Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 56/20
„Dargitzer Allee“

Begründung

Anlage 1	Schalltechnische Untersuchung
Anlage 2	Geotechnischer Bericht

Stand: Vorentwurf Februar 2022

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG ... 4

1. RECHTSGRUNDLAGE ... 4

2. EINFÜHRUNG ... 4

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes ... 4
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung ... 4
2.3 Planverfahren ... 5

3. AUSGANGSSITUATION ... 6

3.1 Stadträumliche Einbindung ... 6
3.2 Bebauung und Nutzung ... 6
3.3 Erschließung ... 7
3.4 Natur und Umwelt ... 7
3.5 Eigentumsverhältnisse ... 8

4. PLANUNGSBINDUNGEN ... 8

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 8
4.2 Landes- und Regionalplanung ... 8
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 ... 8
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 ... 8
4.3 Flächennutzungsplan ... 9

5. PLANKONZEPT ... 9

5.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 9
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 9

6. PLANINHALT ... 10

6.1 Nutzung der Baugrundstücke ... 10
6.1.1 Art der Nutzung ... 10
6.1.2 Maß der Nutzung ... 10
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 10
6.1.4 Garagen und Nebenanlagen ... 10

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 2,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 48/4, 48/5 und 48/11 (teilweise) der Flur 1 sowie das Flurstück 332/6 (teilweise) Flur 2 Gemarkung Pasewalk. Im Nordosten liegt die Dargitzer Straße (Kreisstraße VG68) im Plangeltungsbereich. An der Nordseite der Straße steht Wohnbebauung. Östlich, südlich und westlich schließen Ackerflächen an.

<u>Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt</u>:

im Nordosten:	durch Wohnbebauung (Dargitzer Straße 1a-13) und Kleckersdorfer Weg (Flurstück 254/1 Flur 2),
im Nordwesten:	durch die Dargitzer Straße und Ackerflächen (Flurstücke 48/12 Flur 1 und 332/6 Flur 2),
im Südwesten:	durch Ackerflächen (Flurstück 48/11) und
im Südosten:	durch die Dargitzer Straße und Ackerflächen (Flurstücke 49 Flur 1 und 332/6 Flur 2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Plangeltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum, die Errichtung von Einfamilienhäusern an der „Anklamer Siedlung“. Hierbei soll der großen Nachfrage nach Einfamilienhäusern nachgekommen werden. Die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen. Auch die Entwicklung des Industrieparks Berlin-Szczecin ist zu berücksichtigen.

Der Vorhabeträger hat Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB.
Das Plangebiet hat eine Größe von 22.630 m². Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 17.219 m² × 0,3 = 5.166 m² überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13b BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2450-302 „Eichenwälder bei Viereck“, Arten: Eremit) ist vom Standort 5,6 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt 0,7 km. Aufgrund der Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Gebietes.

Der Stadt Pasewalk sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ gefasst, und darin die Möglichkeit eröffnet, den § 13b BauGB anzuwenden, wenn das BauGB dies erlaubt. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Pasewalker Nachrichten Nr. 03/2022 vom 26.03.2022 bekanntgemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom …… beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 12.05.2022 vor.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Das Konzept der Planung hat in der Zeit vom 28. März 2022 bis einschließlich 08.04.2022 im Rathaus ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Pasewalker Nachrichten Nr. 03/2022 vom 26.03.2022 bekanntgemacht. Bis zum 14.04.2022 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Bebauungsplanentwurf wurde am ……. von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

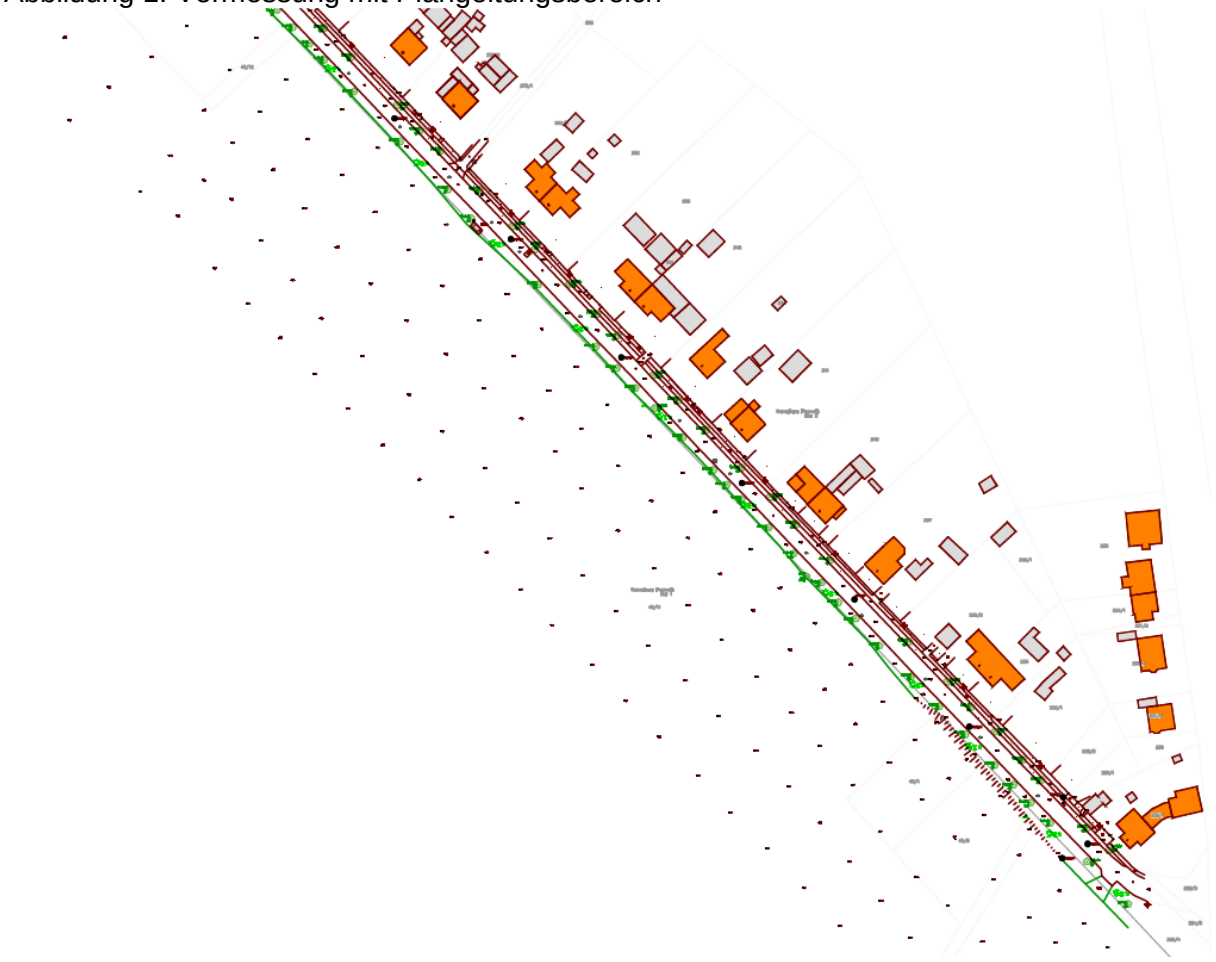
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ befindet sich nördlich des Stadtkernes von Pasewalk am südwestlichen Siedlungsrand der „Anklamer Siedlung“.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist unbebaut. Die Fläche des Plangebiets wird als Intensivacker genutzt. Der Planbereich ist im Norden von Wohnbebauung begrenzt.

Abbildung 1: Vermessung mit Plangeltungsbereich



Quelle: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Winfried Gentz vom 10.12.2021

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Kreisstraße VG68 Dargitzer Straße, die den Plangeltungsbereich im Nordosten durchquert, erschlossen.
Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Bushaltestelle.
In der Dargitzer Straße sind die Versorgungsleitungen und eine Abwasserleitung für die technische Erschließung vorhanden. Im Plangeltungsbereich verläuft südwestlich der Dargitzer Straße ein Mittelspannungsstromkabel der Stadtwerke Pasewalk. Eine Regenwasserleitung ist nicht vorhanden.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich beinhaltet keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. In der Dargitzer Straße steht eine Kastanienallee, deren Bäume sich in Größe und Alter unterscheiden. Außerdem gibt es zwei junge Ahorne.
Der größte Teil der Fläche ist Intensivacker.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht Überflutungsgefährdet.
Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.4.1 Baugrundbeurteilung

Der Grundstückseigentümer hat eine Baugrundbeurteilung erstellen lassen. Der Geotechnische Bericht vom Ingenieurbüro Hofmann vom 12.04.2022 liegt der Begründung an.
Im Ergebnis der ausgeführten punktuellen direkten und indirekten Bodenaufschlüsse kann für das untersuchte Areal folgende idealisierte Regelbodenschichtung abgeleitet werden:
Schicht I – Deckschichten/Oberboden
Schicht II – nichtbindige Böden (Sande mit wechselnden Schluffanteil)
Schicht III – bindige Böden (Geschiebelehm/-mergel)

- *Oberböden/Deckschichten – Homogenbereich A*

Bei den, in aktuell unbefestigten (landwirtschaftlich genutzten) Ausbaubereichen ausgeführten punktuellen Bodenschlüssen wurden in den oberen Profilabschnitten Böden mit organogenen Beimengungen als ***humose Sande*** *nachgewiesen, die offensichtlich aus der bisherigen Nutzung des Standortes resultieren. Diese Böden wurden bei den Sondierbohrungen mit (lokalen) Schichtunterkanten von ca. 0,4 m … 1,2 m unter OKG … aufgeschlossen, was auch einem Bewirtschaftungshorizont auf landwirtschaftlichen Flächen entspricht bzw. das Ergebnis von Akkumulation in Unterhangbereichen … darstellt. …*

- *Untergrund – Homogenbereich B + C*

Im Untersuchungsbereich treten unter Berücksichtigung der Erkundungsergebnisse nichtbindige und bindige Böden in wechselnder Lagerung und Schichtmächtigkeit auf.
Die oberflächennah nachgewiesenen nichtbindigen Böden wurden als grob- und gemischtkörnige Böden mit einem Feinkornanteil – Korngröße < 0,063 mm von < 5 % bzw. > 5 … 30 % aufgeschlossen, die unter bautechnischen Gesichtspunkten als enggestufte Sande (Bodengruppe n. DIN 18196: SE) bzw. Sand-Schluff-Gemische (Bodengruppe n. DNN 18196: SU, SU einzuordnen sind.*
Bei den Aufschlussarbeiten (März 2022) ergab sich bereichsweise … eine hydrologische Beeinflussung der durchteuften Böden durch Stau- und Schichtenwasser als temporäre Erscheinungsform von lokalem Grundwasser.
Bei den durchgeführten Bodenarbeiten erfolgte der Anschnitt der hydrologisch beeinflussten Böden … bei ca. 1,8 m … 3,2 m unter OKG …

Dieser Wasserstand unterliegt … saisonalen bzw. langfristigen Schwankungen, wobei eine Schwankungsamplitude von rd. 0,6 m … 0,9 m möglich und entsprechend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. …

- *Versickerungsfähigkeit*

Nach dem DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt DWA-A 138) „Planung, Bau und Bemessung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k-Werte im Bereich von $1*10^{-3}$ m/s … $1*10^{-6}$ m/s liegen.
Die im Untergrund erkundeten Sande mit wechselnden Schluffanteil … besitzen … Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f \leq \sim 2*10^{-4 \cdots -5}$m/s und sind nach DIN 18130 Tab. 1 …. unter bautechnischen Gesichtspunkten überwiegend als durchlässig einzustufen. …
Die abschnittsweise anstehenden Sand-Schluff-Gemische weisen Durchlässigkeitswerte von $k_f \leq \sim 1*10^{-6 \cdots -8}$m/s auf. Sie sind als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen!
→Aus geotechnischer Sicht raten wir von einer punktuellen Versickerung von Niederschlagswasser im untersuchten Ausbaubereich ab!
Für eine flächenhafte Versickerung mit zeitweiser Speicherung von Niederschlagswasser ist der untersuchte Ausbaubereich nicht bzw. nur (sehr) bedingt geeignet.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs liegen im Eigentum der Kirche beziehungsweise der Stadt Pasewalk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ grenzt im Nordosten an den Innenbereich „Anklamer Siedlung“ der Stadt Pasewalk.
Für den Plangeltungsbereich gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Ohne dem ist eine Wohnbebauung hier nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt.
Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht dem Programmsatz 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.05.2022 wird festgestellt:
„Aufgrund der Wohnflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan Nr. 56/20 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 28.09.2015 wirksam ist. Die 15. Änderung wurde genehmigt und wird mit der Bekanntmachung mit Ablauf des 18.12.2021 wirksam werden.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ auch auf der Südseite der Dargitzer Straße Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Eigenheimen südlich der Dargitzer Straße. Geplant werden 15 Grundstücke. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann das Allgemeine Wohngebiet entwickelt werden.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen (dazu gehören auch Ferienwohnungen). Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Plangebiet gehört weder zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch ist er ein Nahversorgungsstandort. Der Ausschluss der Läden soll negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verhindern.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Die festgesetzten Grundflächenzahlen 0,3 liegt unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.
Im Umgebungsbereich gibt es größtenteils eingeschossige, aber auch zweigeschossige Bebauung in der Dargitzer Straße.
Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt worden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung sind offene und halboffene Bauweise, die in Form von Einzelhäusern oder Doppelhäusern errichtet wurde, prägend.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baufelder sind 15 Meter tief. Der Abstand der Baufelder zur Straße beträgt 10,5 Meter.

6.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Stadt Pasewalk hat eine Stellplatzsatzung, die seit dem 16.05.2019 wirksam ist und die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgender Vorgabe:

- 1 Stellplatz je Wohnung.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Dargitzer Straße, die Kreisstraße VG68, die den Plangeltungsbereich im Nordosten durchquert.
Die Fahrbahn ist asphaltiert und auf der Nordostseite gibt es einen Gehweg. Die Fahrbahn wird von einer Kastanienallee gesäumt.

Teile der Nebenanlagen der Straße wie die Böschung im Süden und die Bushaltestelle befinden sich außerhalb des Straßengrundstückes. Diese wurden ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt.
Zum besseren Schutz der Alleebäume wurden Zufahrten festgesetzt, die als Doppelzufahrten für jeweils zwei Grundstücke zu nutzen sind. Dabei hat der Ausbau der Zufahrt schonend für die Wurzelbereich zu erfolgen.

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

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume der Allee mindern den Eingriff.
Aus dem Artenschutzfachbeitrag von Kunhart Freiraumplanung sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

Vermeidungsmaßnahmen

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Stadtwerke Pasewalk beabsichtigen im Bereich zwischen Dargitzer Straße und vorderer Baugrenze ein Mittelspannungskabel, eine Gasleitung, eine Trinkwasserleitung sowie Breitbandkabel zu verlegen, um die geplante Bebauung zu versorgen. Da der Bereich nicht öffentlich ist, ist ein Leitungsrecht von 4 m Breite festzusetzten. Außerdem planen die Stadtwerke einen Trafo. Der Standort wurde noch nicht benannt.

6.5 Immissionsschutz

Vom Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ erstellt.
„Im Stadtgebiet von Pasewalk kreuzen sich die Bundesstraßen 104 und 109. Die Bundesstraße 109 verläuft östlich der Anklamer Siedlung aus Richtung Anklam kommend. … Die Bundesstraße 104 mündet aus Richtung Neubrandenburg / Bundesautobahn 20, Abfahrt Pasewalk-Nord, kommend, südwestlich des Plangebiets in rund 280 m Entfernung in die Bundesstraße 109. … Für die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchquerende Dargitzer Straße (Kreisstraße VG68) wird die DTV auf 5 % der DTV der Bundesstraße 109 geschätzt. … Am Tag liegt der Beurteilungspegel an der der Dargitzer Straße zugewandten Grenze des Baufeldes innerhalb des Plangebietes zwischen 51 dB(A) und 53 dB(A) und folglich mindestens 2 dB unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1, Beiblatt 1.
In der Nacht liegt der Beurteilungspegel an der straßenzugewandten Grenze des Baufeldes zwischen 41 dB(A) und 44 dB(A). Der Beurteilungspegel Nacht liegt damit mindestens 1 dB unter dem Orientierungswert Verkehr für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1, Beiblatt 1.
Die jeweils höchsten Beurteilungspegel treten an der Südostgrenze des Baufeldes mit 53 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts auf. … Innerhalb der Anklamer Siedlung befinden sich innerhalb der Wohnbebauung einzelne nicht störende Handels- und Gewerbebetriebe.
Etwa 300 Meter südöstlich des Plangebiets befindet sich nordöstlich der Kreuzung Bundesstraße 104/ Bundesstraße 109 eine Shell-Tankstelle (TS). … Das Plangebiet befindet sich damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Tankstelle. Dies ist neben dem Abstand zum

Plangebiet auch auf die Abschirmung durch den Straßendamm der Bundesstraße 109 zurückzuführen. Das gleiche gilt für die nordöstlich der Tankstelle vorhandene Kfz- Werkstatt (ASP), deren Schallimmissionen aufgrund des Abstands zum Plangebiet nicht relevant sind. … Westlich des Plangebietes befinden sich in 900 m bzw. mehr als 1000 m Abstand die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ … und Nr. 47/17 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 2. Bauabschnitt“ … Die Satzungen der beiden Bebauungspläne enthalten Festsetzungen für immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) zur Schallemissionskontingentierung. … In der Tagzeit beträgt der maximale Schallimmissionspegel an der nordwestlichen Grenze des Baufeldes 52 dB(A), in der Nachtzeit 37 dB(A). Es besteht sowohl am Tag als auch in der Nacht eine Reserve von 3 dB zum jeweiligen Orientierungswert nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, bzw. zum Immissionsrichtwert nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. … Da keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Plangebiet auftreten, sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. …
Es wurden die auf das Bebauungsplangebiet Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht. Dabei wurden keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, für allgemeine Wohngebiete festgestellt.
Für Gewerbelärm wurde festgestellt, dass das Plangebiet, vor allem aufgrund des räumlichen Abstands, nicht im Einwirkungsbereich von gewerblichen Schallemittenten im Bereich der Anklamer Siedlung bzw. östlich der Anklamer Straße (Bundesstraße 109) liegt.
Für den „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ wurde festgestellt, dass, bei Ausschöpfung dessen Schallemissionskontingentes, die am Plangebiet auftretenden Schallimmissionen jeweils 3 dB unter den für Tag und Nacht zulässigen Immissionsrichtwerten liegen.
Der maßgebliche Außenlärmpegel des Baufeldes im Plangebiet liegt überwiegend im Bereich zwischen 59 dB(A) und 60 dB(A), nur das südöstliche Grundstück liegt im Bereich bis 61 dB(A). Damit richtet sich die Schallschutzanforderung im Wesentlichen auf die Einhaltung des Mindestschallschutzes für Aufenthaltsräume durch ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R’w,ges = 30 dB. Dies ist in der Regel, unter anderem aufgrund der Wärmeschutzverordnung, durch den Stand der Technik entsprechende Wandbauelemente gegeben.“

6.6 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung sowie Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Die Einschränkung der Dachneigung bei Gebäuden am Rand zum Landschaftsraum verhindert, dass die Bebauung zu massiv wird.
Metalleindeckungen sind nicht willkommen.
An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sichtdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind auch Blühhecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher,

Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die öffentliche Verkehrsfläche ist vorhanden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder?

Löschwasser
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Stromversorgung

Telekommunikationslinien

Abfallentsorgung
Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Natur und Umwelt

Wegen des Innenbereichsbebauungsplans ist keine Kompensation erforderlich.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	**Flächengröße**	**Anteil an Gesamtfläche**
Allgemeines Wohngebiet	17.219 m²	76,1 %
Verkehrsflächen	5.411 m²	23,9 %
Gesamt	**22.630 m²**	**100 %**

Pasewalk, ……

Der Bürgermeister Siegel