

Stadt Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 53/20 „Schützenstraße“

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



VORENTWURFSFASSUNG VON 05-2021

für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seite	
1.0	EINLEITUNG	3 - 9
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Geltungsbereich und Bestandssituation	3 - 5
1.3	Belange der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.5	Rechtsgrundlagen	6 - 7
1.6	Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand	7 - 9
2.0	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	9 - 15
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9 - 12
	2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9 - 10
	2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	11
	2.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude	11
	2.1.4 Verkehrsflächen	11 - 12
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12 - 13
2.3	Nachrichtliche Übernahme (Denkmalschutz)	13
2.4	Hinweise	14 - 15
	2.4.1 Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk	14
	2.4.2 Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk und gesetzlicher Gehölzschutz	14 - 15
3.0	MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG	15
4.0	FLÄCHENBILANZ	15
5.0	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16 - 17

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Pasewalk hat auf Ebene des Flächennutzungsplanes die stadteigenen Flurstücke 136/3 und 137/1, Flur 42, Gemarkung Pasewalk, als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Grundstücke sind derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen, so dass zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zunächst ein verbindlicher Bauleitplan aufzustellen ist.

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat hierzu am 18.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/20 „Schützenstraße“ gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Pasewalk einen Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Stadt zu leisten. Die Angebotsplanung soll insbesondere für junge Menschen und Familien attraktive Ansiedlungsperspektiven eröffnen und damit Abwanderungen entgegenwirken.

Mit der städtebaulichen Zielsetzung der Nachhaltigkeit soll das Plangebiet als Standort für ein modernes Wohnen entwickelt werden.

Die Ansiedlung des Wohngebietes dient der Erschließung einer kleinteiligen Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau, die sich in geringer Entfernung zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen befindet.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von Wohnbebauung begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Stadtbild einfügen kann.

Das Plangebiet liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich, so dass von einem durchschnittlichen Aufwand für die innere Erschließung auszugehen ist.

1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation

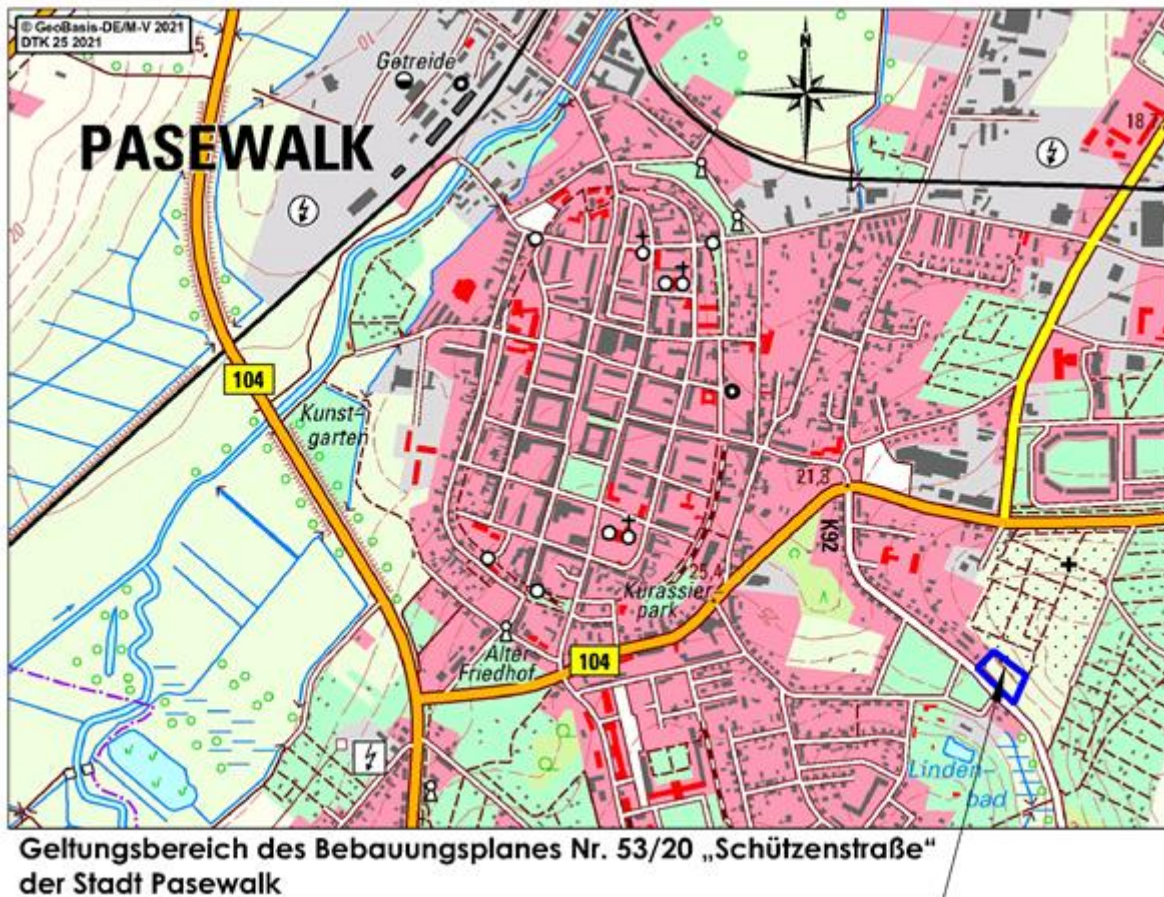
Geltungsbereich

Gemarkung	Pasewalk
Flur	42
Flurstücke	136/3 und 137/1

Die Gesamtfläche beträgt rd. 0,7 ha.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand und nördlich der Kreisstraße 92 in Richtung Bröllin, die innerörtlich im Bereich des Plangebietes als Schützenstraße bezeichnet wird.

Es wird im Norden durch einen Friedhof, im Osten durch eine Sukzessionsfläche mit Gehölzbeständen, im Süden durch die Kreisstraße 92, Wohnbebauung und Großgrün sowie im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.



Folgende Nutzungen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellt:

- nördlich private Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof,
- östlich Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung,
- südlich Verkehrsfläche (Kreisstraße 92) und
- westlich Wohnbauflächen.

Im weiteren Umfeld:

- nördlich Verkehrsfläche (Landesstraße 104 - Stettiner Chaussee) und Wohnbauflächen (Wohngebiet Pasewalk Ost),
- östlich private Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage,
- südlich Grünflächen mit Zweckbestimmung naturbelassene Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtung Freibad (Lindenbad) und
- westlich Wohnbauflächen.

Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut.

Anhand des Lage- und Höhenplanes beträgt das Höhenniveau zwischen 30 m und 35 m über NHN. Das Gelände fällt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig ab.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg, der im nördlichen Teil eine Verbreiterung aufweist, die als Wendeanlage und Parkplatz dient. Der Weg wird überwiegend von Besuchern des Friedhofs als Nebenzugang genutzt.

Das Plangebiet weist im Osten, Norden und Westen Einzäunungen auf, die zum größten Teil nicht auf den Grundstücksgrenzen, sondern außerhalb des Plangebietes angelegt wurden.

An der westlichen Plangebietsgrenze und im Böschungsbereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzbestände vorhanden, die überwiegend aus Ahorn, Buchen, Linden und Eschen bestehen.

Außerhalb des Plangebietes wird die Schützenstraße von einer Lindenallee gesäumt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes für das Plangebiet nicht aus. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

1.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Pasewalk fungiert als Mittelzentrum und ist dem Oberzentrum Neubrandenburg zugeordnet.
Gemäß den Punkten 4.1(3) und (4) RREP VP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.
- Das Mittelzentrum Pasewalk soll als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort entwickelt und erhalten werden. Das Gewerbe- und Industriegebiet Pasewalk wurde als landesweit bedeutsamer gewerblicher und industrieller Großstandort festgelegt.
(Ziele gemäß 4.3.1 (1) und (2) RREP VP)
- Die Stadt Pasewalk liegt gemäß Punkt 3.1.3(5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Südlich des Plangebietes ist straßenbegleitend zur Kreisstraße 92 die Trasse für ein Regional bedeutsames Radroutennetz ausgewiesen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Trinkwasserschutz,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung,
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation und Entwicklung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

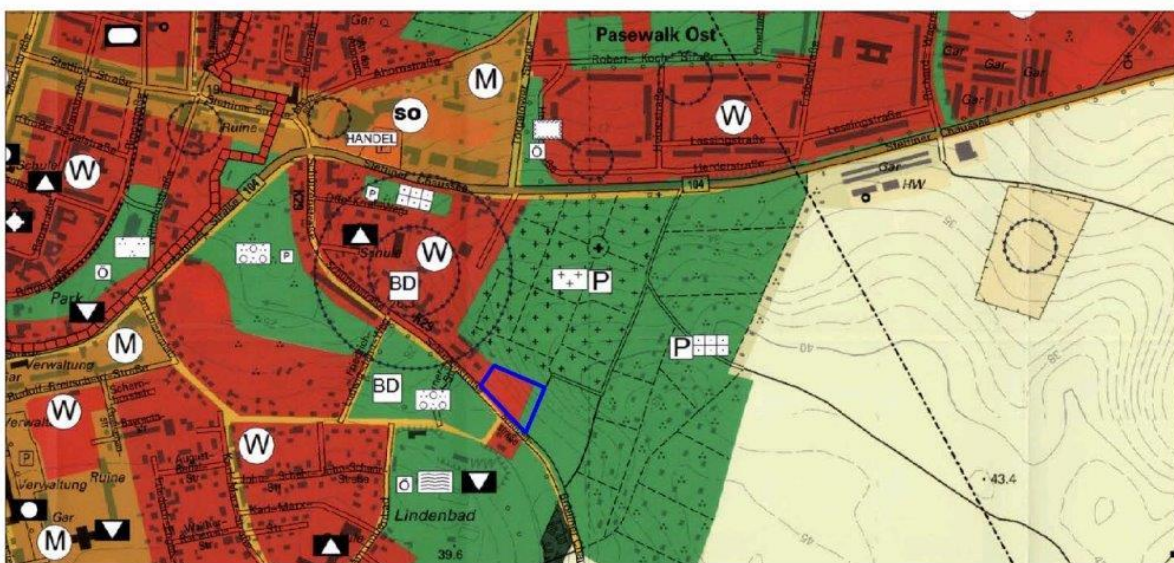
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/20 weitestgehend eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist.

Lediglich der östliche Bereich, derzeit Bereich mit einem unbefestigten Weg, ist als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit überwiegend in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53/20 (blaue Umrandung)

1.5 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern**
- (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.6 Aufstellungsverfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsverfahren

Gemäß der aktuellen Gesetzeslage ist das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 53/20 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), durchzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 53/20 setzt sich somit aus den folgenden Planteilen zusammen:

- **Plan** mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a Nr. 1 BauGB)

TEIL 2

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** ist durchzuführen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter sind zu untersuchen und zu bewerten.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste sind als Eingriff zu bilanzieren und der Kompensationsbedarf auszuweisen.

Da der Ausgleich voraussichtlich nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisierbar ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Mit der Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto soll das sich mit den Eingriffen ergebende Kompensationserfordernis ausgeglichen werden.

- **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Fachbeitrag mit Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Verfahrensstand

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am **28.06.2020** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 53/20 gefasst und im Informationsblatt „Pasewalker Nachrichten“ am 25.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die **Vorentwurfsunterlagen von 05-2021**, bestehend aus Plan und Begründung Teil 1, sollen nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert werden.
- Die **Planungsanzeige an** Landkreis Vorpommern - Greifswald/Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Bundesregierung hat einen Gesetzesentwurf zur Fortschreibung des § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - erarbeitet. Danach soll geregelt werden, dass § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 2 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Der Plan kann sich sowohl an nicht beplante Innenbereiche nach § 34 BauGB als auch im Bebauungsplan ausgewiesene Innenbereiche nach § 30 BauGB anschließen.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden und die Pflicht zur Erarbeitung einer Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft entfällt.

Der Bebauungsplan Nr. 53/20 erfüllt die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Aufstellung gemäß § 13 b BauGB, da es sich um eine Fläche von rd. 0,7 ha im Anschluss an den Innenbereich handelt.

Sollte die Gesetzesanpassung zeitnah rechtskräftig werden, so wird der Bebauungsplan Nr. 53/20 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB fortgeführt. Ggfs. sind die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung den gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Für das Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes wird er notwendig, die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret festzulegen.

Entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird die Zulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater u.a.m.) werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet einzustufen sind, ebenfalls ausnahmsweise zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als nicht zulässig festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht zugelassen. Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Stadtgebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Damit wird den Grundsätzen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

Es werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Dachformen - Flachdach und Pultdach - beabsichtigt die Stadt ein kleines Wohngebiet mit der Ausrichtung auf eine homogene moderne villenartige Bebauung zu entwickeln.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V. Zugelassene Hausform sind Einzelhäuser.

- **Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sollen jeweils maximal zwei Dauerwohnungen zugelassen werden.

Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann und die angestrebte Wohnqualität dauerhaft gesichert wird.

Unter der Planzeichnung (Teil A) wurde ein städtebauliches Konzept mit einer beispielhaften Aufteilung in 8 Baugrundstücke skizziert. Die Grundstücksgrößen differieren zwischen 721 m² und 811 m².

Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit mindestens 8 Wohneinheiten und maximal 16 Wohneinheiten prognostiziert.

2.1.4 Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Schützenstraße (Kreisstraße 92).

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt im Bereich der vorhandenen Zufahrt an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes müssen neue Verkehrsflächen angelegt werden. Hierzu wird eine Planstraße ausgewiesen, über die alle Baugrundstücke direkt angebunden werden. Die Planstraße wird als Stichstraße konzipiert und mit einer Wendeanlage mit einem Radius von 11 m ausgebildet.

Dem Wohncharakter des Gebietes angepasst, soll die Planstraße nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt belegt werden.

Aus verkehrlichen und naturschutzrechtlichen Gründen soll sichergestellt werden, dass die Erschließung der Grundstücke ausschließlich rückwärtig über die Planstraße erfolgt. Zu diesem Zweck wird entlang der südlichen Grundstücksgrenzen zur Schützenstraße die Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgenommen.

Im Rahmen Fortschreibung der Planunterlagen werden Angaben zu Straßenquerschnitt, vorgesehener Befestigung und Ausbildung des Anbindebereiches an die Schützenstraße festgelegt.

Derzeit verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein unbefestigter Weg, der überwiegend von Besuchern des Friedhofs als Nebenzugang in Anspruch genommen wird.

Auch nach Abschluss der Planung ist die fußläufige Anbindung an den Friedhof über die Planstraße und den außerhalb des Plangebietes entlang der Einzäunung über Flurstück 125/20 verlaufenden Weg gegeben.

Die erforderlichen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden nach Vorlage der Fachgutachten in der Planung fortgeschrieben.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit sollen zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität für das Plangebiet Festsetzungen für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke getroffen werden.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches unmittelbar südöstlich an ein Wohngebiet, geprägt von zweireihiger Bebauung, anschließt. In diesem Kontext soll die Bebauung entlang der Schützenstraße fortgeführt werden.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bietet daher die Möglichkeit von Festsetzungen für eine eigenständige homogene Gesamtarchitektur.

Als grundlegendes Gestaltungsprinzip wird eine moderne 2- geschossige Bauweise vorgesehen, die durch die Festsetzungen zu den zulässigen Materialien der Fassadengestaltung, mit dem Fokus auf Putz und Verblendmauerwerk, unterstützt werden soll. Die der Schützenstraße zugewandten Fassaden der Wohngebäude sollen als Lochfassaden ausgeführt werden, um der geplanten Bebauung durch Fenster- und Türöffnungen auch in den weiteren öffentlichen Bereich hinein ein ansprechendes architektonisches Gesicht zu verleihen.

Als zulässige Dachformen für die zwingende zweigeschossige Wohnbebauung werden ausschließlich Flachdächer, Pultdächer sowie Doppelpultdächer zugelassen und damit in Abstimmung typische Eindeckungsarten festgelegt. Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die der Schützenstraße zugewandten Grundstücksseite begrenzt. Die Regelungen sollen den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes betonen. Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Nachrichtliche Übernahme

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt und es sind keine bekannten Bodendenkmale betroffen.

Westlich des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt.

Da auch im Plangebiet jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als nachrichtliche Übernahme in den Text (Teil B) aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

2.4 Hinweise

2.4.1 Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk

Im Zusammenhang mit der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen ist.

Die Stadt Pasewalk hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Stadtgebiet erstreckt. In Punkt 1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist festgelegt, dass je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk, in der Fassung der 1. Änderung vom 08.12.2020, für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher und sonstiger Anlagen und Einrichtungen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sollen auf das Plangebiet angewendet werden.

2.4.2 Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk und gesetzlicher Gehölzschutz

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und im Böschungsbereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzbestände vorhanden, die überwiegend aus Ahorn, Buchen, Linden und Eschen bestehen.

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Pasewalk (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 1. und 2. Änderung vom 18.12.2015 ist auf das Plangebiet anzuwenden.

Danach sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 30 cm aufweist. Die Baumschutzsatzung berücksichtigt die über den gesetzlichen Mindestschutz des § 18 NatSchAG gehenden Schutzkriterien.

Der Ersatz wird in § 8 der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk festgesetzt.

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
> 150 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

Bei Fällung von gesetzlich oder gemeindlich geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald bzw. bei der Stadt Pasewalk zu beantragen.

Außerhalb des Plangebietes wird die Schützenstraße von einer Lindenallee gesäumt. Der Alleebestand wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.0 MEDIENSEITIGE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist noch unerschlossen. Derzeit liegen folgende Informationen vor:

Die Schmutzwasserleitung muss an das Plangebiet herangeführt werden. Hierfür wird der Eigenbetrieb-Abwasser im Haushaltsplan 2022 die notwendigen Mittel einstellen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der Planstraße und der privaten Grundstücke soll durch Einleitung in die in der Schützenstraße vorhandene Kanalisation erfolgen. Für jedes Grundstück ist ein Niederschlagswasseranschluss vorzusehen.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung werden Informationen zu den Leitungsbeständen und Anschlussbedingungen eingeholt.

4.0 Flächenbilanz (überschlägige Ermittlung)

Geltungsbereich **7.025 m²**

davon

- Nettobaupläche 5.958 m²

davon gemäß beispielhafter Grundstücksaufteilung

Grundstück 1	811 m ²
Grundstück 2	744 m ²
Grundstück 3	734 m ²
Grundstück 4	723 m ²
Grundstück 5	721 m ²
Grundstück 6	738 m ²
Grundstück 7	741 m ²
Grundstück 8	746 m ²

- öffentliche Verkehrsfläche
(Planstraße) 1.067 m²

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Raumordnung und Städtebau

Die Stadt Pasewalk ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als Mittelzentrum definiert.

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach Zentrale Orte Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat.

Die Stadt sieht die vorgefundene Hanglage des Plangebietes als Chance für eine Bebauung, die sich qualitativ von anderen Gebieten abhebt und die Besonderheit des Standortes aufnimmt und widerspiegelt.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Wohnbedürfnisse

Die Stadt Pasewalk verzeichnet einen steigenden Wohnraumbedarf, der u. a. durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen sowie Verwaltungen, das Ansteigen des Bedarfes an Wohnraum für Familien mit Kindern sowie durch regionale und überregionale Zuzüge, begründet wird.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und die Grundstücksanfragen belegen, dass auch künftig vielfältige Angebote für individuellen Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen erforderlich werden.

Nahversorgung

Die Stadt Pasewalk fungiert als Mittelzentrum und verfügt über eine ausgewogene Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die Bewohner. Die Einrichtungen sind überwiegend im und um das Ortszentrum angesiedelt und vom Plangebiet gut erreichbar.

soziale Infrastruktur

Durch die Neubebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, wie Kindertagesstätten- und Schulplätzen, entstehen. Die Stadt verfügt über die erforderlichen Einrichtungen und passt die Kapazitäten dem prognostisch zu erwartendem Bedarf an.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Wohngebietes ist der zu erwartende Mehrverkehr unter Berücksichtigung der Vorbelastung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als gering einzuschätzen.

Die innere Erschließung wird durch die Anlage einer Planstraße gesichert.

Die Anforderungen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen, Feuerwehr etc. werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung vollständig im Plangebiet auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Medienerschließung

Die technische Infrastruktur der Stadt weist einen sehr guten Ausbauzustand auf.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung geplant und umgesetzt.

Umweltschutz

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen einer Umweltprüfung, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, umfassend analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen erstellt.

Der aus dem Eingriff resultierende Kompensationsbedarf wird durch adäquate Maßnahmen nachgewiesen.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Dieser Grundsatz wird mit der vorgelegten Planung beachtet. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. In Allgemeinen Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und

tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A).

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung durch Lärm ausgehend von den angrenzenden Verkehrsflächen auf das geplante Wohngebiet ist aufgrund des Abstandes des Baufeldes zur Schützenstraße nicht zu befürchten.

Gleichzeitig sind durch die Kleinteiligkeit des Wohngebietes für die im Umfeld vorhandenen Bebauungsstrukturen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In der Umweltprüfung erfolgt eine umfassende Betrachtung aller relevanten Immissionsbelange.

städtischer Haushalt

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Plangebietes einschl. der bodenordnenden Maßnahmen werden von der Stadt Pasewalk übernommen.

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk entsprechend Planungsfortschritt in die Planung eingearbeitet.

Pasewalk im Mai 2021

Die Bürgermeisterin