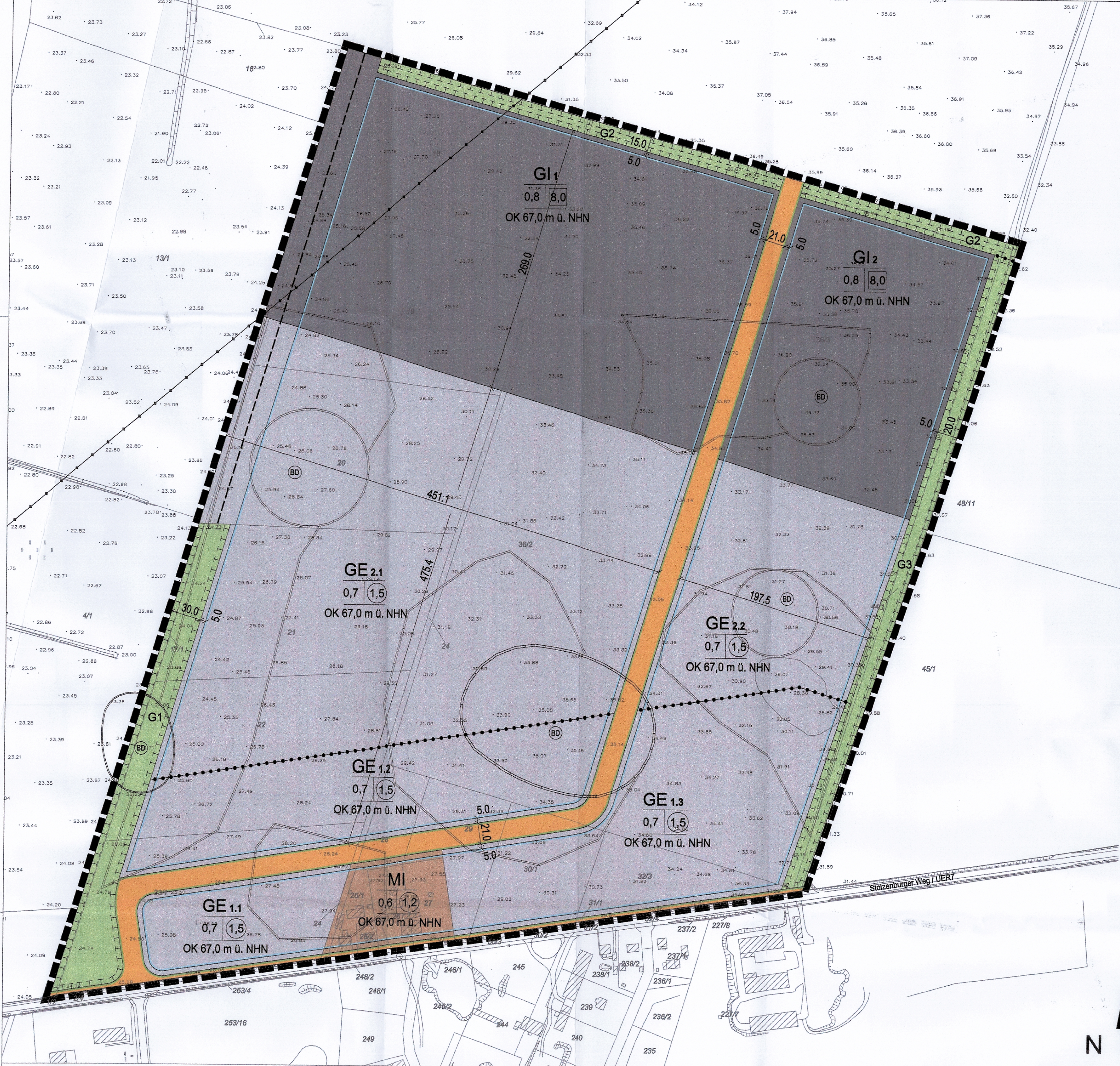




VERFAHRENSVERMERKE

- 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 "Industriegewerbestandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Pasewaler Nachrichten" am 17.12.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 10.01.2012 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form eines Erläuterungsmerkmals am 10.01.2012 durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 27.02.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbestandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" zum Entwurf erhoben und den Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst.
- 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.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbestandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" einschließlich Begründung und Umweltbericht liegen 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
Dienstags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Mittwochs 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Donnerstags 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitags 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 folgerichtig abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 22.03.2014 in den "Pasewaler Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 25.05.2014 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbestandort 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 gebilligt.
- Der katasträmterliche Bestand sowie die geometrische Festlegung der ortsüblichen Planung werden als richtig beschönigt. Hinsichtlich der lagespezifischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1:2000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbestandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" wird hiermit ausgetüftelt.
- 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 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in den den "Pasewaler Nachrichten" am 27.05.2015 ortsüblich 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 erteilen ist, wurde ebenfalls am 27.05.2015 in den "Pasewaler Nachrichten" bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 27.05.2015 in Kraft getreten.

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 Stadtvertreterversammlung vom 07.05.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbestandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

(Teil A) Planzeichenerklärung	(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. 1748), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1980 (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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2008 (GVOBl. M-V S. 488, 612), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

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

- MI** Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
- Im Mischgebiet sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schule- und Spielvereinsanlagen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- Nicht zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten.
- GE** Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Betrieben im Baugebiet zugeordnet.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2 und GE 1.3 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.
- GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- In den Industriegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GE 2.1 und GE 2.2 zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
- Nicht zulässig sind in den Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe

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

- z.B. 0,7** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. 1,5** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. 8,0** Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. OK 67,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

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

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Überbauung - Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen.
 - 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 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Die Einteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

- Flächen für Maßnahmen**
- In der öffentlichen Grünfläche G1 sind Windschutzpflanzung und Ackerfläche in eine frei wachsende Hecke standortheimischer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5 m auf einer Gesamtlänge von 10 m zu umwandeln. Für die Pflanzungen sind je 10 m² Hecke Heister der Qualität 150/175 und Strucher der Qualität 80/100 der Pflanzzeiten 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 11.575 m² in eine frei wachsende Hecke standortheimischer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5 m umzuwandeln. Für die Pflanzungen sind je 10 m² Hecke Heister der Qualität 150/175 und Strucher der Qualität 80/100 der Pflanzzeiten 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%.

- Mindestpflanzung**
- In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Fläche ein Baum (StU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).
 - In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 500 m² überbaubarer Fläche ein Baum (StU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).
 - Mauern und öffnungsfähige Fassadenflächen, die größer als 200 m² sind, sind mit Baumpflanzungen der Pflanzliste 1 auszurüsten (Minimierungsmaßnahme).
 - Für alle Pflanzungen wird die ausschließliche Verwendung von Pflanzen mit der regionalen Herkunft "Norddeutsches Tiefland" festgesetzt.
 - Die Gesamtfläche der PKW-Stellplätze in den Baugebieten wird auf 5,0 m die Breite auf 2,50 m begrenzt. Davon teilweise angelegte Fläche wird auf 2,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze. (Minimierungsmaßnahme)
 - In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (StU 18/20) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

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

- Schalleistungspegel**
- In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowohl begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m² nicht überschritten werden:

	tags (08.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GE 1.1	54,2 dB(A)/m ²	34,2 dB(A)/m ²
GE 1.2	54,2 dB(A)/m ²	34,2 dB(A)/m ²
GE 1.3	54,2 dB(A)/m ²	34,2 dB(A)/m ²
GE 2.1	60,0 dB(A)/m ²	50,0 dB(A)/m ²
GE 2.2	60,0 dB(A)/m ²	50,0 dB(A)/m ²
 - In den Industriegebieten (GI) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowohl begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m² nicht überschritten werden:

	tags (08.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GI 1	73,0 dB(A)/m ²	59,0 dB(A)/m ²
GI 2	71,0 dB(A)/m ²	60,0 dB(A)/m ²
 - Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schalleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtfläche des jeweiligen Baugebietes. Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) beziehen, ist für die Baugebiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugebietes gelegene Fläche.
 - Die Berechnungen zur Kontingenzierung der Geräuschemissionen der DIN ISO 9613-2 mit den Annahmen: Mitwind - Wetterlage und -0 dB(A), mittlerer Temperatur 10°C, Luftfeuchte 70%, Bodeneffektor G = 0,3, der "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel" (IFSP) ist ein A-bewerteter Pegel (Dämpfungsweite ist Frequenz 500 Hz) mit einer Quellhöhe von 4 m über Geländeebene. Abschirmungen durch Nebengebäude, die im Mischgebiet (MI) des Baugebietes und im Umfeld der Immissionsorte (IP) stehen, werden nicht berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder -schirme), die in den GI- und GE- Gebieten des Baugebietes stehen, werden nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist beim Nachweise der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Dem Bebauungsplan Nr. 30/09 "Großgewerbegebiet Pasewalk, 1. Bauabschnitt" wird die Anlage von Kleingewässern mit Teuf- und Flachwasserzonen (3,0 m bis 0,5 m Tiefe) in einem Gesamtumfang von 5,0 ha auf kommunaler Fläche im Ausgleichsbauabschnitt Nr. 32/10 "Moortandwiesen" zugeordnet. 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%.

8. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§ 9 Abs. 5 BauNVO)**
- Künftige Industriebrache**

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- Bodendenkmale**
- Bodendenkmalverdacht**
- Oberirdische Versorgungsleitung**
- Künftige Industriebrache**
- Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen besteht die begründete Annahme des Vorhandenseins von Bodendenkmalen. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die hierfür in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise

- Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 a BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmitteleverdienliche Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn eine Kampfmittelbelastungsakunft beim Munitionsbereichsdienst des LPBICARV einzuholen (gebführenpflichtig).
- Das B-Plan-Gebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches (1,5 km-Umkreis um den Flugplatz Pasewalk-Frandefelde und boden dafür gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Die Luftfahrtbehörde Zustimmung gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG wird die luftfahrtrechtliche Entscheidung aufgrund einer (gebführenpflichtig) qualifizierten Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation (DPS Deutsche Flugsicherung GmbH) getroffen.

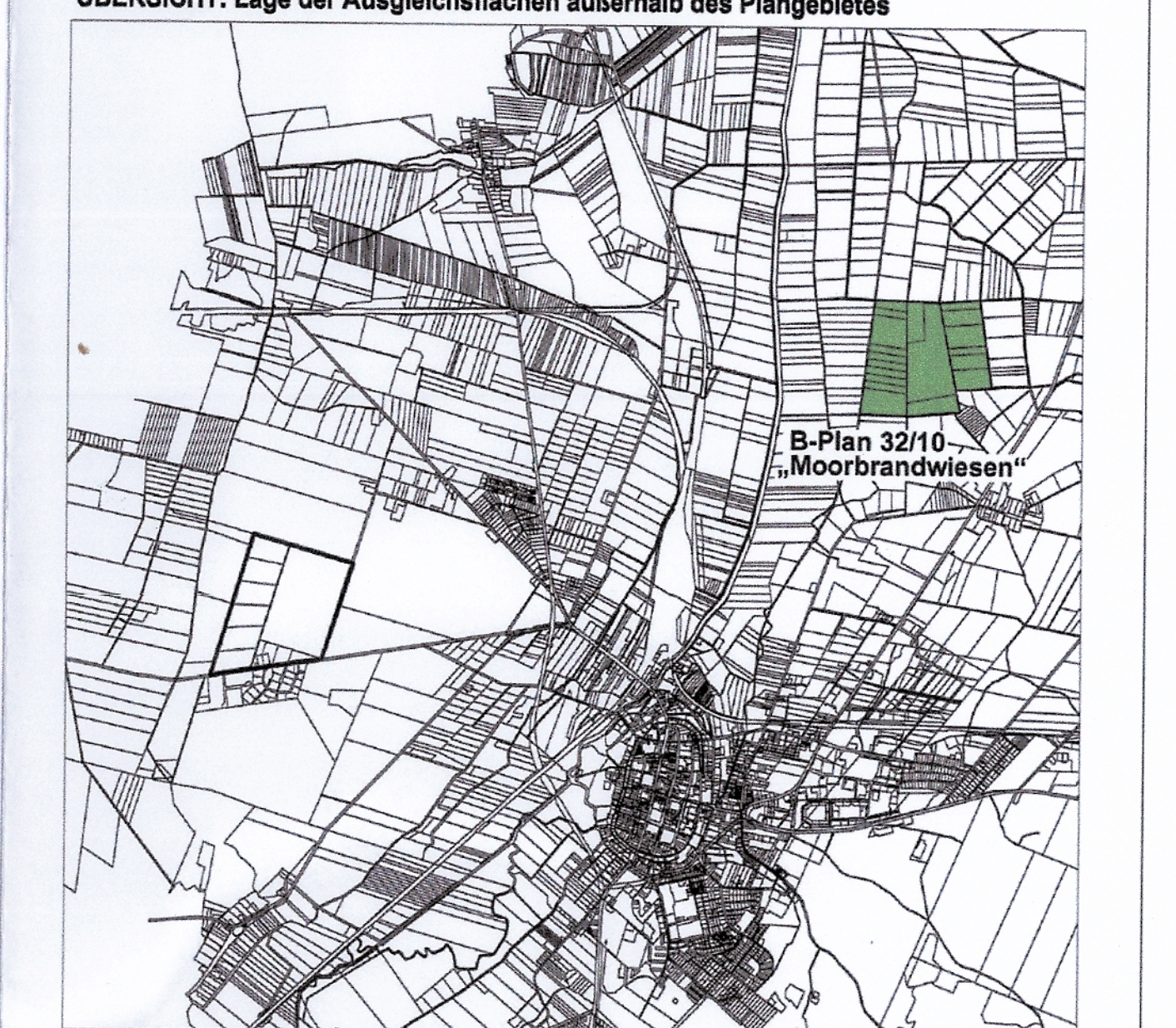
Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Salix alba	Heidebuche
Carpinus betulus	Winter-Linde
Tilia cordata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rotbuche
Fagus sylvatica	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Silber-Weide
Salix alba	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Maß und alte, regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.

Pflanzliste 2 - Straucharten

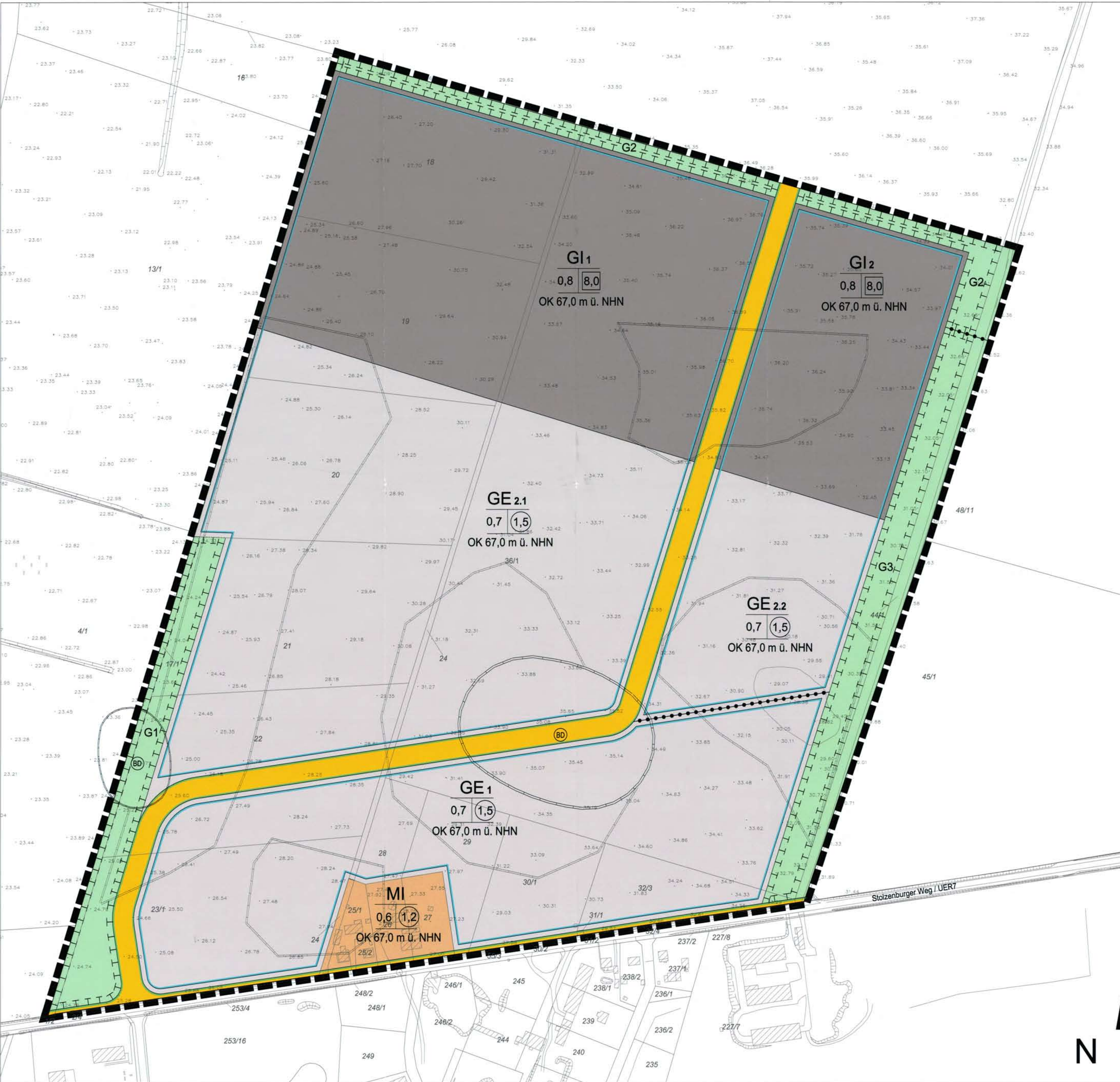
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hainbuche
Rosa canina agg.	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa corymbifera	Buschrose
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Eumonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Fraxinus 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





BEBAUUNGSPLAN NR. 30/09 DER STADT PASEWALK "INDUSTRIEGEWERBEGROSSSTANDORT PASEWALK, 1. BAUABSCHNITT" (Entwurf)

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 Stadtvertreterversammlung vom 16.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

(Teil A)
Planzeichenerklärung

(Teil B)
Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Bauanordnungsverordnung (BauAnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die Landesbauordnung (LBO) vom 16. April 2006 (GVBl. M.V. S. 102), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58).

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

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürobauwerke
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
- Nicht zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgestaltungen

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Betrieben im Baugbiet zugeordnet
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgestaltungen

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE1 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsteige- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsgestaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig im Gewerbegebiet GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugbiet
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

- GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- In den Industriegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Betrieben im Baugbiet zugeordnet und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgestaltungen
 - Tankstellen

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten GE 2.1 und GE 2.2 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsteige- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsgestaltungen

Nicht zulässig sind im GE 2.1 und GE 2.2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugbiet
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsteige- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Einzelhandelsbetriebe

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

- z.B. 0,7** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. 1,5** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. 8,0** Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. OK 67,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 14.05.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" am 29.08.2009 erfolgt.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 02.02.2010 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom durchgeführt worden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form eines Einreichungstermins am 02.02.2010 durchgeführt worden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 25.11.2010 den Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" zum Entwurf erhoben und den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 31.03.2011 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am 31.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" einschließlich Begründung und Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2011 bis zum 31.05.2011 während folgenden 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 freigezeichnet abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 18.04.2011 in den "Pasewalker Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2011 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 16.06.2011 von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 16.06.2011 gefasst.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet. Hinsichtlich der späteren Detaillierung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtverbindliche Flurkarte im M 1:2000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" wird hiermit ausgestellt.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in den "Pasewalker Nachrichten" am 07.07.11 veröffentlicht worden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit der Begründung sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in den "Pasewalker Nachrichten" am 07.07.11 veröffentlicht worden.

Pasewalk, den **07.07.11**

Der Bürgermeister

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

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

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- 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 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen**
- In der öffentlichen Grünfläche G1 sind Windschutzpflanzung und Ackerfrucht in eine frei wachsende Hecke standortstypischer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumgehölze 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5m auf einer Gesamtlänge von 16.300 m umzuwandeln. Für die Pflanzungen sind je 10 qm Hecke Heister der Qualität 150/175 und Sträucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem öffentlichen Straßenland vollständig zugeordnet. (Ausgleichsmaßnahme)
 - In der öffentlichen Grünfläche G2 ist die landwirtschaftliche Nutzfläche in einen Umfang von 12.250 m² in eine frei wachsende Hecke standortstypischer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumgehölze 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5m umzuwandeln. Für die Pflanzungen sind je 10 qm Hecke Heister der Qualität 150/175 und Sträucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Baugbietes wie folgt zugeordnet: G1 zu 25%, G2 zu 10%, GE 1 zu 24%, GE 2.1 zu 33%, GE 2.2 zu 8%. (Ausgleichsmaßnahme)
 - In der öffentlichen Grünfläche G3 ist die landwirtschaftliche Nutzfläche in einen Umfang von 17.685 m² in eine frei wachsende Hecke standortstypischer Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumgehölze 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5m umzuwandeln. Für die Pflanzungen sind je 10 qm Hecke Heister der Qualität 150/175 und Sträucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Baugbietes wie folgt zugeordnet: G1 zu 25%, G2 zu 10%, GE 1 zu 24%, GE 2.1 zu 33%, GE 2.2 zu 8%. (Ausgleichsmaßnahme)
 - In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 500 m² überbaubarer Fläche ein Baum (StU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).
 - In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 500 m² überbaubarer Fläche ein Baum (StU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme).
 - Mauern und offene Fassadenflächen, die größer als 200 m² sind, sind mit Baumpflanzungen der Pflanzliste 1 einzupflanzen (Minimierungsmaßnahme).
 - Die Gesamtlänge der PKW-Stellplätze in den Baugbietes wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilweise belegte Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze. (Minimierungsmaßnahme)
 - In den Baugbietes sind Stellplatzanlagen 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)

- Schallleistungspegel**
- In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A/m²) nicht überschritten werden:

	tags	nachts
GE 1	64,2 dB(A)/m ²	34,2 dB(A)/m ²
GE 2.1	60,0 dB(A)/m ²	50,0 dB(A)/m ²
GE 2.2	60,0 dB(A)/m ²	50,0 dB(A)/m ²
 - In den Industriegebieten (GI) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) in dB(A/m²) nicht überschritten werden:

	tags	nachts
GI 1	73,0 dB(A)/m ²	59,0 dB(A)/m ²
GI 2	71,0 dB(A)/m ²	60,0 dB(A)/m ²
 - Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schallleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtlänge des jeweiligen Baugbietes. Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) beziehen, ist für die Bauggebiete die innerhalb der Baugrenzen des jeweiligen Baugbietes gelegene Fläche.
 - Die Berechnungen zur Kontingenzierung der Geräuschemissionen folgt der DIN ISO 9615:2 mit den Annahmen: Mehrfach - Witterungslage (C_{we} = 0 dB(A)), mittlere Temperatur 10° C, Luftfeuchte 70%, Bodenfaktor G = 0,3, der "immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel" (FSP) ist ein A-bewerteter Summenpegel (Dämpfungsweite bei Frequenz 500 Hz) mit einer Qualität von 1 m über Geländehöhe. Abschirmungen durch Nebengebäude, die im Mischgebiet (MI) des B-Baugbietes und im Umfeld der Immissionsorte (IP) stehen, werden nicht berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmzuschläge und/oder -schirme), die in den GI- und GE- Gebieten des B-Baugbietes stehen, werden nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Dem Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriegewerbegrossstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt" wird die Renaturierung von Flächen in einem Umfang von 15,5 ha auf kommunaler Fläche im nördlichen Gemarkungsgebiet Pasewalk (Flurstücke 28 und 30, Flur 37) zugeordnet. Für die Renaturierung sind 6 miteinander verbundene Kleingewässer (Mindestgröße 1 ha je Gewässer) mit Teil- und Flachwasserzonen (3,0m bis 0,5m Tiefe) anzulegen. Die verbundene Flächen zwischen den Kleingewässern (Pufferzonen) sind der Sukzession zu überlassen. Die Renaturierung wird von Natur und Landschaft G3 ist zulässig. Mit Fertigstellung der Gebietserschließung auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind die Baustraßen sowie die Grundstückszufahrten vollständig zurückzubauen.

- 9. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 5 BauNVO)**

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- Bodendenkmale**
- Bodendenkmalveracht**

- Hinweise**
- Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 13 a) BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Baupläne).

Pflanzliste 1 - Baumarten, Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Salix-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 Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina agg.	Hundsrose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa corymbifera	Buschrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schottische Zäunrose
Eucryphia europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Frangula 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 des Plangebietes



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