

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 30/09 "INDUSTRIEGEWERBEGROSSSTANDORT PASEWALK, 1. BAUABSCHNITT" (Satzung)

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 27.05.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

(Teil A)  
Planzeichnerklärung (Teil B)  
Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1749), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323).

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
1.1 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,  
4. sonstige Gewerbebetriebe,  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
6. Gartenbetriebe.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
1. Einzelhandelsbetriebe  
2. Tankstellen,  
3. Vergnügungstätten

**GE** Gewerbegebiete § 8 BauNVO  
1.2 In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:  
1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Lagerhäuser und Lagerplätze soweit Betrieben im Baugebiet zugeordnet,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Vergnügungstätten.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitungsstellen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
3. Vergnügungstätten,  
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
1. Einzelhandelsbetriebe,  
2. Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,  
3. Tankstellen,  
4. Gartenbetriebe.

**GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)  
1.4 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitungsstellen sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
3. Vergnügungstätten.

Nicht zulässig sind in den Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
1. Einzelhandelsbetriebe

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
1.1 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,  
4. sonstige Gewerbebetriebe,  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
6. Gartenbetriebe.

Nicht zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
1. Einzelhandelsbetriebe  
2. Tankstellen,  
3. Vergnügungstätten

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höhenmaß (§ 16 BauNVO)  
z.B. 1,5 Geschossflächenzahl als Höhenmaß (§ 16 BauNVO)  
z.B. 8,0 Baumassenzahl als Höhenmaß (§ 16 BauNVO)  
z.B. OK 67,0 m Hörsa baulicher Anlagen als Höhenmaß (§ 16 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO) 3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.  
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) 3.2 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 16 BauNVO) 4.1 Die Einteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
Straßenbegrenzungslinie

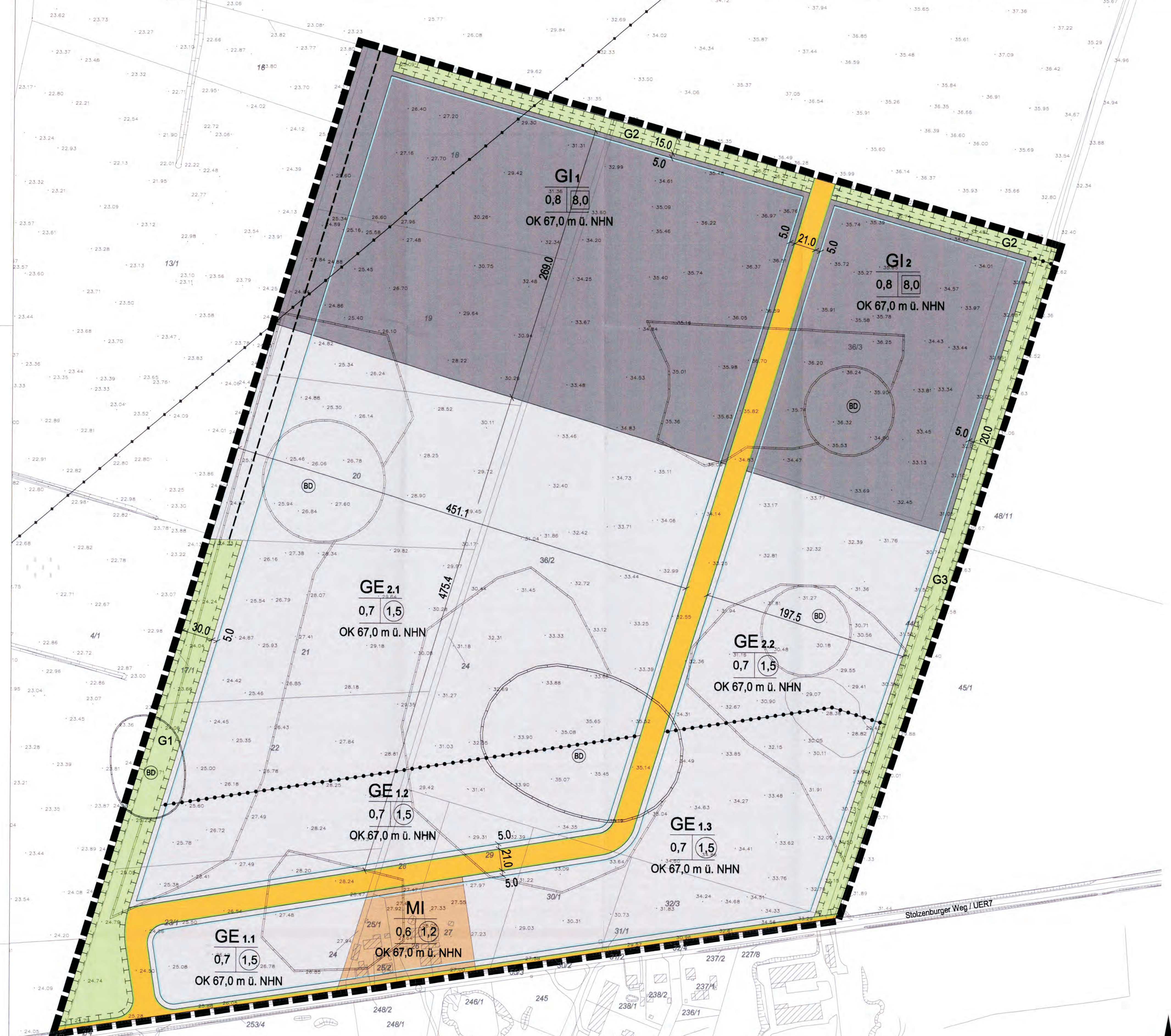
## 5. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Flächen für Maßnahmen 5.1 In der öffentlichen Grünfläche G1 sind Windschutzpflanzung und Ackerfläche in einer frei wachsenden Hecke standorttreuer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchraum von 5 m umzusetzen. Für die Pflanzungen sind je 10 m<sup>2</sup> Hecke Heister der Qualität 150/175 und Sträucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird wie folgt zugeordnet: Öffentliches Straßenland zu 7%, G1 zu 23%, G2 zu 10%, GE 1.1 zu 3%, GE 1.2 zu 10%, GE 1.3 zu 8%, GE 2.1 zu 31%, GE 2.2 zu 8%.

In den öffentlichen Grünflächen G2 sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen in einem Umfang von 11.159 m<sup>2</sup> in eine frei wachsende Hecke standorttreuer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchraum von 5 m umzusetzen. Für die Pflanzungen sind je 10 m<sup>2</sup> Hecke Heister der Qualität 150/175 und Sträucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird wie folgt zugeordnet: Öffentliches Straßenland zu 7%, G1 zu 23%, G2 zu 10%, GE 1.1 zu 3%, GE 1.2 zu 10%, GE 1.3 zu 8%, GE 2.1 zu 31%, GE 2.2 zu 8%.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Einbringung der Öffentlichkeits- und Behördenaufklärung ist gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in dem dem "Pasewalker Nachrichten" am 27.05.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan für die Dauer eines Monats während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am 27.05.2015 in den "Pasewalker Nachrichten" bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdochen von Erhebungsgegenständen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 27.05.2015 in Kraft getreten.

Pasewalk, den 02.07.2015



### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 24.11.2011 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" am 17.12.2011 erfolgt.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 10.01.2012 durchgeführt worden.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form eines Erörterungstermins am 10.01.2012 durchgeführt worden.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 27.05.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans 30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" zum Entwurf erhoben und den Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" einschließlich Begründung und Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2014 bis zum 07.05.2014 während folgender Zeiten:  
Montags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr  
Dienstag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr  
Mittwoch 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr  
Donnerstag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr  
Freitag 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht trageweise abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 22.03.2014 in den "Pasewalker Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.09.2014 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 07.05.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 07.05.2015 getilgt.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Der katastrmäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtverhehlernde Punkte im M 1:2000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Pasewalk, den 23.06.2015
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" wird hiermit ausgetilgt.  
Pasewalk, den 26.06.2015
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Einbringung der Öffentlichkeits- und Behördenaufklärung ist gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in dem dem "Pasewalker Nachrichten" am 27.05.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan für die Dauer eines Monats während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am 27.05.2015 in den "Pasewalker Nachrichten" bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdochen von Erhebungsgegenständen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 27.05.2015 in Kraft getreten.  
Pasewalk, den 02.07.2015

Mindestbepflanzung

5.3 In der öffentlichen Grünfläche G3 ist die landwirtschaftliche Nutzfläche in einem Umfang von 11.875 m<sup>2</sup> in eine frei wachsende Hecke standorttreuer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchraum von 5 m umzusetzen. Für die Pflanzungen sind je 10 m<sup>2</sup> Hecke Heister der Qualität 150/175 und Sträucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird wie folgt zugeordnet: Öffentliches Straßenland zu 7%, G1 zu 23%, G2 zu 10%, GE 1.1 zu 3%, GE 1.2 zu 10%, GE 1.3 zu 8%, GE 2.1 zu 31%, GE 2.2 zu 8%.

5.4 In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche ein Baum (StU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).

5.5 In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche ein Baum (StU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).

5.6 Mauern und offenklares Fassadenfenster, die größer als 200 m<sup>2</sup> sind, sind mit Baumpflanzungen der Pflanzliste 1 einzuräumen (Minimierungsmaßnahme).

5.7 Für alle Pflanzungen wird die ausschließliche Verwendung von Pflanzen der regionalen Herkunft "Norddeutsches Tiefland" festgesetzt.

5.8 Die Gesamtlänge der PKW-Stellplätze in den Baugebieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Davon teilverlegte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze (Minimierungsmaßnahme).

5.9 In den Baugebieten sind Stielstutzenanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (StU 18/20) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).

Bepflanzung von Stellplätzen

6. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schalleistungspegel

6.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowohl begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)<sub>m</sub> nicht überschritten werden:

	tags	nachts
GE 1.1	54,2 dB(A) <sub>m</sub>	34,2 dB(A) <sub>m</sub>
GE 1.2	54,2 dB(A) <sub>m</sub>	34,2 dB(A) <sub>m</sub>
GE 1.3	54,2 dB(A) <sub>m</sub>	34,2 dB(A) <sub>m</sub>
GE 2.1	60,0 dB(A) <sub>m</sub>	50,0 dB(A) <sub>m</sub>
GE 2.2	60,0 dB(A) <sub>m</sub>	50,0 dB(A) <sub>m</sub>

6.2 In den Industriegebieten (GI) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowohl begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)<sub>m</sub> nicht überschritten werden:

	tags	nachts
GI 1	73,0 dB(A) <sub>m</sub>	59,0 dB(A) <sub>m</sub>
GI 2	71,0 dB(A) <sub>m</sub>	60,0 dB(A) <sub>m</sub>

6.3 Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schalleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtlänge des jeweiligen Baugebietes. Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) beziehen, ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche.

6.4 Die Berechnung zur Kontingenzierung der Geräuschemissionen folgt der DIN ISO 9613-2 mit den Annahmen: Mittweg - Wetterlage (C<sub>ref</sub> = 0 dB(A)), mittlere Temperatur 10°C, Luftfeuchtigkeit 70%, Bodenreflektor Q = 0,3, der "immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" (FSP) ist ein A-bewerteter Summenpegel (Dämpfungsverlustfaktor 500 Hz) mit einer Quellhöhe von 4 m über Geländeneiveau. Abschirmungen durch Nebengebäude, die im Mischgebiet (MI) des B-Plangebietes und im Umfeld der Immissionsorte (IP) stehen, werden nicht berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmzuschwelle und/oder -schirme), die in den GI- und GE-Gebieten des B-Plangebietes stehen, werden nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Corylus avicularia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide
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 Hartweige
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hasselnuß
Rosa canina ag.	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Rosa corymbifera	Buschrose
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Fraxulus alnus	Faulbaum
Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### ÜBERSICHT: Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes



### ÜBERSICHT: Lage des Plangebietes



STADT PASEWALK  
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 30/09  
"INDUSTRIEGEWERBEGROSSSTANDORT PASEWALK,  
1. BAUABSCHNITT"  
SATZUNG

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m  
M 1 : 2.000  
Oktober 2014