



BEBAUUNGSPLAN NR. 30/09 DER STADT PASEWALK "INDUSTRIEGEWERBEGROSSSTANDORT PASEWALK, 1. BAUBABSCHNITT" (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 "Industriewerbestandort Paserwalk, 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 Bauabstandsverordnung (BauAV) 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 Landesverordnung (LandV) vom 16. April 2006 (GVBl. M.V. S. 102), sowie die Planzeichenerklärung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 11991 S. 8).

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

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 1.1 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürobauwerke
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
 - 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 § 8 BauNVO
 - 1.2 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 Baugelbiet zugeordnet
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
 - Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet GE 1 zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, 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 im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugelbiet
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
- GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
 - 1.3 In den Gewerbegebieten 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 Baugelbiet zugeordnet und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
 - Tankstellen
 - Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungstätten
 - Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Lagerhäuser und Lagerplätze ohne betriebliche Zuordnung im Baugelbiet
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe

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

- 0,7 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 8,0 Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 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)
 - 3.1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Im Vortriebe von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden.
- Überbauungs-Grundstückflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 - 3.2 Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies sind die Teile des Grundstücks, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

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

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

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
 - 5.1 In der öffentlichen Grünfläche G1 sind Windschutzpflanzung und Ackerflächen in einer frei wachsende Hecke standortsmässige Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5m auf einer Gesamtlänge von 16.300 m² umzusetzen. Für die Pflanzungen sind je 10 m Hecke Heister der Qualität 150/175 und Straucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird den Baugelbieten wie folgt zugeordnet: G1 zu 25%, G2 zu 10%, GE 1 zu 24%, GE 2.1 zu 33%, GE 2.2 zu 8% (Ausgleichsmaßnahme)
 - 5.2 In der öffentlichen Grünfläche G2 ist die landschaftliche Nutzung in einem Umfang von 12.250 m² in eine frei wachsende Hecke standortsmässige Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5m umzusetzen. Für die Pflanzungen sind je 10 m Hecke Heister der Qualität 150/175 und Straucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird den Baugelbieten wie folgt zugeordnet: G1 zu 25%, G2 zu 10%, GE 1 zu 24%, GE 2.1 zu 33%, GE 2.2 zu 8% (Ausgleichsmaßnahme)
 - 5.3 In der öffentlichen Grünfläche G3 ist die landschaftliche Nutzung in einem Umfang von 17.685 m² in eine frei wachsende Hecke standortsmässige Arten mit Überhältern (Mindestanteil der Baumhöhe 30%) und beidseitigem Bruchsaum von 5m umzusetzen. Für die Pflanzungen sind je 10 m Hecke Heister der Qualität 150/175 und Straucher der Qualität 80/100 der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme wird den Baugelbieten wie folgt zugeordnet: G1 zu 25%, G2 zu 10%, GE 1 zu 24%, GE 2.1 zu 33%, GE 2.2 zu 8% (Ausgleichsmaßnahme)
- Mindestbepflanzung
 - 5.4 In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ein Baum (STU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme)
 - 5.5 In den Gewerbe- und Industriegebieten ist je angefangene 500 m² überbaubarer Fläche ein Baum (STU 18/20) der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Ausgleichsmaßnahme)
 - 5.6 Mauern und offene Fassadenflächen, die größer als 200 m² sind, sind mit Bepflanzungen der Pflanzliste 1 anzupflanzen (Minimierungsumsatz)
 - 5.7 Die Gesamtlänge der PKW-Steplätzen in den Baugelbieten wird auf 5,0 m, die Breite auf 2,50 m begrenzt. Die davon teilverbleibende Fläche wird auf 4,50 m x 2,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Behälterstellplätze (Minimierungsumsatz)
 - 5.8 In den Baugelbieten sind Stellplatzanlagen oder Bäume zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist Baum (STU 18/20) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

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

- Schallleistungspegel
 - 6.1 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
 - 6.2 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
- 6.3 Die zulässigen Beiträge einzelner Betriebe und Anlagen an der Schallleistung richten sich nach deren Anteil an der emissionswirksamen Gesamtlänge des jeweiligen Baugelbietes. Die emissionswirksame Fläche, auf die sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) beziehen, ist für die Baugelbiete die innerhalb der Baugrenze des jeweiligen Baugelbietes gelegene Fläche.
- 6.4 Die Berechnungen zur Kontingenzierung der Geräuschemissionen folgt der DIN ISO 9613:2 mit den Annahmen: Mittlere Wetterlage (C_{med} = 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 Qualitätshöhe von 1 m über Geländehöhe. Abschirmungen durch Nebengebäude, die im Mischgebiet (MI) des B-Plangebietes und im Umfeld der immissionsort (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 Schallleistungspegel im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

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

- 7.1 Dem Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriewerbestandort Paserwalk, 1. Bauabschnitt" wird die Renaturierung von Flächen in einem Umfang von 15,5 ha auf kommunaler Fläche im nördlichen Gewerbegebiet Paserwalk (Flurstücke 29 und 30, Flur 37) zugeordnet. Für die Renaturierung sind 6 miteinander verbundene Kleingewässer (Mindestgröße 1 ha je Gewässer) mit Ufer- und Flachwasserzonen (3,0m bis 5,0m Tiefe) anzulegen. Die verbindlichen Flächen zwischen den Kleingewässern (Pufferzonen) sind der Sukzession zu überlassen. Die Renaturierung von Natur und Landschaft G3 ist zulässig. Mit Fertigstellung der Geberbeiterschließung auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind die Baustraßen sowie die Grundstückszufahrten vollständig zurückzubauen.
- 8.1 Zur Erschließung der Baugelbiete GE 2.2 und GI 2 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche G3 die Anlage einer temporären Baustraße mit einer Breite von bis 6,5m zulässig. Die Anlage von temporären Grundstückszufahrten über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft G3 ist zulässig. Mit Fertigstellung der Geberbeiterschließung auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind die Baustraßen sowie die Grundstückszufahrten vollständig zurückzubauen.

9. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- Bodendenkmale
 - Inhaltlich 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.
- Bodendenkmalveracht

1. 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 i) (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 Baustellen).

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	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, regionale Sorten bzw. Wildformen.	

Pflanzliste 2 - Strucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartfrießel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Hasselnuß
Rosa canina agg.	Hundrose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa corymbifera	Buschrose
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Eucryphia europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum
Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung der Stadt Paserwalk hat in ihrer Sitzung am 14.05.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriewerbestandort Paserwalk, 1. Bauabschnitt" gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck in den "Paserwalk Nachrichten" am 29.08.2009 erfolgt.
- 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in Form eines Einvernehmens am 02.02.2010 durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung der Stadt Paserwalk hat in ihrer Sitzung am 25.11.2010 den Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriewerbestandort Paserwalk, 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 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- 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.
- Die Stadtvertretung hat am 31.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriewerbestandort Paserwalk, 1. Bauabschnitt" einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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.

- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30/09 "Industriewerbestandort Paserwalk, 1. Bauabschnitt" einschließlich Begründung und Umweltbericht liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2011 bis zum 31.05.2011 während folgenden Zeiten:

Montags	7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
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 mündlich vorgebracht werden können und dass nicht fragegerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 16.04.2011 in den "Paserwalk Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden.
- 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.
- Der Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriewerbestandort Paserwalk, 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 genehmigt.

- Der katasträmliche Bestand sowie die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung werden als richtig beschleunigt. Hinsichtlich der geringeren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Planung nur grob erfolge, da die rechtverordnende Flurkarte im M 1:2000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Der Bebauungsplan Nr. 30/09 "Industriewerbestandort Paserwalk, 1. Bauabschnitt" wird hiermit ausgestellt.
- 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 den "Paserwalk Nachrichten" veröffentlicht 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 02.02.11 in den "Paserwalk Nachrichten" bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verwaltungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ersethen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 02.02.11 Kraft getreten.

ÜBERSICHT: Lage der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes



ÜBERSICHT: Lage des Plangebietes



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