



# BEBAUUNGSPLAN NR. 19 / 11 DER STADT PASEWALK "GEWERBEBEBIET TORGELOWER STRASSE WEST" SATZUNG

Aufgrund des § 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 vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West", 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. 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 2012 (GVBl. M-V S. 323).

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

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten GE1 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
    - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, die des Wohnen nicht wesentlich streben.
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können im GE1 zugelassen werden:
    - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen 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.
    - Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.
 Nicht zulässig sind im GE1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
    - Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet.
    - Tankstellen.
    - Gartenbaubetriebe.
    - Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.
  - In den Gewerbegebieten GE2 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
    - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können im GE2 zugelassen werden:
    - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen 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.
    - Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die Gewerbebetrieben im Baugebiet räumlich und betrieblich zugeordnet sind, sich den Gewerbebetrieben flächenmäßig aber deutlich unterordnen.
 Nicht zulässig sind im GE2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
    - Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet.
    - Tankstellen.
    - Alle sonstigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die nicht die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit erfüllen.
  - Im Industriegebiet sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Betrieben im Baugebiet zugeordnet und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.
 Ausnahmsweise können im GI zugelassen werden:
    - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen 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.
 Nicht zulässig sind im GI gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
    - Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugebiet
    - Einzelhandelsbetriebe

## GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

- z.B. 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)  
 z.B. 1,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)  
 z.B. 8,0 Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
  - Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

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

- Öffentlicher Straßenraum  
 Straßenbegrenzungslinie
- Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## 5. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdische Versorgungsleitung

## 6. Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Auf öffentlichen Grünflächen wird der Anteil von Gehöflächen auf 50 v.H. der gesamten Vegetationsfläche festgesetzt, auf den verbleibenden Flächen sind naturnahe Gras- und Strauchflächen zu entwickeln. (Ausgleichsmaßnahme)

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

- Mindestbepflanzung
- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den nicht überbaubaren Flächen je ein Baum (StU 19/20, Art 2) gemäß Pflanzliste 1 pro 350 m<sup>2</sup> nicht überbaubar Grundstücksfläche zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)
  - Mauern und offene Fassadenflächen, die größer als 200 m<sup>2</sup> sind, sind mit Baumpflanzungen einzuzugrenzen. (Minimierungsmaßnahme)
  - Regenwasserentlastungsbecken und -gräben sind naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (je qm ein Gehölz).
  - In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Maßnahmen wie Fugenversatz bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen. (Minimierungsmaßnahme)
  - Die Gesamtlänge der Stellplätze in den Baugebieten 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. (Minimierungsmaßnahme)
  - In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (StU 19/20) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)
- Befestigung von Flächen
- In den Baugebieten sind Stellplätze, Gehwege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Maßnahmen wie Fugenversatz bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen. (Minimierungsmaßnahme)
- Mindestbepflanzung von Stellplätzen
- Die Gesamtlänge der Stellplätze in den Baugebieten 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. (Minimierungsmaßnahme)
  - In den Baugebieten sind Stellplatzanlagen durch Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist 1 Baum (StU 19/20) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

## 8. Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pflanzbindungen
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung A1 sind mit Bäumen (StU 14-16) der Pflanzliste 1 und hoch wachsenden Sträucher der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt für Grundstückszufahrten. (Ausgleichsmaßnahme)
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung A2 sind mit Bäumen (StU 19-20) der Pflanzliste 1 in einem Abstand von 1,20 m zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Grundstückszufahrten. (Ausgleichsmaßnahme)
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung A3 wird ein Anteil an Gehölz- und Staudenflächen von mindestens 50% der zu beplanten Grundstücksfläche festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind als Gras- und Staudenflächen zu entwickeln. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
- Flächen zum Anpflanzen

## II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Bodendenkmale**

Innhalb 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.

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

- Schutzweil  
 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel
- Zum Schutz vor Lärm und alle Sichtschutz ist auf der so gekennzeichneten Fläche ein Erdwall mit einer Höhe von 4,0 m anzulegen. Der Erdwall ist mit hoch wachsenden Stauden der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubböck zu pflanzen.
  - In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowie begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden:

	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GE 1.1	55,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	40,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1.2	53,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	38,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1.3	57,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	40,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.1	63,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	51,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.2	63,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	51,0 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 2.3	65,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	50,0 dB(A)/m <sup>2</sup>

	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GI	74,3 dB(A)/m <sup>2</sup>	57,3 dB(A)/m <sup>2</sup>

- Im Industriegebiet (GI) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen sowie begrenzt sind, dass die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden:
- Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schalleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtheit 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.
- Die Berechnung zur Kontingenzierung der Geräuschemissionen sind nach dem Verfahren der DIN ISO 9613-2 mit einer Quellhöhe von 1 m über Gebäudemittel, einer Mitternachtsfrequenz f = 500 Hz, Mittelwind-Werte (C<sub>med</sub> = 0 dB(A), einer mittleren Temperatur von 10°C, einer Luftfeuchte von 70% und einem Bodeneffizienten Q=0,3 durchgeführt worden. Ruhezeitzuschläge für die Beurteilungszeit tags (werktag) wurden berücksichtigt. Abschirmungen durch Gebäude und Schirme (Lärmschutzwälle und/oder -schirme), die im B-Plangebiet liegen wurden nicht berücksichtigt. Diese Vorgehensweise ist beim Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

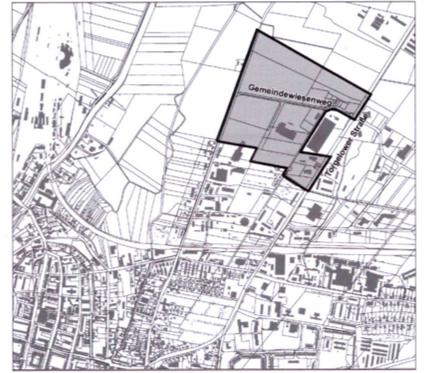
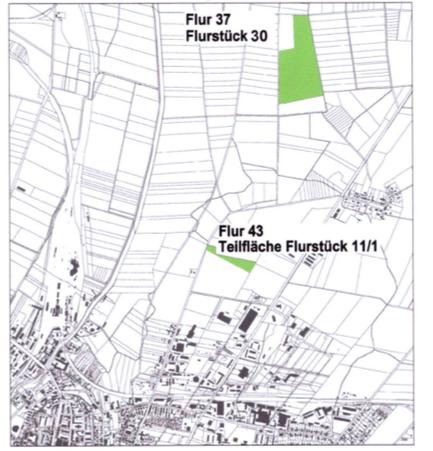
## 10. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

- Dem Bebauungsplan Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" wird die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Substrationsfläche in einem Umfang von 1,7 ha auf kommunaler Fläche im nördlichen Gemarkungsgebiet der Stadt Pasewalk (Flur 43, Teilfläche Flurstück 111) wie folgt zugeordnet:  
 - Industriegebiet (GI) zu 14%  
 - Gewerbegebiet (GE) 2.1 zu 26%
- Dem Bebauungsplan Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" wird die Renaturierung von Flächen in einem Umfang von 1,91 ha auf kommunaler Fläche im Ausgleichsbauungsplan Nr. 32/10 zugeordnet. Für die Renaturierung sind 2 miteinander verbundene Kriegerwälder (Mindestgröße 0,5 ha je Gewässer) mit Tief- und Flachwasserzonen (3,0m bis 5,0m Tiefe) auf dem Flurstück 30, Flur 37 anzulegen. Die verbleibenden Flächen zwischen den Kriegerwäldern (Pflanzungen) sind der Sukzession zu überlassen. Die Renaturierung wird den Baugebieten des Bebauungsplans wie folgt zugeordnet:  
 - Industriegebiet (GI) zu 14%  
 - Gewerbegebiet (GE) 2.1 zu 26%

## 11. Grenzen (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## ÜBERSICHT: Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes



## STADT PASEWALK BEBAUUNGSPLAN NR. 19/11 "GEWERBEBEBIET TORGELOWER STRASSE WEST" SATZUNG

M 1 : 2.000  
Stand: August 2013

Pflanzliste: Empfehlungen zur Verwendung für Grünanlagen und Heckpflanzungen

Pflanzliste 1: Baumarten, Heister	Pflanzliste 2: Straucharten
Acer campestre Quercus robur Sorbus aucuparia Betula pendula Ulmus laevis Carpinus betulus Tilia cordata Crataegus monogyna Ficus sylvatica Fraxinus excelsior Salix alba	Feld-Ahorn Stiel-Eiche Eberesche Sand-Birke Flatter-Ulm Hainbuche Winter-Linde Rothbuche Gemeine Esche Silber-Weide
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Roter Hartriegel Rosa rugosa Hainbuche Hunds-Rose Eingriff-Weißdorn Busch-Rose Zweigf. Weißdorn Schott. Zaunrose Eisp. Pfleifentrich Sal-Weide Faulbaum Kornelkirsche Schwarz Holunder Schlehe Wiggler Schneeball Kreuzdorn Gewöhnl. Schneeball

Verwendung der Obstsorten in geringem Maß und alle regionaltypische Sorten bzw. Wildformen.

- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 15.09.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Pasewalker Nachrichten" am 19.03.2013 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form eines Erörterungstermins am 20.03.2013 durchgeführt worden.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 26.03.2013 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 15.09.2011 durchgeführt worden.

- Die Stadtvertretung hat am 02.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" einschließlich Begründung und Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2013 bis zum 05.07.2013 während folgender Zeiten 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 25.05.2013 in den "Pasewalker Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastrmäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der agehörigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung auf Grundbesitz, die die rechtsverbindliche Punkte im M 1:..... vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 12.09.13, die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 12.09.2013 von der Stadtvertretung als Satz beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 12.09.2013 gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr. 19/11 "Gewerbegebiet Torgelower Straße West" wird hiermit ausgefertigt.
- 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 gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in den "Pasewalker Nachrichten" am 21.12.13 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 21.12.13, in den "Pasewalker Nachrichten" bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entschden von Entschädigungsansprüchen (§§ 41 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.12.13 in Kraft getreten.