

Stadt Torgelow

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

INHALT

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	Planungsbindungen	6
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2	Landes- und Regionalplanung	6
3.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.....	6
3.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010.....	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“	7
4.	Planungskonzept	7
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Planänderung	7
5.1	Ausschluss von Unterarten gewerblicher Nutzungen	7
5.2	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	8
5.3	Natur- und Landschaft	8

Anlage 1	Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ der Stadt Torgelow
----------	--

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Torgelow. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Ursprungsbebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Torgelow Flur 6 Flurstücke 138/11, 138/13 (teilweise), 170/5, 170/6, 170/7 (teilweise), 171/2, 171/3, 171/4, 172, 173/1, 173/2, 173/4, 173/5, 175/2, 175/4, 175/5, 175/6, 175/7, 175/8, 175/9, 175/10, 176/1, 176/2, 176/3, 178/1, 178/3, 178/4, 178/5, 178/6, 183/2, 183/4 (teilweise), 187/1, 187/2, 187/3, 188/2, 188/3, 188/4, 189, 190, Flur 9 Flurstücke 5/9 (teilweise), 5/17 (teilweise), 20/3 (teilweise), 160/3 und 162/1 (teilweise) sowie die Flur 12 Flurstücke 2/20 (teilweise), 2/21, 2/25 (teilweise), 3/20 (teilweise), 3/22 (teilweise), 3/23 (teilweise), 4/30 (teilweise), 4/53, 4/57, 4/60, 4/61, 30/3 (teilweise), 30/6, 48/25 (teilweise), 48/29, 48/31, 48/32, 48/34, 48/35, 48/39, 48/41, 48/54, 48/55, 48/57, 48/59, 48/61, 48/66, 48/68, 48/69, 48/76 (teilweise), 48/86, 48/87, 48/89, 48/90, 48/91, 48/92, 48/94, 48/95, 48/96, 48/97, 48/98, 48/99, 48/100, 48/101, 48/102 (teilweise), 48/104, 48/105 (teilweise), 48/106, 48/107, 48/108, 48/109, 48/110, 48/111, 48/112, 48/113, 48/114 und 48/115.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ ist am 06.10.2011 in Kraft getreten. Er weist in seinem Geltungsbereich Gewerbe- und Industriegebiete, Straßenverkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen aus. Ziel des Bebauungsplans ist es in Ergänzung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe weitere Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der Stadt und der Region beizutragen.

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 31/07 wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets geschaffen, um sich aus der Gemengelage von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Ortslage ergebenden Nutzungskonflikte

dauerhaft zu lösen. Gleichzeitig sollte der nordwestliche Gemeindebereich zu einem Siedlungsschwerpunkt für gewerbliche Wirtschaft entwickelt werden. Die mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen konnten bisher nicht im erwarteten Maß umgesetzt werden. Die Bauflächen des Plangebietes sind nur teilweise bebaut. Im Nordwesten ist die Biomethananlage Torgelow mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage als Nebenanlage entstanden. Im Süden, außerhalb des Plangebietes wurde eine Freiflächenphotovoltaikanlage installiert. Damit jedoch eine wesentliche Zielsetzung der Stadt – nämlich der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet durch Standortverlagerung bzw. Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben – nicht konterkariert wird durch die Ansiedlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, sollen diese im Bebauungsplangebiet nicht zugelassen werden. Durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen verschlechtern sich zudem die Vermarktungschancen für die verbleibenden Industrie- und Gewerbeflächen, da die Betriebe Nachteile für die eigene gewerbliche Tätigkeit befürchten: z. B. können Staubemissionen zu einer Minderung der Leistung der Photovoltaikmodule führen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da sich die Bereiche, in denen die geltenden Festsetzungen geändert werden sollen, textlich einfach und eindeutig beschreiben lassen, kann die Änderung durch einen Textbebauungsplan erfolgen.

Das vereinfachte Verfahren kann u. a. dann angewandt werden, wenn die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch das Verfahren

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, da durch die erste Änderung weiterhin der planerische Wille der Gemeinde, Industrie- und Gewerbeflächen zu entwickeln, umfasst ist. Die städtebauliche Konzeption der Planung wird nicht verändert.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 27.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ gefasst.

Landesplanerische Stellungnahme

Die Planungsabsichten wurden mit Schreiben vom 05.05.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Stadt Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem ländlichen Gestaltungsraum. Das Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Die Stadt liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

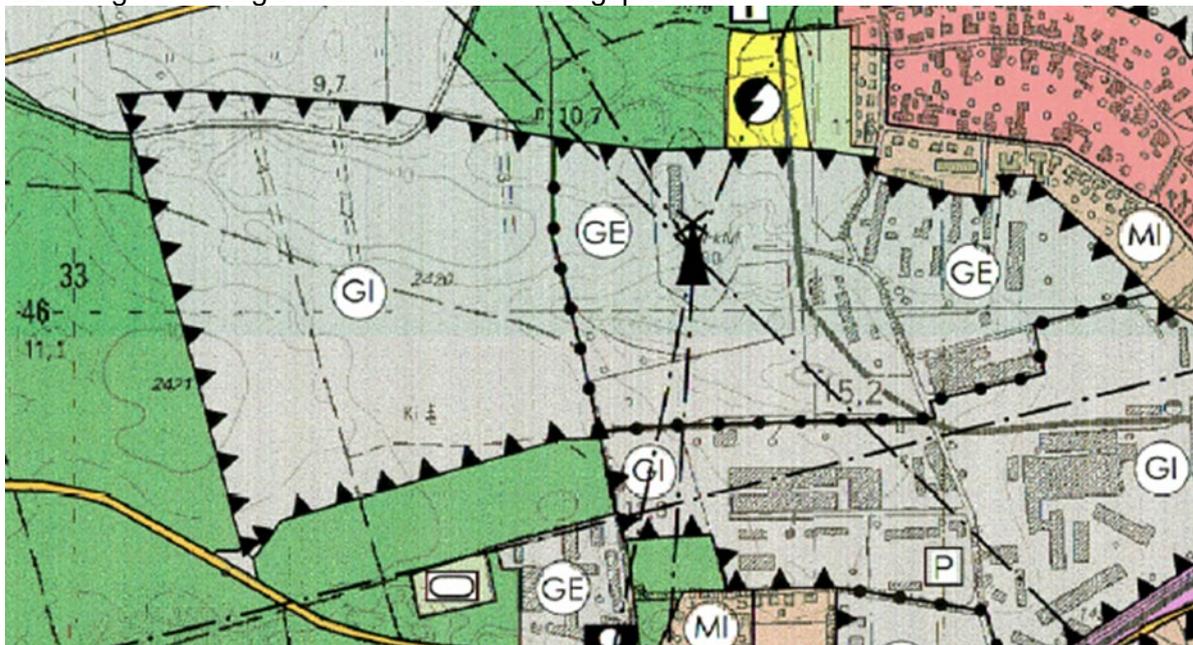
3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im RREP VP wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Hier wurde Torgelow als bedeutender Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie festgelegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt.

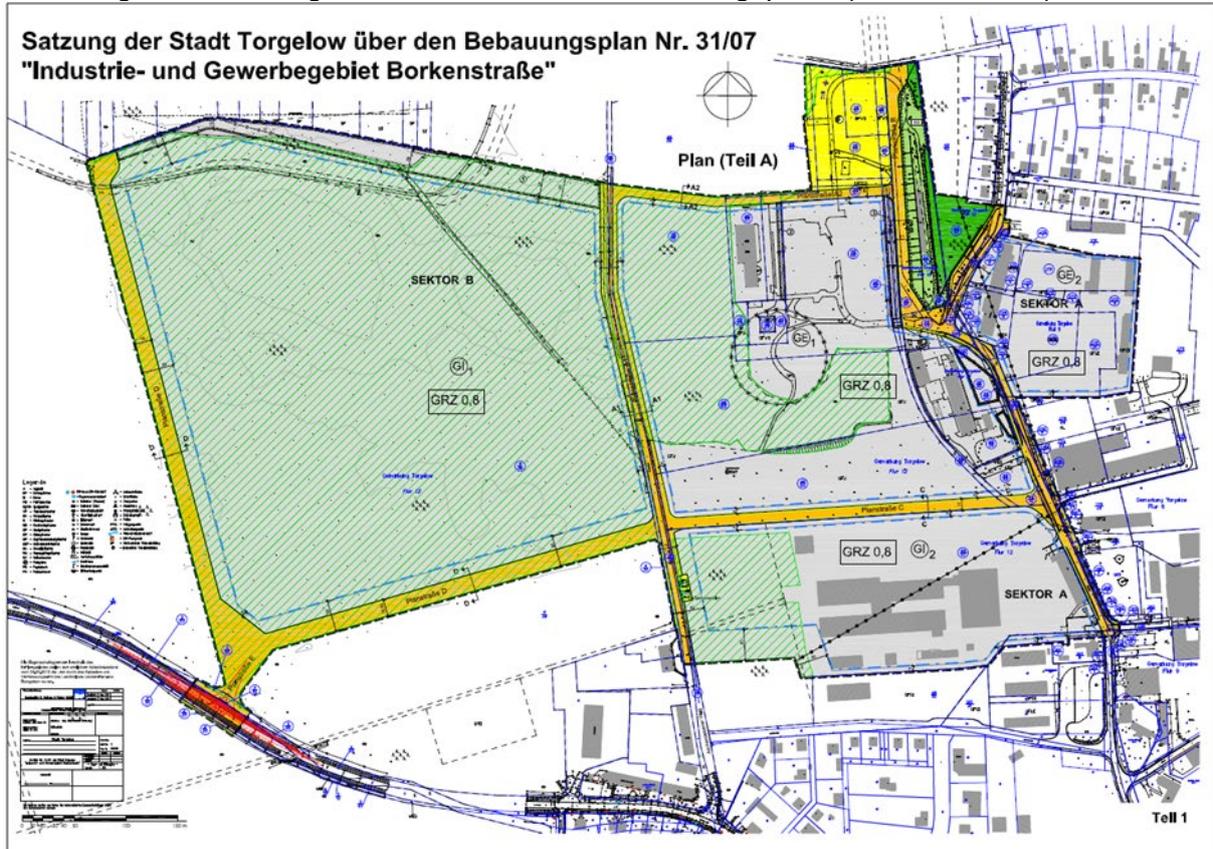
Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.4 Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“

Im Ursprungsbebauungsplan sind Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen.

Abbildung 2: Darstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans (ohne Maßstab)



4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ bleiben von der 1. Änderung unberührt. Es erfolgt lediglich eine Ergänzung um die Unzulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Planänderung

5.1 Ausschluss von Unterarten gewerblicher Nutzungen

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben allgemein in Gewerbegebieten zulässig.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen stehen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme als auch ihrer Anforderungen an Immissionsfreiheit (z. B. Staub) im Gegensatz zu den in Punkt 2.2 dargestellten Zielen der Stadt Torgelow, Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Die Stadt strebt daher für die Zukunft den Ausschluss dieser Unterart an.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO wird wie folgt ergänzt:

Eigenständige, gebäudeunabhängige Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben allgemein in Industriegebieten zulässig.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen stehen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme als auch ihrer Anforderungen an Immissionsfreiheit (z. B. Staub) im Gegensatz zu den in Punkt 2.2 dargestellten Zielen der Stadt Torgelow, Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Die Stadt strebt daher für die Zukunft den Ausschluss dieser Unterart an.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO wird wie folgt ergänzt: Eigenständige, gebäudeunabhängige Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Gewerbebetrieb im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen zulässig.

5.2 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die im Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ festgesetzten Verkehrsflächen bleiben von der Planung unberührt. Die Ver- und Entsorgung kann wie bisher vorgesehen erfolgen.

5.3 Natur- und Landschaft

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans erfolgte eine detaillierte Umweltprüfung einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben durch die 1. Änderung unberührt. Mit der 1. Änderung erfolgt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung; somit werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

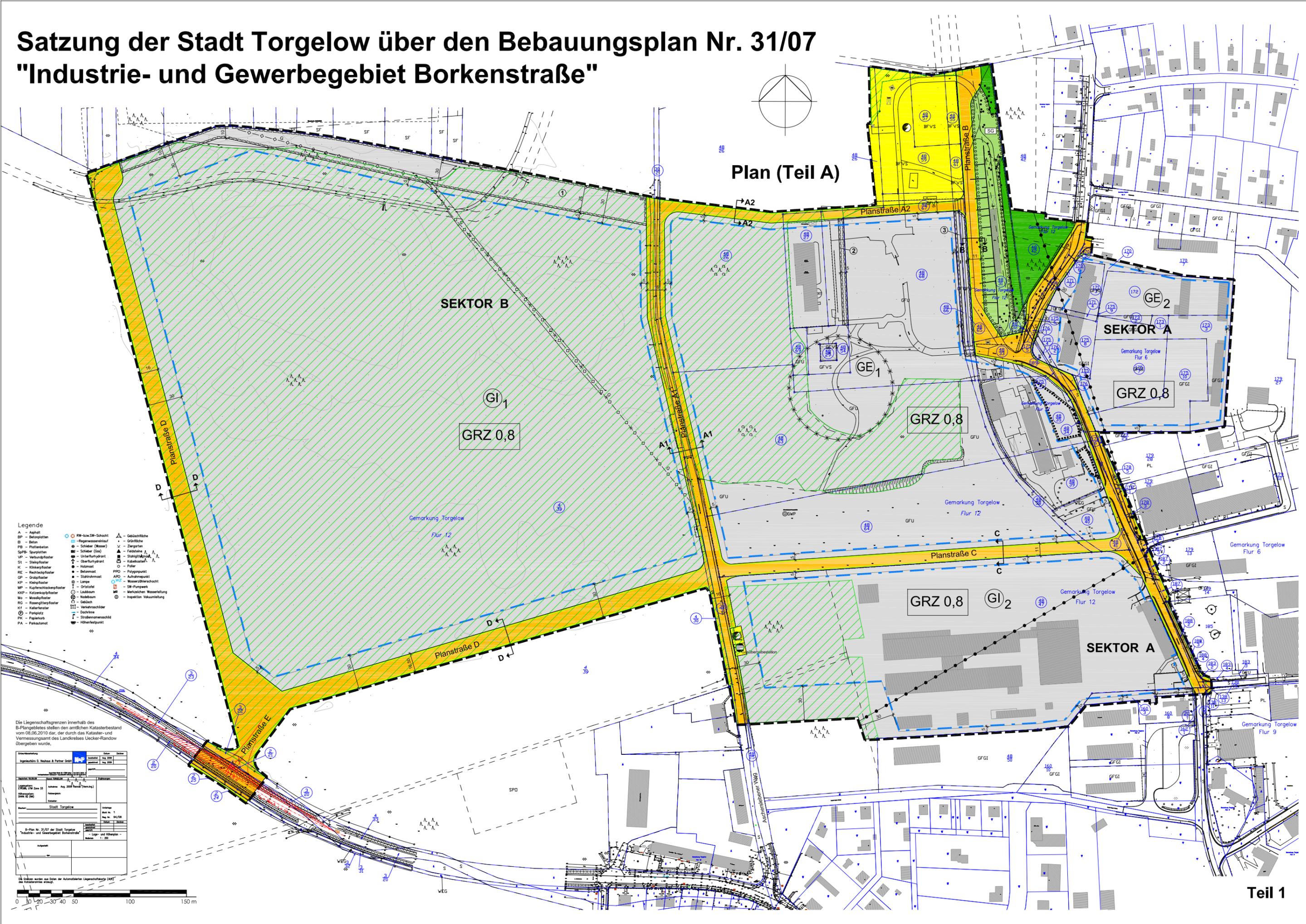
Torgelow,

Die Bürgermeisterin

Siegel

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 31/07 "Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße"

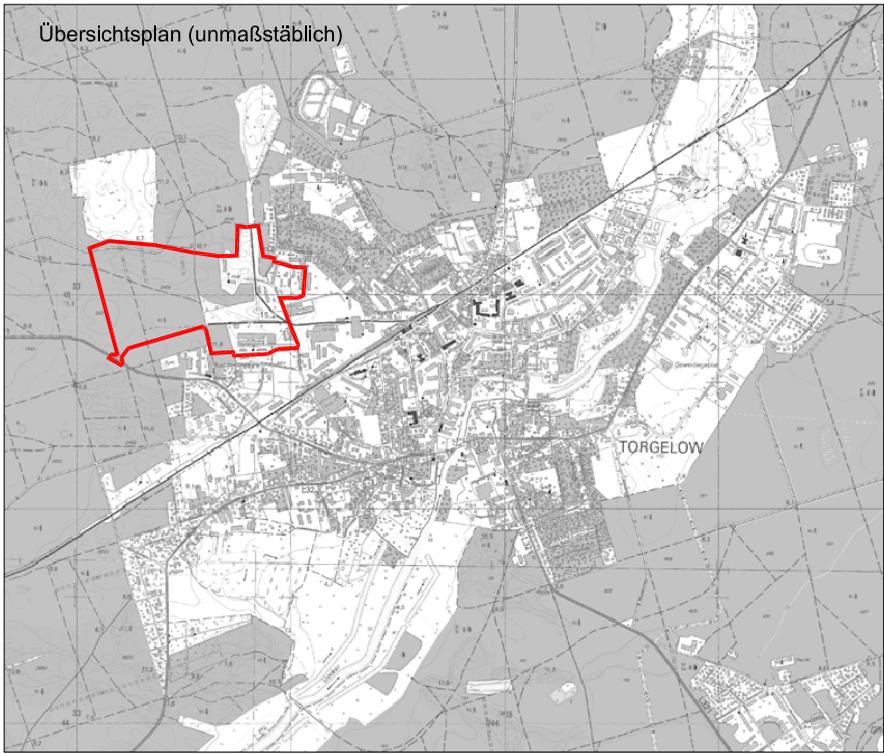
Plan (Teil A)



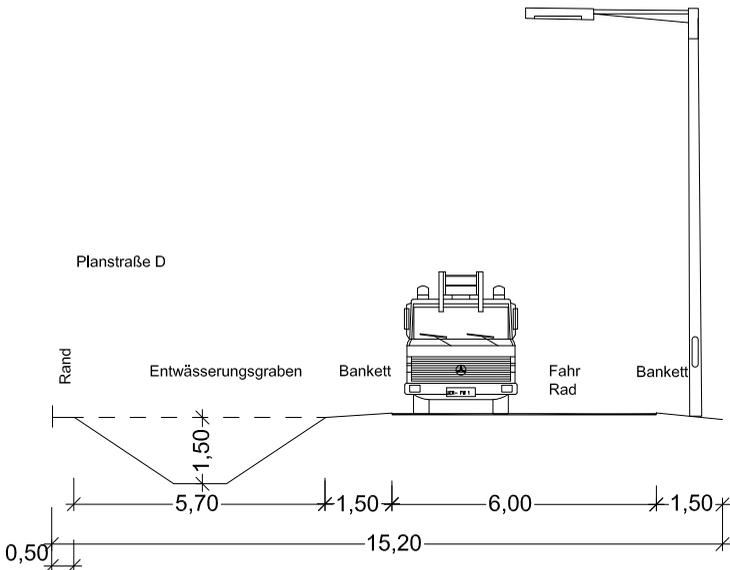
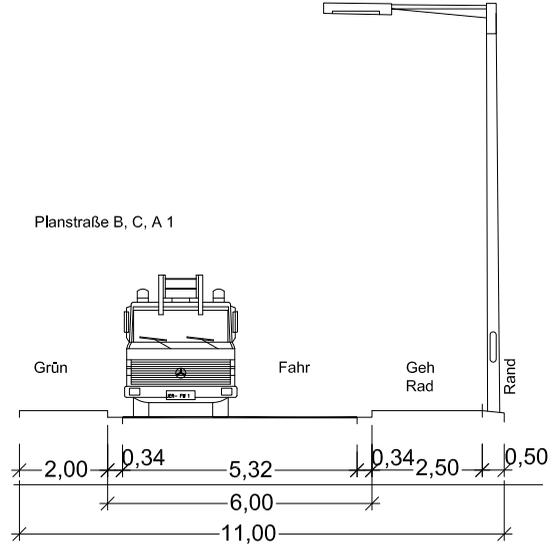
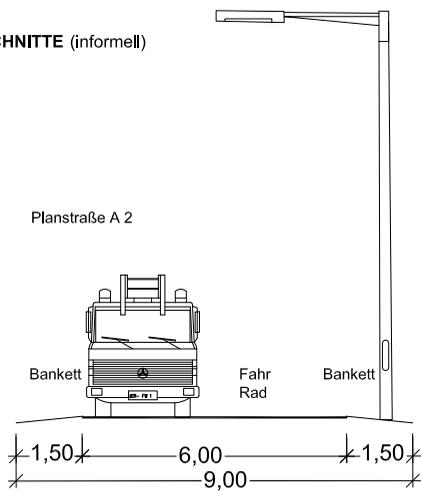
- Legende**
- A - Asphalt
 - BP - Betonplatten
 - B - Beton
 - PB - Pflasterstein
 - SPFB - Sportplätze
 - VP - Verbundpflaster
 - ST - Stabpflaster
 - K - Klinkerpflaster
 - RE - Rechteckpflaster
 - GP - Grobpflaster
 - KP - Klinkerpflaster
 - MP - Kupferblechpflaster
 - KKP - Katzenkopfpflaster
 - MO - Moospflaster
 - RZ - Rasenpflaster
 - KF - Kellerfenster
 - PK - Parkplatz
 - PA - Parkautomat
 - RI- bzw. SW-Schacht
 - Regenwasserlauf
 - Schleier (Wasser)
 - Schleier (Gas)
 - Unterflurhydrant
 - Überflurhydrant
 - Nadelmast
 - Betonnast
 - Stahlrohrmast
 - Aufnahmepunkt
 - Wasserüberwacht
 - SW-Pumpwerk
 - Merksichen Wasserleitung
 - Inspektion Vakuumleitung
 - Gebüschfläche
 - Grünfläche
 - Zwergstein
 - Feldsteine
 - Stahlgitter
 - Kubelstein
 - Pflaster
 - Polypropylen
 - Wasserüberwacht
 - Ortsfahne
 - Lautbaum
 - Nadelbaum
 - Gebüsch
 - Verkehrsschilder
 - Stachtreine
 - Strahlenmensch
 - Höhenfestpunkt

Die Liegenschaftsgrenzen innerhalb des B-Planbereiches stellen den amtlichen Katasterbestand vom 06.06.2010 dar, der durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Uecker-Randow übergeben wurde.

Übernahme	Stand	Datum
Ingenieurin S. Nitsch & Partner GmbH	04.08.2010	04.08.2010
Projekt B-Plan Nr. 31/07 der Stadt Torgelow "Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße"		
Standort Stadt Torgelow		
Maßstab 1:250		
© 2010 Stadt Torgelow		



REGELQUERSCHNITTE (informell)



Satzung der Stadt Torgelow über den
Bebauungsplan Nr. 31/07
"Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße"

Erarbeitet:

SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand:

05/2010

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66

Teil 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung
- GI Industriegebiet § 9 BauNVO
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 ff BauNVO
- Baugrenzen § 23 BauNVO
- 1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung Elektrizität Gas
- 1.6 Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen
 - G - Gasleitung
- 1.7 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung SG Schutzgrün
- 1.8 Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Wald
- 1.9 Bindungen für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ### 2. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - 1 - 3 Nummerierung der zu belastenden Flächen § 9 Abs. 6 BauGB
- ### 3. Nachrichtliche Übernahme
- Bodendenkmalverdachtsfläche
- ### 4. Darstellung ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer 48
 - Flurgrenze
 - Bemaßung in Meter 30
 - Abbruch Hauptversorgungsleitung und Umverlegung
 - Waldumwandlung
 - Sichtdreieck
 - Straßenquerschnitte (mit Bez. der Planstraße) C C
 - Bezeichnung des Baufeldes Gewerbegebiet GE₁
 - Bezeichnung des Baufeldes Industriegebiet GI₂
- SEKTOR A / B** Bezeichnung der Richtungssektoren

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018, 3081 f.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Torgelow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31/07 "Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst ca. 42 ha in nord-westlicher Ortsrandlage der Stadt Torgelow, wovon etwa die Hälfte der Flächen dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und gewerblich vorgeprägt und die andere Hälfte dem Außenbereich zuzuordnen und bewaldet sind. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden - durch den Försterkamp und die "Kaisereichen", das Umspannwerk unbegriffen
- im Nordosten - durch die westliche Wohnbebauung der Borkenstraße
- im Osten - durch die Eisengießerei und die Borkenstraße
- im Süden - durch Wald sowie die nördliche Ortsrandbebauung des Ascherlebener Weges und in Flucht dazu die vorhandene südliche Grundstücksgrenze des Stahl- und Maschinenanlagenbau (SMA)
- im Westen - durch eine gedachte Plangebietsgrenze in ca. 430 m parallel zum Ascherlebener Weg verlaufend mit Schnittpunkt zwischen der Landesstraße 321 im Süden und den Flurstücksgrenzen des Försterkampes im Norden.

Folgende Flurstücke werden durch den Bebauungsplan überplant:

- aus der Flur 6 der Gemarkung Torgelow: 138/11; 138/13 teilw.; 170/5; 170/6; 170/7 teilw.; 171/2; 171/3; 171/4; 172; 173/1; 173/2; 173/3; 175/2; 175/4; 175/6; 175/7; 175/8; 175/9; 175/10; 176/1; 176/2; 176/3; 178/1; 178/3; 178/4; 178/5; 178/6; 183/2; 183/4 teilw.; 187/1; 187/2; 187/3; 188/2; 188/3; 188/4; 190
- aus der Flur 9 der Gemarkung Torgelow: 5/9 teilw.; 20/1 teilw.; 160/3; 162/1 teilw.
- aus der Flur 12 der Gemarkung Torgelow: 2/20 teilw.; 2/21; 2/24 teilw.; 2/25 teilw.; 3/20 teilw.; 3/22 teilw.; 3/23 teilw.; 4/30 teilw.; 4/39; 30/2 teilw.; 30/3 teilw.; 48/25 teilw.; 48/26 teilw.; 48/27; 48/29; 48/31; 48/32; 48/33; 48/34; 48/35; 48/38; 48/39; 48/40; 48/41; 48/42 teilw.; 48/47 teilw.; 48/54; 48/55; 48/57; 48/59; 48/61; 48/63; 48/64; 48/65; 48/66; 48/67; 48/68; 48/69;

TEXT (TEIL B)

- #### 1. Festsetzungen nach § 9 BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich betätigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise werden zugelassen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 ansonsten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 ansonsten allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)
- Das Baugebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Richtungssektoren A und B gegliedert.
- Die im Folgenden angegebenen Schallimmissionskontingente LIK wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, bestimmt.
- Die Einhaltung der Schallimmissionskontingente LIK ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, der Berücksichtigung eines Raumwinkelmaß von 3 dB für die Schallabstrahlung der Flächen sowie unter Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung gemäß DIN ISO 9613-2 und ohne den Korrekturfaktor Cmet berechnet. Die emittierende Höhe ist auf 1 m GOK anzusetzen.
- Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.
- In den vorgegebenen Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK weder im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente (dB (A)) entsprechend dem B-Plan - **werktags**

Bezeichnung	Flächen Größe [m²]	Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente L _{EK, zUS} [dB(A)/m²]			
		L _{EK} Sektor A		L _{EK} Sektor B	
		T	N	T	N
GE 1	92.700	55	35	65	50
GE 2	21.400	45	30	65	50

Emissionskontingente (dB (A)) entsprechend dem B-Plan - **sonntags**

Bezeichnung	Flächen Größe [m²]	Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente L _{EK, zUS} [dB(A)/m²]			
		L _{EK} Sektor A		L _{EK} Sektor B	
		T	N	T	N
GE 1	92.700	55	30	65	50
GE 2	21.400	45	30	65	50

- 1.1.2 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO
- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Tankstellen.

- (3) Ausnahmsweise werden zugelassen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Das Baugebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Richtungssektoren A und B gegliedert.

Die im Folgenden angegebenen Schallimmissionskontingente LIK wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, bestimmt.

Die Einhaltung der Schallimmissionskontingente LIK ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, der Berücksichtigung eines Raumwinkelmaß von 3 dB für die Schallabstrahlung der Flächen sowie unter Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung gemäß DIN ISO 9613-2 und ohne den Korrekturfaktor Cmet berechnet. Die emittierende Höhe ist auf 1 m GOK anzusetzen.

Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

In den vorgegebenen Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK weder im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente (dB (A)) entsprechend dem B-Plan - **werktags**

Bezeichnung	Flächen Größe [m²]	Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente L _{EK, zUS} [dB(A)/m²]			
		L _{EK} Sektor A		L _{EK} Sektor B	
		T	N	T	N
GI 1	189.900	55	44	70	70
GI 2	53.500	55	40	70	70

Emissionskontingente (dB (A)) entsprechend dem B-Plan - **sonntags**

Bezeichnung	Flächen Größe [m²]	Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente L _{EK, zUS} [dB(A)/m²]			
		L _{EK} Sektor A		L _{EK} Sektor B	
		T	N	T	N
GI 1	189.900	55	37	70	70
GI 2	53.500	55	38	70	70

- 1.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den Grundstücksflächen westlich des Ascherlebener Weges anfallende Niederschlagswasser ist durch den Eigentümer am Anfallort zu sammeln, ggf. zu reinigen und in die zum Versickern vorgesehenen Flächen (Versickerungsgräben) innerhalb der Planstraßen D und die im nördlichen Bereich des Baufeldes festgesetzte Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Torgelow einzuleiten.

- 1.3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Für öffentliche Leitungssysteme, die sich auf privaten Grundstücksflächen befinden, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, die sich im B-Plangebiet befinden und der Versorgungsträger (E.ON edis AG, Trink- und Abwasserzweckverband) durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.
- Die zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- mit der Bezeichnung ① dienen der E.ON e.dis AG zur Betreibung und Unterhaltung der Hochdruckgasleitung und der Stadt Torgelow zur Betreibung und Unterhaltung des Versickerungsgrabens.
 - mit der Bezeichnung ② dienen den Anliegern und den Versorgungsträgern zur Erschließung des Grundstückes Mobilfunk Mannesmann. (FS 48/29, 48/54, 48/69)
 - mit der Bezeichnung ③ dient den Versorgungsträgern zur Betreibung und Unterhaltung ihres vorhandenen unterirdischen Leitungsbestandes.

- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
- In bestehende Gebäude eingreifende bauliche Maßnahmen -auch Abrissarbeiten- sind im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Oktober durchzuführen.
- Vor dem Abriss sind alle Quartierbereiche fachgerecht zu öffnen und evtl. vorhandene Tiere zu bergen und fachgerecht zu versorgen.
- Die Vorbereitung bzw. Durchführung von Bau- oder Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand ist durch fachkundiges Personal oder einen Vertreter der unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.
- Der Verlust von Fledermausquartieren durch Bau- oder Abrissmaßnahmen ist an geeigneter Stelle im Umfeld des Eingriffs im Verhältnis 1 : 2 durch künstliche Quartiere zu ersetzen.
- Eine risikominimierte Rodung der Waldumwandlungsflächen ist in den Zeiträumen Mitte Mai bis Mitte Oktober möglich. Bei Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeiten muss mit der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG gerechnet werden. Eine Anpassung der Rodungszeiten kann durch die Überprüfung des Fledermausbestandes unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.
- Zur Vermeidung der Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) 3 BNatSchG - Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten - wird die Festschreibung einer Bauzeitenregelung vorgesehen, die eine Beräumung der Planfläche und die Schaffung von Baufreiheit für den Zeitraum vom 15. August bis 1. März vorsieht. Eine Anpassung der Bauzeitenregelung kann durch die Überprüfung des Brutbestandes der Europäischen Vogelarten vor Beginn der Rodungsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

- 1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Für die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzten Flächen sind nachfolgende Bäume und Sträucher in den Arten und Qualitäten zu pflanzen:
- | Pflanzenliste | deutscher Name | Qualität | Pflanzenverhältnis |
|---------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Bäume | | | |
| Betula pendula | Hänge-Birke | Hochst., 3 x v., m. B., STU.: 12:14 | 1 |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche | Hochst., 3 x v., m. B., STU.: 14:16 | 3 |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | Hochst., 2 x v., m. B., STU.: 12:14 | 1 |
| Sträucher | | | |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weiß-Dorn | verpfl. Sträucher, H.: 60 - 100 cm | 2 |
| Prunus spinosa | Schlehe | verpfl. Sträucher, H.: 60 - 100 cm | 3 |
| Rhamnus carthaticus | Kreuzdorn | verpfl. Sträucher, H.: 60 - 100 cm | 3 |
| Rosa canina | Hunds-Rose | verpfl. Sträucher, H.: 60 - 100 cm | 2 |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | verpfl. Sträucher, H.: 60 - 100 cm | Einzel-exemplare |

- 1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Auf den zur Erhaltung festgesetzten Flächen sind die Gehölzflächen zu erhalten und durch heimische Laubholzarten weiterzuentwickeln. Notwendige Baumfällungen auch von Nadelbäumen, sind durch Neupflanzungen standortgerechter Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende topographische Höhenanlagen an Baumstandorten sind zu erhalten. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

- 1.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Auf der als Bodenmerkmalverdachtsfläche dargestellten Fläche sind vor Baubeginn der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodenmerkmale anhand allgemein anerkannter Prüfmethoden (z. B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder) festzustellen.
 - Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodenmerkmale sind zu beschreiben.
 - Die Untersuchungen müssen von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethoden vertraut sind.
 - Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

HINWEISE

- a) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- b) Im Bereich von Sichtdreiecken sind Bäume und Sträucher mit einer Höhe über 60 cm nicht zulässig.
- c) Die Flurstücke 173, 175/1, 175/2, 175/3, 175/4, 175/5 und 175/6 der Flur 6 der Gemarkung Torgelow sind im Altlastenkataster des Landkreises UER geführt. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweis auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow (zuständige Bodenschutzbehörde für die Ermittlung von Altlasten) abzustimmen.
- d) Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Absatz 4, der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. Zur Definition der Richtungssektoren ist ein Bezugspunkt innerhalb des B-Planes mit folgenden Koordinaten festgesetzt:
- Bezugspunkt: Bessel (RD/83), G-K (3 Grad), 4. Streifen; x = 4632 398; y = 5946 997
- Sektor A: 0° - 240° + 342° - 360° Wohnbebauung Torgelow
Sektor B: 240° - 342° freie Waldfläche

- Umwertungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation an maßgebenden Immissionsorten eintritt. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission im Plangebiet so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche und der Immissionsanteil des gesamten B-Plangebietes nicht überschritten werden. Für eine geplante Ansiedlung muss das Einhalten der richtungsabhängigen Emissionskontingente nachgewiesen werden.
- Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Anlagen hat entsprechend der TA Lärm unter Beachtung der voran genannten Punkte zu erfolgen.
- e) Der durch den Eingriff verursachte naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes realisiert.
- Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Torgelow festzuschreiben, in der Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.
- f) Die Umsetzung der Waldumwandlung ist gemäß öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zwischen der Stadt Torgelow und dem Eigentümer des Waldes sowie der zuständigen Forstbehörde über Art und Umfang sowie Durchführung zu sichern. Grundlage ist die Bilanzierung im Rahmen der Waldumwandlung.
- g) In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sind im Bereich der Planstraße E die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungen der §§ 31 und 32 des Straßen- und Wegegesetzes M-V zu beachten.

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 31/07 "Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße"