

Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2

Artenschutzfachbeitrag
Schalltechnische Untersuchung

Stand: Entwurf

Januar 2022

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3	Planverfahren.....	6
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung.....	7
3.3	Erschließung.....	7
3.4	Natur und Umwelt	8
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung.....	10
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.1.4	Garagen und Nebenanlagen	11
6.2	Verkehrsflächen.....	11
6.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	11
6.4	Grünflächen.....	11
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
6.7	Immissionsschutz.....	13
6.8	Gestaltungsregelungen	13
6.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
6.9.1	Trinkwasserschutzgebiet	13
6.10	Hinweise	14
6.10.1	Bodendenkmale	14
6.10.2	Städtische Satzungen	14
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	14
7.2	Verkehr	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
7.4	Natur und Umwelt	15
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	15

7.6	Kosten und Finanzierung	15
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	16

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das über 2,4 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 33/3 (teilweise), 33/12 (teilweise), 34/2 und 34/3 (teilweise) der Flur 21 Gemarkung Pasewalk. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand auf der westlichen Seite der Bundesstraße B 109. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das Betriebsgelände des Trink- und Abwasserzweckverbandes Uecker-Randow Süd-Ost und im Osten an eine bestehende Wohnbebauung. Erschlossen wird die entstehende Wohnbebauung durch die Straße am Wasserwerk.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch den Standort des Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost (Straße am Wasserwerk 12), einem als Straße und Parkplatz genutztem Grundstück und einem Feldweg (Flurstücke 3/2, 33/4, 33/5 und 34/1 der Flur 21),
im Osten:	durch die Straße am Wasserwerk, Wohnbebauung (Straße am Wasserwerk 17) und Gärten der angrenzenden Wohngrundstücke der Straße Am Wasserwerk und Prenzlauer Chaussee (Flurstücke 30, 31, 32/7, 33/3, 33/12 und 33/13 der Flur 21),
im Südwesten:	durch einen Feldweg (Flurstück 35/1 der Flur 21) und
im Nordwesten:	durch einen Feldweg (Flurstücke 3/2 und 34/3 der Flur 21).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf den Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit Ackerfläche und Gärten, welche unbebaut sind. Um der Nachfrage zur Errichtung von Einfamilienhäusern gerecht zu werden, sieht die Stadt Pasewalk das Planungsziel an den bestehenden Siedlungsbereichen im Außenbereich Wohnbauflächen städtebaulich zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

In den Jahren zuvor war die Stadt Pasewalk bemüht eine Innenentwicklung für den städtebaulichen Wohnungsbau insbesondere für Einfamilienhausstandorte zu realisieren. Dies ist der Stadt im kommunalen Bereich gelungen. In der Stadt Pasewalk ist kein Baustandort zur Errichtung eines eingeschossigen Eigenheimes auf kommunalen Grundstücken zu erwerben bzw. zu pachten.

Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung und Stärkung eines attraktiven Wohnstandortes im südlichen Stadtgebiet.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,37 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $18.168 \text{ m}^2 \times 0,3 = 5.450 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13b BauGB angewendet wird.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2550-301 „Caselower Heide“, Arten: Rotbauchunke, Fischotter, Kammmolch) ist vom Standort mehr als 6,0 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt fast 500 m. Der Plangeltungsbereich ist keine Grünlandfläche. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes und der Zielart Weißstorch bestehen aus diesem Grunde nicht.

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

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

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich. Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbetrag und eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 17.06.2021 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 59/2021 „Am Wasserwerk“ aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 24.07.2021 in den Pasewalker Nachrichten Nr. 07/2021 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 09.07.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 06.09.2021 mitgeteilt.

Änderung des Geltungsbereichs, Umstellung der Rechtsgrundlage, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche reduziert, die den angrenzenden Wohngrundstücken verkauft werden und festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das zuletzt am 16. Juli 2021 geändert worden ist, fortgeführt wird. Die Aufstellung erfolgt somit nach § 13b BauGB. Der Bebauungsplanentwurf wurde am von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand ca. 1,7 km entfernt von der Altstadt der Stadt Pasewalk. Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße B109 und unweit der Asklepios Klinik Pasewalk. Westlich des Standortes liegt die Ueckerniederung.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist unbebaut. Der größte Teil der Fläche ist als landwirtschaftliche Ackerfläche im Feldblockkataster geführt. Der östliche Teil wird gärtnerisch genutzt. Der Planbereich ist im Osten und Südosten von Wohnbebauung begrenzt. In der Straße am Wasserwerk 12 befindet sich das Betriebsgelände des Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die örtliche Straße am Wasserwerk, die den Planbereich im Norden durchquert, erschlossen. Im Osten wird er von einem Feldweg tangiert. Die Asklepios Klinik ist an den Buslinienverkehr angeschlossen. Die Asklepios Klinik ist ca. 200 m von Planbereich entfernt. Durch das Gebiet verläuft eine Gasleitung. Diese liegt mittig in einem 8 m breiten Schutzstreifen. Ein 40 m breiter Streifen, in dessen Mitte die Leitung liegt ist von Bebauung freizuhalten.

Über das Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsfreileitung der E.DIS. Diese kommt vom Umspannwerk Ruhleben und versorgt die Nachbargemeinde Rollwitz. Derzeit wird ein 20 kV-Kabel neu verlegt, um dann die Freileitung außer Betrieb zu nehmen und zu demontieren. Außerdem wird das Gebiet von einer Druckrohrleitung für Abwasser durchquert, die von Rollwitz kommt. Hier ist ein beidseitig 2 m breiter Schutzstreifen frei von Bebauung zu halten. In der Straße am Wasserwerk liegen Wasserversorgungs- und Gasleitungen.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Im Osten und geringfügig auch im Nordwesten sind Gehölze vorhanden. Sie bestehen vorrangig aus Eschenahorn, Obstbäumen, Robinien, Fichten und Weißdorn. Der Plangeltungsbereich wird derzeit nur teilweise bewirtschaftet und ist mit einer ruderalen Staudenflur bestanden. Der natürliche Baugrund setzt sich aus sickerwasserbestimmten Sanden zusammen. Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Der Planbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III des MV_WSG_2549_05 Pasewalk. Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangeltungsbereichs liegen im Eigentum der Stadt Pasewalk.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ grenzt an den Innenbereich an, liegt aber im Außenbereich. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau in der geplanten Form ist nur mit einem Bebauungsplan möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den

Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. ... (4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.09.2021 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 59/21 grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
„Gemäß der Karte des RREP VP liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Im weiteren Planverfahren sind die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) und des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) zu berücksichtigen.“

Zu den touristischen Einrichtungen der Stadt Pasewalk gehört der WasserWanderRastplatz an der Uecker und am Fernradweg Berlin-Usedom, am Altstadtrand und in der Nähe vom „KunstgARTen stettiner haff“. Weiter nordöstlich ebenfalls an der Uecker liegend plant die Stadt einen Caravanstellplatz. Die Entwicklung des kleinen Wohngebietes am südlichen Stadtrand zur Deckung des Wohnbedarfs steht der weiteren sanften touristischen Entwicklung Pasewalks nicht entgegen.

Die Trinkwasserschutzzone III wurden im RREP VP als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser festgelegt. Hier sind Nutzungsbeschränkungen entsprechend den Verordnungen zu beachten. Dass die Fläche prinzipiell bebaut werden kann, wurde bereits im Flächennutzungsplan der Stadt festgestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk wurde mit Ablauf des 18.06.2002 wirksam. Er wurde mit den wirksamen Änderungen mit dem Stand von 30.06.2015 neu bekanntgemacht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59/21 „Am Wasserwerk“ Wohnbauflächen dargestellt. Ein schmaler Streifen am Südwestrand ist als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone und wird von einer Freileitung überquert.

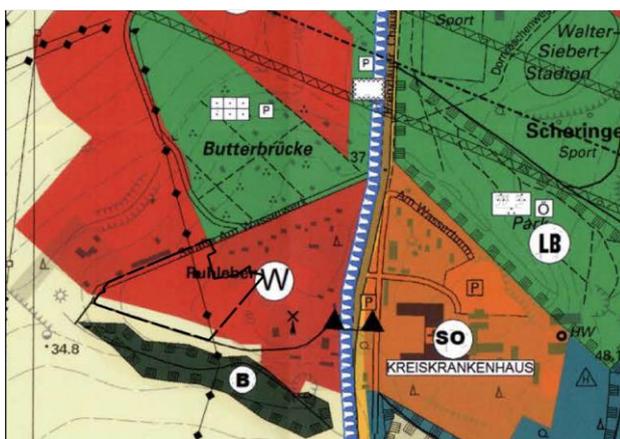


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Eigenheimen im Südwesten der Straße am Wasserwerk. Geplant werden 17 Gebäude teilweise eingeschossig, die einen Übergang zwischen dem freien Landschaftsraum und der Siedlungsfläche herstellen sollen. Hier soll eine Hecke das Wohngebiet begrenzen.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Läden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Das Plangebiet gehört weder zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt noch ist er ein Nahversorgungsstandort. Der Ausschluss der Läden soll negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich verhindern.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl 0,3 liegt unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss am Rand zum Landschaftsraum und zwei Vollgeschosse als Obergrenze im Gebietsinneren festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist offene Bauweise, die in Form von Einzelhäusern errichtet wurden, (Wohnbebauung) und abweichende Bebauung mit Gebäudelängen bis 70 m vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

Im Südwesten am Feldweg und nördlich der festgesetzten Mischverkehrsfläche beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze zur Grundstücksgrenze 6 m; ansonsten 3 m und als

Ausnahme in der Nordwestecke des Plangeltungsbereichs 4,5 m. Die Baufelder sind in der Regel 18 m tief; beim Baufeld im Osten beträgt die Tiefe 27 m.

6.1.4 Garagen und Nebenanlagen

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

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgender Vorgabe:

- 1 Stellplatz je Wohnung.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Straße am Wasserwerk, eine Gemeindestraße, die den Planbereich im Norden durchquert. Sie schließt östlich des Plangebiets an die Bundesstraße B109 (Prenzlauer Chaussee) an. Die ausgebaute Fahrbahnbreite im Plangeltungsbereich beträgt 4 m. Die Straßenraumbreite wurde mit 12 m festgesetzt, was nördlich und südlich der Fahrbahn genügend Raum für die technische Infrastruktur bietet.

Im Südwesten tangiert ein unausgebauter Feldweg den Plangeltungsbereich. Auch dieser Feldweg führt an die Bundesstraße B109.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Die Straßenraumbreite wurde hier mit 6 m festgesetzt. Dieser mündet in einem Wendekreis für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug nach Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06. Zwei kleine Stiche, der jeweils nur ein bzw. vier Grundstücke erschließen haben eine Straßenraumbreite von 4,5 m und werden ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Zusätzlich wird für die Erschließung der Fläche im Osten eine private Straße festgesetzt, die nur ein Baugrundstück erschließt. Auch diese erhält eine Straßenraumbreite von 4,5 m.

6.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der Plangeltungsbereich wird im Osten von einer Gasleitung der E.DIS FGLH 300 Stahl (-1,0) durchquert. Die Leitung liegt mittig in einem 8 m breiten Schutzstreifen. Ein 40 m breiter Streifen ist von Bebauung freizuhalten.

Die im Bestand vorhandene Mittelspannungsfreileitung der E.DIS, die vom Umspannwerk Ruhleben kommt und die Nachbargemeinde Rollwitz versorgt, wird durch ein Kabel, welches im Plangeltungsbereich innerhalb der Streifen der Gasleitung verläuft, ersetzt werden.

Der Plangeltungsbereich wird außerdem von einer Abwasserdruckrohrleitung PE-HD 160x14,6mm (PN10) des Trink- und Abwasserzweckverband Uecker-Randow, Süd-Ost, welche von Rollwitz kommt, durchquert. Diese hat beidseits einen Schutzstreifen von 2 m.

6.4 Grünflächen

Durch die Festsetzung von Grünflächen wird die Bodenversiegelung im Planbereich begrenzt und die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Die Stadt Pasewalk strebt an eine bienenfreundliche Stadt zu werden. Diesem Motto entsprechend sind die Grünflächen zu entwickeln.

Der Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bienenweide festgesetzt.

Der Südrand zum Landschaftsraum wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühhecke festgesetzt. Diese Hecke grenzt das Wohngebiet zum Landschaftsraum ab.

Ergänzt werden die privaten Grünflächen durch Erhaltungsbereiche.

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

Die festgesetzte Blühhecke am neuen Siedlungsrand dient auch der Einbindung in die Landschaft. Der Standort liegt höher als die umgebenden Bereiche. Die Höhen im Plangeltungsbereich steigen von 35,22 im Westen auf 40,58 m im Osten, was einem durchschnittlichen Anstieg von 1,6 % entspricht.

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze mindern den Eingriff.

Aus dem Artenschutzfachbeitrag von Kunhart Freiraumplanung sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Baufeldfreimachungen und Fällungen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Die Grünfläche ist von jeglichen Bauarbeiten, Einbauten und zusätzlichen Pflanzungen freizuhalten. Die Ligusterhecke ist zu erhalten. Auf der Fläche ist eine Blühwiese unter Einsatz einer unterstützenden Salbei-Saatenmischung z. B. von Rieger-Hofmann GmbH zu entwickeln. Die Fläche ist 1x im Jahr außerhalb der Brutzeit unter Beseitigung des Mahdgutes mit einer Schnitthöhe von 20 cm zu mähen.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
- V4 Im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind 100 Stück Sträucher heimischer Arten (z. B. Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Syringa vulgaris (Flieder), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)) sowie 50 Stück Sträucher weiterer Arten (z.B. Deutzia hybriden (Deutzie), Kolkwitzia amabelis (Kolkwitzie), Weigelia hybriden (Weigelie)) zur Entwicklung einer Blühhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

CEF – Maßnahmen

CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für den Haussperling ist mit zwei Nistkästen gem. Abb.7 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für die Bachstelze einem Nistkasten gem. Abb.8 des AFB zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Baubeginn an Bäumen gem. Abb. 4 des AFB zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen

Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Der Schutzstreifen der Gasleitung der E.DIS beträgt 8 m. Hier wurde ein Leitungsrecht festgesetzt, da die Leitung nicht im öffentlichen Verkehrsraum liegt.

Ein weiteres Leitungsrecht wird für die Abwasserdruckrohrleitung festgesetzt.

6.7 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.

Das Ingenieurbüro Herrmann & Partner hat eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt, die geprüft hat, ob der Verkehrslärm der Bundesstraße B 109 zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen kann. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten. Nachts kommt es in einem Teilbereich des östlichsten Baufeldes zu geringfügigen Überschreitungen. Hier wurde eine Schallschutzmaßnahme festgesetzt.

6.8 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung sowie Materialität von Dacheindeckungen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Die Einschränkung der Dachneigung bei Gebäuden am Rand zum Landschaftsraum verhindert, dass die Bebauung zu massiv wird.

Metalleindeckungen sind nicht willkommen.

An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m sightdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind auch Blühhecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

6.9.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes MV_WSG_2549_05 Pasewalk vom 21.05.1981.

Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen.

6.10 Hinweise

6.10.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.10.2 Städtische Satzungen

Folgende städtische Satzungen sind zu beachten:

- Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Pasewalk (Abwassersatzung) wirksam seit 18.12.2002
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Pasewalk (Baumschutzsatzung) 2. Änderung wirksam seit 18.12.2015
Die Stadt Pasewalk hat eine Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt. Danach sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe geschützt. Somit gibt es im Plangeltungsbereich zusätzlich zu den beiden nach § 18 NatSchAG geschützten Birken 15 nach Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützte Bäume. Davon befinden sich 7 Bäume innerhalb der Baugrenze.
- Satzung der Stadt Pasewalk über die Wärmeversorgung und den Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Fernwärmerversorgungsanlage (Fernwärmesatzung) beschlossen am 15.07.2015
- Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk wirksam seit dem 30.05.2019

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben.

7.2 Verkehr

Die innere Erschließung des Wohngebietes muss errichtet werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Löschwasser

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

Abwasser

Es ist zu prüfen, ob die Abwasserentsorgung des Plangebietes an die Druckrohrleitung angeschlossen werden kann.

Stromversorgung

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist schadlos gegen Anwohner vor Ort zu versickern.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn. Die festgesetzten CEF-Maßnahmen und die Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 59/21 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Gebäude in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Stadt Pasewalk getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächen- größe	Anteil an Gesamt- fläche
Allgemeines Wohngebiet	18.168 m ²	76,5 %
Verkehrsflächen	3.739 m ²	15,7 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.308 m ²	9,7 %
davon öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.114 m ²	4,7 %
Grünflächen	1.841 m ²	7,8 %
Gesamt	23.748 m²	100 %

Pasewalk,

Die Bürgermeisterin

Siegel