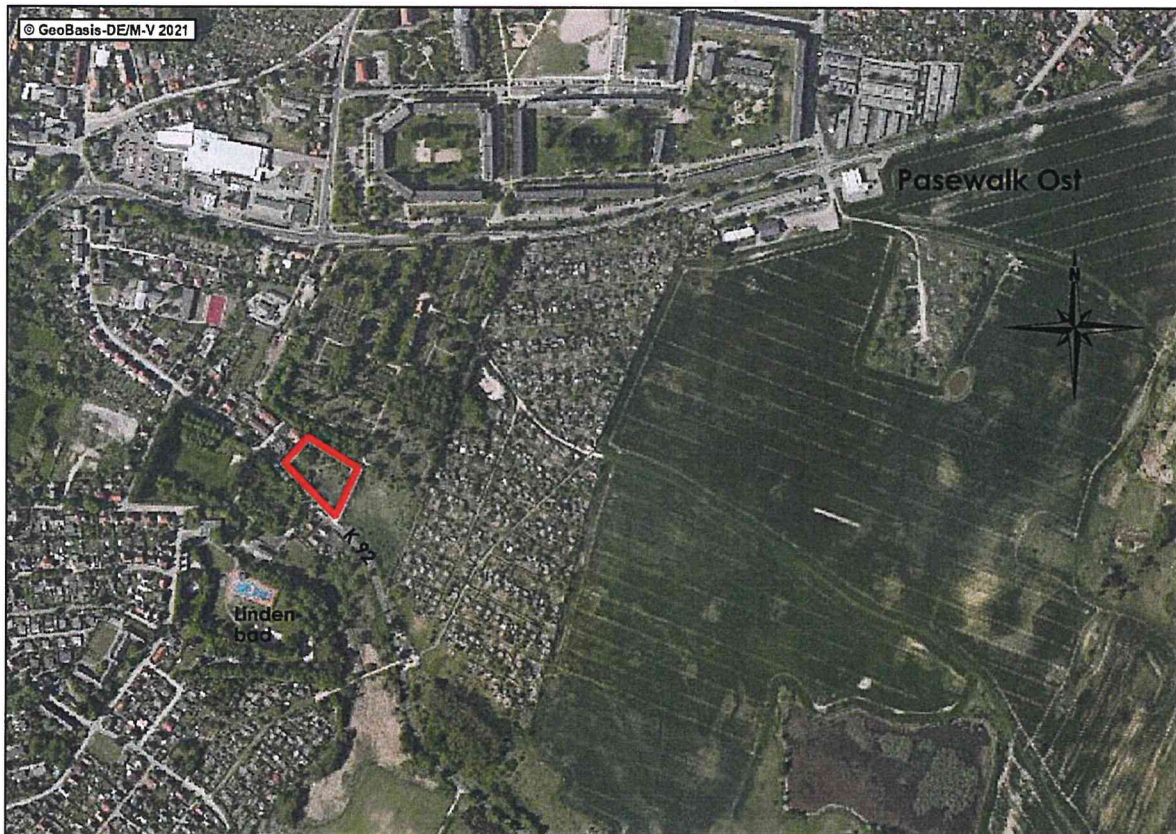


Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 53/20 „Schützenstraße“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



SATZUNGSFASSUNG VON 04-2022

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seite	
1.0	EINLEITUNG	3 - 10
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Geltungsbereich und Bestandssituation	3 - 5
1.3	Belange der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.5	Rechtsgrundlagen	7
1.6	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	7 - 10
2.0	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	10 - 20
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10- 14
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10 -12
2.1.2	Bauweise und Baugrenzen	12
2.1.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	13
2.1.4	Verkehrsflächen	13
2.1.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
2.3	Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz	16 - 17
2.4	Nachrichtliche Übernahme (Denkmalschutz)	17
2.5	Hinweise	18 - 20
2.5.1	Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk	18
2.5.2	Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk und gesetzlicher Gehölzschutz	18 - 19
2.5.3	Alllasten	19
2.5.4	Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers	19 - 20
3.0	MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG	20 - 22
4.0	FLÄCHENBILANZ	22
5.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23 - 25
6.0	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	26 - 27

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Pasewalk hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes die stadteigenen Flurstücke 136/3 und 137/1, Flur 42, Gemarkung Pasewalk, als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Grundstücke sind derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen, so dass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zunächst ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat hierzu am 18.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/20 „Schützenstraße“ gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Pasewalk einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Stadt zu leisten. Die Angebotsplanung soll insbesondere für junge Menschen und Familien attraktive Ansiedlungsperspektiven eröffnen und damit Abwanderungen entgegenwirken.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung der Nachhaltigkeit soll das Plangebiet als Standort für ein modernes Wohnen entwickelt werden.

Durch das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat sich die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren fortzuführen. Damit kann zeitnah eine Bereitstellung von Bauland erfolgen.

Die Ansiedlung des Wohngebietes dient der Erschließung einer kleinteiligen Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau, die sich in geringer Entfernung zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen befindet.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von Wohnbebauung begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Stadtbild einfügen kann.

Das Plangebiet liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass von einem durchschnittlichen Aufwand für die innere Erschließung auszugehen ist.

1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

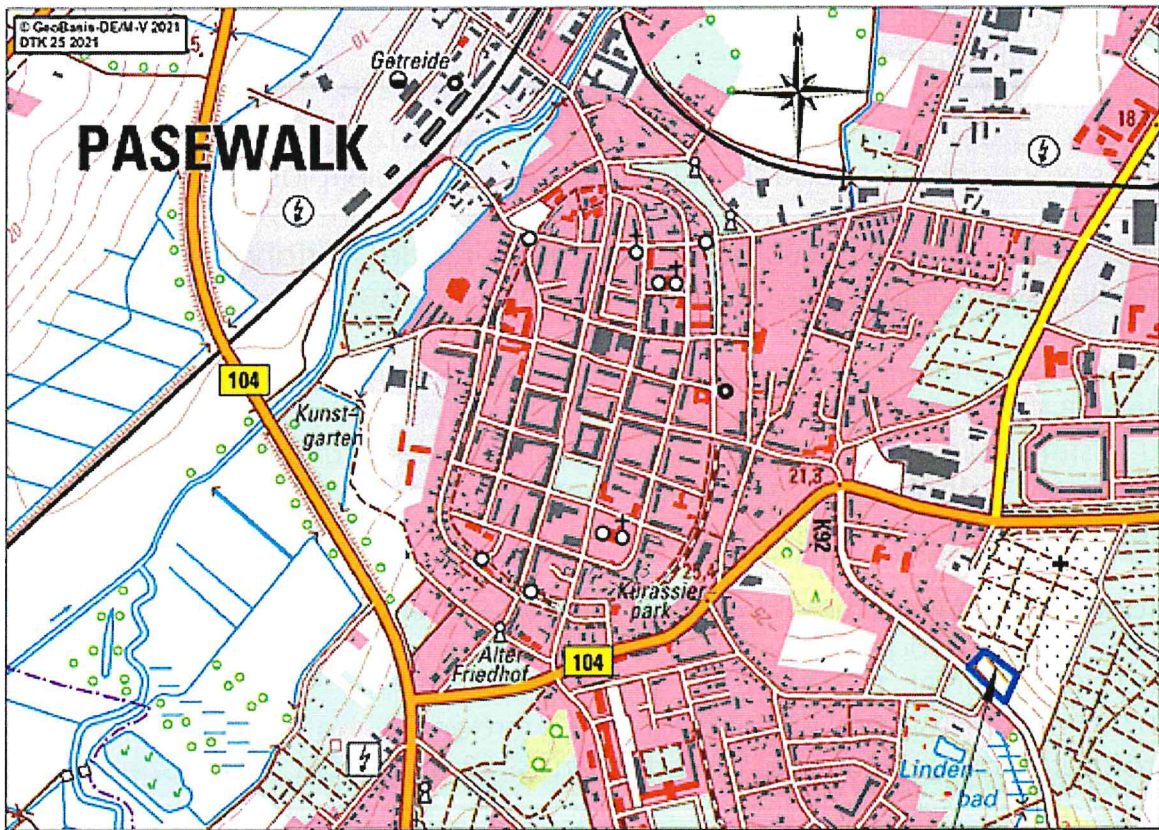
Geltungsbereich

Gemarkung	Pasewalk
Flur	42
Flurstücke	136/3 und 137/1

Die Gesamtfläche beträgt rd. 0,7 ha.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand und nördlich der Kreisstraße 92 in Richtung Bröllin, die innerörtlich im Bereich des Plangebietes als Schützenstraße bezeichnet wird.

Es wird im Norden durch einen Friedhof, im Osten durch eine Sukzessionsfläche mit Gehölzbeständen, im Süden durch die Kreisstraße 92, Wohnbebauung und Großgrün sowie im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/20 „Schützenstraße“
der Stadt Pasewalk**

Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- nördlich private Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof,
- östlich Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung,
- südlich Verkehrsfläche (Kreisstraße 92) und
- westlich Wohnbauflächen.

Im weiteren Umfeld:

- nördlich Verkehrsfläche (Landesstraße 104 - Stettiner Chaussee) und Wohnbauflächen (Wohngebiet Pasewalk Ost),
- östlich private Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage,
- südlich Grünflächen mit Zweckbestimmung naturbelassene Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtung Freibad (Lindenbad) und
- westlich Wohnbauflächen.

Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut.

Anhand des Lage- und Höhenplanes beträgt das Höhenniveau zwischen 30 m und 35 m über NHN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig ab.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg, der im nördlichen Teil eine Verbreiterung aufweist, die als Wendeanlage und Parkplatz dient. Der Weg wird überwiegend von Besuchern des Friedhofs als Nebenzugang genutzt.

Das Plangebiet weist im Osten, Norden und Westen Einzäunungen auf, die zum größten Teil nicht auf den Grundstücksgrenzen, sondern außerhalb des Plangebietes angelegt wurden.

An der westlichen Plangebietsgrenze und im Böschungsbereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzbestände vorhanden, die überwiegend aus Ahorn, Buchen, Linden und Eschen bestehen.

Außerhalb des Plangebietes wird die Schützenstraße von einer Lindenallee gesäumt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Pasewalk fungiert als Mittelzentrum und ist dem Oberzentrum Neubrandenburg zugeordnet.
Gemäß den Punkten 4.1(3) und (4) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
- Das Mittelzentrum Pasewalk soll als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort entwickelt und erhalten werden. Das Gewerbe- und Industriegebiet Pasewalk wurde als landesweit bedeutsamer gewerblicher und industrieller Großstandort festgelegt.
(Ziele gemäß 4.3.1(1) und (2) RREP VP)
- Die Stadt Pasewalk liegt gemäß Punkt 3.1.3(5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Südlich des Plangebietes ist straßenbegleitend zur Kreisstraße 92 die Trasse für ein Regional bedeutsames Radroutennetz ausgewiesen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,

- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
- Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
- Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 12.07.2021 und vom 09.02.2022 mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan Nr. 53/20 die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

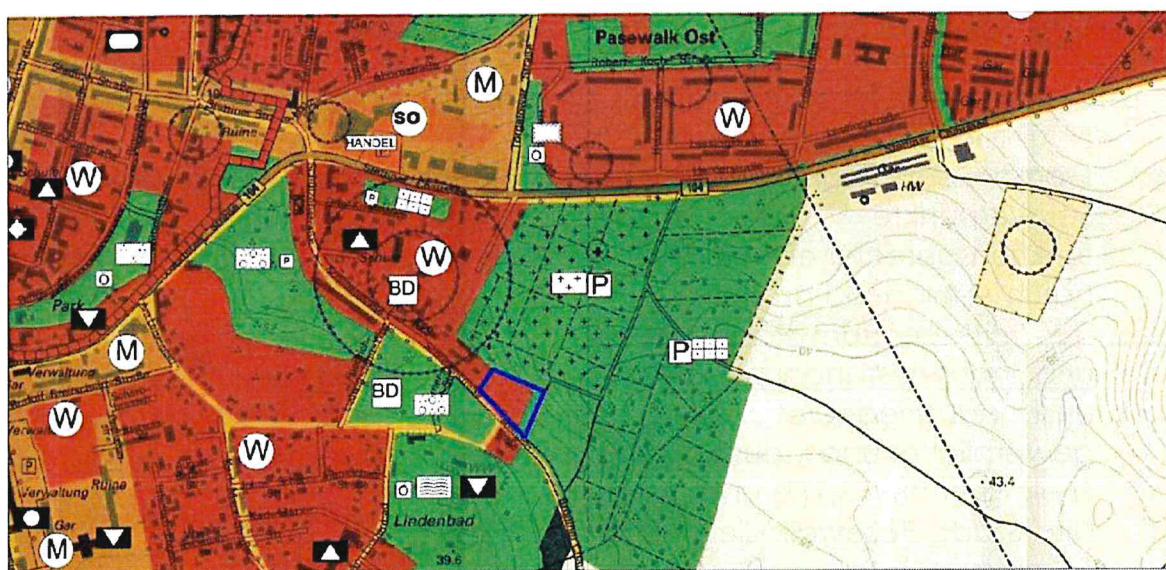
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/20 weitestgehend eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist.

Lediglich der östliche Bereich, derzeit Bereich mit einem unbefestigten Weg, ist als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit überwiegend in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk.

Da der Bebauungsplan Nr. 53/20 nach § 13b BauGB fortgeführt werden soll, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53/20 (blaue Umrandung)

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**
- (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Mit der BauGB-/BauNVO- Novelle 2017 wurde der § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wurde u.a. eine befristete Wiedereinführung/Verlängerung der Regelungen des § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren geregelt.

Befristet bis zum 31.12.2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren eingeleitet werden können. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Auf Grundlage der aktuellen Gesetzgebung soll der Bebauungsplan Nr. 53/20 nach **§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** - fortgeführt werden.

Entsprechend § 13 Abs.3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Erarbeitung einer Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Zulässigkeitsvoraussetzungen

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind nach den Vorgaben gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 b BauGB gegeben:

- Das Vorhaben ordnet sich in die gemäß § 13 b BauGB vorgegebenen Fristen ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 52/20 erfolgte am 28.06.2020 und damit vor dem 31.12.2022. Das Verfahren soll im I. Quartal 2022, und damit zeitlich weit vor dem im § 13b BauGB vorgegebenen spätesten Termin des Satzungsbeschlusses, abgeschlossen werden.
- Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB wird abweichend von § 13a Absatz 2 Satz 2 BauGB eine Obergrenze der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern zugelassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur eine Gesamtfläche von rd. 0,7 ha. Gemäß den Regelungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen liegt gemäß der Flächenbilanzierung der Grad der Versiegelung bei max. 4.700 m².

- Durch den Bebauungsplan Nr. 53/20 wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Dies wird im Text (Teil B) unter Punkt 1 durch den Ausschluss der Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sichergestellt.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/20 schließt unmittelbar östlich an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB an.
- Nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für die geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Gesamtkapazität von maximal 16 Wohneinheiten keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura-2000-Gebietes.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. 53/20 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Baugrunduntersuchung mit ergänzenden Aussagen zur Bebaubarkeit der Grundstücke
- Schalltechnische Untersuchung

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am **28.06.2020** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 53/20 gefasst und im Informationsblatt „Pasewalker Nachrichten“ am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die **Vorentwurfsunterlagen von 05-2021**, bestehend aus Plan und Begründung, wurden nach § 3 Abs. 1 BauGB vom **31.05.2021 bis zum 18.06.2021** öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

- Die **Planungsanzeige** an den Landkreis Vorpommern - Greifswald/Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- Der **Planentwurf von 09-2021** wurde von der Stadtvertretung Pasewalk am 21.11.2021 und zur öffentlichen Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom **03.01.2022 bis zum 11.02.2022** beteiligt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 Abs. 6 und Abs 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V. m. § 13b BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 53/20 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Da in Baugebieten nach § 13 b BauGB ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen bestimmt werden darf, wird er notwendig, die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen. Räume für Freiberufler werden somit ebenfalls nicht zugelassen.

Damit werden gleichzeitig mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Stadtgebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dies schließt auch Räume für Freiberufler ein.

Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO sind deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Es werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Dachformen - Flachdach und Pultdach - beabsichtigt die Stadt ein kleines Wohngebiet mit der Ausrichtung auf eine homogene moderne villenartige Bebauung zu entwickeln.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V. Zugelassene Hausform sind Einzelhäuser.

- **Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Dabei dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude nur mit einem Mindestabstand von 3 m in den Bereichen zwischen Schützenstraße und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen eingeordnet werden.

2.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sollen jeweils maximal zwei Dauerwohnungen zugelassen werden.

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann und die angestrebte Wohnqualität dauerhaft gesichert wird.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurde ein städtebauliches Konzept mit einer beispielhaften Aufteilung in 8 Baugrundstücke skizziert. Die Grundstücksgrößen differieren zwischen 721 m² und 811 m².

Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 8 Wohneinheiten und maximal 16 Wohneinheiten prognostiziert.

2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Schützenstraße (Kreisstraße 92).

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt im Bereich der vorhandenen Zufahrt an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden. Hierzu wird eine Planstraße ausgewiesen, über die alle Baugrundstücke direkt angebunden werden. Die Planstraße wird als Stichstraße konzipiert und mit einer Wendeanlage mit einem Radius von 11 m ausgebildet.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, soll die Planstraße nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt belegt werden.

Aus verkehrlichen und naturschutzrechtlichen Gründen soll sichergestellt werden, dass die Erschließung der Grundstücke ausschließlich rückwärtig über die Planstraße erfolgt. Zu diesem Zweck wird entlang der südlichen Grundstücksgrenzen zur Schützenstraße die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgenommen.

Derzeit verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein unbefestigter Weg, der überwiegend von Besuchern des Friedhofs als Nebenzugang in Anspruch genommen wird.

Auch nach Abschluss der Planung ist die fußläufige Anbindung an den Friedhof über die Planstraße und den außerhalb des Plangebietes entlang der Einzäunung über Flurstück 125/20 verlaufenden Weg gegeben.

2.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bei dem zu erhaltenden Einzelbaumbestand handelt es sich um Bäume, die langfristig zu erhalten und in die Gestaltung des Wohngebietes eingebunden werden können. Auch der sich in Angrenzung zum Plangebiet befindende Alleebestand aus Linden ist sowohl aus naturschutzrechtlicher und ästhetischer Sicht für das Ortsbild prägend. Um den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern, sind jegliche Schädigungen der Bäume zu vermeiden. Diese Forderung stellt sich insbesondere im Zuge der Bauausführung. Entsprechende Festsetzungen wurden hierzu im Text (Teil B) unter I. Punkt 4 getroffen.

Die Errichtung nichtüberdachter Stellplätze, Carports oder Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im annehmbaren Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) ist nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der sich im Plangebiet und angrenzend befindenden Einzelbäume und Alleebäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit sollen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für das Plangebiet Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen werden.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches unmittelbar südöstlich an ein Wohngebiet, geprägt von zweireihiger Bebauung, anschließt. In diesem Kontext soll die Bebauung entlang der Schützenstraße fortgeführt werden. Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bietet daher die Möglichkeit von Festsetzungen für eine eigenständige homogene Gesamtarchitektur.

Als grundlegendes Gestaltungsprinzip wird eine moderne 2- geschossige Bauweise vorgesehen, die durch die Festsetzungen zu den zulässigen Materialien der Fassadengestaltung, mit dem Fokus auf Putz und Verblendmauerwerk, unterstützt werden soll. Die der Schützenstraße zugewandten Fassaden der Wohngebäude sollen als Lochfassaden ausgeführt werden, um der geplanten Bebauung durch Fenster- und Türöffnungen auch in den weiteren öffentlichen Bereich hinein ein ansprechendes architektonisches Gesicht zu verleihen.

Als zulässige Dachformen für die zwingende zweigeschossige Wohnbebauung werden ausschließlich Flachdächer, Pultdächer sowie Doppelpultdächer zugelassen und damit in Abstimmung typische Eindeckungsarten festgelegt.

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die der Schützenstraße zugewandten Grundstücksseite begrenzt. Die Regelungen sollen den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes betonen.

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vogelarten gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten (alle im Plangebiet festgestellten Arten) und der Tierarten nach Anh. IV FFH-RL (Fledermäuse, Eremit) vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umgesetzt, werden die Verbote des § 44 Abs. 1 des BNatSchG durch die Planung nicht berührt.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(1)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln (Baum- und Gebüschbrütern) zu vermeiden, sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

(2)

Vor Fällungen sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten, Bäume auf vorkommende Individuen von Fledermäusen zu kontrollieren. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn und Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)**

(3)

Vor Fällungen ist unter Anleitung einer anerkannten sachverständigen Person für Brutvögel der vorhandene Nistkasten in den Bereich des Friedhofs gemäß Abbildung 4, Bild 08 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages umzusetzen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, und Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren.

Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. **Vermeidungsmaßnahme 3 (V3)**

(4)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 200 m² Neuversiegelung 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion, Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen (Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Symphoricarpos x doorenbosii* (Schneebeere), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Pyracantha coccinea* „Red Column“ (Feuerdorn)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. **Vermeidungsmaßnahme 4 (V4)**

Die Vermeidungsmaßnahmen wirken dem laut BNatSchG § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 definierten **Tötungs- und Verletzungsverbot** und dem Tatbestand der **erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten entgegen.**

Die Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) - Umsetzung eines Nistkastens in den Bereich des Friedhofs – wurde bereits im Jahr 2022 vor Beginn des Brutgeschehens realisiert. Die Zustimmung des Eigentümers wurde eingeholt.

2.4 Nachrichtliche Übernahme

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Westlich des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt.

Da auch im Plangebiet jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als nachrichtliche Übernahme in den Text (Teil B) aufgenommen.

Damit wurde den Hinweisen der von der unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahmen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 08.07.2021 und vom 19.01.2022 gefolgt.

Die Denkmalfachbehörde hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Hinweise vorgebracht.

2.5 Hinweise

2.5.1 Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk

Im Zusammenhang mit der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen ist.

Die Stadt Pasewalk hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Stadtgebiet erstreckt. In Punkt 1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk, in der Fassung der 1. Änderung vom 08.12.2020, für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher und sonstiger Anlagen und Einrichtungen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sollen auf das Plangebiet angewendet werden.

2.5.2 Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk und gesetzlicher Gehölzschutz

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und im Böschungsbereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzbestände vorhanden, die überwiegend aus Ahorn, Buchen, Linden und Eschen bestehen.

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Pasewalk (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 1. und 2. Änderung vom 18.12.2015 ist auf das Plangebiet anzuwenden.

Danach sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 30 cm aufweist. Die Baumschutzsatzung berücksichtigt die über den gesetzlichen Mindestschutz des § 18 NatSchAG gehenden Schutzkriterien.

Der Ersatz wird in § 8 der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk festgesetzt.

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sowie dem Sachbereich Öffentliches Grün/Naturschutz des Fachbereiches Bau der Stadt Pasewalk ist die Fällung einzelnen Baumbestandes nicht vermeidbar.

Es handelt sich hierbei um gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume und zwei Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk. Für die Fällung der Bäume wurde ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt. Der Ersatz für zu fällende Bäume orientiert sich am Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V bzw. an der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk. Die Ersatzpflanzungen sind im Plangeltungsbereich umzusetzen.

Außerhalb des Plangebietes wird die Schützenstraße von einer Lindenallee gesäumt. Der Alleenbestand ist durch das Vorhaben nicht zu beeinträchtigen.

2.5.3 Altlasten

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst, hat mit Stellungnahme vom 09.06.2021 zuständigkeitshalber auf die erforderliche Beteiligung des Landkreises Vorpommern- Greifswald verwiesen.

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern – Greifswald vom 08.07.2021 und vom 19.01.2022 hat das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz informiert, dass das Plangebiet gemäß Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Registriernummer 46, der Bezeichnung „Pasewalk Süd“, Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf, erfasst ist.

Die Hinweise des Munitionsbergungsdienstes werden berücksichtigt.

Ein konkretes Auskunftersuchen wurde beim LPBK gestellt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird daher in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.12. der PlanZV (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) gekennzeichnet.

In den Text (Teil B) wurden hierzu unter Hinweise im Punkt „3. Altlasten“ Erläuterungen zur Kampfmittelbelastung und zu ggfs. erforderlichen *Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung* aufgenommen.

2.5.4 Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 08.07.2021 den fachlichen Nachweis für die Möglichkeit einer schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers gefordert.

Der Forderung folgend wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die anhand der Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse auch Aussagen zur Ableitung des Niederschlagswassers beinhaltet.

Die Stadt trifft in Auswertung des Baugrundgutachtens folgende Regelungen für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers:

- Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) ist über einen Niederschlagskanal abzuleiten.
- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und entsprechend einer Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der Berechnung zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist die ermittelte Versiegelungsfläche des jeweiligen privaten Grundstückes entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

Die Festlegungen sind im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „5. Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers“ dargestellt.

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 31.01.2022 weitere Auflagen und Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagsentwässerung vorgebracht. Die Stadt fungiert als Erschließungsträger. Sie wird die notwendigen Genehmigungen einholen und die Auflagen und Hinweise bei der Planung und Erschließung berücksichtigen.

Für die auf den privaten Grundstücken einzuhaltenden Auflagen und Hinweise zeichnen die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich.

Die Baugrunduntersuchung ist Bestandteil der Verfahrensakten.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet ist noch unerschlossen. Entsprechend der Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB liegen derzeit folgende Informationen vor:

Stadtwerke Pasewalk GmbH

(Stellungnahmen vom 29.06.2021 und vom 18.01.2022)

„Stromversorgung

Im geplanten Baugebiet befindet sich ein 1 kV Kabelsystem 240 mm² zur Versorgung der hinter dem Baufeld liegenden Gartensparte, welches umverlegt werden muss.

Zur Stromversorgung des Baugebietes ist die Verlegung eines neuen 1 kV Kabel von der TrSt Schützenstraße entlang der Schützenstraße bis in das geplante Baugebiet vorgesehen.

Gasversorgung

Zur Versorgung des Baugebietes führt eine Niederdruck-Gasleitung entlang der Schützenstraße bis in die Nähe der Planstraße, die eine ausreichende Kapazität für das neue Baugebiet bei normaler Anschlusssituation ohne erhöhten Leistungsbedarf abdecken kann.

Wasserversorgung

Zur Versorgung des Baugebietes führt eine Trinkwasserleitung entlang der Schützenstraße über die Auffahrt zur Planstraße, die eine ausreichende Kapazität für das neue Baugebiet bei normaler Anschlusssituation ohne erhöhten Leistungsbedarf abdecken kann.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebietes wird ein Glasfaserkabel entlang der Schützenstraße bis ins Baugebiet verlegt.

Zur Mediierschließung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Löschwasser und Glasfaserkabel auf dem Baugebiet ist eine rechtzeitige Abstimmung mit den SWP notwendig.“

Entsprechend dem mit der Stellungnahme übergebenen Medienbestandsplan wurde der Leitungsverlauf in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

E.DIS Netz GmbH

(Stellungnahme vom 14.06.2021)

Gemäß den mit der Stellungnahme übergebenen Medienbestandsplänen befindet sich lediglich im Zufahrtbereich des Plangebietes eine stillgelegte Fernmeldeleitung der E.DIS Netz GmbH. Der Leitungsverlauf wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Erschließungsplanung wird seitens der Stadt Pasewalk beauftragt und rechtzeitig im Planverfahren mit den Versorgungsunternehmen die Abstimmung durchgeführt.

Die **Schmutzwasser**leitung muss an das Plangebiet herangeführt werden. Hierfür wird die Stadt im Haushaltsplan 2022 die notwendigen Mittel einstellen.

Die fachgerechte **Ableitung des Niederschlagswassers** der Planstraße und der privaten Grundstücke wurde auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung gesondert in Punkt 2.4.4 der Begründung dargestellt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

(Stellungnahme vom 06.01.2022)

Gemäß dem übergebenen Lageplan befindet sich Leitungsbestand des Versorgers außerhalb des Plangebietes im Bankett der Schützenstraße. Der Trassenverlauf wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Die Erschließungsplanung wird seitens der Stadt Pasewalk beauftragt und bei Anschluss des Plangebietes rechtzeitig mit den Versorgungsunternehmen die Abstimmung durchgeführt.

Die zur Bauausführung vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Pasewalk, Fachbereich Innere Verwaltung und Ordnung, zur Löschwasserversorgung

(Auszug Stellungnahme vom 08.06.2021)

„Im Anhang übersende ich einen Plan mit den Löschbereichen sowie den vorhandenen Hydranten in dem von Ihnen gewünschten Bereich.

Das betroffene Grundstück befindet sich auf einer Grenze von einem M1 zu einem M2 Bereich. In einem M2 Bereich müssen Hydranten eine Stundenleistung von mindestens 96m^3 Löschwasser bringen.

Zur Löschwasserversorgung werden alle Hydranten in einem Umkreis von 300m herangezogen.“

Am 22.07.2021 wurde eine Leistungsmessung des Hydranten am Friedrich - Ludwig- Jahn Weg 01 durchgeführt. Es wurde die erforderliche Leistung von $96,3\text{ m}^3/\text{h}$ ermittelt.

4.0 Flächenbilanz

(überschlägige Ermittlung)

Geltungsbereich **7.025 m²**

davon

- Nettobaufäche **5.958 m²**

davon gemäß beispielhafter Grundstücksaufteilung

Grundstück 1	811 m ²
Grundstück 2	744 m ²
Grundstück 3	734 m ²
Grundstück 4	723 m ²
Grundstück 5	721 m ²
Grundstück 6	738 m ²
Grundstück 7	741m ²
Grundstück 8	746 m ²

- öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) **1.067 m²**

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Raumordnung und Städtebau

Die Stadt Pasewalk ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als Mittelzentrum definiert.

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach Zentrale Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.

Die Stadt sieht die vorgefundene Hanglage des Plangebietes als Chance für eine Bebauung, die sich qualitativ von anderen Gebieten abhebt und die Besonderheit des Standortes aufnimmt und widerspiegelt.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Wohnbedürfnisse

Die Stadt Pasewalk verzeichnet einen steigenden Wohnraumbedarf, der u. a. durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verwaltungen, das Ansteigen des Bedarfes an Wohnraum für Familien mit Kindern sowie durch regionale und überregionale Zuzüge, begründet wird.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und die Grundstücksanfragen belegen, dass auch künftig vielfältige Angebote für individuellen Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen erforderlich werden.

Nahversorgung

Die Stadt Pasewalk fungiert als Mittelzentrum und verfügt über eine ausgewogene Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die Bewohner. Die Einrichtungen sind überwiegend im und um das Ortszentrum angesiedelt und vom Plangebiet gut erreichbar.

soziale Infrastruktur

Durch die Neubebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, wie Kindertagesstätten- und Schulplätzen, entstehen. Die Stadt verfügt über die erforderlichen Einrichtungen und passt die Kapazitäten dem prognostisch zu erwartendem Bedarf an.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes ist der zu erwartende Mehrverkehr unter Berücksichtigung der Vorbelastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als gering einzuschätzen.

Die innere Erschließung wird durch die Anlage einer Planstraße gesichert.

Die Anforderungen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen, Feuerwehr etc. werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vollständig im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Medienschließung

Die technische Infrastruktur der Stadt weist einen sehr guten Ausbauzustand auf.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung geplant und umgesetzt.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Dieser Grundsatz wird mit der vorgelegten Planung beachtet. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. In Allgemeinen Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und

tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A).

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 15.06.2021 eine gutachterliche Einschätzung auf Basis der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärm-schutzverordnung - 18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert am 01.06.2017) hinsichtlich der Geräuschimmissionen ausgehend vom „Lindenbad“ auf die schützenswerte Wohnbebauung im Plangebiet gefordert.

Der Forderung wurde gefolgt und eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Eigenart des geplanten Allgemeinen Wohngebietes verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im Plangebiet überwiegend erfüllt wird.

Lediglich bei der Durchführung von Veranstaltungen im Bereich der Außengastronomie des südlich gelegenen Freibades können die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, im Nachtzeitraum nicht eingehalten werden. Da es sich hierbei um seltene Ereignisse im Sinne von Abs. 5.4, Freizeitlärmrichtlinie M-V, handelt, erscheinen die ermittelten Beurteilungspegel dennoch akzeptabel, da ihr Auftreten auf wenige Tage begrenzt ist. Weiterhin werden mit den ermittelten Beurteilungspegeln die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse der Freizeitlärmrichtlinie M-V eingehalten.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde den zuständigen Immissionsschutz-behörden mit den Beteiligungsunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.

Die akustische Plausibilität der Schalltechnischen Untersuchung wurde durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V mit Stellungnahme vom 18.01.2022 und durch die untere Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 19.01.2022 bestätigt.

Kirchliche Belange

Das Pommersche Evangelisches Kirchenkreisamt hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB angemerkt, dass mit Umsetzung der Planung nicht wie bisher Parkplätze für die Besucher des Friedhofs zur Verfügung stehen werden.

Derzeit verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein unbefestigter Weg, der überwiegend von Besuchern des Friedhofs als Nebenzugang in Anspruch genommen wird. Überwegung und Parken werden kostenlos genutzt.

Die Stadt Pasewalk hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes die stadteigenen Flurstücke 136/3 und 137/1, Flur 42, Gemarkung Pasewalk, als Wohnbauflächen ausgewiesen und beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 53/20 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von stark nachgefragtem individuellen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist hierzu aus Gründen des Umweltschutzes sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene städtebauliche Konzept wird daher beibehalten.

Auch nach Abschluss der Planung ist die fußläufige Anbindung an den Nebenzugang des Friedhofs über die Planstraße und den außerhalb des Plangebietes entlang der Einzäunung über Flurstück 125/20 verlaufenden Weg gegeben.

Parkplatzflächen für die Besucher des Friedhofs können dann künftig im Plangebiet nicht mehr vorgehalten werden.

Wie in dem Erörterungstermin am 03.06.2021 seitens der Stadt vorgeschlagen, sollten hierzu von der evangelischen Kirche an anderer Stelle auf kircheneigenen Grundstücken Parkplätze ausgewiesen werden.

Die Hinweise des Pommerschen Evangelischen Kirchenkreisamtes zu den Belangen der Erschließung, wie Geländesicherung und Ableitung des Niederschlagswassers, werden in die Planung eingestellt.

städtischer Haushalt

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Plangebietes einschl. der bodenordnenden Maßnahmen werden von der Stadt Pasewalk übernommen.

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Bundesbehörden

Bergamt Stralsund

(Auszug Stellungnahme vom 17.06.2021)

Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für das Plangebiet liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Landesbehörden

Straßenbauamt Neustrelitz

(Auszug Stellungnahme vom 18.06.2021)

Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Anlagen des Bundes bzw. des Landes, so dass die Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung nicht berührt wird.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstimmungen vom 08.07.2021 und vom 19.01.2022)

- Straßenverkehrsamt

„Aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes (Verkehrsstelle) als untere Verkehrsbehörde gibt es unter Beachtung des folgenden Hinweises keine Einwände:

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen. Der in den Unterlagen beigefügte VZ-Plan ist bezüglich der 30 km/h-Zone (VZ 274.1-40); Notwendigkeit des VZ 239 und Standort der VZ 267 in Abstimmung mit der Stadt zu überarbeiten.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

- Kreisstraßenmeisterei

„Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße K 92 VG wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten/Erschließungsstraßen sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungsunternehmen sind der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben anzuzeigen.“

- untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

„Auflagen Abfall:

1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.

2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“

- untere Immissionsschutzbehörde

„Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

Sonstige Träger öffentlicher Belange

Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow (Stellungnahmen vom 03.06.2021 und vom 03.12.2021)

Durch die Planung werden Belange des Wasser- und Bodenverbandes Mittlere Uecker-Randow nicht berührt.

Pasewalk im April 2022 Pasewalk im Juli 2022

Die Bürgermeisterin


Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
Haußmannstraße 85
(Rathaus) PSF 1244
17302 Pasewalk

2025年11月11日

2025年11月11日
2025年11月11日
2025年11月11日