungen**

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten herangezogen:

1. Geotechnischer Bericht, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung von BauPlan Consult GmbH Dipl.Ing (FH) Ihloff. Vom 30.12.1996
2. Schalltechnisches Gutachten ( Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 31/09 „Wohnpark-Historisches U“ der Stadt Pasewalk vom, Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH Hermannstraße 22, 18055 Rostock vom 21.08.2012.

## **3.0 Bestehende Verhältnisse am Standort**

### **3.1 Lage im Raum und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/09 „Wohnpark-Historisches U“ liegt südlich der Innenstadt.

Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von 1,44 ha.

Er umfasst die Flurstücke 130/40 und 130/48 der Flur 26 der Gemarkung Pasewalk.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind:

- im Norden die Rudolf- Breitscheid- Straße
- im Osten die Gneisenaustraße
- im Süden das Kulturforum „Historisches U“
- im Westen das Verwaltungsgebäude des Landkreises Vorpommern-Greifswald und der dazugehörige Parkplatz.

### **3.2 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige militärisch genutzte Teilfläche der Kürassierkaserne Pasewalk. Die Nutzung dieser Fläche war langjährig rein technischer Art (KFZ-Betrieb). Sie wurde nach 1990 aufgegeben und 1994-1995 von baulichen Anlagen tiefenberäumt. Nach 1990 entstand im Plangebiet parallel zu Rudolf- Breitscheid-Straße ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Steildach. Im Zusammenhang mit diesem Gebäude wurde eine ca. 9 m breite Auffahrt in das Plangebiet errichtet. Diese wird heute als Erschließungsstraße für das Mehrfamilienhaus Rudolf- Breitscheid-Straße 18 und 20 genutzt.

Entlang der Gneisenaustraße entwickelte sich ein Einfamilienhausgebiet, wobei bereits der Anfang einer 5,00 m breiten Erschließungsstraße in das Plangebiet berücksichtigt und gebaut wurde.

Im Südwesten stehen zwei eingeschossige Container, die jeweils gewerblich für den Schilderdienst genutzt werden. Nur der nördliche Container befindet sich zur Hälfte im Plangebiet. Die Eigentümer dieser Container planen die Verschiebung ihrer Anlagen in Richtung Norden, so dass die Anlagen vollständig innerhalb des Plangebietes stehen.

Beide Betriebe sind über die Grundstücke des Landratsamtes erschlossen. Zur fernmeldetechnischen Versorgung dieser Betriebe führen Telekommunikationsleitungen ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße in Richtung Süden bis zum Kulturforum „Historischen U“ über das Plangebiet. Diese Leitungen werden im Zuge der Erschließung des Gebietes abgebrochen und innerhalb des neuen Straßenraumes bis zum Schilderdienst neu verlegt. Der Anschluss des Kulturforum „Historischen U“ an das Netz der Telekom ist laut Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH, Herrn Ollinger über einen Anschluss außerhalb des Plangebietes möglich. Die Lage dieser Leitung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bestimmt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist eine Rasenfläche.

Das gesamte Plangebiet ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

#### Nutzung der angrenzenden Bereiche

Nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße stehen zwei und dreigeschossige Wohngebäude sowie ein Garagenkomplex in einem Mischgebiet.

Die Nutzung im Osten wird durch das allgemeine Wohnen in einer Einfamilienhausbebauung geprägt.

Im Süden grenzt die Freifläche der Kulturstätte Pasewalks das Kulturforum „Historische U“ direkt an das Plangebiet an. Es wird vorrangig als Ausstellungsfläche genutzt.

Im Westen liegt der Großparkplatz des Verwaltungsgebäudes des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

### **3.3 Naturräumliche Gegebenheiten**

#### Topographie

Das natürliche Gelände des Planbereiches fällt eben vom Süden in Richtung Norden von 33,01 m über DHHN 92 bis 31,12 m über DHHN 92 .

### Allgemeine geologischen und hydrologischen Verhältnisse

Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Sander innerhalb der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit am südwestlichen Rand des Oderhaffstausees. Diese Sandschichten sind gegebenenfalls wasserführend.

Auf Grund der militärischen Nutzung des Standortes sind im oberen Bereich anthropogen beeinflusste Auffüllböden zu erwarten. Die Auffüllungen sind nicht tragfähig.

Die anstehenden Sande sind gut tragfähig.

Laut geotechnischem Bericht für den Umbau der Kürassierkaserne von 1996 stehen in der benachbarten Kürassierkaserne Grundwasserstände von 2,3 m bis 2,5 m unter dem vorhandenen Kellerfußboden an.

Vor Baubeginn sind zur Klärung der notwendigen Maßnahmen für die Gründung von Bauwerken Baugrunduntersuchungen (geologisch und hydrologisch) notwendig.

## **4.0 Ziele übergeordneter und sonstiger städtebaulicher Planungen**

### **4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

Die vorliegende Planung entspricht folgenden im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 19.August 2012 landesplanerischen Zielen und Grundsätzen:

Plansatz 4.1 (3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Plansatz 4.1 (6, 7) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

Die Revitalisierung des ehemaligen militärisch genutzten Standortes im Stadtgebiet des Mittelzentrums Pasewalk durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht diesen landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

### **4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 2002 stellt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet dar.

Eine Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen wird auf Grund von ausreichenden gemischten und gewerblichen Bauflächen innerhalb der Stadt nicht mehr vorgesehen.



Innerhalb des Plangebietes soll in Fortsetzung der vorhandenen Nutzung in der Gneisenaustraße ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Der Flächennutzungsplan wird nach erfolgtem Bauleitplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst. ( §13 a Abs. 2 BauGB)

### **4.3. Sonstige Satzungen**

Für die Stadt Pasewalk existiert eine Stellplatzsatzung. Weitere Satzungen, welche die Entwicklung des Plangebietes betreffen gibt es nicht.

## **5.0 Städtebauliches Konzept- Planfestsetzungen**

### **5.1 Nutzungskonzept- Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung planungsrechtliche Voraussetzung für Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Nach der „allgemeinen Zweckbestimmung“ des § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorrangig dem Wohnen.

Zulässig sind laut § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im gesamten Plangebiet sind aus stadtplanerischer und städtebaulicher – gestalterischer Sicht die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs.3 Nr.4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs.2 Nr.5 BauNVO ausgeschlossen. Sie können an anderer Stelle im Stadtgebiet entstehen.

Zur Sicherung der Verlagerung der beiden nicht störenden Gewerbebetriebe für den Schilderdienst wird ein Standort im Südwesten des Plangebietes als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schilderdienst“ nach § 9 Abs. 1Nr.9 BauGB festgesetzt. Die Nutzung und die Bebauung dieser Fläche für den Schilderdienst stehen in funktionellem Zusammenhang mit dem gegenüber liegendem Landratsamt. Die verkehrliche Erschließung dieser Fläche erfolgt zukünftig über die neue Erschließungsstraße und über eine 3,00 m breite Fläche mit Geh-und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger ihre Leitungen zu errichten und zu unterhalten. Durch Veränderungen in

der Nutzung des Verwaltungsgebäudes des Landratsamtes können Umstände eintreten, die dazu führen, dass die Betreiber die Nutzung der Fläche für den Schilderdienst aufgeben. Die Aufgabe dieser Nutzung wird von den Betreibern bzw. von den Eigentümern jedoch selbst bestimmt. Nach Abbruch der Anlagen dient die Fläche als überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche dem allgemeinen Wohngebiet. Befestigungen und Leitungen werden dann zurückgebaut. Eine andere bauliche Nutzung dieser Fläche ist nicht zulässig. Somit ist die Nutzung der ausgewiesenen Fläche für den Schilderdienst und die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur befristet nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.( § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Obergrenze gemäß § 17 der BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die neuen Grundstücke können somit bis zu 40 % überbaut werden.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird im Bereich entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße im westlichen Teil im WA 1 eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird gesichert, dass im Eingangsbereich ein Gebäude mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht entsteht. Im Osten parallel zur Rudolf – Breitscheid- Straße wird im WA 2 eine maximale dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Hier kann sowohl ein eingeschossiges Gebäude mit Bezug zu den umliegenden Einfamilienhäusern entstehen aber auch ein dreigeschossiges Gebäude in Anpassung an die vorhandene Bebauung im Plangebiet.

Für die südlich liegenden Teilgebiete WA3, WA4 und WA5 wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Zur städtebaulichen Ordnung und in Anpassung an die vorhandenen Gebäude in dem Straßenraum sollen die neuen Gebäude parallel in Trauf- oder in Giebelstellung zu den Erschließungsstraßen stehen. Dies wird durch die Angabe der Firstrichtung der Hauptgebäude im Plan bestimmt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet sollen die Gebäude in einer offenen Bauweise errichtet werden. (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Die geplanten Gebäude (Baukörper der Hauptnutzung) müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstand halten. Die Größe dieses seitlichen Grenzabstandes richtet sich nach der Landesbauordnung M-V.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt, die drei Baufelder umgrenzen. Im Nordwesten im Eingangsbereich des Plangebietes bestimmt eine Baulinie die Stellung der zukünftigen Gebäude. Sie sichert, dass neue Gebäude die Bauflucht des Mehrfamilienhauses Rudolf- Breitscheid-Straße 18 und 20 fortsetzen.

Damit zwischen den Hauptgebäuden und der Straße eine ortstypische Vorgartenfläche gestaltet wird, sollen hier keine Garagen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die Gebäude sind, entstehen. Zur Berücksichtigung des westlich angrenzenden öffentlichen Bereiches des Landratsamtes sollen Garagen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur in den Baufeldern der Teilgebiete WA 1 und WA 3 errichtet werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk zu ermitteln und zu errichten.

Alle anderen untergeordneten Nebenanlagen, wie z.B. Sitz- und Spielplätze, Wege, Mauern und die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.4 Verkehrserschließung/ Straßenverkehrsfläche**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rudolf- Breitscheid- Straße, über die Gneisenaustraße und über neu zu errichtende Verkehrsflächen.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird ausgehend von den bestehenden Zufahrten im Norden und Osten des Plangebiets eine 6,00 m breite Mischverkehrsfläche durch das Plangebiet geführt. Innerhalb einer Mischverkehrsfläche sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Die Straßenquerschnitte sind in der weiteren Planung entsprechend zu gestalten.

Kurze 5,00 m breite Stichstraßen, ebenfalls für den Mischverkehr geplant, erschließen westlich und südlich liegende Flächen.

## 5.5 Grünflächen

Zur Abgrenzung der unterschiedlichen städtebaulichen Räume des Landratsamtes und des Kulturforums mit den stadtbildprägenden Klinkergebäuden und dem neuen Baugebiet mit der Wohnbebauung ist entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes die Anpflanzung einer dichten bis zu 3 m hoch werdenden Hecke mit blühenden Sträuchern vorgesehen. Durch den parallelen Verlauf zu den vorhandenen baulichen Anlagen und der Baumbepflanzung auf dem Parkplatz des Landratsamtes übernimmt sie die Richtung der vorhandenen Strukturen, weist aber durch eine Änderung der Bepflanzung auf eine andere Nutzung hin. Gleichzeitig verringert die Hecke unerwünschte Blickbeziehungen in beide Richtungen.

Da die Hecke sowohl vom öffentlichen Raum sichtbar ist, aber auch den Abschluss von privaten Grundstücken bildet, sollen folgende Straucharten gepflanzt werden, die beiden Ansprüchen genügen:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
Deutzia in Sorten	
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball
Weigelia in Sorten.	

Zur Gliederung und Gestaltung des Plangebietes werden im öffentlichen Straßenraum insgesamt neun Bäume (Winterlinden *Tilia cordata* „Rancho“ mit regionaler Herkunft " nordostdeutsches Tiefland" als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm ) gepflanzt und auf Dauer erhalten. Die Standorte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Durch die zwei nebeneinander stehenden Linden im Norden wird ein Baumtor gebildet, das den Eingangsbereich in das Plangebiet kennzeichnet. Die übrigen sieben Linden stehen seitenversetzt parallel zu den Grundstücksgrenzen. Neben der Gestaltung dienen sie durch die Verengung des Straßenraumes an der Stelle, der Verkehrsberuhigung.

Innerhalb der Wohngebietsfläche bleiben 60 % der Grundstücke unbebaut und werden überwiegend als Gartenland genutzt und gestaltet.

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen werden vom Landkreis Vorpommern-Greifswald Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege folgende Forderungen gestellt, die bei der weiteren Planung und Ausführung der Maßnahmen im Plangebiet berücksichtigt werden:

Die zu pflanzenden Bäume sollten dreimal verpflanzt aus extra weitem Stand sein und einen durchgehendem Leittrieb ( kein Zwiesel) aufweisen. Die Pflanzstandorte sind mit einem Bewässerungs- und Belüftungssystem auszurüsten und die Baumscheiben sind mit Rindenmulch abzudecken. Um den Bäumen genügend durchwurzelbaren Raum zur Verfügung zu stellen, sollte je Einzelbaum ein Pflanzloch mit den Abmaßen von mindestens 1m x 1m x1m ausgehoben und mit geeigneter Pflanzerde angefüllt werden. Die Bäume sind vor Beschädigung zu schützen und mit Dreibock sowie 50 mm breiten Baumgurten zu sichern.

Für die Neuanpflanzung ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine dreijährige Entwicklungspflege gemäß der DIN 18919 (Deutsche Norm, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege“ , August 2002) mit jeweils zwei Pflegegängen zu gewährleisten. In Trockenperioden sind zusätzliche Bewässerungen zu gewährleisten. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

## **6.0 Technische Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch neue Leitungen innerhalb der geplanten Straßen und über den Anschluss an die in den angrenzenden Straßenräumen liegenden vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Pasewalk.

### **6.1 Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch den Bau von Schmutzwasserleitungen innerhalb der Verkehrsfläche mit Anschluss an die örtliche Kanalisation der Stadt Pasewalk.

### **6.2 Elektroenergieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschlüsse an das vorhandene örtliche Elektronetz der Stadtwerke Pasewalk.

### **6.3 Telekommunikation**

Die über das Gebiet führenden Telekommunikationslinien werden abgebrochen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutschen Telekom AG, T-Com ist somit die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI, NL Nordost, Ressort PTI 21, Postfach 229,14526 Stahnsdorf informiert.

### **6.4 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg- Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „ Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg- Vorpommern vom 11. Februar 2002, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas – und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ anzuordnen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Entnahme von Löschwasser über die Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Ein Trink- und Löschwassernetz ist zum Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahme zu realisieren.

Genauere Details hierzu sind zwischen der Stadt Pasewalk, dem Erschließungsträger sowie der Stadtwerke Pasewalk (SWP) rechtzeitig zu vereinbaren.

## **6.5 Regenwasser/ Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet oder es ist zu versickern.

Dazu ist die Versickerungsfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen.

Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist Zeit versetzt unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen möglich.

Der Boden im Plangebiet besteht überwiegend aus Sand, der grundsätzlich versickerungsfähig ist.

Geplant ist, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen individuell auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern. Dazu ist die Versickerungsfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen.

Es ist eine Einleitung in das öffentliche Netz Zeit versetzt unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen vorgesehen.

Laut telefonischer Aussage von Herrn Ladisch des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Pasewalk am 09.01.2013 ist die Einleitung des Regenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Bei einer zeitversetzten Einleitung des Regenwassers von den Grundstücken in das öffentliche Netz bestehen ebenfalls keine Probleme mit der Ableitung des Regenwassers.

Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## **6.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Da die Stichstraßen von Entsorgungsfahrzeugen ohne Wendemöglichkeit nicht befahren werden können und ein Rückwärtsfahren nach geltenden Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig ist, müssen Abfälle und Wertstoffe deshalb an den Entsorgungstagen an der durchgehenden Erschließungsstraße zur Abholung bereit gestellt werden.

## 6.9 Hinweise, die bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind

- Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und Dachflächen soll vorzugsweise am Standort versickert werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen.

Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz M-V (LWAG) anzuzeigen.

- Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

- Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

- Das Aufstellen bzw. Entfernen jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit der gleichzeitigen 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.

- Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK) weist in seiner Stellungnahme vom 09.Januar 2013 darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK einzuholen.

## 7.0 Immissionsschutz

Eine der zentralen Aufgaben die Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.



Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet ist umgeben von der Stadtstraße Rudolf-Breitscheid-Straße im Norden, einem Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Osten, dem Kulturforum „Historisches U“ im Süden und den Gebäuden des Landratsamtes An der Kürassierkaserne 9 mit Großparkplatz im Westen.

Zur Ermittlung der Empfindlichkeit der an das Plangebiet grenzender Gebiete gegenüber Immissionen wurde die vorhandene und geplante Nutzung der Siedlungsflächen hinsichtlich ihrer Störimpfindlichkeit bzw. ihrer Schutzbedürftigkeit bewertet. Die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sind mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gleichwertig (Eigenheimgebiet) bzw. weisen eine geringere Schutzwürdigkeit auf. (Mischgebiet entlang der Löcknitzer Straße im Norden und die Gemeinbedarfsflächen im Westen und Süden) Da Störungen, wie Geruch, Staub, Erschütterungen usw. im Planbereich nicht erwartet werden, werden die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen in erster Linie durch Lärm beeinträchtigt.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ bilden hier die Grundlage dieser Bewertung.

#### Orientierungswerte der DIN 18005 in dB

	Gebietseinstufung	Tag	Nacht
1.	Reine Wohngebiete, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 bzw. 35
2.	Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Campingplatzgebiete	55	45 bzw. 40
3.	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
4.	Besondere Wohngebiete	60	45 bzw. 40
5.	Dorfgebiete, Mischgebiete	60	50 bzw. 45
6.	Kerngebiete, Gewerbegebiete	65	55 bzw. 50
7.	sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65
8.	Industriegebiete	soweit keine Gliederung nach § 1, Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt, kann kein Orientierungswert angegeben werden	

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten, der höhere für Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und geplant werden.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung, der das Plangebiet ausgesetzt ist, bzw. sein wird, wurde eine Schalltechnische Begutachtung durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH Bauakustik- Raumakustik- Schallschutz Hermannstraße 22, 18055 Rostock vom 21. 08.2012 erstellt.

Die schalltechnische Situation im Plangebiet wird danach maßgeblich durch den Straßenverkehr der nördlich des Plangebietes liegenden B104 und der angrenzenden Stadtstraßen sowie durch den Park- und Fahrverkehr des Parkplatzes (ca. 260 PKW-Stellplätze An der Kürassierkaserne bestimmt. Der Parkplatz der Bediensteten der Agentur für Arbeit, der von der Rudolf-Breitscheid-Straße aus angefahren wird, wird ebenfalls in der Schalltechnischen Begutachtung berücksichtigt.

Das Gutachten geht davon aus, dass auf der nördlich des Gebäudekomplexes des „Historischen U“ keine Veranstaltungen mit maßgeblicher Geräuschabstrahlung stattfinden. Es wurde jedoch berücksichtigt, dass im Kulturforum „Historisches U“ bis zu dreimal wöchentlich Veranstaltungen durchgeführt werden und die Besucher die Stellplätze des Landratsamtes benutzen. Es wurde der ungünstigste Fall betrachtet: alle Stellplätze des Parkplatzes des Landratsamtes werden bis nach 22.00 Uhr ( Nachtzeit) genutzt.

Zurzeit stehen nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße eine Reihe Garagen, die abgebrochen werden sollen. An dieser Stelle ist bis zur Löcknitzer Straße hin ein Verbrauchermarkt in einem Mischgebiet geplant. Diese zukünftige Nutzung ist im Gutachten ebenfalls berücksichtigt.

Diese maßgeblichen Geräuschquellen führen im Ergebnis der Schalltechnischen Begutachtung zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an den Baugrenzen der Baufelder WA 1 , WA 2 und W A3 entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und im parallelen Verlauf mit dem Landratsamt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) tags und 45 bzw. 40 dB (A) nachts werden um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Die DIN 18005 Beiblatt 1 schreibt vor: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.“ Hier ist um die städtebaulichen Ziele im

Plangebiet zu erreichen, ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen) planungsrechtlich abzusichern.

Für den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 werden Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm festgelegt. Für die Festlegung von diesen Mindestwerten werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Die Einteilung in die verschiedenen Lärmpegelbereiche wird dabei wie folgt vorgenommen:

„Maßgeblicher Außenlärmpegel“/dB(A)	Lärmpegelbereich
bis 55	I
56-60	II
61-65	III
66-70	IV
71-75	V
76-80	VI
>80	VII

Im o.g. Gutachten wurden die Lärmpegelbereiche ermittelt. Sie sind im Plan durch die Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und den Bezeichnungen LPB II und LPB III gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen können im Laufe des Tages Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 1 dB (A) tags bei einem ermittelten Beurteilungspegel von 56 dB (A) und nachts bis zu 5 dB(A) bei einem ermittelten nach oben gerundetem Beurteilungspegel von 50 dB( A) kommen. Die Überschreitung des Orientierungswertes tags von 6.00 -22.00 Uhr um 1 dB (A) ist so gering, dass die Wohnqualität am Tag durch die umgebenden Geräusche nicht wesentlich beeinträchtigt ist. Bedingt durch Verkehrslärm kann es nachts zu der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb der gekennzeichneten Bereiche kommen. Gesundheitsschädigend sind diese Überschreitungen nicht.

Zum Schutz vor Lärm werden auf Grund auch der geringfügigen Überschreitungen passive Maßnahmen vorgesehen.

Für passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm bedarf es gemäß Einführungserlass der DIN 4109/4/ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Lärm, wenn der „maßgebliche“ Außenlärmpegel 61 dB(A) übersteigt.

Zur Minderung der Schalleinwirkungen wird textlich festgelegt, dass für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest-Schalldämm- Maße  $R'w_{,res}$  zu verwirklichen sind:

Lärmpegelbereich	Mindest-Schalldämm-Maße $R'w_{,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches ( Wand+Fenster bzw. Wand+Dach+ Fenster)
LPB II	$R'w_{,res} = 30 \text{ dB}$
LPB III	$R'w_{,res} = 35 \text{ dB}$

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ( u. a. Bäder, Hausarbeitsräume)

Die Anforderungen an die Schalldämmung gelten auch für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen.

Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche größer II befinden, dürfen keine Übernachtungsräume angeordnet werden. Ist eine lärmabgewandte Orientierung von Übernachtungsräumen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## **8.0 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Laut Auskunft des Landkreises Sachgebiet Abfallwirtschaft/ Immissionsschutz Sachbereich Abfallwirtschaft, Frau Schwieger am 02.08.2012 war innerhalb des Plangebietes die ehemalige Tankstelle als Altlast bekannt. Diese wurde mit Bodenaustausch 1993 saniert. Somit ist im Plangebiet des Bebauungsplanes keine Altlast im Kataster des Landkreises eingetragen.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem zuständigen

Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.

## 8.2 Bodendenkmale/ Denkmale

Baudenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

## 9.0 Flächenbilanz

Gesamte Fläche des Plangebietes	14446 m <sup>2</sup>	100 %
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- Mischverkehr	1198 m <sup>2</sup>	8,3%
- Allgemeines Wohngebiet	13248 m <sup>2</sup>	91,7%
davon Fläche mit Anpflanzgebot	673 m <sup>3</sup>	
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	118 m <sup>2</sup>	

## 10.0 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität, zur harmonischen Abrundung des Ortsbildes und zur Neugestaltung des Bereiches zwischen dem Landratsamt, der Kulturstätte im Westen und Süden sowie den Wohngebäuden im Norden und Westen werden einige wenige örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie betreffen die Gestaltung der Dächer sowie die Höhe von Einfriedungen.

Um gegenüber den öffentlichen Anlagen eine zusammenhängende abgestimmte Gestaltung zu sichern, sollen die Hauptdächer der Gebäude, die parallel zur Rudolf- Breitscheid- Straße und parallel zum Landratsamt und zur Kulturstätte errichtet werden (Teilgebiete WA 1,WA 2 und WA 3 ) ortstypisch nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40° bis 48 ° und nur mit einer harten Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen ausgeführt werden. Die Farbe der Dacheindeckung der Gemeinbedarfseinrichtungen ist dunkelgrau. Mit der andersfarbigen Dacheindeckung der geplanten Gebäude soll sich das neue Baugebiet gegenüber der historischen Bausubstanz abheben.

Im Inneren des Gebietes (Teilgebiete WA 4 und WA 5) werden in Bezug auf die Gestaltung der Dächer keine Vorschriften vorgegeben.

Damit Vorgartenbereiche ortstypisch eingefasst und sichtbar bleiben, sollen Einfriedungen, die zwischen der Bauflucht des Hauptgebäudes und der Straße errichtet werden nur in einer Höhe bis 1,20 m errichtet werden.

Einfriedungen entlang der Plangebietsgrenze sind nur als Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun in dunkelgrün RAL 6005 in einer Höhe bis 1,50 m zulässig.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestand des vorhandenen Ortsbildes.

## 11.0 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### 11.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis Vorpommern-Greifswald.

## **11.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Dies gilt auch für Innen- und Außenbereichsvorhaben.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde (LUNG) zu stellen.



**11.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere**

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter

Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhauffledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflledermaus
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus

#### 11.4 Vorprüfung

Die Stadt Pasewalk hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.31/09 „Wohnpark-Historisches U“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Standortes sowie den Auswirkungen der Bebauung dieses Standortes gegenüber gestellt.

- Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen. Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet. Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Weichtiere, die Libellen, die Falter, die Lurche, die Europäische Sumpfschildkröte, der Biber sowie der Fischotter leben in Gewässern, an ihren Ufern bzw. in sonstigen Feuchtlebensräumen wie Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore und Seggenriede. Käferarten wie der Breitrand und der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigen Stillgewässer als Lebensraum. Derartige Lebensräume kommen auf dem Standort nicht vor.
- Kriechtiere wie die Schlingnatter und die Zauneidechse bevorzugen warme, trockene Standorte wie sonnige Böschungen und Waldränder. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Käferarten wie der Eremit und der Heldbock besiedeln alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigen ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen. Großbäume kommen im Plangebiet nicht vor.
- Das Plangebiet ist für den Wolf nicht relevant. Die wesentlichen Kriterien der derzeitigen Wolfsvorkommensgebiete sind hoher Waldanteil und geringe menschliche Besiedelung bei hoher Schalenwildichte. Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher. Die Lebensräume der genannten Landsäuger kommen im Plangebiet nicht vor.
- Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Große Langohr jagt auch innerhalb von dörflichen Siedlungen, insbesondere in Obstgärten, Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar. Die Rasenfläche im Plangebiet zählt nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Das Plangebiet weist eine neuere Bebauung aus den Jahren nach 1990 auf. Es erfolgt kein Eingriff in die Bausubstanz. Die geplante Bebauung erfordert auch keinen Eingriff in den Baumbestand. Somit sind Fledermausquartiere von dem Vorhaben nicht betroffen. Die neu entstehenden Hausgärten können zur Nahrungssuche genutzt werden.
- Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Das Plangebiet gehört aufgrund seiner Lage am Rand der Ortslage nicht zu den unzerschnittenen und störungsarmen Grünlandflächen. Die Brachfläche sowie die Sträucher werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die geplante Bebauung erfordert keinen Eingriff in den Strauchbestand. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15.März bis 15.Juli) erfolgt. Eine Beeinträchtigung der Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung kann aufgrund der großen Abstände von mehr als 3 km ausgeschlossen werden.

## 11.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicher zu stellen, dass der Bebauungsplan Nr.31/09 „Wohnpark-Historisches U“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Stadt Pasewalk geprüft, ob im Geltungsbereich der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzen und Tiere sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählen. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vor. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Unter der Voraussetzung, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 15.9 und dem 28.2 erfolgt, sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, diesen Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Gebäudeabbruch, Dachrekonstruktion,
- Beseitigung von Bäumen,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten,
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Pasewalk festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr.31/09 „Wohnpark-Historisches U“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

*Pasewalk, 22.05.2013*

