

**- Entwurf -
Begründung zur Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der
Stadt Pasewalk**

Auftraggeber: Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Planungsstand:

März 2024

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf – Begründung für die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk
 - 2.3 Angaben zum Planverfahren
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Planinhalte**
 - 4.1 Planungsrechtliche Festlegungen
 - 4.2 Grünordnerische Festlegungen
- 5 Angaben zur technischen Erschließung**
- 6 Sonstige Angaben**

TEIL 1 – Entwurf zur Begründung für die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

1 Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk wurde der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk gefasst.

Mit der Erarbeitung der Satzung sollen unbebaute Flächen im Außenbereich in den unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Derzeit befinden sich die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk im Außenbereich. Es besteht somit kein Baurecht für eine Bebauung.

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk vorzunehmen.

Nach der Aufstellung der Satzung sind die Grundstücke jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den getroffenen Festsetzungen in der Ergänzungssatzung bebaut werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

Ziel der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist es, die Rechtsgrundlagen für die Errichtung von Wohnbauten zu schaffen. In der Stadt Pasewalk ist die Nachfrage nach qualitativen und modernen Wohnraum sehr groß.

Um der Nachfrage gerecht zu werden, plant die Stadt Pasewalk an der Klosterstraße bzw. an der Straße Vallentinscher Kamp angrenzend an der Altstadt von Pasewalk Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die Stadt Pasewalk verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Folglich befinden sich die Planungsziele der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Pasewalk.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk sollen die folgenden Planungsziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet der Ergänzungssatzung,
- Schaffung von Baurecht für geplante Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Die Erschließung des Standortes ist durch die vorhandenen Straßen Klosterstraße und Vallentinscher Kamp gegeben.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erforderlich.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Demnach darf die Aufstellung der Ergänzungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Pasewalk ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern.

Pasewalk liegt am Ostufer der mittleren Uecker zwischen Ueckermünder Heide im Norden und Uckermark im Süden. 20 Kilometer östlich von Pasewalk befinden sich Bahn- und Straßengrenzübergänge nach Polen. Vor etwa 10.000 bis 15.000 Jahren mündete an dieser Stelle das Urstromtal, in dem die Uecker heute fließt, in den Haffstausee ein.

Südlich Pasewalks liegt die fruchtbare kuppige uckermärkische Grundmoränenlandschaft, nördlich von Pasewalk ist auf den Sanden, die von den Schmelzwassern des Ueckerurstromtales abgelagert worden sind, die Ueckermünder Heide entstanden. An der Uecker befinden sich ausgedehnte Wiesengebiete.

Das Plangebiet grenzt westlich an die Pasewalker Innenstadt an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Klosterstraße
Im Osten: Wohnbebauung in den Straßen Gartenstraße und Vallentinscher Kamp
Im Süden: Wohnbebauung in der Straße Vallentinscher Kamp
Im Westen: Klosterstraße und Bebauung in der Klosterstraße

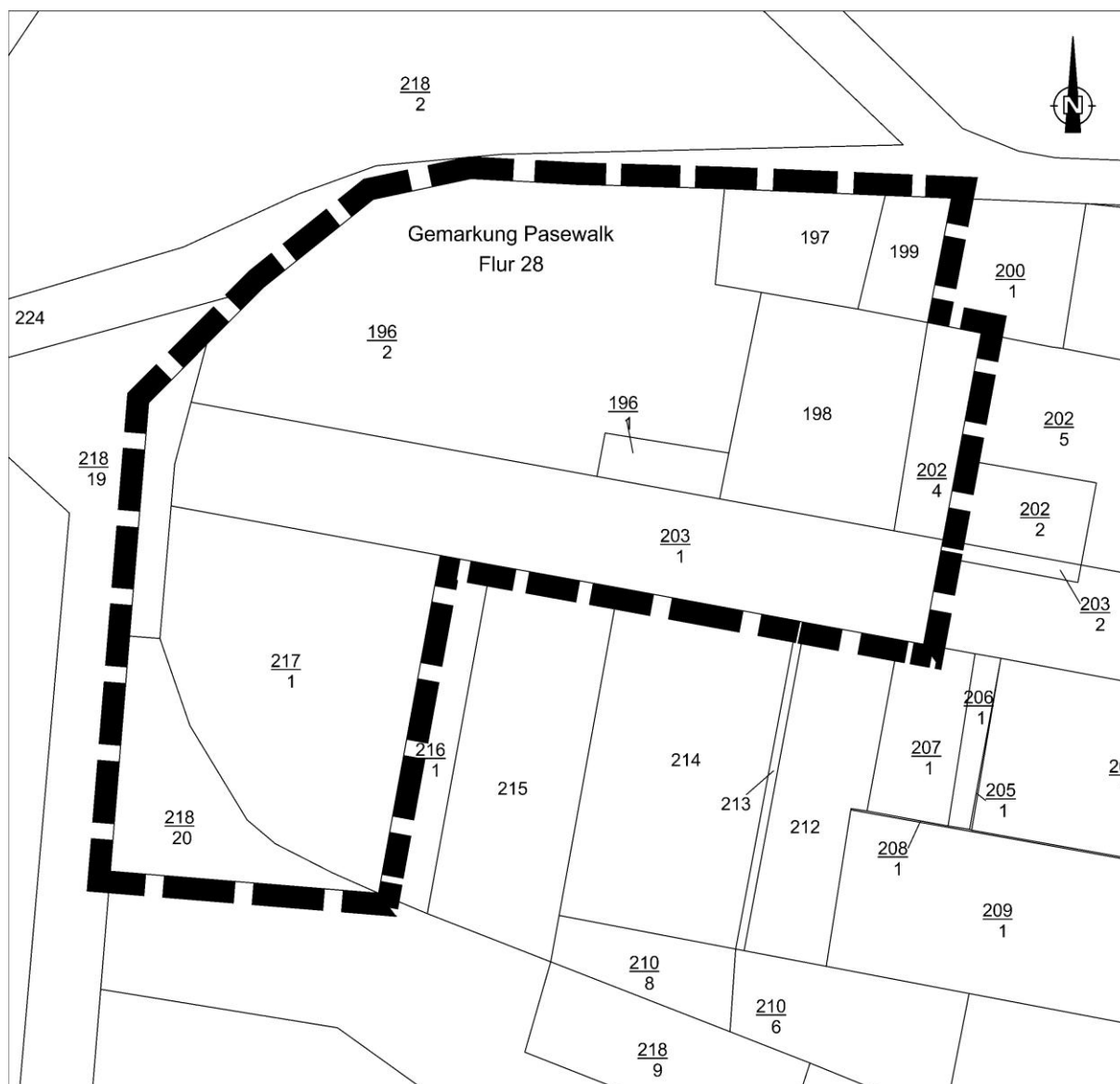
Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk umfasst die Flurstücke 196/1, 196/2, 197, 198, 199, 202/4, 203/1 (tw.), 217/1, 218/19 (tw.) und 218/20 (tw.), der Flur 28 in der Gemarkung Pasewalk.

Das Gebiet der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk beträgt ca. 5.200 m².

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für Stadt Pasewalk vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Flurkartenübersicht für die Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk



4 Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung kann die Stadt Pasewalk einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk befindet sich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die weitgehend unbebaute Fläche geschaffen werden. Die planungsrechtliche Situation wird grundlegend neu geregelt.

Es werden einzelne noch unbebaute Grundstücke in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugerechnet. Daher werden sie jetzt als Baugrundstücke bewertet. Die städtebauliche Ordnung im Plangeltungsbereich wird gesichert.

Die Stadt Pasewalk hat sich für eine Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk entschieden, um Entwicklungsflächen für Bauwillige zu schaffen. Bei der Stadt Pasewalk ist die Nachfrage nach Bauland für Wohnungsbauten sehr hoch. Derzeit stehen kaum geeignete Flächen zur Verfügung, um diesen Bedarf zu bedienen. Darum soll mit der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen und Wohnbauflächen städtebaulich entwickelt werden.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festlegungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Die ausgewiesenen Wohnstandorte innerhalb des Ortsteils tragen zu einer harmonischen Ergänzung der Stadt Pasewalk bei. Ziel ist es, in Richtung Ueckeraue die Geschossigkeit zu reduzieren. Deswegen wurde eine maximale Traufhöhe von 7,00m, bezogen auf die mittlere Höhenlage der zum Grundstück gehörenden Verkehrsfläche (Straße), festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage des Geländes des Grundstücks und dem Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut eines Gebäudes.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung zulässig. Ausnahmsweise sind auch Büroräume gestattet.

Die Gebäude können als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Die Wohnbauten sind in der offenen Bauweise zu errichten. Dabei können die Dächer als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet werden.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

Um eine massive Bebauung durch Nebenanlagen zu unterbinden und Blickbeziehungen zu erhalten, sind die Parkplätze als nicht überdachte Stellplätze zu errichten.

Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht höher als 1,50 m errichtet werden. Zudem sind geschlossene Zäune und Mauern unzulässig. Einfriedungen als Hecken sind nur als blühende Hecken gestattet.

Voraussetzung für die Bebauung des Bereiches der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem dürfen die Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Pasewalk nicht entgegenstehen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk erfolgt durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Der Eingriff im Plangebiet ist wie folgt auszugleichen:

Auf den Grundstücksflächen sind pro 100 m² Neuversiegelung

5 Stück hochstämmige Obstbäume heimischer Produktion (Stammumfang 10 bis 12 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen)

Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel

Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern;

Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte)

20 m² Strauchfläche heimischer Arten z.B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Symphoricarpos x doorenbosii* (Schneebeere), *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Pyracantha coccinea* „Red Column“ (Feuerdorn)

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk (Stand 10.12.2015) § 3
Geschützte Bäume, stehen folgende Bäume unter Schutz:

1. Geschützte Bäume sind Laubbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm (entspricht 16 cm Durchmesser) in 1,0 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm (entspricht 10 cm Durchmesser) aufweist.

2. Diese Satzung gilt auch für Bäume, die nach dieser Satzung oder anderen Rechtsvorschriften als Ersatzpflanzungen vorgenommen wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vorliegen.
3. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien, unterliegen den Bestimmungen der Satzung ab einem Stammumfang von 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).
4. Geschützt sind auch Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 100 cm (entspricht 32 cm Durchmesser).

Vermeidung von Störung durch Lichtemission: Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sollen auf ein notwendiges Maß reduziert und insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden, d.h. es ist ein Lichtspektrum von 1800-2200K zu bevorzugen. Beleuchtungsdauer und -zeiten sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Streulicht ist zu vermeiden, Beleuchtung ist zielgerichtet zu installieren. Insektenfallen durch rundum geschlossene Leuchten sind zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag: Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen (vor allem Glasflächen) kommt. Um Individuenverluste zu vermeiden, soll reflexionsarmes Glas verwendet werden. Für Vögel gefährliche Durchsichten an Balkon- oder Terrassenbrüstungen sind zu vermeiden. Es wird empfohlen die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von 2022 heranzuziehen und in der Broschüre empfohlene Maßnahmen umzusetzen.

Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den der Landschaft zugewandten Seite der Grundstücke vorzunehmen.

Sollte die Pflanzung der Gehölze auf den Grundstücken teilweise oder in Gänze in begründeten Ausnahmefällen nicht möglich sein, können durch das Bauamt/Öffentliches Grün und Naturschutz der Stadt Pasewalk Pflanzstellen im öffentlichen Bereich angewiesen werden.

In diesen Fällen bleibt die Gewährleistungspflicht und -zeit durch den Ausgleichspflichtigen bestehen. Schäden, die durch Dritte an der Pflanzung entstehen, hat der Ausgleichspflichtige nicht zu verantworten. Möglich ist ebenfalls eine Ersatzzahlung gemäß den Festlegungen der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk.

Vor dem Abriss von bestehenden Gebäuden oder Fällungen von Gehölzen sind diese von einer fachkundig geschulten Person auf etwaige Brutstätten zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle Funde zu etwaigen Brutstätten festgestellt werden, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise durchzuführen.

Der Vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gem. DIN 18920/RAS-LG 4 zu schützen. Stehende Kleingewässer mit angrenzender Ufervegetation sind nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10 m zur Böschungskante einzuhalten. Trockenmauern sind schutzwürdige Biotope und müssen erhalten bleiben.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

Sind im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen am Standort des Gebäudes Einzelbäume zur Fällung vorgesehen, so ist hierfür im jeweiligen Bauantragsverfahren ein Fällantrag durch den Bauherrn zu stellen.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk grenzt direkt an die Straßen „Vallentinscher Kamp“ und „Klosterstraße“ an. Das Plangebiet ist folglich durch das innerörtliche Straßennetz erschlossen.

■ Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Eine vorhandene Trinkwasserleitung PE HD100 DN100 liegt im Vallentinschen Kamp und verläuft weiter durch das Plangebiet. Diese Leitung kann für die Versorgung des geplanten Wohngebietes genutzt werden und darf nicht überbaut werden.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Im Straßenraum des Vallentinschen Kamp befindet sich eine Schmutzwasserleitung DN 200, die das zusätzliche anfallende Abwasser aufnehmen und in Richtung Gartenstraße ableiten kann.

Für eine Bebauung der Teilfläche 217/1 und 196/2 muss der Kanal verlängert werden. Je nach Bebauung können nachträglich die benötigten Hausanschlusskanäle hergestellt werden.

■ Regenentwässerung

Im Straßenraum des Vallentinschen Kamp befindet sich eine Niederschlagswasserleitung DN 300, die das zusätzliche anfallende Abwasser aufnehmen und in Richtung Gartenstraße ableiten kann.

Für eine Bebauung der Teilfläche 217/1 und 196/2 muss der Kanal verlängert werden. Je nach Bebauung können nachträglich die benötigten Hausanschlusskanäle hergestellt werden.

■ Löschwasserversorgung

Für das Gebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

In der Straße „Vallentinscher Kamp“ befindet sich ein Hydrant mit einer Stundenleistung von 96 m³ Löschwasser. Folglich ist der Löschwasserbedarf gesichert.

■ Gas

Eine vorhandene Erdgasleitung PE HD100 DN100 liegt im Vallentinschen Kamp und könnte für die Versorgung des geplanten Wohngebietes genutzt werden. Aktuell bauen die Stadtwerke Pasewalk GmbH jedoch kein neues Erdgasnetz in neuen Wohngebieten aus.

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk ist nicht elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen angrenzenden Anlagen. Es ist vorgesehen den Anschluss über die Klosterstraße vorzunehmen.

■ Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

Im Vallentinschen Kamp befinden sich Leerrohre über die eine Versorgung der geplanten Bebauung mit Glasfaserkabel realisiert werden kann. In Abhängigkeit von der Bebauung ist es möglich, dass die Errichtung eines Schachtes erforderlich wird.

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.

Die vorhandenen TK-Linien sollen möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig beim Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de

Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an die o.g. Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie Kabelschäden vermieden und wie zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommt, ist im „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden. Hier empfiehlt die Deutsche Telekom AG die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

6 Sonstige Angaben

6.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Klosterstraße“ der Stadt Pasewalk werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

Belange des Wasser- und Bodenverbandes Mittlere Uecker-Randow

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich abwehrender Brandschutz

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Pasewalk, kommt als Schwerpunktfeuerwehr zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz bzw. die Nachforderung weiterer Nachbarwehren entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Zugänglichkeit

Grundsätzlich ist die Anfahrt der Feuerwehr durch den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum als gesichert anzusehen. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Bedarf, je nach zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“ zu planen und herzurichten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll im Bestand, über das öffentliche Hydranten- System als Grundschutz der Stadt Pasewalk, sichergestellt werden. Sind im 300m- Umkreis um das jeweilige potentielle Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte hat laut Satz 2 nur dann für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen, wenn wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere (über den Grundschutz hinaus) Löschwasserversorgung erforderlich ist.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt.

Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Käämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft/ Altlasten

Auflagen Abfall:

Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Wird bei der Maßnahme Recyclingmaterial (RC-Material) eingebaut, ist dies nach §§ 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen sofern der Einbau 250 m³ übersteigt.

Auflagen Bodenschutz:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

6.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

6.3 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.