

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
dem Vorhabenträger

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	7
3.4.1	Orientierende Altlastenuntersuchung	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	8
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	9
4.3	Flächennutzungsplan	9
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Grünflächen	11
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	11
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	12
6.5	Kennzeichnungen	12

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 2,6 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 33, 34, 36/1, 38/1, 39/1, 40/1, 41/4, 41/5, 42/3 und 42/6 der Flur 10 Gemarkung Torgelow. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Bahnstrecke Jatznick-Ueckermünde und die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Lindenstraße, die Landesstraße L321, gebildet. Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet an den Geltungsbereich und im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an Gärten und Höfe von Wohngebäuden an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Bahnschienen und Lindenstraße (Flur 9, Flurstück 124/9, Flur 10 Flurstücke 35, Flur 12, Flurstück 56),
- im Osten: durch Wohngrundstücke und Ausläufer der Lindenstraße (Flur 10, Flurstücke 41/3, 42/5 und 43)
- im Süden: durch Wohngrundstücke (Flur 10, Flurstücke 32, 36/2, 38/2, 39/4 und 40/4) und
- im Westen: durch ein Gewerbegebiet (Flur 10, Flurstücke 4, 28/2, 29/1 und 29/2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Stellplatzanlage mit Überdachungen. Es ist vorgesehen Stellplätze für zum Beispiel PKW, Wohnmobile und Boote zu errichten. Die

Einrichtung von kleinen Gewerberäumen ist ebenfalls möglich. Auf den Dächern der Carports sollen PV-Anlagen installiert werden.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an Stellplätzen der Stadt Torgelow entsprochen werden und zeitgleich erneuerbare Energie produziert werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da das Bebauungsgebiet innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 2,6 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $24.390 \text{ m}^2 \times 0,8 = 19.512 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, bzw. einer UVP-Vorprüfung nach Landesrecht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist circa 2,75 km vom nächsten SPA (Special protection area) speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzschorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf) entfernt. Aufgrund der großen Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben.

Das nächstgelegene GGB-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ (DE 2350-303; Arten: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling) ist vom Standort 850 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen nicht.

Der Stadt Torgelow sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 01/2023 am 20.01.2023 erfolgt. Zusätzlich war der Inhalt der Bekanntmachung auch auf der Internetseite der Stadt Torgelow zugänglich.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ befindet sich im Westen im Innenbereich der Stadt Torgelow am Bahnübergang Lindenstraße.

Abbildung 1: Historisches Luftbild 1991



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 28.04.2023

Historisch war der Geltungsbereich des Bebauungsplans das ehemalige Betriebsgelände des VEB Kohlhandel Neubrandenburg, Standort Torgelow.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die beiden großen Gebäude sind bis heute erhalten. Der nördliche Teil des Geländes wird zur Zeit von SIGMA Electro-Networks Sp. z o. o. genutzt. Im nördlichen massiven Gebäude befindet sich deren örtliches Büro, Sanitärräume, Lager usw. Im südlichen Teil lagert Rindenmulch und Kompost auf der größtenteils durch Betonplatten und Beton versiegelten Fläche. Das Gebäude wird als Garage/Unterstellhalle für Technik genutzt. Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Osten und Norden an Wohnbauflächen an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Lindenstraße, die Landesstraße L321, die im Nordosten an den Plangeltungsbereich angrenzt, erschlossen. Die Zufahrt ist vorhanden.

Nördlich verläuft die Bahnstrecke Jatznick-Ueckermünde. Ein Anschlussgleis gibt es nicht mehr.

In der Lindenstraße sind die Hauptver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Nordosten befindet sich ein Trafo an der Grundstücksgrenze zur Lindenstraße.

3.4 Natur und Umwelt

Im Plangeltungsbereich gibt es im nordwestlichen Teil Gehölzaufwuchs. Am östlichen und südlichen Rand sind Bäume aufgewachsen. Diese Bäume sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.4.1 Orientierende Altlastenuntersuchung

Die Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald (URST) hat für den ehemaligen Kohlehandel eine orientierende Altlastenuntersuchung vom 18.05.2022 erstellt.

„Im Auftrag der Solar Powered Games GmbH wurden am 12.04.2022 auf dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB Kohlehandel Neubrandenburg, Standort Torgelow am Südwestrand der Stadt Torgelow orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Oberfläche der Liegenschaft ist zum großen Teil mit Ortbeton bzw. Betonplatten versiegelt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 6 Rammkernsondierungen im Bereich von ausgewählten Teilflächen abgeteuft und aus den Bodenprofilen Bodenproben für analytische Untersuchungen entnommen. In den entnommenen Proben wurden die Gehalte an vorab festgelegten Schadstoffen (PAK, Schwermetalle) ermittelt.

In allen Rammkernsondierungen wurden anthropogene Auffüllungen (vor allem Sande mit einzelnen Bauschuttbeimengungen) in Mächtigkeiten zwischen 0,35 m und 0,75 m angetroffen, so dass davon auszugehen ist, dass im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes flächendeckend Auffüllungen vorhanden sind. Unter den Auffüllungen wurde z. T. Reste des ehemaligen Mutterbodens angetroffen. Ansonsten wurden unter den Auffüllungen bzw. unter dem Mutterboden stets die für die Region charakteristischen Fein- und Mittelsande aufgeschlossen, die den 1. Grundwasserleiter bilden. Im mittleren Bereich der Liegenschaft sind in dem oberen Bereich dieser Sande geringmächtige organogene Sedimente (Torf, humose Sande) eingeschalten.

Der Grundwasserspiegel wurde in den 6 Rammkernsondierungen in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen 1,35 und 1,92 m unter Geländeoberkante angeschnitten. In den untersuchten Bodenproben, die ausschließlich aus den Auffüllungen entnommen wurden, wurden nur relativ geringe Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die im Anhang 2 der BBodSchV für ausgewählte Schadstoffe vorgegebenen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch im Bereich von Industrie- und Gewerbegrundstücke werden in keiner der untersuchten Bodenproben überschritten. Auch der vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2017) für den Einzelparameter Benzo(a)pyren für Industrie- und Gewerbegebiete vorgegebene Prüfwert wird in den untersuchten Bodenproben deutlich unterschritten.

Ausgehend von der vom Auftraggeber vorgegebenen Aufgabenstellung kann eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlasten-relevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.

Im Falle eventueller Tiefbauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass in kleinräumigen Bereichen die Auffüllungen erhöhte PAK-Gehalte aufweisen können und der in diesen Bereichen anfallende Bodenaushub der Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA M 20 zugeordnet werden muss. Vorrangig erfüllen die geringmächtigen Auffüllungen hinsichtlich des Gehaltes an PAK und Schwermetallen jedoch die Kriterien für die Einbauklassen Z 1 bzw. Z 0.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich in Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ liegt im unbeplanten Innenbereich von Torgelow, südlich der Bahnstrecke an der Lindenstraße. Der Bebauungsplan Nr. 33/07 „Lindenstraße“ befindet sich östlich des Plangeltungsbereichs, grenzt jedoch nicht unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 44/2022.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Ländlichen Gestaltungsraum und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.

Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

Im Programmsatz 5.3 (1) ist der Grundsatz formuliert, dass „In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.“

Im Programmsatz 5.3 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass *„Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. ...“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahr. Hier wurde Torgelow als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie festgelegt.

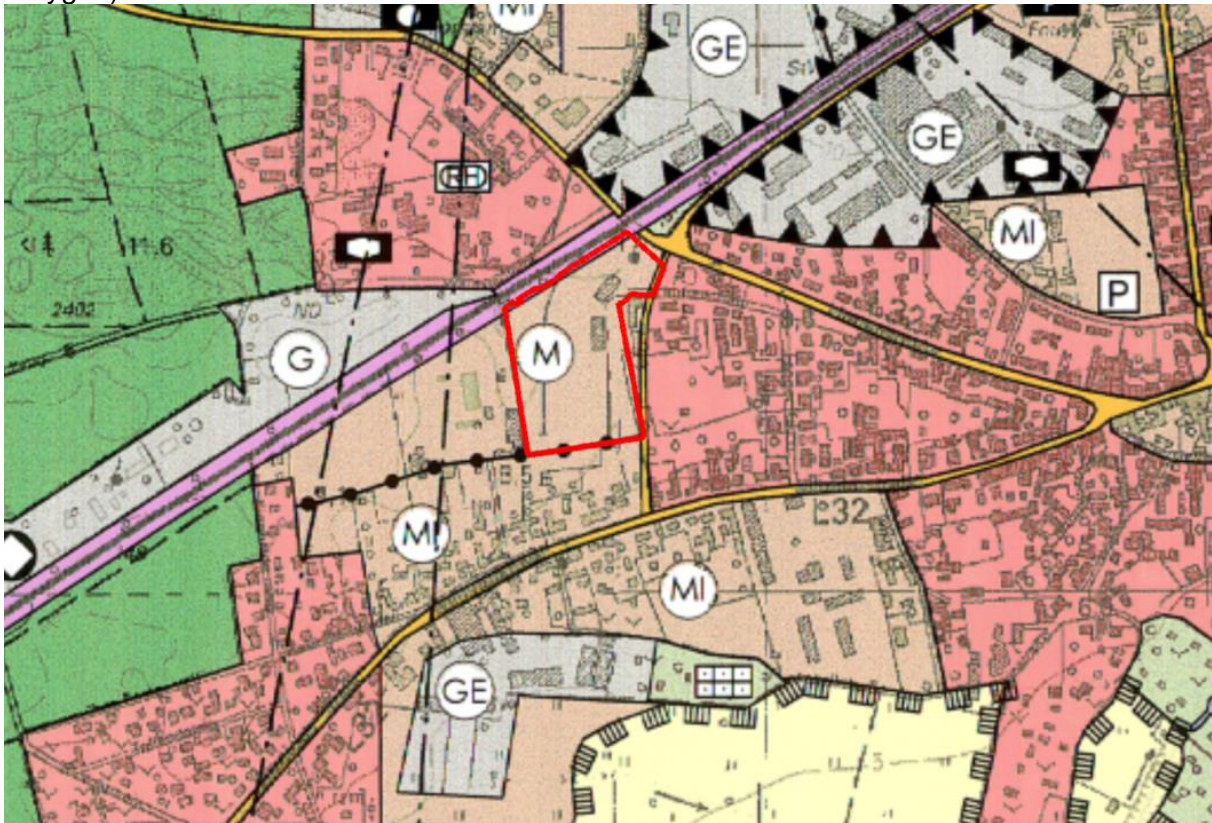
Die Planung entspricht den Programmsätzen 6.5 (8): *„Solaranlagen sollen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden.“*

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2023 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ gemischte Bauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Norden und Osten an Wohnbauflächen an. Im Süden befindet sich ein Mischgebiet und im Westen gemischte Bauflächen. Östlich angrenzend ist eine Straße von der Lindenstraße zur Wilhelmstraße geplant.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (der Plangeltungsbereich ist das rote Polygon)



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die überdachte Stellplatzanlage.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan kann das Gewerbegebiet nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die benachbarte Wohnbebauung hier auszuschließen. PV-Anlagen sind auf allen Dächern zulässig.

5.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf die 50 m überschreiten.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes überbaut werden darf. Die Baugrenze hält 3 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze. Dies schränkt die gewerblich genutzten Gebäude so wenig wie möglich ein.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Lindenstraße, die Landesstraße L321. Der Standort befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt die Grundstückszufahrt ist vorhanden.

Im Norden und Osten wurden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

6.3 Grünflächen

An der Ost-, Süd- und Nordgrenze wurden vorhandene Bäume als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgehölz festgesetzt.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Die an den Grenzen zur Wohnbebauung vorhandenen teils geschützten Bäume werden erhalten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten auswirken, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Abrisse sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

6.5 Kennzeichnungen

Das Betriebsgelände des ehemaligen Kohlehandels wird als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.