

# Stadt Pasewalk

## Bebauungsplan Nr. 39/13 „Dammstraße“

### Begründung

April 2014



**Auftraggeber:**

Stadt Pasewalk  
Der Bürgermeister  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

im Einvernehmen mit  
Frau Katrin Zech  
Sandkrug 19, 17309 Schönwalde

Frau Anja Straube und Herr Hannes Lunow  
Prenzlauer Straße 27, 17309 Pasewalk

**Planverfasser:**

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 5824051  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. RECHTSGRUNDLAGE</b>	<b>5</b>
<b>2. EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
2.1 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES	5
2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.3 PLANVERFAHREN	6
<b>3. AUSGANGSSITUATION</b>	<b>6</b>
3.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
3.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG	7
3.3 ERSCHLIEßUNG	7
3.4 NATUR UND UMWELT	7
3.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
<b>4. PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>7</b>
4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	7
4.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	7
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4.4 LANDSCHAFTSPPLAN	8
4.5 FACHPLANUNGEN	8
<b>5. PLANKONZEPT</b>	<b>8</b>
5.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
5.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
<b>6. PLANINHALT</b>	<b>9</b>
6.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	9
6.1.1 ART DER NUTZUNG	9
6.1.2 MAß DER NUTZUNG	9
6.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	10
6.1.4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN	10
6.2 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	10
6.3 IMMISSIONSSCHUTZ	11
6.4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
6.4.1 BODENDENKMAL „ALTSTADT PASEWALK“	11
6.4.2 GESETZLICH GESCHÜTZTE BÄUME	11
6.5 HINWEISE	11
6.5.1 STÄDTISCHE SATZUNGEN	11
6.5.2 BODENDENKMALPFLEGERISCHE BELANGE	12
6.5.3 BRANDSCHUTZ	12
6.5.4 IMMISSIONSSCHUTZ	12

---

<b>6.5.5</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT .....</b>	<b>12</b>
<b>6.5.6</b>	<b>NATURSCHUTZ.....</b>	<b>13</b>
<b>6.5.7</b>	<b>DEUTSCHE TELEKOM .....</b>	<b>13</b>

**7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... 14**

<b>7.1</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN .....</b>	<b>14</b>
<b>7.2</b>	<b>VERKEHR.....</b>	<b>14</b>
<b>7.3</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>7.4</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>14</b>
<b>7.5</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>15</b>

**8. VERFAHREN..... 15**

---

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,36 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 474, 489/14, 489/15, 489/17, 489/18, 489/20, 489/23, 489/24, 489/25/ 489/26, 489/27, 489/28, 489/30, 489/31, 489/32, 489/33 und 489/34 der Flur 27 Gemarkung Pasewalk. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet der westliche Rand Dammstraße; im Westen grenzt der Planbereich an die östliche Seite der Bahnhofstraße. Südlich des Geltungsbereiches ist bereits eine im Inneren des Blockbereiches liegende Wohnbebauung vorhanden.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohnbebauung Dammstraße 10  
(Flurstück 489/13)
- im Osten: durch die Dammstraße und Garagen  
(Flurstücke 518/3, 489/4, 489/5, 489/6, 489/7, 489/8, 489/9, 489/10 und 489/11)
- im Süden: durch Garagen, Wohnbebauung und Wohn- und Geschäftshäuser  
(Flurstücke 489/29, 489/22, 471/1 und 473/2) und
- im Westen: durch die Bahnhofstraße und Wohn- und Geschäftshäuser  
(Flurstücke 431/1, 475, 476 und 488/2).

Der Geltungsbereich wird umschlossen von dem nach § 9 Abs. 2a BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33/11 „Lindenstraße“. Hier werden nur Zulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben geregelt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

---

## 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des bereits erschlossenen Gebietes für Wohnen und Gewerbe.

Im derzeit unbepflanzten Innenbereich wurden lediglich ein ehemaliger Stall und eine Garage an der Dammstraße errichtet. Durch die Überplanung soll dem Bedarf an Wohngebäuden entsprochen werden.

Die Innenentwicklung ist unter den Aspekten Bodenschutz und Flächeneinsparungen der Entwicklung von neuen Baugebieten vorzuziehen. In diesem Fall kann auf vorhandene Erschließung zurückgegriffen werden, so dass auch ökonomisch die bauliche Nutzung dieses Gebietes geboten ist.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

## 2.3 Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ wurde aus dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/11 „Lindenstraße“ herausgenommen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im Bebauungsplan werden 3.594 m<sup>2</sup> Mischgebiet festgesetzt, was bei einer Grundflächenzahl von 0,4 1.437,6 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ergibt.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2450-302 Eichenwälder Viereck; Arten: Eremit) ist vom Standort über 5,7 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch) beträgt ca. 930 m. Im Stadtgebiet von Pasewalk gibt es mehrere Horststandorte von Weißstörchen, die auch zu dem SPA gehören. Die Horste am Pulverturm und an der Kläranlage sind jeweils ca. 380 m vom Geltungsbereich entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

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

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

## 3. Ausgangssituation

### 3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39/13 „Dammstraße“ befindet sich nördlich des Pasewalker Altstadtkernelns und südlich der Uecker zwischen Dammstraße und Bahnhofstraße.

Der Bereich wurde mit der gründerzeitlichen Stadterweiterung um 1900 bebaut.

---

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Zurzeit ist der Geltungsbereich nur wenig bebaut. An der Dammstraße befinden sich ein ehemaliger Stall und eine Garage. Im Nordwesten gibt es ebenfalls einen kleinen Stall. Der größte Teil des Geltungsbereiches ist als Freifläche der Bebauung einzustufen. Kennzeichnend für den Bereich ist eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Der Blockinnenbereich ist untergenutzt.

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die östlich und westlich tangierenden Damm- und Bahnhofstraße verkehrlich und technisch erschlossen. Von der Bahnhofstraße im Westen des Geltungsbereiches führt ein unbefestigter Weg in östliche Richtung und erschließt das hinten liegende Wohngrundstück Bahnhofstraße 3a und den westlichen Bereich des Bebauungsplanes.

### 3.4 Natur und Umwelt

Die Wiesenflächen im Geltungsbereich unterliegen regelmäßiger Mahd. Es gibt eine Reihe von Gehölzen (Haselnuss, Akazie, Lärche, Kiefer, Fichte, Tanne, Birke, Eiche, Linde und Obstbäume).

4 Bäume sind so groß, dass sie als geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V zu erhalten sind. Dies sind eine Akazie (Durchmesser 1 m), eine Linde (0,5 m), eine Birke und eine Fichte (je 0,4 m). Weitere 7 Bäume (eine Akazie, 5 Birken und eine Haselnuss) sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk ebenfalls geschützt.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 474 liegt im Eigentum der Stadt Pasewalk. Die Stadt beabsichtigt dieses an die Eigentümer und künftigen Nutzer der Baugrundstücke zu verkaufen. Die übrigen Flurstücke des Geltungsbereiches sind privates Eigentum.

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ liegt im Innenbereich der Stadt Pasewalk. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Eine Verdichtung im Inneren des Blockbereiches ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

### 4.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt.

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „*Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.*“ und

4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

Die landesplanerische Stellungnahme vom 15.10.2013 bestätigt, dass die Belange der Raumordnung durch das Vorhaben nicht berührt werden.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich gemischte Bauflächen dargestellt.

### 4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Pasewalk hat einen Landschaftsplan Vorentwurf aus dem Jahr 1998 (Der Landschaftsplan wurde nicht beschlossen).

### 4.5 Fachplanungen

#### Lärmaktionsplan

Die Stadt Pasewalk hat einen Lärmaktionsplan (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG – Stufe II) aus dem Jahr 2012 mit Lärmkarten nach § 47c BImSchG. Darin gehören die Bahnhofstraße, die den Geltungsbereich im Westen tangiert, und die Haußmannstraße südlich des Geltungsbereiches zum Ergänzungsnetz. Die geplanten Bauflächen liegen nach den strategischen Lärmkarten nicht in lärmbelasteten Flächen.

#### Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk wurde im Januar 2012 fortgeschrieben. „Generell gilt, dass das Ziel nicht der quantitative Ausbau als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlichen strukturellen Angebotssituation sein sollte, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte, zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sollten generell nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden....Einzelhandel soll in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Pasewalk konzentriert werden.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Pasewalker Innenstadt.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist eine Nachverdichtung für die Errichtung von zwei Wohngebäuden. Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Bebauung soll ein- bis zweigeschossig erfolgen.

### 5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



---

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer historisch gewachsenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird das gemischt genutzte Bestandsgebiet zwischen Dammstraße, Haußmannstraße, Bahnhofstraße und Am Bollwerk für den kleinen Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) gesichert. Derzeit gibt es neben der Wohnnutzung folgende gewerbliche Nutzungen in dem zusammenhängenden Gebiet: Fahrzeughandel und Service GmbH Am Bollwerk; 2 Friseursalons, Versicherung, Bestattungshaus, Fahrschule, Computerservice, Arztpraxis und Rechtsanwalt in der Bahnhofstraße und ein Friseursalon in der Haußmannstraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Werkstatt geplant. Er wird in ein östliches und ein westliches Baugrundstück geteilt. Da Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gleichrangig sind, kommt der gegenseitigen Rücksichtnahme hier besondere Bedeutung zu.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. Die Nahversorgungsfunktion wird durch mehrere Lebensmittelmärkte (Anbieter mit 600 m Radius) gesichert. Planungsziel des Bebauungsplanes ist eine Nachverdichtung des Blockinnenbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine traditionell gewachsenen kleineren Versorgungsangebote und -strukturen. Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes und den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen Pasewalks wurde festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Der Geltungsbereich liegt auch nicht in einem Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten, wurden auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe sollen aufgrund der erforderlichen Betriebsgrößen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen in ihrer heute üblichen Ausprägung würden in dem kleinen Geltungsbereich zu städtebaulichen Spannungen führen. Im Plangebiet im Blockinnenbereich sind keine für Tankstellen potenziell geeigneten und städtebaulich verträglichen Grundstücke vorhanden. Die Verkehrsanbindung über die private Straße lässt den Betrieb einer Tankstelle nicht zu. Tankstellen sind daher im Geltungsbereich unzulässig.

Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden besonders unverträglich sein können, sollen in Gebieten, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, nicht zulässig sein.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,5 wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt, die unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde unterschiedlich festgesetzt. Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Mecklenburg-Vorpommern im 1996 eingeführten Deutschen Haupthöhennetz 1992(DHHN). Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Im Bereich der offenen Bebauung wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf 21 m begrenzt. Bei Geländehöhen von ca. 10,44 m sind hier Gebäudehöhen bis 10,56 m möglich. Auf den Nachbargrundstücken in der Bahnhofstraße stehen 2- und dreigeschossige Gebäude. Die Festsetzung einer Firsthöhe soll sichern, dass die neue Bebauung die Traufhöhe der Nachbarbebauung (Bahnhofstraße 5) nicht überschreitet.

Im Bereich der halboffenen Bebauung hingegen wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf 20,0 m begrenzt. Bei Geländehöhen von ca. 10,36 bis 10,53 m sind maximal 9,4 bis 9,6 m hohe Gebäude zulässig. Die festgesetzte Firsthöhe sichert, dass die Höhe des Wohnhauses Bahnhofstraße 3a nicht überschritten wird.

### 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist sowohl geschlossene, offene als auch halboffene Bebauung vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Dort, wo die Nachbarbebauung unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze steht, wird abweichende (halboffene) Bauweise festgesetzt.

Es gibt aber auch auf beiden geplanten Baugrundstücken Baufenster, die in offener Bauweise zu bebauen sind. Beim westlichen Baufenster befindet sich die südliche Grenze auf einer Flurstücksgrenze (nördliche Grenze des Flurstückes 489/32). Im Westen und Norden beträgt der Abstand zur Geltungsbereichsgrenze 5 m und im Osten zur Flurstücksgrenze, die die beiden geplanten Baugrundstücke trennt 3 m. Beim westlichen Baufenster, für das offene Bauweise festgesetzt wurde, beträgt der Abstand zur Geltungsbereichsgrenze im Osten 5 m und im Westen zur Flurstücksgrenze, die die beiden geplanten Baugrundstücke trennt 3 m. Vom Schnittpunkt der westlichen Grenze des Baufensters mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 489/31 liegen in jeweils 12 m Abstand die südliche und die nördliche Grenze des Baufensters, die mit einem rechten Winkel angetragen werden.

### 6.1.4 Nebenanlagen und Garagen

Für eine Teilfläche an der Dammstraße sind Garagen und die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, um die Vorgartenzone von baulichen Anlagen, die mit der gärtnerischen Gestaltung nicht vereinbar sind, frei zu halten.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gelten bauliche Anlagen wie Kellerersatzschuppen, Fahrrad- und Geräteschuppen, Gewächshäuser, Spielgeräte, Standplätze für Müllbehälter, aber auch Kleintierställe und Werbeanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen. Nicht als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten Stellplätze und Garagen deren Zulässigkeit durch § 12 BauNVO gesondert geregelt ist.

## 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung des östlichen Teils des Geltungsbereiches erfolgt über die Dammstraße, die das Baugrundstück tangiert.

Im Anschluss an die Bahnhofstraße hat die Stadt Pasewalk ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die künftig private Zufahrt erschließt die rückwärtigen Baugrundstücke im Blockinnenbereich. Da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient, und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die Zufahrt dient der Erschließung des Flurstückes 471/1 (Bahnhofstraße 3a) und des westlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“. *Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchrechtlichen Eintragung oder anderer rechtlicher Mittel.*

### **6.3 Immissionsschutz**

Aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Pasewalk geht für die Bauflächen des Geltungsbereiches keine Lärmbelastung hervor.

Vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb wurde 2008 für den Bebauungsplan Nr. 25/07 „Bahnhofstraße“ ein schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) erarbeitet. Darin wird herausgestellt, dass bei vorhandener straßenbegleitender Bebauung für die dahinterliegenden Bereiche keine Lärmbelastungen auftreten. Dies ist für die geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ der Fall. Sie werden durch die vorhandene Bebauung in der Bahnhofstraße vom Verkehrslärm abgeschirmt. Dementsprechend sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

### **6.4 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **6.4.1 Bodendenkmal „Altstadt Pasewalk“**

Der Westen des Plangebietes befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt Pasewalk“. Betroffen ist die Gemarkung Pasewalk. Flur 27, Flurstücke 474, 489/27 (teilweise), 489/28 und 489/32 (teilweise).

Für Baumaßnahmen innerhalb des Bodendenkmals sind Genehmigungen nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V].

#### **6.4.2 Gesetzlich geschützte Bäume**

Nach § 18 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Boden gesetzlich geschützt. Dies sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Akazie (Durchmesser 1 m), eine Linde (0,5 m), eine Birke und eine Fichte (je 0,4 m).

### **6.5 Hinweise**

#### **6.5.1 Städtische Satzungen**

Folgende Satzungen sind bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten:

- Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Pasewalk (Abwassersatzung)
- Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 2. Änderung
- Baumschutzsatzung in der Stadt Pasewalk in der Fassung der 1. Änderung

Entsprechend der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Pasewalk (Baumschutzsatzung) sind neben den gesetzlich geschützten 4 Bäumen weitere 7 Bäume unter Schutz gestellt. Dies sind eine zweistämmige Akazie (Durchmesser 25 cm), fünf Birken (2 x 30 cm und 3 x 20 cm) und eine Haselnuss (30 cm).

Um die Erschließung des westlichen Baugrundstückes zur Bahnhofstraße realisieren zu können, ist ein Eingriff in den Wurzelbereich der Linde erforderlich. Dieser ist so gering wie möglich zu halten und eine nach Baumschutzsatzung erforderliche Ausnahme und Befreiung ist zu beantragen.

### **6.5.2 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Für den Bereich außerhalb des Bodendenkmals ist folgendes zu beachten:  
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 zufällige 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.

### **6.5.3 Brandschutz**

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.

### **6.5.4 Immissionsschutz**

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

### **6.5.5 Wasserwirtschaft**

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gezielt gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) betreiben, ein-

---

bauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnungen über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow ist zu informieren.

Nach § 5 WHB ist eine nachteilige Veränderung des Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstelle von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Am Vorhabenstandort wurden oberflächennahe Grundwasserstände ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken. Nordwestlich des Vorhabensstandortes wurden Grundwasserflurabstände von ca. 1,40 m der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Am Vorhabenstandort sind keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung bekannt. Nordöstlich des Vorhabensstandortes verläuft das Oberflächengewässer zweiter Ordnung Nr. 968.73317.

### **6.5.6 Naturschutz**

Während der Bauarbeiten sowie der Errichtung und dem Betrieb von Baustellen und Lagerplätzen sind die Normen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), der DIN 18300 (Erdarbeiten) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

### **6.5.7 Deutsche Telekom**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Randgebiet Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden.

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden.*

*Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.*

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Wohngebäude im Inneren des Bereiches können errichtet werden. Die derzeit vorhandene Freifläche der Baugrundstücke wird reduziert.

### **7.2 Verkehr**

Der vorhandene unbefestigte Weg, der die Bahnhofstraße 3a (hinter liegendes Wohnhaus) und den westlichen Teil des Geltungsbereiches erschließt, wird als private Zufahrt ausgebaut. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist privatrechtlich zwischen den Beteiligten zu sichern.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen.

Das östliche Baugrundstück ist bereits schmutzwasserseitig an die Kanalisation in der Dammstraße angeschlossen. Das westliche Baugrundstück wird an die Bahnhofstraße angeschlossen. Dabei ist der Höhenunterschied zu beachten (Die Straße liegt ca. 1 m höher als das Baugelände).

#### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Dachflächen sollte am Anfallort versickert werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

#### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante ein- bis zweigeschossige Bebauung werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die Überprüfung der Hydranten in der Bahnhofstraße und der Dammstraße am 29.10.2013 hat ergeben, dass Löschwasser in ausreichender Menge zur Verfügung steht.

#### Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

### **7.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Die Stadt Pasewalk verkauft ihr Wegegrundstück an die Eigentümer, die den westlichen Teil des Geltungsbereiches bebauen werden. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert auch die private Zufahrt für die Bewohner und Nutzer des Flurstückes 471/1 (Bahnhofstraße 3a). Hier sind Eintragungen ins Grundbuch oder Baulasteintragung zur rechtlichen Sicherung erforderlich.

Die beiden geplanten Baugrundstücke sind in eine Vielzahl von Flurstücken unterteilt. Die Bauherren müssen eine Grundstücksvereinigung oder Vereinigungsbaulast beantragen.

## 7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhangstehende Aufwendungen werden von den Eigentümern der Grundstücke Frau Zech, Frau Straube und Herrn Lunow, getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

## 8. Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 20.06.2013 wurde von der Stadtvertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 27.07.2013 in den Pasewalker Nachrichten bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.09.2013 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Im Schreiben vom 15.10.2013 wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Belange der Raumordnung nicht berührt werden.

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

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 03.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39/13 „Dammstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2013. Die benachbarten Gemeinden, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 24.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2014 bis zum 05.03.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.12.2013 und 25.01.2014 in den „Pasewalker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.04.2014 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 39/13 „Dammstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.2014 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als

Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt-  
vertretung vom 24.04.2014 gebilligt.

Pasewalk, 13.05.2014

 Die Bürgermeisterin 