



Stadt Pasewalk

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 / 11
„Gewerbegebiet Torgelower Straße West“**

Begründung
Stand Oktober 2021

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Pasewalk, den 05.01.2022

Stadt Pasewalk
Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
(Rathaus) PSF 12 44
17302 Pasewalk

ContextPlan GmbH

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

H I N W E I S:

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 / 11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ der Stadt Pasewalk. Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die vorgenommenen Änderungen. Zum Verständnis des Plans sollte daher die Begründung des Ursprungsplans mit herangezogen werden.

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Inhalt	Seite
I PLANUNGSGEGENSTAND	1
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Rechtsgrundlagen	1
3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB	1
4. Plangebiet	3
4.1 Lage in der Stadt.....	3
4.2 Verkehrliche Erschließung	3
4.3 Stadttechnik	4
II PLANERFORDERNIS UND ZIELVORSTELLUNGEN	5
1. Ziele der Änderung.....	5
2. Begründung der Festsetzungen.....	5
3. Kosten und Finanzierung	6
III. VERFAHREN	7
1. Aufstellungsbeschluss.....	7
2. Frühzeitige Beteiligungen.....	7
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
4. Öffentliche Auslegung	7

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ ist mit Ablauf des 21.12.2013 in Kraft getreten. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt sich heraus, dass die textliche Festsetzung Nr. 7.1 offensichtlich fehlerhaft und damit korrekturbedürftig ist. Die Korrektur dieser Festsetzung stellt den Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans dar. In diesem Zusammenhang werden weitere geringfügige Änderungen an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen, mit denen im Wesentlichen auf die Herausforderungen des Klimawandels reagiert werden soll. Keine der vorgenommenen Änderungen berührt die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ umfasst die Gewerbeflächen westlich der Torgelower Straße sowie die Erschließungs- und Grünflächen, in denen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlicher Regelungsbedarf erkennbar ist.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 / 11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen dafür liegen vor, weil durch die Änderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz abgesehen
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt
- von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

4. Plangebiet

4.1 Lage in der Stadt

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Pasewalk und ist ca. 2 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Trasse der beiden parallel verlaufenden 110 kV - Freileitungen;
- im Westen durch den Gemeindewiesenweg;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 9, die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 21, die westliche Grenze des Flurstückes 41/6 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 40/7 und 40/6;
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Torgelower Straße sowie durch die nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Einzelhandelsstandortes.

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Gemarkung Pasewalk und wird durch die folgenden Flurstücke der Flure 34, 40 und 43 gebildet:

Flur 34: Flurstück 3,

Flur 40: Flurstücke 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 5/4, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13,

Flur 43: Flurstücke 9, 10/1, 10/2, 11/2, 16/1, 17/1, 17/2 (tw.), 17/3, 17/4, 18/2, 18/4, 18/6, 18/8, 18/9, 19/2, 19/5, 20/1, 20/2, 24/10, 24/11, 40/6, 40/7, 40/8, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 42/5, 42/6, 44/7, 44/8, 44/10, 44/11, 45/1, 48/1 und 71/3 (tw.)

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 28,6 ha.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Torgelower Straße und den Gemeindewiesenweg an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Beide Straßen übernehmen die Funktion als Haupteerschließungsstraßen im Plangebiet.

Die Torgelower Straße dient als Zubringer zu den Bundesstraßen B 104 und B 109, welche weiter zur Bundesautobahn A 20 führen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in direkter Nähe zu den Schienenstrecken nach Berlin, Stralsund, Hamburg und Stettin (Polen), die südlich verlaufen.

Der Stellplatzbedarf wird derzeit im wesentlichen auf den einzelnen Grundstücken gedeckt, darüber hinaus befinden sich in den umliegenden Straßen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

ÖPNV

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Regionalbahnhof Paseswalk Oststadt. Hier verkehren Regionalzüge nach Berlin, Güstrow, Strahlsund, Schwerin und Stettin (Polen). Entlang der Torgelower Straße verlaufen Buslinien in die umliegenden Gemeinden.

4.3 Stadttechnik

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes ist durch die in den Straßen des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich gewährleistet. Allenfalls für die großen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Gemeindewiesenweges sind die Möglichkeiten der technischen Erschließung aufgrund ggf. erforderlicher großer Anschlusslängen vorhabenbezogen zu prüfen.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufen parallel zwei 110 kV – Freileitungen zu denen entsprechende Schutzabstände gem. der technischen Regelwerke einzuhalten sind.

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

II PLANERFORDERNIS UND ZIELVORSTELLUNGEN

1. Ziele der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 / 11 umfasst alle Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Ziele der Planänderung sind die Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 sowie Änderungen an der Pflanzliste und am Stammumfang zu pflanzender Bäume in Reaktion auf die Herausforderungen des Klimawandels.

2. Begründung der Festsetzungen

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung Nr. 7.1. war offensichtlich fehlerhaft, da sich die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen nicht auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche, sondern auf die nicht überbaute Grundstücksfläche bezog. In der Konsequenz wären dadurch umso mehr Bäume zu pflanzen, je weniger ein Grundstück bebaut wird.

Die textliche Festsetzung wird wie folgt korrigiert:

Mindestbepflanzung

7.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je ein Baum (StU 14/16, Art gemäß Pflanzliste 1) pro 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

In den textlichen Festsetzungen 7.1, 7.6 und 8.2 wurde als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel der erforderliche Stammumfang der zu pflanzenden Bäume von bisher 18/20 cm auf 14/16 cm geändert, da Bäume mit geringerem Stammumfang besser anwachsen können.

Ebenfalls als Anpassung an den Klimawandel wurden Veränderungen an der Pflanzliste vorgenommen:

Pflanzliste 1:

Sorbus aucuparia	Eberesche	entfernt
Ulmus laevis	Flatterulme	entfernt
Tilia cordata	Winterlinde	entfernt
Crataegus monogyna	Weißdorn	entfernt
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	entfernt
Tilia tomentosa	Silberlinde	hinzugefügt
Ulmus rebona resista	Ulme	hinzugefügt
Quercus rubra	Roteiche	hinzugefügt

Pflanzliste 2

Rosa corymbifera	Buschrose	entfernt
Salix viminalis	Korbweide	entfernt
Salix caprea	Salweide	entfernt

STADT PASEWALK
 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
 „GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

Die Pflanzlisten umfassen nunmehr folgende Pflanzen:

Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus rebona - resista	Ulme
Quercus rubra	Roteiche
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.	

Pflanzliste 2 – Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina agg.	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Paserwalk.

STADT PASEWALK
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11
„GEWERBEGEBIET TORGELOWER STRASSE WEST“

III. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19/11 „Gewerbegebiet Torgelower Straße West“ wurde noch nicht gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligungen

Von den frühzeitigen Beteiligungen wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. Juli 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung

Die Planunterlagen wurden im Zeitraum 04. August 2021 bis 15. September 2021 öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ~~25.11.2021~~ gebilligt.

Stadt Pasewalk, den 05.01.2022


Der Bürgermeisterin

Stadt Pasewalk

Die Bürgermeisterin
Haußmannstraße 85
(Rathaus) PSF 12 44
17302 Pasewalk