

# STADT PASEWALK

## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 40/13 „PESTALOZZISTRASSE“ NACH § 13a BauGB

**PLANBEGRÜNDUNG**  
Stand: SATZUNGSBESCHLUSS



**HORSTMANN UND HOFFMANN**  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019)  
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE



**Bebauungsplan Nr. 40/13 der Stadt Pasewalk „Pestalozzistraße“**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch

Inhalt	Planbegründung 07/2015	Stand : Satzungsbeschluss	Seite
1.	Einführung		4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets		4
1.2	Geologie		4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung		5
2.	Ausgangssituation		6
2.1	Stadträumliche Einbindung		6
2.2	Bestandsbebauung und Nutzung		7
2.3	Erschließung		7
2.4	Ver- und Entsorgung		8
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt		10
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege		11
2.7	Sonstiges		11
3.	Planungsbindungen		12
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation		12
3.2	Planverfahren		13
3.3	Regionalplanung		13
3.4	Flächennutzungsplanung		14
3.5	Rahmenplan Oststadt 2007		15
3.6	Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2011		16
3.7	Immissionsschutz		16
3.8	Sonstige Planungsvorgaben		17
4.	Planungskonzept		18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung		18
4.2	Ansiedlungskonzeption Einzelhandel		19
4.3	Städtebauliche Grunddaten		20
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)		20
5.1	Nutzung der Grundstücke		20
5.1.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO		20
5.1.2	Art der baulichen Nutzung: Allg. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO		23
5.1.3	Werbeanlagen		24
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl		25
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl		25
5.2.3	Maß der baulichen Nutzung: Baumassenzahl		25
5.2.4	Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse		26
5.3	Bauweise		26
5.4	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen		26
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen		27
5.6	Grünflächen		27
5.7	Regelung der Ein- und Ausfahrten		28
5.8	Textliche Festsetzungen		28
6.	Auswirkungen der Planung		29
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen		29
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen		30
6.3	Verkehr		30

6.4	Immissionen	32
6.5	Ver- und Entsorgung	38
6.6	Natur, Landschaft, Umwelt	39
6.7	Artenschutz	40
6.8	Kosten und Finanzierung	41
7.	Verfahren	42
8.	Rechtsgrundlagen	43
<hr/>		
Anlagen:	1. FFH-Vorprüfung gem. § 34 BNatSchG	ff
	2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	ff
	3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	ff

# **Bebauungsplan Nr. 40/13 der Stadt Pasewalk „Pestalozzistraße“**

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch**

### **1. EINFÜHRUNG**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oststadt der Stadt Pasewalk und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch das Cura-Seniorenwohnheim bzw. die Torgelower Straße, L 321,
- im Norden vom Betriebsgelände der VVG-Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald bzw. von der Pestalozzistraße,
- im Osten vom Grundstück der Feuerwehr der Stadt Pasewalk bzw. der Goethestraße,
- im Süden vom Spielplatz der Parkanlage-Oststadt bzw. von der Pestalozzistraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,9 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 19,37m DHHN und 24,30m DHHN.

Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40/13 erfasst:

Gemarkung Pasewalk, Flur 42, Flurstücke:

114/87 (tlws.), 114/92, 114/99, 114/107, 14/108, 114/113 (tlws.), 114/114;

Gemarkung Pasewalk, Flur 43, Flurstücke:

56/10 (tlws.), 82/41, 82/50, 82/51, 82/52, 82/56, 82/76, 82/89, 82/90, 82/97 (tlws.), 82/98 (tlws.), 82/104.

#### **1.2 Geologie**

Das Gelände besteht aus zwei relativ ebenen Flächen, von denen die eine nordwestlich die andere südöstlich an der Pestalozzistraße liegt. Die nordwestlich ausgerichtete Fläche stellt eine Gewerbebrache dar, die etwa mittig von einem aufgeschütteten Wall aus Abraum und Bauschutt durchzogen wird, auf dem sich Sukzessionsvegetation entwickelt hat. Eine im Mai 2014 durchgeführte Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass im Bereich der geplanten Sondergebiete flächige Bodenauffüllungen bis zu einer Mächtigkeit von 6,00m angetroffen wurden, die überwiegend Bauschutt darstellen. Diese Auffüllungen befinden sich seit mehr als 50 Jahren am Ort und waren in der Vergangenheit teilweise überbaut, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sie ausreichend verdichtet und damit tragfähig sind.

Chemische Verunreinigungen des Untergrundes wurden nicht festgestellt.

Die südöstlich ausgerichtete Fläche, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist von zwei Handelsgebäuden bestanden und wird ebenfalls etwa mittig von einer Grünfläche mit Gehweg durchzogen. Hier handelt es sich um gewachsenen Boden mit ausreichender Tragfähigkeit.

Das Plangebiet liegt geologisch gesehen im Randbereich des Ueckertales mit seinen Bodenbildungen aus dem Holozän mit Ablagerungen aus dem Pleistozän unter einer mächtigen Deckschicht aus organischen und organogenen Böden. Mit zunehmender Entfernung vom Tal der Uecker dominieren die glazialen Bodenbildungen, die überwiegend aus Hochflächensanden bestehen, mit Einlagerungen von Geschiebemergel und Geschiebelehm. Aufgrund der seit langem vorherrschenden Siedlungsnutzung finden sich im oberen Bereich anthropogen beeinflusste Auffüllböden in einer Mächtigkeit bis zu 6 Meter.

Der Grundwasserleiter ist bei ca. 5 Meter unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten, wobei vereinzelte Stauverhältnisse infolge der möglichen Wechsellagerung bindiger und nicht bindiger Böden oberhalb des Grundwasserleiters auftreten können.

### **1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Urbani Anker UG, Immobilien und Projektentwicklung den Standort Pestalozzistraße / Torgelower Straße mit der Errichtung zweier Einzelhandelsbetriebe, hier eines Lebensmittelvollsortimenters (REWE) und eines Lebensmitteldiscounters (Aldi), zu entwickeln. Beide Märkte sind bereits in Pasewalk vertreten. Es handelt sich damit lediglich um eine Verlagerung der Standorte bei gleichzeitiger Modernisierung der Angebotsstrukturen. Dieses sowie die bei dieser Gelegenheit durchgeführte Anpassung an heutige moderne Verkaufsstandards führt dabei zu einer rechnerischen Vergrößerung der Verkaufsflächen, so dass beide Märkte die formale Schwelle zur Großflächigkeit des Einzelhandels überschreiten.

Im Wesentlichen sind aber beide Marktbetreiber gezwungen, ihre bisherigen Standorte aus Gründen des baulichen Zustands und der infrastrukturellen Ausstattung der Bestandsgebäude aufzugeben. Mit der koordinierten Neuansiedlung beider Märkte auf dem nordwestlichen Teil des Plangebietes wird im Übrigen ein seit langer Zeit bestehender städtebaulicher Missstand an der Einmündung der Pestalozzistraße in die Torgelower Straße beseitigt. Hier befanden sich über Jahre hinweg leerstehende gewerbliche Anlagen, die zunehmendem Verfall ausgesetzt waren. Deren Beseitigung hat eine Brachfläche geschaffen, die eine städtebauliche Entwicklung nach sich ziehen muss. In diesem Zusammenhang bietet sich die Verlagerungsabsichten der beiden Märkte an, um zum einen diese Fläche an markanter Stelle im Siedlungszusammenhang zu entwickeln und ihn städtebaulich aufzuwerten sowie zum anderen um im Stadtteil Oststadt die Versorgungsstrukturen im Lebensmittelsegment zu erhalten.

Der südöstliche Teil des Plangebietes, an der Kreuzung Pestalozzistraße / Goethestraße gelegen, soll dagegen in Zukunft in erster Linie der Nutzung Wohnen zur Verfügung stehen. Dafür sollen die beiden Bestandsgebäude weichen oder umgenutzt werden.

Um diesen Umstrukturierungsprozess zu leiten bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Schaffung neuen Baurechts ist dabei unumgänglich, da die bisherige baurechtliche Situation eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in dem einen Teil des Plangebietes nicht zulässt. Hier stellt der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk gemischte Baufläche dar und der bestehende und auch für diesen Bereich noch gültige Bebauungsplan 26/07 „An der Feuerwehr“ setzt dementsprechend Mischgebiet fest, wohingegen der beabsichtigte Marktstandort nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs.3 BauNVO zugelassen werden kann.

Außerdem begleitet das Planaufstellungsverfahren gleichzeitig die Umwandlung des Bestandsstandortes der beiden Marktgebäude auf dem südwestlichen Teil des Plangebietes an der Goethestraße Ecke Pestalozzistraße. Mithilfe der Bauleitplanung soll hier durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und begleitenden Vereinbarungen mit den dortigen Grundeigentümern Wohnnutzung etabliert werden.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ liegt in der Oststadt der Stadt Pasewalk und grenzt östlich an das Stadtzentrum an. Die Oststadt ist im Bereich der Pestalozzistraße und angrenzender Straßenzüge überwiegend geprägt von verdichtetem Wohnungsbau überwiegend aus der DDR-Zeit. Westlich reicht das Plangebiet unmittelbar an die Torgelower Straße, Ortsdurchfahrt der Landstraße L 321 heran, die im Grunde die Trennlinie zwischen dem Stadtzentrum mit der Altstadt und dem Stadtteil Oststadt darstellt.

Östlich der Torgelower Straße erstreckt sich das Plangebiet zu beiden Seiten der Pestalozzistraße und ist eingebettet in Siedlungsbau in Plattenbauweise mit bis zu 6 Vollgeschossen. Nördlich, an der Friedensstraße gelegen und zum Teil bis an die Grenze des Plangebietes heranreichend befindet sich eine Außenstelle der VVG Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald, die ihre Fläche zum Abstellen ihrer in Pasewalk eingesetzten Linienbusse nutzt. Weitere aufstehende Anlagen sind vermietet und dienen als Kfz-Werkstatt, Lkw-Waschplatz und angegliederter Büronutzung. Südlich ist das Plangebiet an den mehrgeschossigen Gebäudekomplex des CURA-Seniorenzentrums sowie an städtische Grünflächen angrenzend eingebunden.

Die beiden Bestandsgebäude der Handelsimmobilien (Bestandsgebäude REWE und Bestandsgebäude des ehemaligen HOCO-Möbelmarktes) liegen

im Bereich der städtischen Grünanlage, die sich von der Pestalozzistraße bis zur Robert-Koch-Straße hinzieht.  
Westlich der Torgelower Straße grenzt eine ausgedehnte Kleingartenanlage sowie eine Gärtnereibetrieb an.

## **2.2 Bestandsbebauung und Nutzung**

Das Plangebiet besteht aus zwei räumlichen Ebenen, die über die Pestalozzistraße verbunden sind. Die nordwestliche Teilfläche des Plangebietes war bis vor wenigen Jahren gewerblich genutzt. Hier befand sich ehemals die Stellplatzfläche eines Verkehrsbetriebes sowie daran anschließend Büro- und Garagengebäude, die jedoch zum größten Teil bereits abgebrochen wurden.

Der Zustand der Fläche ist heute geprägt von einem hohen Versiegelungsgrad und randlich sowie diagonal durchzogen von überwiegendem Sukzessionsgrün.

Die zweite räumliche Ebene des Plans wird gebildet vom Gelände zweier Einzelhandelsgebäude, die südlich an die Pestalozzistraße angrenzen. Hier handelt es sich zum einen um den noch existierenden REWE-Markt einschließlich seiner Kundenparkplätze und Anlieferungszone. Die baulichen Anlagen mit einer Gebäudegrundfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> sind aufgrund ihres eingeschränkten Raumangebotes nach den Vorstellungen des Betreibers (REWE) nicht geeignet, um einen wirtschaftlichen und zukunftssträchtigen Einzelhandelsbetrieb auf Dauer zu gewährleisten.

Westlich benachbart befindet sich eine ehemalige HO-Verkaufsstätte aus der Zeit der DDR. Die Immobilie hatte nach der Wende eine Reihe von Nachfolgenutzungen, unter anderem Möbelhandel, und steht bereits seit längerer Zeit leer. Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand und macht einen verfallenen Eindruck, so dass in diesem Zusammenhang von einem städtebaulichen Missstand gesprochen werden muss.

## **2.3 Erschließung**

Die innere wie äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene und voll funktionsfähig ausgebaute Gemeindestraßen bzw. im Fall der Torgelower Straße durch die Ortsdurchfahrt der klassifizierten Landesstraße L 321, die das Stadtgebiet Pasewalk nach Norden in Richtung Torgelow, Eggesin und Ückermünde verlässt. Gleichzeitig stellt sie die Verbindung zum westlich gelegenen Stadtzentrum her und bindet das Plangebiet an das gesamte örtliche, regionale und überregionale Straßennetz an.

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandene und erst kürzlich ausgebaute Gemeindestraße „Pestalozzistraße“. Außerhalb des Plangebietes zweigen von ihr die Anliegerstraßen „Goethestraße“, „Fröbelstraße“, „Richard-Wagner-Straße“ und „Paul-Holz-Ring“ ab, über die eine direkte Anbindung der umliegenden verdichteten Wohnsiedlung gegeben ist.

Für den Einsatz der Feuerwehr stehen auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“, auch in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### - Elektrizität

Der örtliche Stromversorger sind die Stadtwerke GmbH Pasewalk (SWP). Die bedarfsgerechte Stromversorgung ist durch das vorhandene örtliche Stromversorgungsnetz sichergestellt. Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass die SWP bei Kontaktaufnahme des Architekten oder des Fachplaners mit dem Netzbetreiber für alle in ihrer Rechtsträgerschaft befindlichen Medien die entsprechenden Hinweise und Richtlinien sowie Merkblätter für durchzuführende Bau- und Erschließungsmaßnahmen übergeben wird.

### -Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Pasewalk. Die Satzung (Beschluss-Nr.: 180-17/92) hat zum Inhalt, dass alle Grundstücke im festgelegten Gebiet an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Pasewalk GmbH (SWP) anzuschließen sind.

Für die Versorgung der Lebensmittelmärkte liegen die Medien Fernwärme, Strom und Wasser in der Nähe. Eine verbindliche Aussage zur Erschließung des Grundstücks mit den Medien Fernwärme, Strom und Wasser kann erst nach Benennung der Anschlussparameter und der Anschlusspunkte erfolgen.

### -Trinkwasser / Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt den Stadtwerken Pasewalk. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung über Anschlüsse an das in den angrenzenden Straßenräumen vorhandene Leitungsnetz mengen- und druckmäßig bedarfsgerecht sicher.

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Stadtwerke Pasewalk stellen die ausreichende Menge an Löschwasser über Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sicher.

### - Abwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Stadt Pasewalk mit Anschluss an die städtische Kläranlage. Einleitpunkte sind in der Torgelower Straße und in der Pestalozzistraße vorhanden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet oder versickert. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, ist grundsätzlich möglich.

Der Sachbereich Wasserwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zum Planvorentwurf auf Folgendes hin:  
*„Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gem. der §§ 8 und 9 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWaG M-V anzuzeigen. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen sollte am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Begebenheiten zulassen. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer oder ins Grundwasser geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.“*

#### **- Telekommunikation**

Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

Die deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme zum Planvorentwurf auf folgendes hin:

*„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich 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 Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard informiert.*

*Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.“*

#### **- Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Stadt Pasewalk üblichen Bedingungen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises sowie durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden.

Der Sachbereich Abfallwirtschaft / Altlasten des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zum Planvorentwurf auf folgendes hin:

*„Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*

*Die Straßen sind so zu gestalten, das ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Abs. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“-BGV- D 29).*

*Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendhammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.“*

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) gibt darüber hinaus folgende Hinweise:

*„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit seine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“*

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Obwohl eine förmliche Umweltprüfung mit Umweltbericht formal entfallen kann, erfordert die Behandlung der Aspekte von Natur, Landschaft und Umwelt im Rahmen der Abwägung gleichwohl eine Betrachtung der Bestandssituation sowie eine Darlegung der Auswirkungen der Planung auf diese Belange. Diese Darlegung erfolgt kompakt unter Punkt 6.7 der Planbegründung sowie in deren Anlagen. An dieser Stelle wird vorab auf einen Aspekt hingewiesen.

Im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde festgestellt, dass in Anbetracht der standortbezogenen Situation auf die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Die UVP-Vorprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Folgen der Überplanung vor allem in Bezug auf Flora, Fauna, Boden- und Wasserhaushalt weitgehend gemindert werden können und dass das Vorhaben dadurch keine verbleibenden „erheblichen Auswirkungen“ im Sinne des UVPG verursacht. Das Vorhaben wird somit auch unter Umweltgesichtspunkten als insgesamt vertretbar eingestuft. Die verbleibenden Konflikte lassen sich auch ohne UVP im Bebauungsplanverfahren angemessen lösen.

## 2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- oder Kunstdenkmale berührt.

*„Nach gegenwärtigem Stand sind im Plangebiet auch keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:*

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“*

(Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern zum Planentwurf)

## 2.7 Sonstiges

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist in ihrer Stellungnahme zum Planvorentwurf auf folgendes hin:

*„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Alttablagerungen, Altstandorte) bekannt.*

*Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens und anderes) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Alle Personen, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

*Treten während der Baumaßnahme 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 § 9-12 BBodSchG und der BBodSchV vom 12. Juli 1999 in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.“*

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist in seiner Stellungnahme zum Planvorentwurf auf folgendes hin:

*„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die*

*Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.  
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“*

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 40/13 der Stadt Pasewalk „Pestalozzistraße“ überdeckt in seinem nordwestlichen Teil eine Teilfläche des seit dem 09.09.2009 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 26/07 der Stadt Pasewalk „An der Feuerwehr“, dessen Geltungsbereich auch die nördlich bis an die Friedenstraße heranreichenden unmittelbar an das Plangebiet 40/13 angrenzenden Gewerbegrundstücke umfasst. Ziel des Bebauungsplans Nr. 26/07 „An der Feuerwehr“ war es, „die Ansiedlung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben vorzubereiten. Unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung soll die Innenentwicklung am Standort durch Wiedernutzbar-machung von Flä-chen und durch Nachverdichtungen vorbereitet und gesi-ichert werden.“ Dieses Ziel wird nunmehr für den südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 26/07 auf-gegeben und durch die Überplanung mit dem Plan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ neu formuliert.  
Der folgende Übersichtsplan zeigt die Lage der Geltungsbereiche beider Plä-ne zueinander:



### 3.2 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 15.04.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ ebenso wie bereits den Bebauungsplan Nr. 26/07 „An der Feuerwehr“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufzustellen und damit, da die Voraussetzungen dafür vorliegen, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden und auf die Durchführung einer formellen Umweltprüfung zu verzichten.

Das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung kann im vorliegenden Fall durchgeführt werden, weil

1. die als festzusetzen beabsichtigte Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
2. als Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG (siehe Anlage 1 zur Planbegründung) festgestellt wurde, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) und (7) Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

### 3.3 Regionalplanung

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern einzuholen sein. Die Planung geht vorläufig davon aus, dass die Landesplanungsbehörde das mit dem Bebauungsplan Nr. 40/13 verfolgte Konzept der kleinräumlichen Umverteilung von Wohnen und Einzelhandel entlang der Pestalozzistraße im Interesse der Aufrechterhaltung vorhandener Versorgungsstrukturen in der Oststadt mitträgt.

Mit Stellungnahme vom 11.09.2014 teilt die Raumordnungsbehörde unter dem Aktenzeichen 100 / 506.2.75.105.2 / 136 / 14 nunmehr Folgendes mit:

*„mit dem o.g. Bebauungsplan soll der Bereich Pestalozzistraße / Torgelower Straße als Einzelhandels- und Wohnstandort entwickelt und neu geordnet werden.*

*Geplant ist unter anderem eine Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe von der gegenüberliegenden Straßenseite und des Lebensmitteldiscounters Aldi aus der Lindenstraße. Im Zuge des B-Planverfahrens sollen die Verkaufsflächen (Vfl) von 1.000m<sup>2</sup> auf 1.600m<sup>2</sup> (Vollsortimenter) und von 700m<sup>2</sup> auf 1.000m<sup>2</sup> (Discounter) erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche für den Nahversorgungsstandort Pestalozzistraße beträgt danach 2.600m<sup>2</sup> Vfl und teilt sich in zwei großflächige Lebensmittelbetriebe unterschiedlicher Betriebsformen auf. Die Erweiterungsfläche beträgt damit 900m<sup>2</sup>.*

*In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.08.2014 wurde eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung in Aussicht gestellt, wenn die Nutzung der Altstandorte Lindenstraße (Aldi) und Pestalozzistraße (Rewe) für die Entwicklung durch Einzelhandel nachweislich aufgegeben wird und die Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollsortimenter auf maximal 1.500m<sup>2</sup> und für den Discounter auf maximal 1.100m<sup>2</sup> begrenzt werden.*

*Mit dem B-Plan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bzw. mit dem B-Plan Nr. 33/11 „Lindenstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung der beiden Lebensmittelmärkte auszuschließen. Damit werden die landesplanerischen Maßgaben erfüllt.*

*Gegenüber der Plananzeigenfassung vom 23.06.2014 wurde die Gesamtverkaufsfläche um 100m<sup>2</sup> auf 2.600m<sup>2</sup> verkleinert. Aufgeteilt auf die Einzelhandelsbetriebe sollen für den Lebensmittelvollsortimenter 1.600m<sup>2</sup> Vfl und für den Discounter 1.000m<sup>2</sup> Vfl festgesetzt werden.*

*Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 2.600m<sup>2</sup> entspricht dem Ergebnis der städtebaulichen Wirkungsanalyse vom Februar 2014 und wird auch raumordnerisch mitgetragen.*

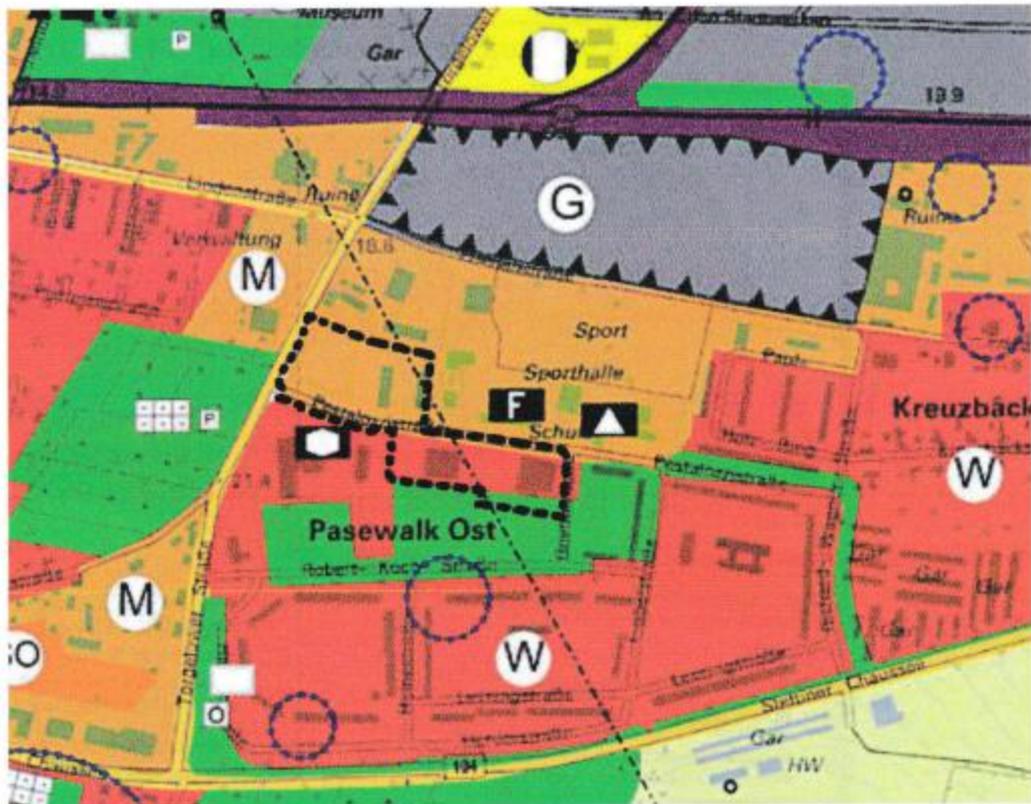
*Zusammenfassung:*

*Dem Bebauungsplan Nr. 40/13 stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.“*

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pasewalk ist seit dem 18.06.2002 rechtswirksam. Der FNP wurde bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 26/07 „An der Feuerwehr“ im Bereich an der Torgelower von der Darstellung „gewerbliche Baufläche in die Darstellung „gemischte Baufläche“ geändert, sodass er zur Zeit für die nordöstliche Teilfläche des Bebauungsplans 40/13 „Pestalozzistraße“ „gemischte Baufläche“ darstellt. In diesem Punkt stimmt die Planungsabsicht des Bebauungsplans, hier großflächigen Einzelhandel ansiedeln zu wollen und dafür ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festzusetzen, nicht mit der Vorgabe des vorbereitenden Bauleitplans überein.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gleichwohl Genüge zu tun ist beabsichtigt von der Sonderregelung des § 13a (2) Nr.2 BauGB Gebrauch zu machen. Dementsprechend kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



### 3.5 Rahmenplan Oststadt

Die Stadt Pasewalk hat den städtebaulichen Rahmenplan Oststadt 2007 erarbeiten lassen jedoch nicht beschlossen. Der Plan ist keine Satzung und besitzt somit keine unmittelbare Rechtswirkung. Er kann als eine planerische Zwischenebene zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan betrachtet werden.

Da die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 40/13 bereits mit den Darstellungen des FNP in seinem nordwestlichen Teilbereich nicht deckungsgleich sind, so gibt es auch zur dargelegten Art der Nutzung im Rahmenplan Oststadt, der hier die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorsieht, hier einen formalen Dissens. Nimmt man aber die mehr allgemein formulierten Leitsätze und Ziele des Rahmenplans zum Maßstab, dann bewegen sich die Planungsabsichten des B-Plans Nr. 40/13 im Rahmen der formulierten Entwicklungsziele. In Bezug auf die Nutzung Wohnen findet lediglich ein Flächentausch in Richtung Osten statt. In Bezug auf den Handel findet nunmehr, unter Verzicht auf die ursprünglich angestrebte Weiternutzung der bestehenden Handelsimmobilien, eine Verlagerung in westlicher Richtung mit Modernisierung und damit verbundener Vergrößerung der Verkaufsflächenangebote statt. In wie weit die beabsichtigte Einzelhandelsrochade (Verlagerung von Standorten von Bestandsbetrieben) mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt in Einklang zu bringen ist, muss die speziell zu diesem Zweck in Auftrag gegebene Untersuchung nachweisen, die im weiteren Verlauf der Planbegründung genauer dargestellt wird.



### 3.6 Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2011

Die Stadt Pasewalk hat die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2011 beschlossen. Sie ist die Handlungsgrundlage zur Errichtung sowie zu Standortverlagerungen von Einzelhandelsbetrieben in der Stadt. Zu den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 40/13 beabsichtigten Standortverlagerungen und Vergrößerungen des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebens-

mitteldiscounters im Bereich Torgelower Straße / Pestalozzistraße muss eine Übereinstimmung und Verträglichkeit mit den bestehenden Handels- und Versorgungsstrukturen der Stadt nachgewiesen werden. Aus diesem Grunde wurde die Erarbeitung einer entsprechenden städtebaulichen Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Sie stellt die Grundlage dar für den Festsetzungsrahmen im Sonstigen Sondergebiet dieses Bebauungsplans.

### 3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche

Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 40/13 der Stadt Pasewalk sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Schallemissionsprognose zu den verkehrlichen und anlagebedingten Schallquellen, verursacht durch die Ansiedlung der beiden Einzelhandelseinrichtungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes durchgeführt. Auf deren Grundlage werden mögliche Konsequenzen für die Planung gezogen, die dann in entsprechende Regelungen des Bebauungsplans münden.

Vorab können aber bereits die auch in der Neuplanung dieses Bereiches verwertbaren Erkenntnisse aus der bereits im Rahmen der Vorgängerplanung (BP Nr. 26/07) durchgeführten schalltechnischen Untersuchung für den lärmtechnischen Beurteilungsrahmen herangezogen werden.

So wird der Bereich, der südlich der Pestalozzistraße an die Sondergebiete angrenzt (CURA Seniorenheim) als Bereich mit überwiegend hoher Schutzbedürftigkeit eingestuft, der bereits durch den Verkehrslärm der Torgelower Straße und der Pestalozzistraße sowie dem Bestandsstandort des REWE-Marktes (Altstandort) vorbelastet ist.

Allein die Torgelower Straße erzeugte seinerzeit einen äquivalenten Dauerschallpegel von 61,8 dB(A) am Tage und 50,3 dB(A) in der Nacht. Diese Schallwerte sind für die anliegenden Sondergebiete kein Problem, da diese nach den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für diese Art von Nutzungen von 65 dB(A) am Tage anzusetzen sind und damit unter der seinerzeit ermittelten Schallbelastung liegen. Der Nachtwert ist in diesem Fall ohne Bedeutung, da die Betriebe nicht während der Nachtzeit (22.00h – 6.00h) geöffnet sind.

Untersucht werden muss allerdings, inwieweit die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe beachtenswerte Lärmemissionen mit sich bringen, die insbesondere auf das südlich benachbarte Seniorenheim aber auch auf das westlich angrenzende WA-Gebiet einwirken. In einer kombinierten Verkehrs- und Lärmschutzuntersuchung soll nachgewiesen werden, dass der Kunden-, Beschäftigten und Lieferverkehr der Sondergebiete verkehrs- und sicherheitstechnisch bedenkenlos abgewickelt werden kann und inwieweit die entste-

henden zusätzlichen Verkehrslärmemissionen und die anlagenbedingten Lärmemissionen in der Umgebung des Vorhabens ausgleichsbedürftige Maßnahmen nach sich ziehen müssen.

### **3.8 Sonstige Planungsvorgaben**

Die Stadt Pasewalk verfügt über eine Stellplatzsatzung, die das gesamte Stadtgebiet umfasst und die auch eine diesbezügliche Planungsvorgabe für den Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellt.

Sonstige Satzungen, die beachtenswerte Planungsvorgaben für den Bebauungsplan darstellen würden, bestehen nicht.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Das Hauptanliegen des Bebauungsplans ist die Neuordnung der Verteilung der Funktionen Einzelhandel und Wohnen im zentralen Bereich der Oststadt. Mithilfe des im Rahmen des Bebauungsplans entwickelten Konzeptes zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters auf einem für diese Zwecke besonders geeigneten und besonders günstig gelegenen Baugrundstück.

Mit der Verlagerung der beiden Betriebe REWE und Aldi von deren bisherigen Standorten zu dem jetzt beabsichtigten gemeinsamen neuen Standort wird die Versorgungsstruktur der Oststadt zumindest erhalten, wenn nicht deutlich verbessert.

Gleichzeitig wird auf der Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse eine Obergrenze der Verkaufsflächen sowie eine Sortimentsbegrenzung festgelegt, die sicherstellen muss, dass die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen nicht grundsätzlich beeinträchtigt werden.

Durch die Nachnutzung der derzeitigen Nutzungsbrache an der für die Oststadt bedeutsamen Einmündung der Pestalozzistraße in die Torgelower Straße durch die Ansiedlung von modernen und gestalterisch befriedigenden Marktgebäuden, wird der bisher hier bestehende städtebauliche Missstand beseitigt. Die Einfahrtszone in den zentralen Bereich der Oststadt wird aufgewertet.

Der Ziel- und Quellverkehr, der durch den neuen Marktstandort erzeugt wird, kann auf sehr direktem Wege zu- und abgeführt werden. Der Verkehr wird nicht, wie bisher über die Pestalozzistraße in die verdichtete Wohnstadt hinein gesaugt sondern gleich am Eingang in den Stadtteil gebunden. Gleichzeitig

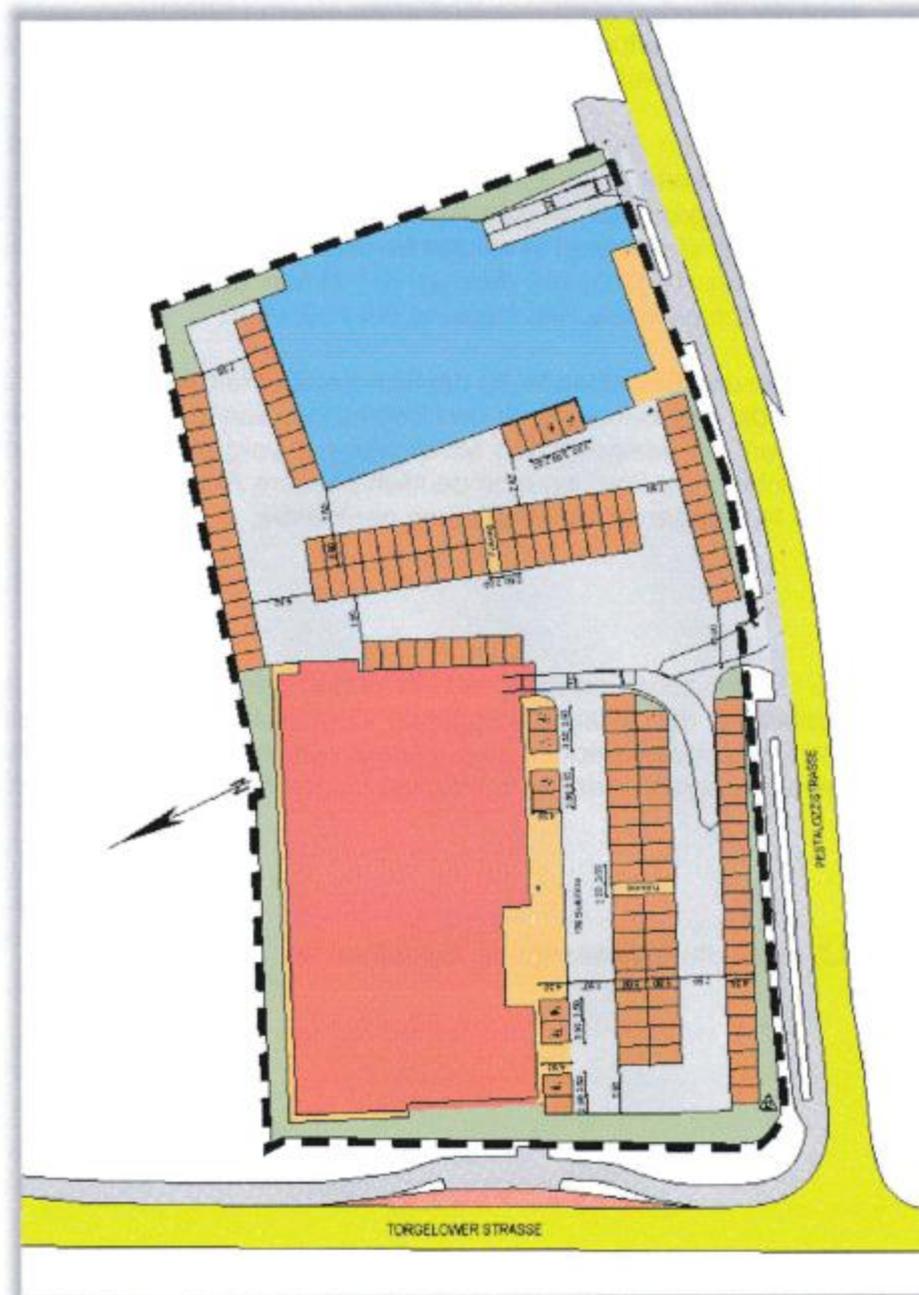
liegt der Standort auch unmittelbar an einem Haltestellenpaar des Linienbusverkehrs und verfügt damit über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV der Stadt Pasewalk.

Der Altstandort des REWE-Marktes in der Pestalozzistraße und des benachbarten leerstehenden Einzelhandelsgebäudes wird dagegen der Funktion Wohnen zugeordnet. In diesem Bereich, der inmitten der verdichteten Wohnstadt sowie eingebettet in städtische Grünanlagen liegt, ist Wohnen wesentlich ungestörter möglich, als dies an der lauten Landstraße 321 sowie der benachbarten gewerblichen Nutzung der Fall wäre.

Die Nutzung Einzelhandel ist deutlich weniger lärmsensibel und störungsanfällig als die hier bisher durch den Bebauungsplan 26/07 „An der Feuerwehr“ im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes vorgesehene Wohnnutzung. Insofern schafft die Planung eine deutlich bessere Akzeptanz für die unterschiedlichen Nutzungen in der Umgebung der Fläche.

Die Organisation von Lieferverkehr und Kundenverkehr sowie die verträgliche Gestaltung der anlagenbezogenen Geräuschquellen wie Lüftungsaggregate und Parkplatzemissionen sind weitere wesentliche Ziele, die im Rahmen des Bebauungsplans einer verbindlichen Regelung zugeführt werden müssen.

#### **4.2 Ansiedlungskonzeption Einzelhandel**



Der Lageplan zeigt in einer Vorentwurfsvariante, wie die Zuordnung der beiden geplanten Märkte zueinander erfolgen kann. Die zentral angelegte Stellplatzanlage wird von beiden Märkten gemeinsam genutzt und erhält nur eine

Zu- und Abfahrt zur Pestalozzistraße. Die Anlieferzufahrt zum Lebensmittelvollsortimenter erfolgt ebenfalls über diese Zufahrt. Lediglich die Anlieferung zum Lebensmitteldiscounter erfolgt über eine separate Zufahrt im äußersten östlichen Teil des Grundstücks nahe der Grenze zum benachbarten Feuerwehrgelände. Es wird durch die Organisation des Verkehrs auf dem Ansiedlungsgrundstück sowie durch ausreichende Bemessung der Zufahrtsbreiten sichergestellt, dass sich die Verkehre bei den Ein- und Abbiegevorgängen nicht behindern, Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den anliegenden Stadtstraßen Torgelower Straße und Pestalozzistraße erhalten bleibt.

### 4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	28.239 qm
-----	
davon : Nettobauland SO :	11.990 qm
Nettobauland WA:	9.451 qm
Öff. Verkehrsfläche :	3.707 qm
Öff. Grünfläche :	2.575 qm
Priv. Grünfläche :	516 qm

## 5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

### 5.1 Nutzung der Grundstücke

#### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO

Zur Ansiedlung der beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen bedarf es der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gem. § 11 Abs.3 BauNVO. Beide geplanten Märkte erfüllen mit ihrer geplanten Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup> die Merkmale des großflächigen Einzelhandels, so dass sie nur in Kerngebieten oder in Sonstigen Sondergebieten zugelassen werden können.

Im vorliegenden Fall trifft § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO zu. Darin heißt es, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Auswirkungen sind insbesondere:

- schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 BImSchG),
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung,
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Die vorgenannten Auswirkungen werden im Planungszusammenhang untersucht. Speziell zu den Fragen der Einzelhandelsstruktur und der städtischen Versorgungssituation wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben, die Grenzen für die Marktansiedlung definieren soll um diesbezügliche negative Auswirkungen für die Stadt Pasewalk insgesamt zu vermeiden.

Zur Bewertung der beiden Vorhaben sind gemäß Gutachter vor allem die Verkaufsflächenanteile und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie und Körperpflege relevant.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter zu Verkaufsflächendimensionierungen, die unter Berücksichtigung einer moderaten sowie einer erhöhten Flächenproduktivität prognostizierte Umsatzvolumina, differenziert nach Warengruppen, ergeben. Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am derzeitigen Angebotsbestand und an der erhöhten Wettbewerbssituation im Pasewalker Stadtgebiet:

**Lebensmittelvollsortimenter:**

Warengruppe: Nahrungs- und Genussmittel:	1.300 m <sup>2</sup> VK**
davon Getränke: 300 m <sup>2</sup>	
Warengruppe: Drogeriewaren:	200 m <sup>2</sup> VK
Warengruppe: Sonstige (Restflächen*)	100 m <sup>2</sup> VK

**Lebensmitteldiscounter:**

Warengruppe: Nahrungs- und Genussmittel:	1.000 m <sup>2</sup> VK
davon Getränke: 100 m <sup>2</sup>	
Warengruppe: Drogeriewaren:	100 m <sup>2</sup> VK
Warengruppe: Sonstige (Restflächen*)	200 m <sup>2</sup> VK

**Marktstandort, gesamt:**

Warengruppe: Nahrungs- und Genussmittel:	2.300 m <sup>2</sup> VK
davon Getränke: 400 m <sup>2</sup>	
Warengruppe: Drogeriewaren:	300 m <sup>2</sup> VK
Warengruppe: Sonstige (Restflächen*)	300 m <sup>2</sup> VK

*(\* Die unter Restflächen zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) verfügt. Von einer Umsatzumverteilung der unter Restflächen zusammengefassten Sortimente wird im Laufe der weiteren Betrachtung abgesehen, da aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.*

*(\*\* Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedientheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.*

Auf der Grundlage der voranstehenden Analyse kommt der Gutachter letztlich zu folgendem Ergebnis:

- In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind maximal 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Vorhabenstandort Torgelower Straße / Pestalozzistraße als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen, wobei mindestens 400 m<sup>2</sup> der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche auf das Sortiment Getränke entfallen müssen.

- In der Sortimentsgruppe Drogeriewaren ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen.
- Diese warengruppenspezifischen Verkaufsflächenzusammensetzungen entsprechen den folgenden Betriebsgrößen:  
 rund 1.500 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter,  
 rund 1.100 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscounter.

Unter Berücksichtigung von ca. 100 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche für die zuvor aus der Betrachtung ausgeklammerten Restflächen (sonstige Sortimente mit jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> VK) werden im Bebauungsplan maximal 1.600 m<sup>2</sup> VK (100 m<sup>2</sup> mehr) für den Lebensmittelvollsortimenter und maximal 1.000 m<sup>2</sup> VK (100 m<sup>2</sup> weniger als Ausgleich) für den Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Dies entspricht auch der entsprechenden Absprache zwischen der Landesplanungsbehörde und der Stadt Pasewalk über die Verträglichkeit der Aufteilung der Verkaufsfläche 1.600m<sup>2</sup> zu 1.000m<sup>2</sup> und der Einhaltung der maximalen Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche von 2.600m<sup>2</sup>.

Für beide Märkte wird jeweils ein separates Sondergebiet festgesetzt, um eine möglicherweise rechtswidrige baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung zu vermeiden. So ist gewährleistet, dass in jedem Sondergebiet nur ein spezifischer Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden kann.

Das SO-1 Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erhält die Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmittelvollsortimenter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.600 m<sup>2</sup> mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:

1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.300 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 300 m<sup>2</sup> VK des Sortimentes Getränke,
2. Warengruppe Drogeriewaren 200 m<sup>2</sup> VK,
3. Sonstige Einzelhandelssortimente 100 m<sup>2</sup> VK, wobei keines dieser Sortimente alleine über mehr als 50 m<sup>2</sup> VK verfügen darf.

Das SO-2 Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erhält die Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“.

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Im Sondergebiet SO-2 ist nur ein Betrieb mit der Ausrichtung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:

1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.000 m<sup>2</sup> VK mit einem Mindestanteil von 100 m<sup>2</sup> VK des Sortiments Getränke,
2. Warengruppe Drogeriewaren 100 m<sup>2</sup> VK.

#### **5.1.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO**

Der südöstliche Teil des Plangebietes an der Pestalozzistraße bis zur Goethestraße im Osten wird von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gebildet, das durch die mittig verlaufende öffentliche Grünfläche in zwei annähernd gleichgroße Teile geteilt wird.

In diesem WA-Gebiet befinden sich zwei Einzelhandelsgebäude, von denen das auf der östlichen Teilfläche gelegene noch durch den Betreiber REWE in Betrieb ist. Der Bestandsmarkt weist 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf, ist aus heutiger Sicht wenig geeignet das moderne Einzelhandelskonzept der REWE auch nur annähernd umzusetzen. Die innere Struktur des Gebäudes, der Anlieferungsbereich und die Tatsache, dass das Gebäude nicht auf eine wirtschaftliche Größe gebracht werden kann, macht die Verlagerung des Betriebes bei gleichzeitiger Aufgabe des Altstandortes zwingend notwendig.

Die zweite Einzelhandelsbestandimmobilie, die ehemalige HO-Kaufhalle, später der HOCO-Möbelmarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht bereits seit geraumer Zeit leer, ist fortschreitendem Verfall ausgesetzt und trägt deutliche Spuren von Vandalismus.

Das Gebäude ist darüber hinaus baulich in einem sehr schlechten Zustand und muss in absehbarer Zeit beseitigt werden. Hier würde der Abriss des Bestandes und Wohnungsneubau an gleicher Stelle den gravierenden städtebaulichen Missstand auf Dauer beseitigen.

Der Verfasser der städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Neuansiedlung der des Lebensmitteleinzelhandels auf dem Grundstück Torgelower Straße / Pestalozzistraße gibt in Bezug auf die Bestandsimmobilien Handel folgende Empfehlung:

„Realisierung der Ansiedlungsvorhaben nur bei Verzicht auf die bestehenden Baurechte an beiden Bestandsstandorten. Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein tatsächlicher Verzicht auf das auszuübende Baurecht am Standort „REWE“ gegebenenfalls nicht umgesetzt werden kann. Es ist aus gutachterlicher Sicht jedoch davon auszugehen, dass –insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel sowie der zu erwartenden Attraktivität des Vorhabenstandortes- die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in der Bestandsimmobilie des jetzigen REWE-Marktes aller Voraussicht nach nicht zu erwarten ist.“

Die gleiche Prognose kann im Übrigen für die andere Bestandsimmobilie gelten. Der Erwartung des Gutachters folgend, dass sich hier ohnehin kein städtebaulich schädlicher Einzelhandel, wie etwa weitere Nahrungs- und Genussmittel- oder Drogeriewarenanbieter, in Anbetracht der in unmittelbarer Nähe entstehenden übermächtigen Konkurrenz etablieren wird und die realitätsnahe Hoffnung verfolgend, dass allenfalls städtebaulich unschädliche Nischenanbieter (z.B. Second-hand-Handel o.a.) die Handlungsoption der Bestandsgebäude nutzen werden, wird die Einzelhandelsnutzung im WA-Gebiet nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Auf diese Weise kann möglichen Planungsschadensansprüchen gegenüber der Stadt Pasewalk entgegengewirkt werden bei der ohnehin wirklichkeitsnahen Erwartung, dass hier eher Wohnungsbau realisiert werden wird.

Aus vorgenannten Gründen wird daher als Art der baulichen Nutzung auf beiden Teilflächen des WA-Gebietes folgendes festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden von der Zulässigkeit ausgenommen, da diese Betriebsarten in der Regel von ihrem Raumanspruch, von ihrem Störgrad, von ihrem Verkehrsaufkommen oder von ihrem äußeren Erscheinungsbild für den Standort in der Mitte eines verdichteten Wohnquartiers ungeeignet sind und eher in Randlagen angesiedelt werden sollen.

### 5.1.3 Werbeanlagen

*Im Sondergebiet SO-1 soll ein gemeinsamer Werbepylon errichtet werden, der auf den neuen Marktstandort sowie die beiden Betreiber des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters hinweist. Dieser Pylon soll eine maximale Höhe über Grund von 18,00m aufweisen. Die Werbetafeln werden dreiseitig angeordnet und haben eine Breite von jeweils 4,50m.*

Der Standort dieser Werbeanlage liegt in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 und wird zusätzlich als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB festgesetzt.

Der Standort ist so ausgewählt, dass er von allen drei Seiten gleich gut sichtbar ist und den Weg zum neuen Marktstandort weist. Diese Orientierungsfunktion ist letztlich auch städtebaulich sinnvoll, um unnötigen Suchverkehr zu vermeiden. Daher muss der Standort so nah wie möglich an die Einmündung der Pestalozzistraße in die Torgelower Straße heranreichen und gleichzeitig vermeiden, dass die verkehrlichen Abläufe im Kreuzungsbereich beeinträchtigt werden.

Außerdem soll im Bereich der gemeinsamen Zu- und Abfahrt des Parkplatzes eine Einfahrtstele errichtet werden mit dem Hinweis auf die Marktbetreiber und die Einfahrt. Der Standort liegt in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO-1 Gebietes und ist ca. 1,50m breit und ca. 3,50m hoch. Diese Werbeanlage stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO dar und ist als solche in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplans ausdrücklich zulässig.

### 5.2.1 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

Die Sondergebiete und die beiden Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes erhalten jeweils an der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung orientierte Kennziffern für das jeweils zu vertretende Maß der baulichen Nutzung. Schon § 17 der BauNVO sieht für die beiden unterschiedlichen Baugebietstypen jeweils andere Maximalwerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Festsetzungen jeweils an den Obergrenzen des § 17 BauNVO angelehnt. Demzufolge werden in den beiden Sondergebieten SO-1 und SO-2 jeweils Grundflächenzahlen von 0,8 festgesetzt.

Zusätzlich wird in der textlichen Festsetzung TF1 folgendes geregelt:

„In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung der Grundflächenzahl von 0,8 einhalten zu müssen.“

Die beiden Einzelhandelsbetriebe benötigen zur Befriedigung des Kundenstellplatzbedarfes sowie für die Anlage der Anlieferungsbereiche außergewöhnlich große Flächenangebote. Um nicht mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in Konflikt zu geraten, wird vorsorglich die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO „...höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“ im Bereich der Sondergebiete aufgehoben. Insoweit wird von der Ermächtigung des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach im Bebauungsplan von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können. In diesem Fall kann die Einhaltung der Grenze des von 0,8 GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

In beiden Teilen des Allgemeinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Damit bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen dessen, was in Bezug auf den Versiegelungsgrad in WA-Gebieten allgemein und in der Oststadt der Stadt Pasewalk im Besonderen üblich ist.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl**

Nur im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Hier sollen zukünftig vor allem Wohngebäude errichtet werden, die bis zu drei Vollgeschosse erreichen können. Die Geschossflächenzahl orientiert sich hier wiederum an der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung und setzt den Wert von 1,2 fest.

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung: Baumassenzahl**

Für den Bereich der Sondergebiete wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da es sich hier im Wesentlichen um eingeschossige Gebäude handelt. Zur Begrenzung der Kubaturen wird dafür auf das Instrument der Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO zurückgegriffen. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die Baumasse wird nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten

Vollgeschosses ermittelt. Die Baumassenzahl wird sowohl im SO-1 Gebiet als auch im SO-2 Gebiet mit 3,0 festgesetzt.

#### **5.2.4 Maß der baulichen Nutzung: Anzahl der Vollgeschosse**

Der Bebauungsplan setzt für beide Sondergebiete jeweils ein Vollgeschoss als maximal zulässig fest. Die Festsetzung ermöglicht damit die konkret beabsichtigten beiden Marktgebäude, die beide lediglich ein Vollgeschoss aufweisen.

Für den Bereich der beiden Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden maximal zulässige drei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Maß unterschreitet die Empfehlungen aus dem Städtebauliche Rahmenplan Oststadt 2007, nach denen ein Rückbau vorhandener Wohnblöcke auf vier Geschosse angeregt wird. Die Stadt Pasewalk wünscht jedoch an diesem Standort eine besondere Rücksichtnahme auf die unmittelbar angrenzende, niedrigere Bebauung sowie auf den weiter fortschreitenden Rückgang der Bevölkerungszahlen und damit verbunden die zu erwartende rückläufige Nachfrage nach Wohnraum.

### **5.3 Bauweise**

Auf die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO kann verzichtet werden, ohne dass damit die Eigenschaft des Plans als der eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB infrage gestellt wäre. Im vorliegenden Fall soll die Bauweise gleichwohl festgesetzt, um ein gewisses Mindestmaß an gestalterischer Vorgabe in die Planung einzubringen.

So wird in den beiden Teilen des Allgemeinen Wohngebietes offene Bauweise festgesetzt, um dem Bild der Oststadt als einer „Großplattenwüste“ entgegenzuwirken.

Für die beiden Sondergebiete muss dagegen gewährleistet sein, dass die Marktgebäude, obwohl Solitärgebäude gleichwohl jeweils Gebäudelängen von mehr als 50 Metern aufweisen können. Daher wird dies in Form einer abweichenden Bauweise definiert und festgesetzt.

### **5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt in allen seinen Baugebieten die überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig fest. Damit soll eine möglichst flexible Gebäudeplatzierung ermöglicht und eine ökonomische Grundstücksausnutzung begünstigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durchgängig durch Baugrenzen gebildet. Für die Festsetzung von Baulinien besteht aufgrund von fehlenden raumgestalterischen Vorgaben (der Städtebauliche Rahmenplan Oststadt

2007 zeigt keine städtebauliche Idee für Baufluchten oder Achsausrichtungen auf) kein Anlass.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

## **5.5 Öffentliche Verkehrsfläche**

Zur eindeutigen Definition der Baugebiete sowie zur klaren Regelung von Zu- und Abfahrtbereichen werden auch die angrenzenden und im vorliegenden Fall vollständig hergestellten Erschließungsstraßen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es sind dies:

- die Torgelower Straße, Ortsdurchfahrt der L 321,
- die Pestalozzistraße
- die Goethestraße

Die Straßenbegrenzungslinien markieren jeweils die äußere Abgrenzung der Verkehrsfläche gegenüber den angrenzenden Baugebieten oder sonstigen Planbereichen und umschließen gleichzeitig vorhandene öffentliche Stellplätze, Gehsteige, Busbuchten und Straßenbegleitgrün).

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die vorhandene Fußwegeverbindung von der Pestalozzistraße zur Robert-Koch-Straße festgesetzt, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft, und wird per Signatur mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich versehen. Auch dieser Fußweg ist bereits endgültig hergestellt und verläuft zwischen den beiden Teilen des Allgemeinen Wohngebietes, eingebettet in die städtischen Grünanlage.

## **5.6 Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt sowohl private wie öffentliche Grünflächen fest. Im Bereich der Sondergebiete befinden sich Böschungsbereiche zwischen dem abgegrenzten öffentlichen Straßenraum und dem beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen mit den dazugehörigen Grundstücken und befestigten Außenanlagen. Diese Randzone wird als private Grünfläche festgesetzt und als grüne Einbindung des Einzelhandelsbereiches in den Stadtraum genutzt.

Im Bereich zwischen den beiden Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sowie südlich der an die Goethestraße angrenzenden Teilfläche setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Hier übernimmt der Plan lediglich die im Bestand bereits städtische angelegte Grünanlage, die sich von der Robert-Koch-Straße bis zur Pestalozzistraße hinzieht, soweit sie sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt. Der Bebauungsplan definiert damit eindeutig die Abgrenzung des Baugebietes gegenüber dem von Bebauung freizuhaltenden öffentlichen Grünbereich.

## 5.7 Regelung der Ein- und Ausfahrten

Die Errichtung der beiden Einzelhandelseinrichtungen im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist verbunden mit der Anlage einer zentralen Stellplatzanlage sowie mit zwei Anlieferungsbereichen für die Märkte. Die Zu- und Abfahrten können nur über die Pestalozzistraße erfolgen und werden durch die Markierung der Einfahrtbereiche im Plan eindeutig gekennzeichnet. Gleichzeitig wird komplementär hierzu der gesamte übrige Bereich, in dem die Sondergebiete bzw. die dazugehörigen privaten Grünflächen an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese sind durch den Verursacher zurückzubauen.

## 5.8 Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan regelt durch Text zusätzlich die folgenden planerischen Aspekte:

### **TF1 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 19 BauNVO)**

In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO durch die Grundfläche der Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 von 100 überschritten werden, ohne die Höchstbegrenzung (Kappungsgrenze) von GRZ 0,8 einhalten zu müssen.  
(Begründung siehe 5.2.1)

### **TF2 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 BNatSchG)**

Vor Beginn von Baumfäll-, Erd- und Baumaßnahmen sind zum Schutz der Fauna Baumhöhlenuntersuchungen und Baumhöhlensicherstellungen durchzuführen und zu belegen.

Baumfällgenehmigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres erteilt werden.

(Begründung siehe spA im Anhang zur Planbegründung)

Das Absammeln der Weinbergschnecken, als Bestandteil der CEF-Maßnahme, ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung durchzuführen und hat im Frühjahr (April/Mai) des Jahres zu erfolgen, in welchem die Baufreiheit auf den Flächen SO-1 und SO-2 hergestellt wird. Die Zeitpunkte des Absammelns und die Lage der Flächen für die Umsetzung der Tiere sind mit der UNB abzustimmen.

### **TF3 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 in Verb. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)**

In der gem. § 9 Abs. 1 Nr.9 festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbepylon“ ist eine Werbeanlage mit der maximalen Masthöhe von 18,00m über Grund (Bezugshöhe: 21,50m über DHHN) zulässig. Die Werbetafeln dürfen dreiseitig angeordnet werden und nach jeder Seite eine Breite von 4,50m nicht überschreiten. (Begründung siehe 5.1.3)

### **TF4 (gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

Notwendige Stellplätze im Sinne der §§ 2 und 3 in Verbindung mit Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk müssen im Regelfall Abmessungen von mindestens 5,00m x 2,50m aufweisen. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze, die stirnseitig an eine hindernisfreie Freifläche angrenzen, in die der vordere oder hintere Fahrzeugüberhang hineinragen kann, eine verminderte Länge aufweisen. In diesen Fällen darf die Stellplatzlänge ein Maß von 4,50m nicht unterschreiten.

(Bezug: Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 2. Änderung)

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Planung hat vor allem den Tausch der bisher an der Kreuzung Torgelower Straße / Pestalozzistraße im Rahmen des BP Nr. 26/07 vorgesehenen Wohnbebauung mit den Bestandseinrichtungen des Einzelhandels im Bereich der Goethestraße / Pestalozzistraße zum Ziel. Die dadurch eintretende Veränderung betrifft in erster Linie die Handelsbetriebe selbst. So wird erst durch die Zurverfügungstellung des neuen Standortes der Verbleib des REWE-Marktes in der Oststadt möglich. Der alte Standort genügt den Ansprüchen an die moderne, wirtschaftliche und ökologische Marktphilosophie nicht mehr und ist auch nicht in diese Richtung entwicklungsfähig. Auch der Aldi-Markt ist am alten Standort aus baulichen und grundstücksmäßigen Bedingungen nicht länger betriebsfähig und wird am neuen Standort zusammen mit dem REWE-Lebensmittelvollsortimenter eine enge Nachbarschaft mit sich ergebenden Synergie-Effekten eingehen. Der geplante Handelsstandort stellt zur Zeit eine Brachfläche dar und weist demnach keine Nutzung auf.

Die nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke erhalten durch die Handelsansiedlung den Vorteil, dass sie damit zukünftig nicht mehr auf die hier bisher geplante sensiblere Nutzung: Wohnen im MI-3 und MI-4 Gebiet des Vorgängerbebauungsplans, immissionstechnisch Rücksicht nehmen muss.

Der Altstandort der Bestands-Handelsimmobilien soll sich in Richtung Wohnnutzung verändern. Die Eigentümer der beiden Gewerbegrundstücke begrüßen die neue Nutzungsperspektive (HOCO-Möbelmarkt) bzw. vertrauen auf eine denkbare Mischung von Wohnen und hier möglichem sonstiger Einzelhandelsnutzung.

Die Auswirkungen auf das südlich benachbarte CURA-Seniorenheim wurden durch entsprechende Verkehrs- und Lärmtechnische Untersuchungen ermittelt und dokumentiert (siehe 6.3 und 6.4). Gleichzeitig hat aber die durch das Vorhaben bewirkte größere Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in einer deutlich größeren Spannbreite als bisher auch einen zusätzlich und nicht zu vernachlässigenden positiven Effekt. Dies gilt nicht nur für das Seniorenheim sondern nicht zuletzt für die gesamte Oststadt.

Durch die festgesetzte Begrenzung der Art der baulichen Nutzung in den beiden Sondergebieten mit den Verkaufsflächenobergrenzen und den Sortimentsbeschränkungen auf der Basis der städtebaulichen Wirkungsanalyse kann sichergestellt werden, dass die übrigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Pasewalk, insbesondere der zentrale Versorgungsbereich der Stadt durch die Planung keinen Schaden nimmt.

## 6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan Nr.40/13 eröffnen neue Investitionsinitiativen in neue Wohnungsbauvorhaben im geplanten WA-Gebiet. Die hier zu erwartenden zusätzlichen Wohneinheiten würden einen kleinen Beitrag leisten zur Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Pasewalk und speziell der Oststadt. Die mögliche Anzahl von neuen Bewohnern wird nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Pasewalk ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

## 6.3 Verkehr

Von Seiten des Vorhabenträgers wurde im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Projektes eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung wurde von Mai bis August 2014 durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt:

Gegenstand dieser Untersuchung war die Beurteilung der verkehrlichen Belange des Vorhabens "Errichtung eines Vollsortimenters und eines Discounters mit 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche".

**Im Zuge der Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass eine gesicherte verkehrliche Erschließung des geplanten großflächigen Einzelhandelsstandorts und des unmittelbar angrenzenden Umfelds gegeben ist.**

Das Bauvorhaben befindet sich im Nordosten der Stadt Pasewalk. Die Haupterschließung wird voraussichtlich über die L 321 Torgelower Straße erfolgen.

In einem ersten Leistungsschwerpunkt wurde der verkehrliche Ist-Zustand analysiert und dargestellt. Diesbezüglich wurde für die Untersuchung eine Stichprobenerhebung an der Einmündung Torgelower Straße / Pestalozzistraße durchgeführt. Dabei wurde orientierend am Regelwerk der FGSV und der vorliegenden Verkehrszählung vom Oktober 2011 der Verkehr im Zeitintervall zwischen 06:00 Uhr bis 9:00 Uhr sowie zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr erhoben. Die erfassten Zählintervalle wurden nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, Ausgabe 2009) auf Tagesbelastungswerte hochgerechnet. Zur Plausibilitätsprüfung kam parallel in der Pestalozzistraße ein Seitenradarmessgerät für den Zeitraum einer Woche zum Einsatz, das jeweils über den gesamten Tag die richtungsbezogenen Belastungen aufzeichnete. Abgeglichen wurden die Erhebungsergebnisse

ebenfalls mit den turnusmäßig durchgeführten übergeordneten Straßenverkehrszählungen.

Ebenfalls dokumentiert wurden das ÖPNV-Angebot im Einzugsbereich des neuen Marktstandortes und der querende Fußgängerbedarf im Bereich des anliegenden Fußgängerüberwegs in der L 321 Torgelower Straße.

Da es sich mit dem Marktstandort nicht um grundsätzlich neue Verkaufseinrichtungen für die Stadt Pasewalk handelt, wurden die Größe, die verkehrliche Lage, das Stellplatzangebot und auch stichprobenartig die Stellplatznachfrage der beiden heutigen Marktstandorte von Aldi in der Lindenstraße und von Rewe in der Pestalozzistraße erfasst und dokumentiert.

Zum Zeitpunkt der Verkehrserhebung im Juni 2014, d.h. vor dem Beginn der Ferien- und Urlaubszeit war die Lindenstraße zwischen dem Aldi- und dem Lidl-Markt voll gesperrt. Das hatte zur Folge, dass die Torgelower Straße eine etwa 30 % bis 40 % höhere Querschnittsbelastung aufwies, als in der 2011er Zählung. Bereinigt um diese Umleitungsverkehre entsprechen die 2014er Belastungswerte den vorliegenden Querschnittswerten aus dem Jahre 2011 (am Vormittag zwischen 06:00 Uhr und 09:00 Uhr ca. 1.200 Kfz/3 Std. im Querschnitt sowie am Nachmittag zwischen 15:00 Uhr und 19:00 Uhr ca. 2.400 Kfz/ 4 Std. im Querschnitt).

Im Ergebnis des Leistungsschwerpunkts I wurden die relevanten verkehrlichen Kenngrößen für die Ist-Situation als Tageswert sowie für die (gleitenden) Früh- und Spätspitzenstunde ermittelt und dargestellt. Diese dienen u.a. als Grundlage für die Beurteilung der Verkehrsqualität an diesem Knotenpunkt. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des unsignalisierten Knotenpunktes Torgelower Straße / Pestalozzistraße im Bestand ist (auch mit dem umleitungsbedingten Mehrverkehr) gegeben.

Im nächsten Leistungsschwerpunkt II wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen beider Verbrauchermärkte bestimmt. Das Verkehrsaufkommen wurde nutzungsbezogen über die vorgesehenen Flächen mit spezifischen Kennwerten für die Verkehrserzeugung berechnet. In einem weiteren Schritt wurden die tageszeitliche und die räumliche Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens angenommen. Aus dieser Verteilung wurden die für die weiteren Betrachtungen erforderliche Spitzenstundenbelastung an der Zu- und Ausfahrt ermittelt. Demnach wird der gemeinsame Parkplatz des Aldi-/Rewe-Standortes in der Spitzenstunde im Mittel mit 120 Pkw-Fahrten pro Stunde im Zu-/ Abfluss frequentiert werden.

Dieser Stellplatznachfrage durch motorisierte Kunden steht ein Angebot von 144 Stellplätzen gegenüber, d.h. das Stellplatzangebot entspricht der Stellplatznachfrage. Zugleich liegt dieses Stellplatzangebot oberhalb der abgeleiteten Anzahl nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk, korreliert aber mit den Richtwerten aus dem Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (FGSV, EAR 2005).

Die Betrachtungen zur Verkehrsprognose im Leistungsschwerpunkt III erfolgten in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz. Zugrunde gelegt wurden die geplante Gebietsentwicklung, die Variante 2 der „Verkehrsuntersuchung zur Ortsumgehung Pasewalk“ und der damit verbundene Verkehr auf

der L 321 Torgelower Straße als „worst case“-Szenario<sup>1</sup>. Demnach kann sich die Verkehrsbelastung auf der übergeordneten Torgelower Straße von rund 7.000 Kfz/Tag im Querschnitt im Bestand (2011) auf etwa 6.500 Kfz/Tag im Querschnitt in der Prognose (2025) verändern.

Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen auf der übergeordneten Torgelower Straße und der neue Verkehrsbelastungsstraße auf der Pestalozzistraße wurden Knotenstrombelastungspläne für die zukünftige Früh- und Nachmittagsspitze generiert und der Leistungsfähigkeitsbetrachtung zugrunde gelegt.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Torgelower Straße / Pestalozzistraße kann nicht mittels der HBS-Berechnungsverfahren für unsignalisierte Knotenpunkte ermittelt werden, da sich im südlichen Knotenpunktsarm ein Fußgängerüberweg befindet. Aus diesem Grund wurde die Leistungsfähigkeit mittels mehrerer Verkehrssimulationläufe ermittelt. Dafür wurden die örtlichen Rahmenbedingungen nachgebildet (Verkehrsgeometrie) und mit dem stündlichen Verkehrsaufkommen versorgt.

Da das Fußgängeraufkommen am Fußgängerüberweg direkten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Torgelower Straße / Pestalozzistraße hat, wurden verschiedene Varianten betrachtet.

Auch unter der Annahme eines querenden Fußgängeraufkommens von 100 Fußgängern pro Richtung und Stunde, d.h. weit oberhalb der heutigen Größenordnung von etwa 35 - 40 Fußgängern / Stunde, liegt die mittlere Verlust-/Wartezeit am Knotenpunkt bei ca. 30 sec und damit im Qualitätsniveau C<sup>2</sup>.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit ergibt, dass sowohl der Knotenpunkt Torgelower Straße als auch die geplante Ein- und Ausfahrt zum Markt in der Pestalozzistraße unter der Annahme der heutigen Straßenquerschnitte Kapazitäten aufweisen, um das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig zu bewältigen und einen stabilen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

**Nach verkehrsqualitativen Aspekten sind bezüglich des vorgesehenen Standorts und des zukünftigen Betriebs keine Einschränkungen im Verkehrsablauf im umliegenden Straßenraum des Bebauungsplanes zu erwarten.**

#### 6.4 Immissionen

Um sicherzustellen, dass durch das Ansiedlungs- und Umstrukturierungsvorhaben des Bebauungsplans Nr.40/13 der Stadt Pasewalk gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, hat der Vorhabenträger die schalltechnischen Auswirkungen der Planung in entsprechenden Gutachten untersuchen lassen. dabei wurden beide neu anzusiedelnden Märkte zunächst getrennt

---

<sup>1</sup> Das Straßenbauamt Neustrelitz wies darauf hin, dass es sich bei der Variante 2 nicht zwingend um die Vorzugsvariante im Ergebnis der Vorplanung handeln muss, da die Variantenabwägung aktuell noch nicht erfolgt ist.

betrachtet und dann auch in Bezug auf ihre Gesamtwirkung bewertet. Die Gutachten basieren auf den Vorschriften und Regelungen der TA Lärm. Dementsprechend stellen sie im Ergebnis dar, inwieweit und unter welchen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen und Auflagen die beiden anzusiedelnden Betriebe jeweils im späteren bauordnungsrechtlichen und gewerberechtiglichen Genehmigungsverfahren zu prüfen und beurteilen wären.

Gesetzliche Vorgaben, wie eine Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung mit Lärmimmissionen umzugehen hat, existieren nur in allgemeiner Form. Die Gemeinde muss die allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs.7 BauGB und den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG berücksichtigen. Als Verwaltungsvorschrift im Sinne einer untergesetzlichen Regelung (sog. Normen konkretisierende Verwaltungsvorschrift) ist der TA Lärm ein besonderes Gewicht auch in der Planung zuzumessen. Der Adressat ist jedoch nicht die Kommune, die Bauleitplanung betreibt, sondern die Genehmigungsbehörde, die im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen, gewerberechtiglichen oder immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu prüfen hat, ob ein Betrieb oder eine Anlage im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die durch die Ausführungen der TA Lärm konkretisiert werden, genehmigungsfähig ist.

Ein Bebauungsplan kann nicht wirksam aufgestellt werden, wenn die Betriebe und Anlagen, deren planungsrechtliche Basis der Bebauungsplan bilden soll, nicht genehmigungsfähig sind. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan für ein Vorhaben, das nicht genehmigungsfähig und damit nicht realisierbar ist, von vorneherein als nicht erforderlich zu qualifizieren und damit bereits im Hinblick auf § 1 Abs.3 BauGB unwirksam. Aus diesen Gründen wurden die beiden Schalltechnischen Gutachten unmittelbar auf die TA Lärm gestützt, um bereits im Bauleitplanverfahren die Sicherheit zu haben, dass einer späteren Einzelgenehmigung zumindest Immissionsschutzrechtlich nichts im Wege steht.

Vor diesem allgemeinen Hintergrund kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

#### A)

##### **Ergebnisse für die Lärmemissionssituation Lebensmittelvollsortimenter Vergleich Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm**

- ◆ Lauteste volle Nachtstunde (22.00 - 23.00 Uhr)

Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete WA in der Nacht.

**Die Anforderung gemäß TA Lärm wird eingehalten.**

- ◆ Spitzenpegel

Die berechneten Spitzenpegel unterschreiten den Immissionsrichtwert für Spitzen-pegel für allgemeine Wohngebiete WA in der Nacht.

**Die Anforderung gemäß TA Lärm wird eingehalten.**

#### B)

##### **Ergebnisse für die Lärmemissionssituation Lebensmitteldiscounter Vergleich Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm**

◆ Tag (06.00 - 22.00 Uhr)

Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert für Mischgebiete MI/ allgemeine Wohngebiete WA am Tag.

**Die Anforderungen gemäß TA Lärm werden eingehalten.**

Lauteste volle Nachtstunde (22.00 - 23.00 Uhr)

Immissionsorte IO-3, 2.OG und IO-4, 3.OG:

Die festgestellten geringen rechnerischen Überschreitungen an den Immissionsorten IO 3 und IO 4 um 1 bzw. 2 dB(A) werden als kaum merklich angesehen, da Personen mit einem Normalgehör Pegelunterschiede von 1-2 dB(A) nicht wahrnehmen können.

Außerdem treten sie nicht als Folge des nächtlichen Anlagenbetriebs des ALDI-Marktes (ohne Lkw-Anlieferungen) auf, sondern begründen sich durch die rechnerisch ermittelte Vorbelastung auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens des Sachverständigenbüros Dr. Degenkolb. Die dort ermittelten Geräuschimmissionen liegen auf der sicheren Seite und sind in dieser Höhe nur in der lautesten vollen Nachtstunde (22.00 - 23.00 Uhr) an Freitagen zu erwarten.

◆ Spitzenpegel

Die Überschreitung des zul. Spitzenpegels an den Immissionsorten IO-3, 2.OG und IO-4, 3.OG beträgt nur noch 3 dB(A) bzw. 4 dB(A).

**Gesamtbelastung an den Immissionsorten unter Berücksichtigung der Geräuschquellen des REWE- und des ALDI-Marktes**

Geräuschquellen REWE-Markt + ALDI-Markt	Immissionsorte (IO)					
	IO-1, 3.OG	IO-2, 2.OG	IO-3, 2.OG	IO-4, EG	IO-4, 3.OG	IO-5, EG
Beurteilungspegel $L_{G,r, Werktag}$ [dB(A)] (gerundet)	50	51	52	54	56	54
Immissionsrichtwert MI/ WA [dB(A)]	60	60	60	55	55	55
eingehalten ?	ja	ja	ja	ja	nein	ja

◆ Tag (06.00 - 22.00 Uhr)

Immissionsort IO-4, 3.OG:

Diese geringe rechnerische Überschreitung wird im vorliegenden Fall als kaum merklich angesehen, da Personen mit einem Normalgehör Pegelunterschiede von 1-2 dB(A) nicht wahrnehmen können.

Lauteste volle Nachtstunde (22.00 - 23.00 Uhr) Geräuschquellen Vorbelastung + ALDI-Markt + REWE-Markt	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]					
	IO-1, 3.OG	IO-2, 2.OG	IO-3, 2.OG	IO-4, EG	IO-4, 3.OG	IO-5, EG
Σ Beurt.-pegel L <sub>Zusatzbelastung, ALDI+REWE</sub>	36,0	36,5	38,3	37,8	40,4	34,6
Σ Beurteilungspegel L <sub>Vorbelastung, GE-Fl.</sub> siehe Ziffer 9.1 dieser Begutachtung	36,0	34,7	38,6	35,4	37,3	35,0
Beurteilungspegel L <sub>G,r, Nacht</sub> [dB(A)] der Gesamtbelastung	39,0	38,7	41,4	39,8	42,2	37,9
Beurteilungspegel L <sub>G,r, Nacht</sub> [dB(A)] (gerundet)	39	39	41	40	42	38
Immissionsrichtwert WA [dB(A)]	40	40	40	40	40	40
eingehalten ?	ja	ja	nein*	ja	nein*	ja

Immissionsorte IO-3, 2.OG und IO-4, 3.OG:

Diese geringen rechnerischen Überschreitungen werden im vorliegenden Fall als kaum merklich angesehen, da Personen mit einem Normalgehör Pegelunterschiede von 1-2 dB(A) nicht wahrnehmen können.

**Wenn man den Anlagenbetrieb beider Einkaufsmärkte allein betrachtet, werden die Anforderungen auch in der Nacht eingehalten.**

Die Überschreitungen treten nicht als Folge des nächtlichen Anlagenbetriebs des REWE-Marktes (ohne Lkw-Anlieferungen) auf, sondern begründen sich durch die rechnerisch ermittelte Vorbelastung auf der Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens des Sachverständigenbüros Dr. Degenkolb (/6/, siehe Ziffer 2). Die dort ermittelten Geräuschimmissionen wurden im Jahr 2008 ermittelt. Sie liegen auf der sicheren Seite und sind in dieser Höhe nur in der lautesten vollen Nachtstunde (22.00 - 23.00 Uhr) an Freitagen zu erwarten. Gemäß Angaben des Auftraggebers vom 14.08.2014 hat sich auf den direkt angrenzenden Gewerbeflächen MI 1+2 der aktuelle Anlagenbetrieb dahingehend geändert, dass weniger Geräusche emittiert werden. Siehe auch Ziff. 5.7 dieser Begutachtung.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung tatsächlich keine oder nur noch eine geringfügige Überschreitung bis 1 dB(A) über dem Immissionsrichtwert der Nacht vorliegt.

Der Gutachter kommt letztlich zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung beider Märkte auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Standortes immissionsschutzrechtlich unbedenklich sind und die Richtwerte im Regelfall eingehalten werden. Bei den geringfügigen Überschreitungen in erster Linie im Nachtzeitraum werden diese ebenfalls als unbedenklich, weil kaum wahrnehmbar beurteilt.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt; Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) vom 16.02.2015 wurden allerdings Einwände gegen einzelne Bewertungen der Gutachten vorgebracht. Daher gab es im Anschluss einen Abstimmungstermin zwischen Planer, Gutachter und LUNG am 01.04.2015 mit den folgenden Ergebnissen:

1. *Eine Belieferung der beiden geplanten Märkte im Nachtzeitraum muss verbindlich ausgeschlossen werden. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren als Auflage verbindlich gemacht werden müssen. Dies muss aber bereits auf der Bauleitplanungsebene in der Planbegründung deutlich herausgestellt werden.*
2. *Bei der Betrachtung der Vorbelastung dürfen sich die Gutachten nicht alleine auf die Ergebnisse des Schallgutachtens aus dem Jahre 2008 verlassen. Durch plausible Darlegung der heutigen Situation, die durch aktuelle Ermittlung der heutigen Gegebenheiten auf dem Grundstück der Feuerwehr und auf dem nördlich angrenzenden Grundstück der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald GmbH zu gewinnen ist, muss nachvollziehbar ausgeführt werden, dass die getroffenen Annahmen auch heute noch hinreichend Geltung haben und zumindest nicht zu einer schlechteren Immissionsprognose für die zu schützende Wohnnutzung führt.*
3. *Es ist nicht ausreichend, im Gutachten zu behaupten, dass die Überschreitungen von Immissionsrichtwerten unerheblich oder nicht wahrnehmbar seien. Es ist vielmehr darzulegen, welche Maßnahmen ergriffen werden oder nicht ergriffen werden können und aus welchen Gründen sie nicht ergriffen werden können. Dies muss zumindest verbal herausgearbeitet werden und anschließend auch Eingang in die Darstellung der Planbegründung finden.*
4. *Die Überschreitungen von Spitzenpegeln in der Summe um bis zu 4 dB(A) können nicht einfach als unwesentlich bezeichnet werden. Die Konfliktsituation ist im Gutachten „ehrlich“ darzustellen und vor diesem Hintergrund muss aufgezeigt werden, was machbar ist und was nicht. Die Möglichkeiten, die bereits untersucht aber aus den verschiedensten Gründen verworfen wurden, müssen offengelegt werden. Wenn Beschwerden kommen, möglicherweise auch erst später, dann muss nachweisbar sein, dass eine vollständige und gerechte Abwägung aller relevanten Planungsgesichtspunkte, von denen der Immissionsschutz einer unter mehreren ist, stattgefunden und zu dem dokumentierten Ergebnis geführt hat.*
5. *Es ist schlüssig darzulegen, warum bestimmte Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, nicht zum Einsatz kommen können. Zum Beispiel kann auch dargelegt werden, wie das Notfallsignal der Feuerwehr im Alarmfall eingesetzt wird. Die Stellungnahme des LUNG richtet sich jedenfalls nicht gegen das Alarmsignal der Feuerwehr, aber es kann für die Argumentation hilfreich sein, darzulegen, dass durch eine Anordnung der Stadt Pasewalk im Rahmen ihrer hoheitlichen Aufgaben verfügt wird, dass das akustische Alarmsignal erst bei der Einmündung auf die Torgelower Straße angestellt wird.*
6. *Die in den Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz können größtenteils aus Ermangelung der bauplanungsrechtlich erforderlichen „bodenrechtlichen Relevanz“ nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie sollen aber in der Planbegründung deutlich dargelegt werden und Eingang in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Pasewalk finden.*

Aufgrund der voranstehenden Übereinkünfte wurde ein Nachtrag zu den Schalltechnischen Begutachtungen erstellt mit den folgenden Ergebnissen:

- a) *Geräusch-Vorbelastung durch die Feuerwehr:  
Es findet kein Ausbildungsbetrieb (Seminare o.ä.) zur Nachtzeit statt. Im Übrigen findet der Ausbildungsbetrieb auf der nördlichen Seite des Grundstückes statt, so dass die entstehenden Geräusche gegenüber der südlich gelegenen Wohnbebauung (IO-4 und IO-5) durch die Gebäude der Feuerwehr abgeschirmt werden.*

Der Einsatz des Signalhorns (durchschnittlich 100mal pro Jahr) wird in der Pestalozzistraße während der Nachtzeit soweit wie möglich vermieden.

- b) Geräusch-Vorbelastung durch Betriebsgelände der VVG mbH  
Die betrieblichen Abläufe auf dem Gelände der VVG haben sich seit der Begutachtung aus dem Jahre 2008 (Dr. Degenkolb) verringert. So gibt es keinen Nachtbetrieb der Waschanlage mehr und auch die Lkw- bzw. Busanfahrten haben sich sowohl zur Tages- wie zur Nachtzeit gegenüber dem Stand 2008 verringert, so dass sich der Geräuschanteil an der Geräusch-Vorbelastung verringert.
- c) Zu ergreifende Lärmschutzmaßnahmen  
Damit die schalltechnischen Anforderungen sowohl für den Beurteilungspegel als auch für den zulässigen Spitzenpegel am Tag und in der Nacht eingehalten werden, sind die folgenden Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen und wirksam dauerhaft umzusetzen:

- REWE und ALDI-Markt

Beschränkung der Lkw-Anlieferungen bzw. Abholungen auf den Tageszeitraum von 6.00-22.00 Uhr, d.h. keine Nachtanlieferungen;

- ALDI-Markt

Beschränkung der Kundenöffnungszeiten werktags auf den Zeitraum von 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr.

Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen (z.B. mit einem Kunststoffkorb oder einer Kunststoffummantelung);

Geschlossene Seitenwand mit einer Mindesthöhe von  $h=1,50\text{m}$  an der Längsseite der Einkaufswagenbox.

Diese Auflagen richten sich an die bauordnungsrechtlichen bzw. gewerberechtlichen Genehmigungsbehörden, die ihre jeweilige Einzelgenehmigung für die Betriebe mit entsprechenden Beauftragungen versehen müssen. Im Bebauungsplanverfahren können diese Regelungstatbestände nicht als Festsetzungen eingestellt werden, weil es ihnen an der bodenrechtlichen Relevanz mangelt und bauplanungsrechtlich nicht auf Einhaltung überprüft werden können. Mit dem Verweis auf die Zuständigkeit der Genehmigungsbehörden im Rahmen der Einzelfallgenehmigungen wird der Intention der TA Lärm und damit des Bundes-Immissionsschutzgesetzes genüge getan. Unter Einhaltung dieser Bedingungen ist nachgewiesen, dass der Bebauungsplan unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durchführbar und damit erforderlich im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB ist.

Über die voranstehend dargelegten Maßnahmen hinaus wurden folgende weitere Möglichkeiten zur Minimierung von schalltechnischen Einwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung geprüft:

1. Verlegung der gemeinsamen Ein-/ Ausfahrt zum Marktgelände in Richtung Westen

In der begleitend erarbeiteten verkehrstechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass ein Mindestabstand zwischen der Kreuzung Torgelower Straße / Pestalozzistraße aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit der Verkehrsabwicklung eingehalten werden muss. Die Lage der Zufahrt zum Marktgelände wurde mit 80m Abstand zur Kreuzung auf das verkehrstechnisch noch tolerierbare Mindestmaß gelegt, so dass eine weitere Verlegung in westlicher Richtung zu Einbußen bei der Verkehrssicherheit führen würde. Gerade dies, sollte jedoch auch und gerade vor dem Hintergrund des Schülerverkehrs (Bushaltestelle – Arnold-Zweig-Schule) unbedingt vermieden werden.

2. Errichtung von Lärmschutzwänden vor den Kundenstellplätzen  
Die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Marktgelände und Pestalozzistraße wurde verworfen, weil zum einen die topografische Situation nicht geeignet wäre, den Lärm an den benachbarten Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch in den Obergeschossen zu dämpfen. Die Wand hätte eine Höhe von 5 bis 6 Metern erreichen müssen, um wirksam zu sein. Eine Abschottung des auf möglichst ungehinderten Kundenverkehr angewiesenen Marktstandortes auf diese rigorose Weise, kann aus wirtschaftlichen Gründen aber auch aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht hingenommen werden.
3. Weitere Maßnahmen an der Ausführung der Einkaufswagenbox  
Zusätzliche bauliche Maßnahmen an der Einkaufswagenbox (z.B: komplette Einhausung) wurden unterlassen, weil der hierdurch zu beeinflussende Spitzenpegel infolge des Türenschlagens auf den Pkw-Stellplätzen dominiert wird und die Maßnahme damit ohne lärmdämpfenden Effekt bleiben würde.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planung unter Beachtung der wie zuvor dargestellten Lärmschutzmaßnahmen, die als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erlassen und durchzusetzen sind, zu einem immissionsschutztechnisch vertretbarem Ergebnis führt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie in dessen Einwirkungsbereich ermöglicht.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

Die Pestalozzistraße ist erst vor kurzem bedarfsgerecht ausgebaut worden, so dass sie alle verkehrstechnischen Anforderungen erfüllt. Die in ihr verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem ausreichenden Zustand und sie sind bedarfsgerecht dimensioniert, so dass durch das Ansiedlungs- und Umstrukturierungsvorhaben keine zusätzlichen Investitionen in den Medienbestand erforderlich werden wird. Im Gegenteil, die Neubaumaßnahmen werden zur besseren wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

Der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung der Stadt Pasewalk weist in seiner Stellungnahme zum Planvorentwurf auf folgende Umstände hin:

*„Die Baugebiete S--1 und SO-2 sind schmutz- und niederschlagswasserseitig erschlossen. Alle Hausanschlusskanäle sind in der Dimension DN 150 hergestellt. Sie sind bis an die Grundstücksgrenzen verlegt und dort verdeckelt worden.*

*Die beiden allgemeinen Wohngebiete südlich der Pestalozzistraße sind schmutz- und niederschlagswasserseitig erschlossen. Die vorhandene RE-WE-Halle sowie das ungenutzte Gebäude (ehemals Hoco) entwässern über ihre Hausanschlusskanäle in Richtung der Pestalozzistraße.*

*Zwischen den Wohngebieten verlaufen Abwasserleitungen, die in einem Sicherheitsstreifen von ca. 5 m nicht bebaut oder überbaut werden dürfen.*

*Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken verwendet bzw. versickert werden. Das abgeleitete Nieder-*

*schlagswasser muss über Retentionsanlagen zeitversetzt dem RW-Kanal zu-geleitet werden.“*

## **6.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

Im Rahmen der Planung wurde bereits, wie dargelegt, eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG durchgeführt, mit dem Ergebnis dass das Vorhaben keine verbleibenden „erheblichen Auswirkungen“ in Bezug auf Flora, Fauna, Boden- und Wasserhaushalt haben wird.

Ferner wird in dem ebenfalls im Anhang zur Planbegründung beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag deutlich gemacht, dass:

- die Gebäudekonfiguration sowie der relativ hohe geplante Versiegelungsgrad innerhalb der SO-Gebiete aufgrund der relativ zentralen Lage im Siedlungszusammenhang ökologisch vertretbar ist;
- der Entzug von Natur und Landschaft aufgrund der innerstädtischen Lage und in Anbetracht der gewerblich vorgeprägten Ausgangssituation tolerabel ist, dies auch vor dem Hintergrund, dass alternativ in land- oder forstwirtschaftliche Freiflächen eingegriffen werden müsste;
- die naturräumliche Ausstattung im Umfeld der Siedlungsstrukturen Pasewalks überdurchschnittlich hoch ist, so dass für potentiell verdrängte faunistische Individuen kleinräumig Ausweichquartiere zur Verfügung stehen;
- das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird,
- Schutzgebiete nationaler und europäischer Kategorien nicht berührt sind,
- Verbotstatbestände der §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht eintreten werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ der Stadt Pasewalk trifft die Regelung des § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB zu. Danach gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung erübrigt sich daher.

Gesetzlich geschützte Bäume und Bäume in Baumgruppen, welche im Zuge der Umsetzung des B-Planes gefällt werden, sind zu ersetzen. Die Anzahl der zu fällenden Bäume und die Flächen der Ersatzpflanzung sind rechtzeitig vor der Fällung mit der Stadt Pasewalk und der UNB abzustimmen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen, sofern diese nicht innerhalb des Plangebietes realisierbar sind, werden in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## **6.7 Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage von Bestandsaufnahme, Literaturanalyse und weiteren verfügbaren Daten die Prüfung der

Einhaltung der speziellen artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

So werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 5 BNatSchG bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Das methodische Vorgehen zur Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist dem Leitfaden „Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2010) entnommen.

Zu Beginn erfolgt daher in Anlehnung an FRÖHLICH+SPORBECK (Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung eine Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums. Die Abschichtung erfolgt über das reale und potentielle Artenvorkommen im Geltungsbereich unter zur Hilfenahme folgender Kriterien:

Eine Art ist untersuchungsrelevant, wenn:

- Ein positiver Vorkommensnachweis innerhalb des Geltungsbereiches vorliegt oder
- Eine Art aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung potentiell vorkommen kann, eine Untersuchung jedoch nicht stattfindet.

Eine Art ist nicht untersuchungsrelevant, wenn:

- Sie im Untersuchungsraum als ausgestorben oder verschollen gilt oder die Art bei vergleichbaren Untersuchungen nicht erfasst wurde oder
- Ihr Vorkommen aufgrund fehlender Lebensraumausstattung nach fachlichem Ermessen unwahrscheinlich ist.

Nur für die nun verbleibenden Arten ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Da die Untersuchungsfläche sich im intensiv bebauten Raum mit weitreichenden urbanen Strukturen befindet, wurde nach einer Inaugenscheinnahme der Fläche eine vertiefende faunistische Kartierung als nicht notwendig erachtet. Daraufhin wurde das Gelände mittels zweier Begehungen überprüft.

Weitere Daten wurden vom LUNG zur Verfügung gestellten Portalen entnommen.

Die relevanten Wirkfaktoren ergeben sich aus der Planung: Das Baugebiet wird Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Einzelhandel sowie Festsetzung von WA-Gebiet mit dem Ziel der Umnutzung von bestehenden Einzelhandelsstrukturen.

Der Untersuchungsrahmen wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bezogen.

Die Überprüfung ergab, dass bei den überwiegenden Artengruppen Verbotstatbestände der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreten werden.

Die einzige Ausnahme bildet die nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Weinbergschneckenpopulation, die im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) umgesiedelt werden muss. Diese

CEF-Maßnahme wird im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart und durch ein begleitendes Monitoring verifiziert.

Dem Schutz der Fauna wird im Übrigen durch Maßnahmen, wie Baumhöhlenuntersuchungen und Baumhöhlensicherstellungen sowie Verbot von Baumfällgenehmigungen zu Brutzeiten bzw. bei bestätigten Vorkommen von Fledermausarten die Nutzung der Zeitfenster zwischen Winterruhe und Fortpflanzungszeiten bei Abbrucharbeiten, in ausreichendem Maße Genüge getan. Bei Großbaumfällungen ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme zum Planvorentwurf ferner auf folgenden zu beachtenden Aspekt hin:

*„Rechtzeitig vor dem Umbau oder Abriss von Gebäuden sind diese von einem qualifizierten Fachbüro für Natur- und Artenschutz auf Vorkommen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten (u.a. Fledermäuse und Brutvögel) untersuchen zu lassen. Sollten im Verlauf dieser Untersuchung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Tiere angetroffen werden, ist die UNB unverzüglich zu verständigen. Vor der Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot, Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch die UNB, darf keine Veränderung der Lebensstätten dieser Tiere erfolgen.“*

## **6.8 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Projektentwicklungsgesellschaft Urbani Anker. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts sowie in diesem Zusammenhang erforderliche Fachgutachten).

Alle im Rahmen der Planung betroffenen öffentlichen Straßen, einschließlich aller in den Straßenräumen verlegten Ver- und Entsorgungsmedien sind vorhanden und ausreichen, so dass durch das Vorhaben bedingt keine zusätzlichen Aufwendungen von Seiten der öffentlichen Hand erforderlich werden. Grundstücks- und Hausanschlusskosten, soweit diese auftreten, sind von den jeweiligen Haus- und Grundbesitzern zu tragen.

Der Stadt Pasewalk entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüber hinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

## **7. VERFAHREN**

Die Stadt Pasewalk hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt :

**- Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.40/13 „Pestalozzistraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am ~~22.3.2014~~ortsüblich bekannt gemacht.

**- Beschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ~~24.4.2014~~ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40/13 gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen

**-Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit ~~vom 01. bis zum 15.4.2014~~ stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

**- Entwurfsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ~~7.10.2014~~ vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Stadt Pasewalk als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

**- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ~~10/2014~~ wurde vom ~~11.2.~~ bis zum ~~11.3.2015~~...öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ~~31.1.2015~~...ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum ..... gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

**- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ~~05.1.2015~~ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ~~10/2014~~ aufgefordert. Bis zum ~~20.5.15~~ gingen.... Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

**- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk in öffentlicher

Sitzung am ~~15.7.15~~ <sup>15.7.15</sup> behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ~~07/2015~~ <sup>07/2015</sup> als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am ~~24.8.~~ <sup>24.8.</sup> ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ~~29.8.2015~~ <sup>29.8.2015</sup> in Kraft getreten.

## 8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GOVBl. M-V S. 323)

*Pasewalk, den 04.09.2015*

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