

**- Entwurf -
Begründung zur Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der
Stadt Pasewalk**

Auftraggeber: Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand: August 2023

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf – Begründung für die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk
 - 2.3 Angaben zum Planverfahren
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
 - 4.1 Planungsrechtliche Festlegungen
 - 4.2 Grünordnerische Festlegungen
- 5 Angaben zur technischen Erschließung**
- 6 Sonstige Angaben**

TEIL 1 – Entwurf zur Begründung für die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

1 Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk gefasst.

Mit der Erarbeitung der Satzung sollen unbebaute Flächen im Außenbereich in den unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Derzeit befinden sich die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk im Außenbereich. Es besteht somit kein Baurecht für eine Bebauung.

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk vorzunehmen.

Nach der Aufstellung der Satzung sind die Grundstücke jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung bebaut werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Ziel der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist es, die Rechtsgrundlagen für die Errichtung von Wohnbauten zu schaffen. In der Stadt Pasewalk ist die Nachfrage nach qualitativen und modernen Wohnraum sehr groß.

Um der Nachfrage gerecht zu werden, plant die Stadt Pasewalk an der Klosterstraße bzw. an der Straße Vallentinscher Kamp angrenzend an der Altstadt von Pasewalk Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Folglich befinden sich die Planungsziele der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Pasewalk.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk sollen die folgenden Planungsziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet der Ergänzungssatzung,
- Schaffung von Baurecht für geplante Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Die Erschließung des Standortes ist durch die vorhandenen Straßen Klosterstraße und Vallentinscher Kamp gegeben.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erforderlich.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Demnach darf die Aufstellung der Ergänzungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Pasewalk ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern.

Pasewalk liegt am Ostufer der mittleren Uecker zwischen Ueckermünder Heide im Norden und Uckermark im Süden. 20 Kilometer östlich von Pasewalk befinden sich Bahn- und Straßengrenzübergänge nach Polen. Vor etwa 10.000 bis 15.000 Jahren mündete an dieser Stelle das Urstromtal, in dem die Uecker heute fließt, in den Haffstausee ein.

Südlich Pasewalks liegt die fruchtbare kuppige uckermärkische Grundmoränenlandschaft, nördlich von Pasewalk ist auf den Sanden, die von den Schmelzwassern des Ueckerurstromtales abgelagert worden sind, die Ueckermünder Heide entstanden. An der Uecker befinden sich ausgedehnte Wiesengebiete.

Das Plangebiet grenzt westlich an die Pasewalker Innenstadt an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Klosterstraße
Im Osten: Wohnbebauung in den Straßen Gartenstraße und Vallentinscher Kamp
Im Süden: Wohnbebauung in der Straße Vallentinscher Kamp
Im Westen: Klosterstraße und Bebauung in der Klosterstraße

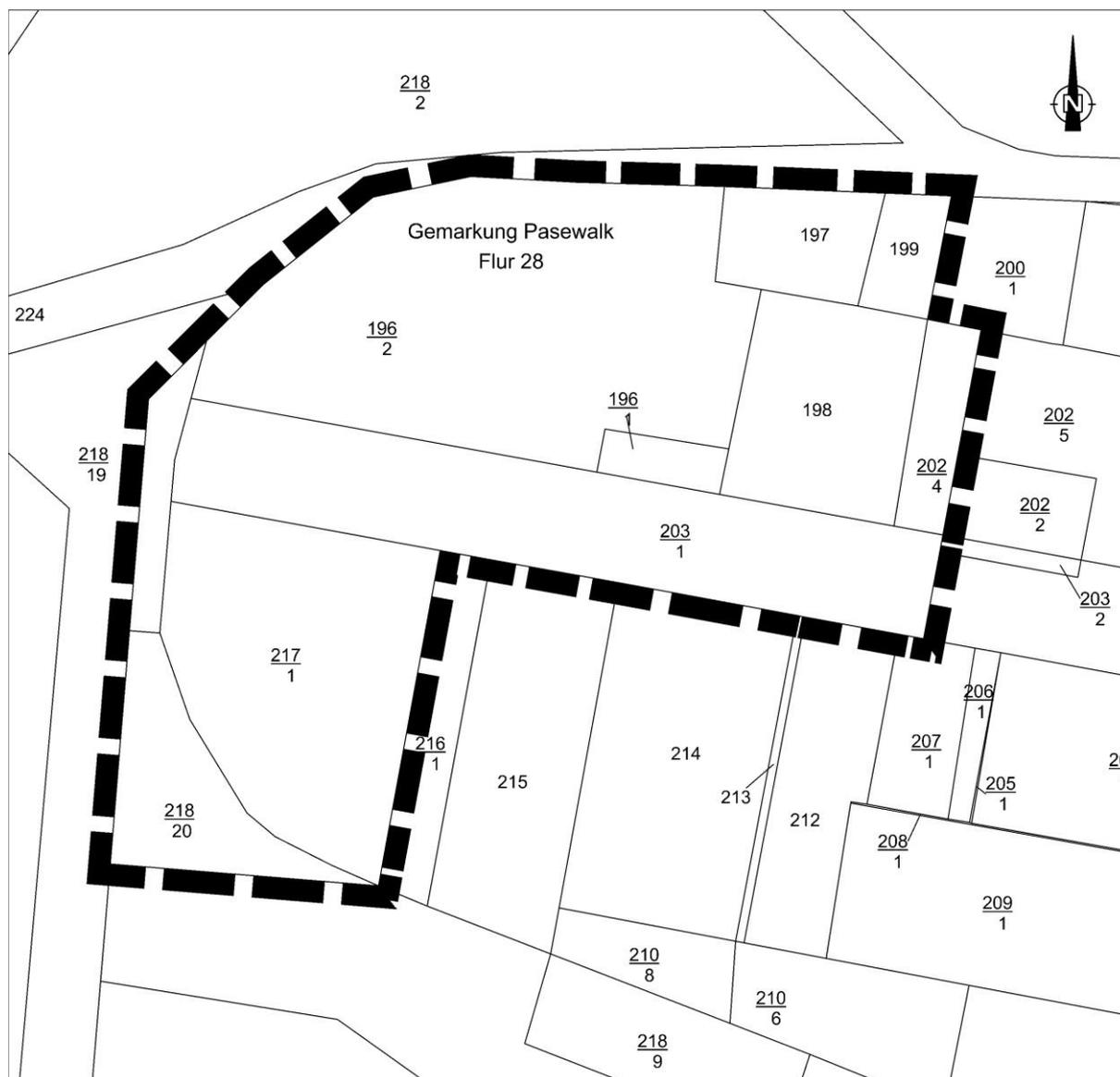
Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk umfasst die Flurstücke 196/1, 196/2, 197, 198, 199, 202/4, 203/1 (tw.), 217/1, 218/19 (tw.) und 218/20 (tw.), der Flur 28 in der Gemarkung Pasewalk.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk beträgt ca. 5.200 m².

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für Stadt Pasewalk vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Flurkartenübersicht für die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk



4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung kann die Stadt Pasewalk einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk befindet sich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die weitgehend unbebaute Fläche geschaffen werden. Die planungsrechtliche Situation wird grundlegend neu geregelt.

Es werden einzelne noch unbebaute Grundstücke in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugerechnet. Daher werden sie jetzt als Baugrundstücke bewertet. Die städtebauliche Ordnung im Plangeltungsbereich wird gesichert.

Die Stadt Pasewalk hat sich für eine Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk entschieden, um Entwicklungsflächen für Bauwillige zu schaffen. Bei der Stadt Pasewalk ist die Nachfrage nach Bauland für Wohnungsbauten sehr hoch. Derzeit stehen kaum geeignete Flächen zur Verfügung, um diesen Bedarf zu bedienen. Darum soll mit der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen und Wohnbauflächen städtebaulich entwickelt werden.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festlegungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Die ausgewiesenen Wohnstandorte innerhalb des Ortsteils tragen zu einer harmonischen Ergänzung der Stadt Pasewalk bei. Ziel ist es, in Richtung Ueckeraue die Geschossigkeit zu reduzieren. Deswegen wurde eine maximale Traufhöhe von 7,00m, bezogen auf die mittlere Geländehöhe des Grundstückes, festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage des Geländes des Grundstücks und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung zulässig. Ausnahmsweise sind auch Büroräume gestattet.

Die Gebäude können als Einzel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Abhängig davon sind die Wohnbauten in der offenen oder der geschlossenen Bauweise zu errichten. Dabei können die Dächer als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet werden.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude nach haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke bzw. der getroffenen Festsetzungen anzupassen, für die Grundflächenzahl sind 0,4 zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht gestattet.

Um eine massive Bebauung durch Nebenanlagen zu unterbinden und Blickbeziehungen zu erhalten, sind Garagen und Carports im Plangebiet nicht gestattet.

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht höher als 1,50 m errichtet werden. Zudem sind geschlossene Zäune und Mauern unzulässig. Einfriedungen als Hecken sind nur als blühende Hecken gestattet.

Voraussetzung für die Bebauung des Bereiches der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem dürfen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Pasewalk nicht entgegenstehen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Der Eingriff im Plangebiet ist wie folgt auszugleichen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro 200 m² Neuversiegelung

2 Stück hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion (Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen)

Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel
Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

20 m² Strauchfläche heimischer Arten z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Symphoricarpos x doorenbosii* (Schneebeere), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Pyracantha coccinea* „Red Column“ (Feuerdorn)

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

Sind im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen am Standort des Gebäudes Einzelbäume zur Fällung vorgesehen, so ist hierfür im jeweiligen Bauantragsverfahren ein Fällantrag durch den Bauherrn zu stellen.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk grenzt direkt an die Straßen „Vallentinscher Kamp“ und „Klosterstraße“ an. Das Plangebiet ist folglich durch das innerörtliche Straßennetz erschlossen.

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Eine vorhandene Trinkwasserleitung PE HD100 DN100 liegt im Vallentinschen Kamp und verläuft weiter durch das Plangebiet. Diese Leitung kann für die Versorgung des geplanten Wohngebietes genutzt werden und darf nicht überbaut werden.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ Regenentwässerung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Für das Gebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

In der Straße „Vallentinscher Kamp“ befindet sich ein Hydrant mit einer Stundenleistung von 96 m³ Löschwasser. Folglich ist der Löschwasserbedarf gesichert.

■ Gas

Eine vorhandene Erdgasleitung PE HD100 DN100 liegt im Vallentinschen Kamp und könnte für die Versorgung des geplanten Wohngebietes genutzt werden. Aktuell bauen die Stadtwerke Pasewalk GmbH jedoch kein neues Erdgasnetz in neuen Wohngebieten aus.

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist nicht elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Anlagen. Es ist vorgesehen den Anschluss über die Klosterstraße vorzunehmen.

■ Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Vallentinschen Kamp befinden sich Leerrohre über die eine Versorgung der geplanten Bebauung mit Glasfaserkabel realisiert werden kann. In Abhängigkeit von der Bebauung ist es möglich, dass die Errichtung eines Schachtes erforderlich wird.

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

6.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

6.3 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.