

Stadt Pasewalk

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk
Der Bürgermeister
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

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

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt.....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.	Planungskonzept	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Planinhalt.....	9
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.1.4	Stellplätze	9
6.2	Verkehrsflächen.....	9
6.3	Grünflächen	10
6.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
6.7	Immissionsschutz	10

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) ge-ändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ erstreckt sich nördlich und südlich der Pestalozzistraße zwischen der Torgelower Straße im Westen und der Goethestraße im Osten. Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ hat eine Größe von 5.371 m². Der Planbereich tangiert im Norden die Pestalozzistraße und grenzt im Osten und Süden an den Wohngebietspark und im Westen an die CURA Tagespflege und das Seniorenzentrum an. Er umfasst die Flurstücke 82/41, 82/50, 82/51, 82/52, 82/77 (teilweise), 114/92, 114/99 und 114/113 (teilweise), der Flur 42 in der Gemarkung Pasewalk.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Pestalozzistraße (Flurstücke 82/105 und 114/118),
im Osten:	durch die Pestalozzistraße und den Wohngebietspark (Flurstück 114/113),
im Süden:	durch den Wohngebietspark (Flurstücke 82/77 und 114/113) und
im Westen:	durch die Pestalozzistraße und CURA Tagespflege und das Seniorenzentrum (Pestalozzistraße 18) (Flurstücke 82/76 und 82/82).

Die Grenze des Änderungsbereichs stimmt im Norden, Süden und Westen teilweise mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 40/13 überein.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ ist mit Ablauf des 29.08.2015 wirksam geworden. Er weist sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, allgemeine Wohngebiete und sowie Grünflächen aus.

Im Bereich der 2. Änderung wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hier befindet sich der ehemalige REWE-Markt, der seit Jahren leer steht und Vandalismus ausgesetzt ist. Die Belebung des ehemaligen REWE-Marktes ist Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplanes Oststadt. Die Unternehmensgruppe Brüder Schlaw GmbH & Co. KG als Vorhabenträger beabsichtigt das Gebäude zum Betrieb eines Fachmarktes für Heimausstattung unter der Firmierung „Hammer“ zu betreiben. Die Verkaufsfläche wird voraussichtlich 1.056 m² betragen. Da die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans einer solchen Nutzung entgegenstehen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abzuschließen.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans werden 4.077 m² sonstiges Sondergebiet festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,8 3.262 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 zu.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb im Innenbereich unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der wirksame Bebauungsplan beinhaltet großflächige Einzelhandelsbetriebe. Hier wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Das nächstgelegene GGB (DE 2450-302 „Eichenwälder bei Viereck“; Arten: Eremit) ist vom Standort ca. 5,5 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet (DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal“; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch) beträgt 1,4 km. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Erhaltungsziele durch die Wiederbelebung des Einzelhandelsbetriebes nicht beeinträchtigt werden.

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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ gefasst. Der Beschluss ist am 17.12.2022 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 12/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.02.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich vom 09.01.2023 bis zum 20.01.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Änderung des Plangeltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Plangeltungsbereich wird im Osten und Süden um die Restflächen, die im wirksamen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind erweitert. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wurde am 04.05.2023 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 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ befindet sich in der Oststadt von Pasewalk, einem Stadtteil, der durch verdichteten Wohnungsbau in Plattenbauweise bis zu 6 Vollgeschosse geprägt ist.

Der Planbereich liegt südlich der Pestalozzistraße.

Nördlich davon befinden sich die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Pasewalk. Südlich und östlich grenzt der Wohngebietspark mit dem Spielplatz „Krümelgarten“ und weiter im Osten entsteht die Schulmensa und das Wohngebietszentrum. Westlich grenzen die CURA Tagespflege und das Seniorenzentrum an.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung ist mit einer seit Jahren leerstehenden Handelsimmobilie bebaut.

Am Nordrand des Gebäudes befindet sich ein Imbissstand, der betrieben wird.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird von der Pestalozzistraße, einer Gemeindestraße, verkehrlich und technisch erschlossen.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich.

Es Bäume insbesondere am Ost- und Westrand der Bauflächen vorhanden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

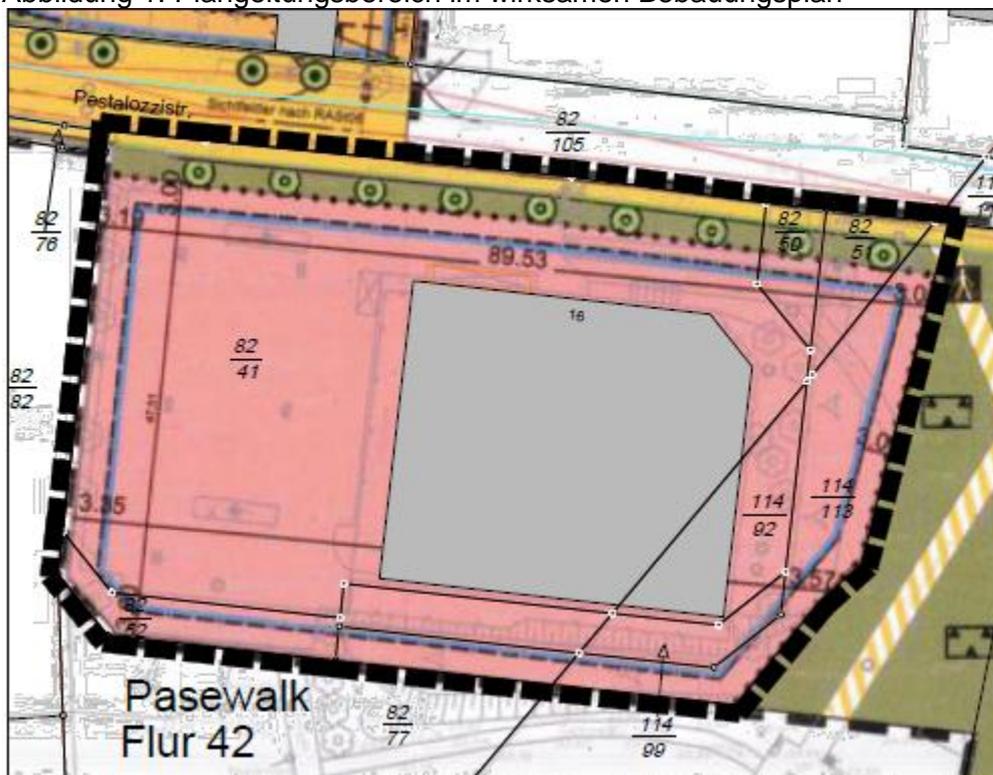
Das Flurstücke 82/51, 82/77 und 114/113 liegen im Eigentum der Stadt Pasewalk. Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“.

Abbildung 1: Plangeltungsbereich im wirksamen Bebauungsplan



Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete lassen eine Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht zu.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt in der grenzüberschreitenden Metropolregion Stettin. Pasewalk ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Programmsatz 4.1 Siedlungsentwicklung wird als Ziel formuliert:

„(5) *In den Gemeinden sind Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.*“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum sowie als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie festgelegt. Die Stadt liegt in einem Tourismusedwicklungsraum.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (6): „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“ und 4.3.2 (2): „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 28.09.2015 wirksam ist. Die 15. Änderung wurde genehmigt und wird mit der Bekanntmachung mit Ablauf des 17.12.2021 wirksam werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 40/13 Wohnbauflächen dargestellt.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes des leerstehenden Gebäudes
- Nutzungsänderung in einen Fachmarkt für Heimausstattung
- Stärkung des Stadtquartiers Oststadt als lebenswerter Stadtteil
- Verbesserung des Wohnwertes
- Städtebauliche Aufwertung des Stadtbildes

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel Fachmarkt Raumgestaltung wird die Nachnutzung der Handelsimmobilie für den Fachmarkt planungsrechtlich ermöglicht.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes in der 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Plangeltungsbereich wird von Einzelhandelsbetrieben, der Feuerwehr, Schulen und allgemeinem Wohngebiet umgeben.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe Zweckbestimmung Fachmarkt Raumgestaltung festgesetzt.

Im Sondergebiet SO-3 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung Fachmarkt Raumgestaltung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² zulässig.

Ein Betrieb dieser Größe kann nur in Kerngebieten oder sonstigen Sondergebieten zugelassen werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit eins festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung bleibt wie in der wirksamen Satzung offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenze wird verändert, da der vorhandene Baukörper erhalten bleibt und eine Flexibilität für den Baukörper somit nicht erforderlich ist.

6.1.4 Stellplätze

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 40 m² Verkaufsfläche.

Dementsprechend sind 27,5 Stellplätze erforderlich. Der vorhandene Stellplatz hat 53 Stellplätze.

6.2 Verkehrsflächen

Bereits im wirksamen Bebauungsplan war am Nordrand des Plangeltungsbereichs öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch den Erhalt der Stellplätze und deren Zufahrt für den Markt so wie die Lage der Gehwege südlich der Senkrechtparker an der Straße wird die Verkehrsfläche noch etwas erweitert.

6.3 Grünflächen

Am Ost- und Südostrand des Plangeltungsbereichs der 2. Änderung werden auf den städtischen Flurstücken öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, was dem Bestand entspricht.

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im wirksamen Bebauungsplan ist im Geltungsbereich der 2. Änderung die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Jedoch war auch die Abholzung der vorhandenen Bäume festgesetzt.

Durch den Erhalt des Gebäudes und der Verkehrslösung ist die Umsetzung der geplanten Baureihe nicht möglich. Stattdessen werden die vorhandenen Bäume zu Erhaltung festgesetzt.

6.7 Immissionsschutz

Im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40/13 wurde eine Schallimmissionsprognose zu den verkehrlichen und gewerblichen Schallquellen nordwestlich der Pestalozzistraße durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Nachtanlieferung ausgeschlossen.

Der im Rahmen der 2. Änderung geplante Hammer schließt Nachtanlieferungen aus.

Zur Abschätzung der Lärmimmissionen durch den Parkplatz des Hammers wird die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen. Danach (Tabelle 37) beträgt der erforderliche Abstand zwischen Pkw-Parkplatz am Einkaufsmarkt und WA um 40 dB(A) einzuhalten mindestens 34 m. Hier wäre mehr als die Hälfte des Parkplatzes nicht nutzbar. Am Tage sind 50 dB(A) einzuhalten. Dies bedeutet nach der selben Tabelle einen erforderlichen Abstand von mindestens 9 m, die sicher eingehalten sind. Die Kundenöffnungszeiten sind daher einzuschränken auf 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr.

In der Bebauungsplanung können diese Regelungstatbestände nicht festgesetzt werden, da es an bodenrechtlicher Relevanz fehlt. Sie sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen und bei den Genehmigungsbehörden zu beachten.

Pasewalk,

Der Bürgermeister

Siegel

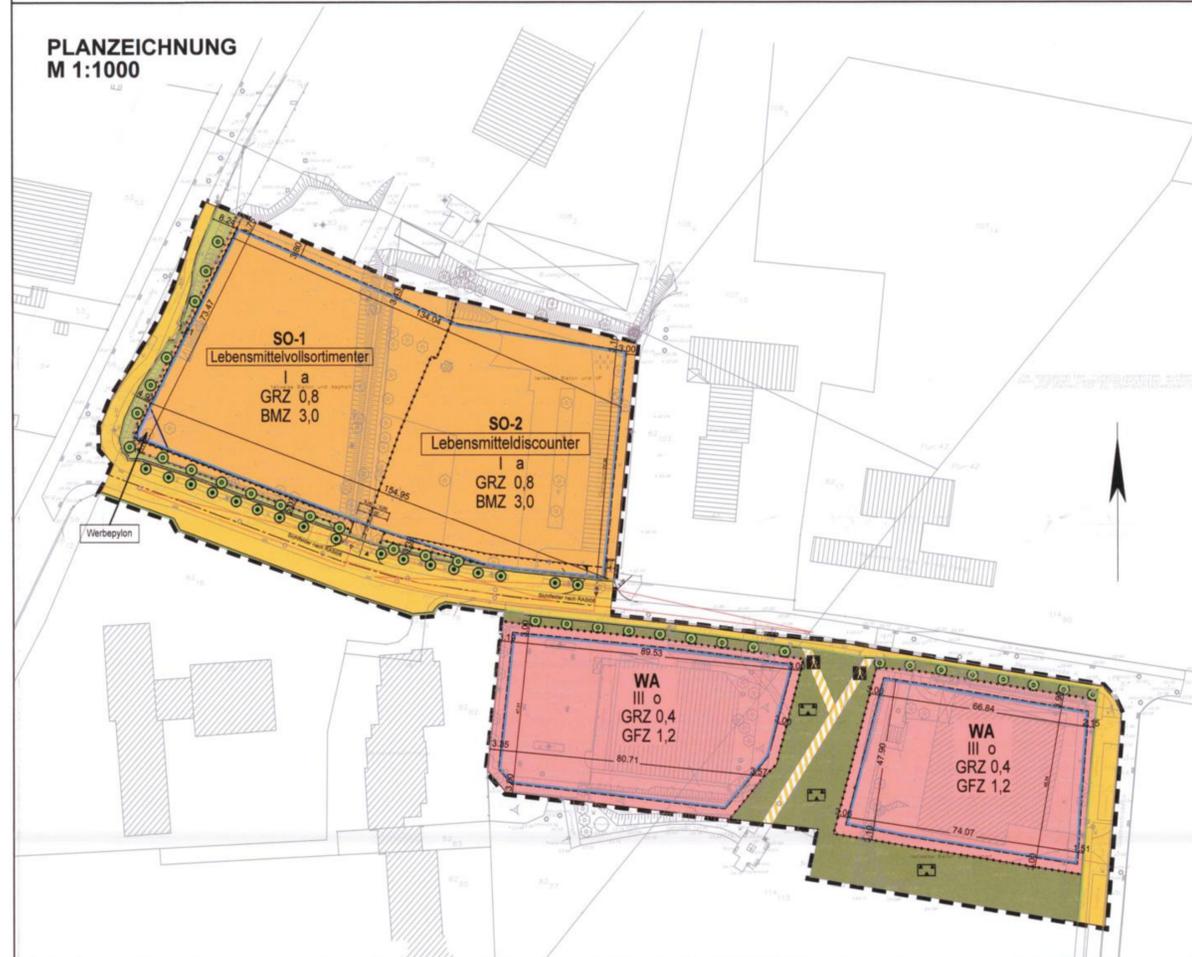


STADT PASEWALK

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO-1 Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet SO-1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmittelvollsortimenter.

Im Sondergebiet SO-1 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmittelvollsortimenter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.300 m² VK mit einem Mindestanteil von 300 m² VK des Sortimentes Getränke
2. Warengruppe Drogeriewaren 200 m² VK
3. Sonstige Einzelhandelssortimente 100 m² VK, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m² VK verfügen darf.

SO-2 Sonstige Sondergebiete § 11 Abs. 3 BauNVO
Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, hier: Lebensmitteldiscounter.

Im Sondergebiet SO-2 ist nur ein Betrieb der Ausrichtung "Lebensmitteldiscounter" mit einer Gesamtverkaufsfläche von nicht mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) mit folgender Sortimentsaufteilung zulässig:
1. Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 1.000 m² VK mit einem Mindestanteil von 100 m² VK des Sortimentes Getränke
2. Warengruppe Drogeriewaren 100 m² VK

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Zweckbestimmung: Werbeflyon

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

BMZ 3,0 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind: Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Grünflächen

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- Ausfahrt
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Hier: Zu Gunsten Fernwärmeversorger

B. Textliche Festsetzungen

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 Baumhöhlenstellungen durchzuführen und zu belegen. Baumfällgenehmigungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres erteilt werden.
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 Zeitpunkt des Absammels 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 „Werbeflyon“ 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 stromseitig 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)

C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 34,5 Geländehöhepunkt über NHN
- Böschung
- 1246 Flurstücknummer
- Sichtfelder nach RAS106

D. Hinweise

1. Natur- und Artenschutz
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.

2. Baumschutz
Gesetzlich geschützte Bäume und Bäume in Baumgruppen, welche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans gefällt werden müssen, sind zu ersetzen. Die Anzahl der zu fallenden Bäume und die Flächen für die Ersatzpflanzung sind rechtzeitig vor der Fällung mit der Stadt Pasewalk und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan darzustellen. Ist innerhalb des Plangebietes keine Ersatzpflanzung realisierbar, so ist diese über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. (Grundlagen: Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk, Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern § 18 Abs. 3 in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz § 15 Abs. 2 und Abs. 6)

2. Abfallwirtschaft
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Standorte sind so zu gestalten, dass 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 Stichtstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichtstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, 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.

3. Bodenschutz
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagierungen, 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 Überschusssubstrat 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.

4. Wasserrecht
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 Arbeiten 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 Erdwärmesonde 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.

Übersichtskarte
Pasewalk, Stadt



STADT PASEWALK

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/13 "Pestalozzistraße"

Planverfasser: **HORSTMANN UND HOFFMANN**
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 17258 FREUDENBERG
TEL: 03974/7019 (7010)
post@horstmann-hoffmann.de

Stand: Satzungsbeschluss 07/2015 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in Ihrer Sitzung am 27.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Pasewalker Nachrichten“ am 22.03.2014 erfolgt.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, in der derzeit gültigen Fassung beteiligt worden. Die Landesplanerischen Stellungnahmen vom 08.08.2014, 11.09.2014 und 09.02.2015 liegen vor.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 in der derzeit gültigen Fassung ist in Form einer Bürgerversammlung am 15.04.2014 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 27.02.2014 durchgeführt worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß Schreiben vom 25.08.2014 aufgefordert worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 04.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einschließlich der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2015 bis zum 11.03.2015 zu folgenden Öffnungszeiten:
Montags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Dienstags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwochs 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Donnerstags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr
zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 31.01.2015 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat in Ihrer Sitzung am 15.07.2015 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.07.2015 gebilligt.
Pasewalk, den
Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 15.07.2015 gebilligt.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2015 sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird hiermit ausserkraft.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.08.2015 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungen anspruchsgelend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 29.08.2015 in Kraft getreten.
Pasewalk, den 26.08.2015
Die Bürgermeisterin