

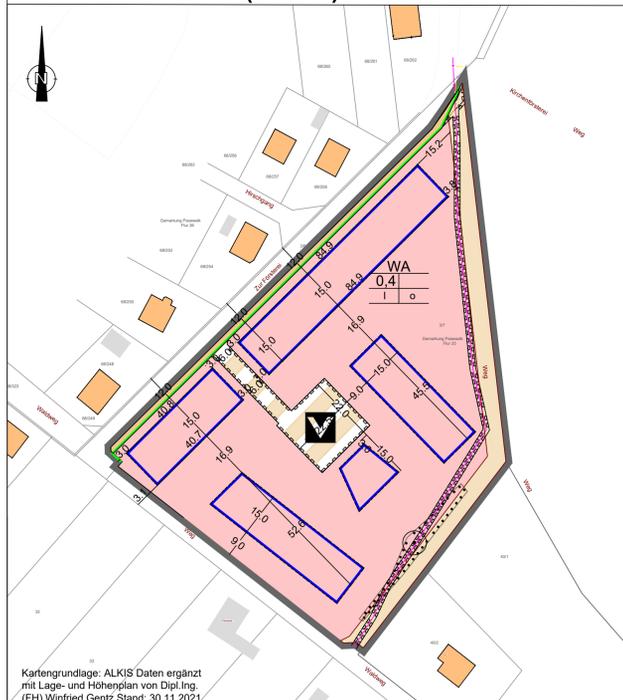
SATZUNG DER STADT PASEWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55/20

"Zur Försterei" für das Gebiet am südöstlichen Stadtrand

Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 55/20 „Zur Försterei“ für das Gebiet am südöstlichen Stadtrand (Gemarkung Pasewalk, Flur 25 Flurstücke 3/7 (teilweise))

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55/20 „Zur Försterei“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten ergänzt mit Lage- und Höhenplan von Dipl.-Ing. (FH) Winfried Gentz Stand: 30.11.2021

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA 0,4 I	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
-----------------------	--	--

2. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
----------	------------------------------	--

3. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Privatstraße mit verkehrsberuhigtem Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	privater Weg Straßenbegrenzungslinie	

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier 20 kV-Kabel unterirdische Telekommunikationslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
--	--	-------------------------

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrünung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung Bäumen Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
--	---	---------------------------

6. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	
--	--------------------------------------	--

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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.

TEXT (TEILB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Läden sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Entwässerungsregelungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und d BauGB
Zisternenpflicht und Flächen für zentrale Regenversickerungsbecken
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgenommene Wasser für die Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Auf dem Baugrundstück sind dezentrale Regenversickerungen, z.B. Mulden-Rigolen-Systeme vorzuziehen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 3.1 Entspricht Vermeidungsmaßnahme V3
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Der Ersatz für gefällte Bäume richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk.
- 3.2 Entspricht Vermeidungsmaßnahme V4
Auf den Grundstückflächen sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m² versiegelter Fläche 1 hochstammiger Obstbaum 2x verpflanzt. Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurz-stiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastoren-birne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangem; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. *Corylus avellana* (Hassel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerenträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.1 Die private Mischverkehrsfläche ist mit einem Leitungsrecht der zuständigen Versorgungsunternehmen sowie mit einem Geh- und Fahrrecht für die anliegenden Baugrundstücke zu belasten.
- 4.2 Die gekennzeichnete Fläche ist auf 2 m Breite mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für die Telekommunikationslinie und die Stromleitung zuständigen Versorgungsunternehmens zu belasten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

- Dachneigung
Bei Hauptgebäuden beträgt die Dachneigung höchstens 35°.
- Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind harte Bedachungen zulässig. Blechdächer sind unzulässig. Gründächer sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern zulässig.
- Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind in Form von Blühhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m und/oder sichtdurchlässigen Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Munitions- und Kampfmittelbelastung

Für den Planungsbereich sind im Kampfmittelkataster des Landes M-V Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst.
Die vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geben an, dass das Flurstück Gemarkung Pasewalk, Flur 25, Flurstück 3/7 Kampfmittel belastete Gebiete im nördlichen und südlichen Teil enthält, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit

Reg.-Nr.	Name	Belastung	Art
46	Pasewalk - Süd	Bombenabwurfgebiet, russische Bomben II. WK	Kat. 3 Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf
354	Pasewalk Kirchwald	- Schieß u. Übungsplatz, VP u. Kampfgruppen, früher GUS, Infanteriemunition, Üb.-Minen	Kat. 3 Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf

angegeben sind. Im Mittelteil des Flurstückes ist keine Munitionsgefährdung ausgewiesen. Für die ausgewiesenen munitionsgefährdeten Flächen ist ein Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, erforderlich.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufälligen Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind die Bauaufreimung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Bauerrichtungsfelder) zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu realisieren. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung keine Beeinträchtigung des Brutgeschäftes erfolgt. Bei einem Beginn der Bauarbeiten zwischen dem 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.
- V2 Um die Tötung und Verletzung von Reptilien zu verhindern, ist das Baufeld im Winter des Jahres vor Beginn der Fall- und Abbrucharbeiten zu mähen und zu umzäunen. Der ca. 40 cm hohe Schutzzaun mit halbgelüllten Eimern mit Fluchtrampen ist im folgenden Frühjahr zu stellen. Die in die Eimer gelangten Tiere können so das Suchgebiet verlassen. Zusätzlich sind die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche abzusammeln. Mit den oben genannten Arbeiten sind anerkannte fachkundige Personen im Rahmen von ökologischen Baubegleitungen zu beauftragen. Die Personen werden in die Planung der Bauaufreimung (Modellierungen, Fällungen, Abbrucharbeiten) einbezogen, überwachen die Bauarbeiten und leiten diese bei Bedarf an. Anweisungen der Personen sind umzusetzen. Gegebenenfalls sind durch diese Ausnahme genehmigungen einzuholen oder Baustopps auszusprechen. Die Personen haben weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungs-ort ggf. notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungs-ort mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Flächen abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Personen sind der uNB vor Baubeginn zu benennen und haben nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 19.347 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich ist auch die Verwendung des Okokontos VG 037 „Extensivlandschaft Roggow“ mit der Umwandlung vom Acker in extensive Mahwiesen.

4. Kampfmittel

Sollten im Verlauf der Umsetzung ... trotz Negaliverstauskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeistelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 10.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55/20 „Zur Försterei“ gefasst. Der Beschluss ist am 24.10.2020 durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr.10/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.03.2022 bis zum 08.04.2022 durch Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt. Der Termin wurde am 26.03.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 03/2022 angekündigt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 02.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.03.2023.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag haben im Rathaus der Stadt Pasewalk in der Zeit vom 05.04.2023 bis zum 10.05.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.03.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 03/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“ Stand 07/2023 wurde mit Schreiben vom 10.08.2023 die Betroffenen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Verfahren wurde auf das Regelverfahren umgestellt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf Nr. 55/20 „Zur Försterei“ Stand 02/2024 wurde am von Stadtvertretung der Stadt Pasewalk mit Begründung und Umweltbericht als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Pasewalk, den

Siegel

Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“, die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die Wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden in der Zeit von bis ins Internet eingestellt. Die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen Unterlagen haben im Rathaus der Stadt Pasewalk in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. erfolgt. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom bis ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung war vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Zusätzlich ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

Kataster- und Vermessungsamt

11. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Pasewalk, den

Siegel

Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 55/20 „Zur Försterei“ wird hiermit ausgefertigt.

Pasewalk, den

Siegel

Bürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55/20 „Zur Försterei“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker- Randow-Tal Nr. 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

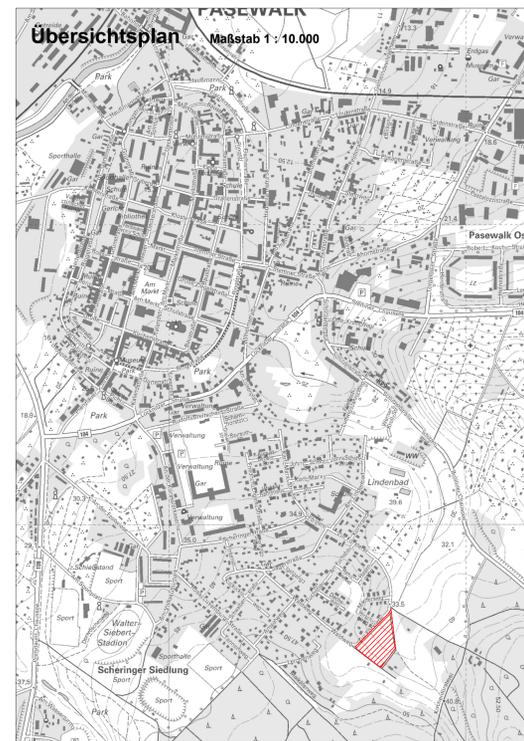
Pasewalk, den

Siegel

Bürgermeister

Siegel

Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V - 2016 >

Bebauungsplan Nr. 55/20 "Zur Försterei" der Stadt Pasewalk

Stand: Entwurf Juli 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann