

# SATZUNG DER STADT PASEWALK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56/20

## "Dargitzer Allee" für das Gebiet westlichen der Anklamer Straße

Satzung der Stadt Pasewalk über den Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ für das Gebiet am westlichen der Anklamer Straße (Gemarkung Pasewalk, Flur 1 Flurstücke 48/4, 48/5 und 48/11 [teilweise] sowie Flur 2 Flurstück 332/6 [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), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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 (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.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich III) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:  
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von mindestens  $R_{w,ges} = L_a - 30$  dB.  
Für Außenbauteile von Büroräumen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von  $R_{w,ges} = L_a - 35$  dB.  
Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens  $R_{w,ges} = 30$  dB besitzen.  
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach folgender Gleichung zu korrigieren:

$$K_{AL} = 10 \lg \left( \frac{S_a}{0,8 S_G} \right)$$

Für Außenbauteile auf den von der Bundesstraße 109 abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  um 5 dB gemindert werden.  
Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der von der nächstgelegenen Verkehrsquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. An der der Verkehrsquelle zugewandten Seite sollten vorzugsweise nicht schutzbedürftige Räume wie z. B. Bäder, Flure, Wintergärten, verglaste Vorbauten o. ä. vorgesehen werden.

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

- Dachform  
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.
- Einfriedigungen der Grundstücke zur Straßenseite 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. 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. archaische 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.

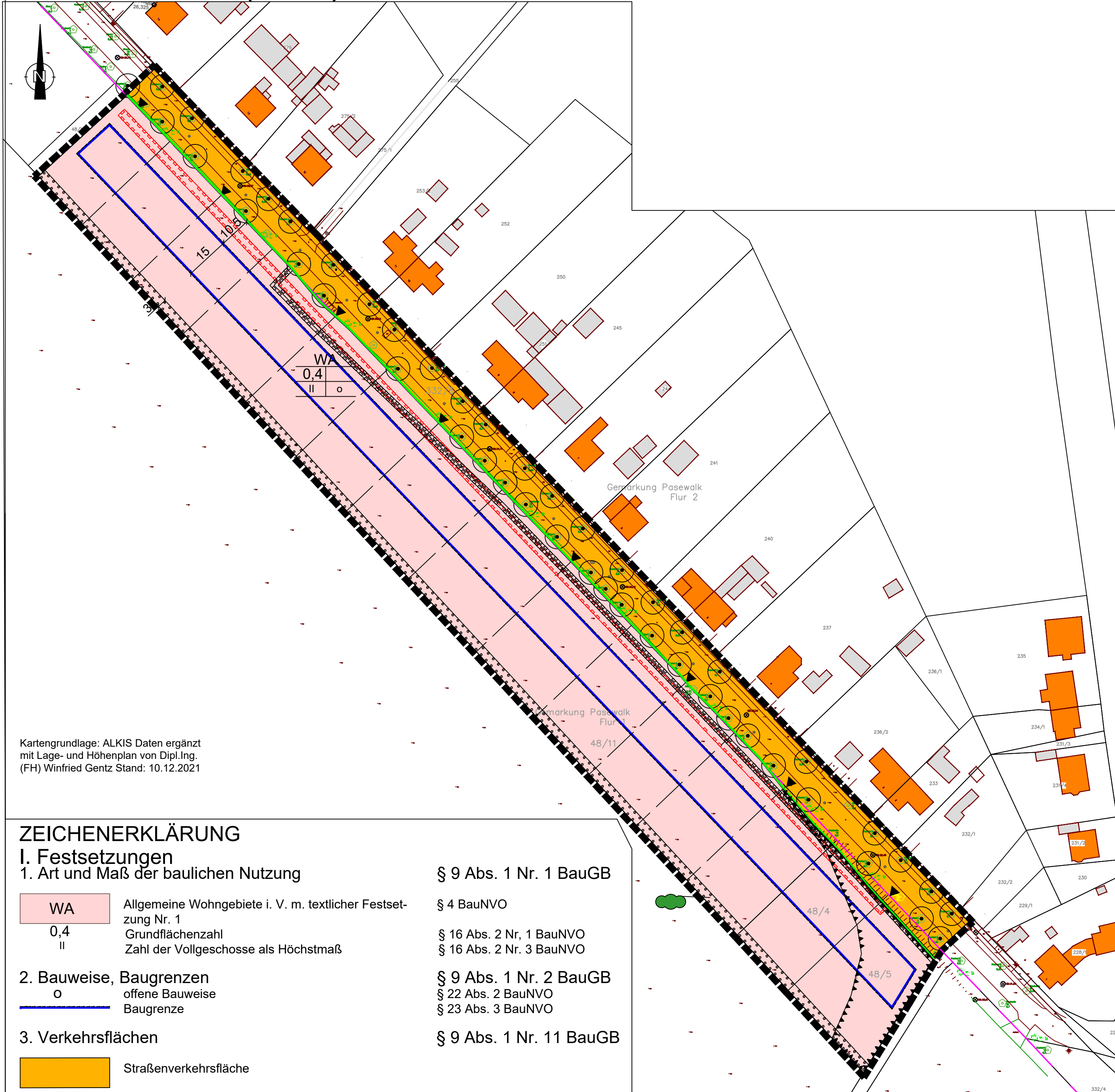
#### 2. Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Gehölzfällungen sowie die Baufeldfreimachung (u.a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Baueinrichtungsfächen) 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 Brutgeschehens erfolgt. Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutnischen 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 Stäben mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.  
V2 Vor Fällung werden die Bäume durch eine sachkundige Person auf Fledermausbesatz untersucht. Diese ergreift ggf. notwendige Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB.

#### 3. Externe Kompensation

- M1 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 18.938 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden.  
Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG 037 „Extensivlandschaft Roggow“ mit der Umwandlung vom Acker in extensive Mähwiesen (Ansprechpartner: Carola Beck, Tel.: 03843 8554623, E-Mail: info@flaechenagentur-mv.de). Die Kompensationsfläche ist circa 8 km vom Eingriffsort entfernt. Der Reservierungsbescheid ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.  
M2 Als Ersatz für den Verlust von 3 Alleebäumen sind gem. Anlage 3 des Baumschutzkompensationserlasses M-V 9 Ersatzbäume heimischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen.

### PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten ergänzt mit Lage- und Höhenplan von Dipl.-Ing. (FH) Winfried Gentz, Stand: 10.12.2021

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

<b>WA</b> 0,4 II	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

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

##### 3. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrten	

##### 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Unterirdisch, 20 kV-Kabel	§ 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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung 2.1 Anpflanzen: Sträucher Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
--	---	--

##### 6. Sonstige Planzeichen

	bestehendes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Pasewalk	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	neues Leitungsrecht zugunsten des für die Versorgung zuständigen Unternehmens	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier Lärmpegelbereich III i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Gemarkung	
	Flur	
	Parzellierungsvorschlag	

### TEXT (TEIL B)

#### 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 BauGB  
Zisternspflicht  
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrtswegen ist in Zisternen einzuleiten, um das aufgefangene Wasser für die Gartenbewässerung wiederzuverwenden.

##### 3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Erhaltung Alleebäume 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 dem Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk.
  - Heckenpflanzung entspricht Vermeidungsmaßnahme V4  
Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Anpflanzfestsetzungen 3 m breite Hecken zu pflanzen. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Bäume der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche und Sträucher der Arten Schneeball, Strauchhassel, Kornelkirsche, Wildrosen.  
Entspricht Vermeidungsmaßnahme V5  
Beim Bau der Zufahrten sollte der Abstand vom Stamm den vierfachen Umfang des Stammes betragen, mindestens jedoch 2,5 m. Sind Arbeiten im Wurzelbereich der Alleebäume unvermeidbar, so sind Wurzelbrücken einzusetzen.  
entspricht V6  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücken und auf der Grünfläche sind pro angefangenen zusätzlichen 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen, Apfelbäume z. B. Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Civia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurstiel, Birnen z. B. Konferenz, Clapps Lieblich, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m<sup>2</sup> Strauchfläche heimischer Arten (z. B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), Beerensträucher) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Die rot gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 4 m.

8. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Pasewalk, den .....  
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der inagerlichen 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 .....

10. Der Bebauungsplan Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ wird hiermit ausgefertigt.  
Pasewalk, den .....

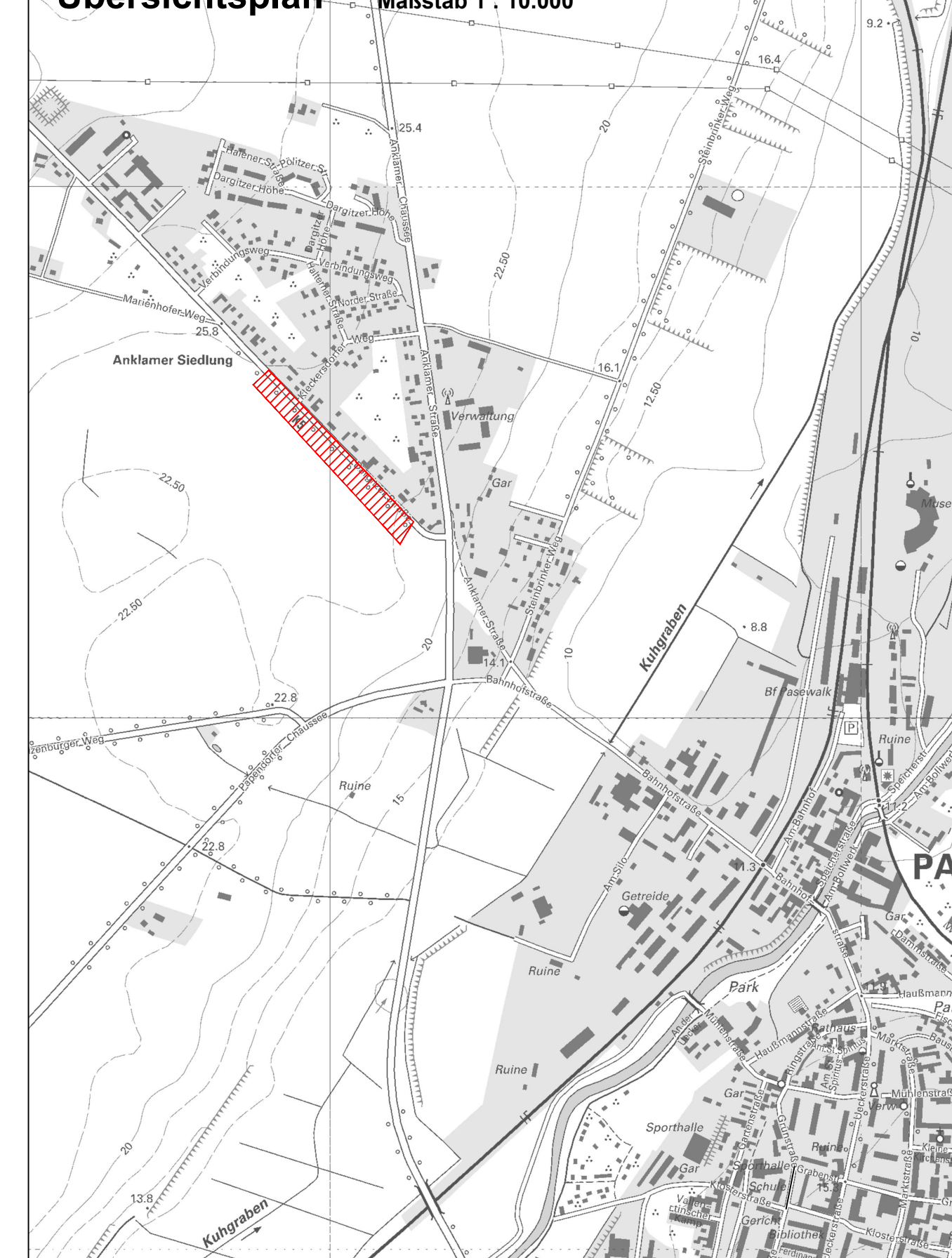
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56/20 „Dargitzer Allee“ 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 .....

Bürgermeister

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



### Bebauungsplan Nr. 56/20 "Dargitzer Allee" der Stadt Pasewalk

Stand: Vorentwurf April 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann