

Stadt Torgelow

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“

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	8
5.	Planänderung	8
5.1.	Ausschluss von Unterarten gewerblicher Nutzungen	8
5.2	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	9
6.3	Natur- und Landschaft	9

Anlage 1	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“
Anlage 2	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“

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. 02/90 „Büdnerland“ befindet sich im Osten der Stadt Torgelow. Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Ursprungsbebauungsplan.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Umlegungsverfahren „Büdnerland Torgelow“, welches noch nicht abgeschlossen ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Torgelow Flur 1 Flurstücke 241, 242, 243, 244/1, 244/3, 244/4, 245, 246, 247, 248/1, 248/3, 248/4, 249/1, 249/2, 250, 251/1, 251/3, 251/4, 252/1, 252/2, 253, 254/1, 254/4, 254/5, 254/7, 254/8, 255, 256, 257/1, 257/2, 257/4, 257/5, 258/1 (teilweise), 258/2, 259/1, 259/2, 260/2, 260/3, 260/5, 260/6, 260/7, 260/9 260/10, 261, 262, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323/1, 323/2, 324/1, 324/2, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359/2, 359/4 (teilweise), 359/5, 360/2, 361/3, 361/4, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404/1, 404/2, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444/3, 444/4, 444/5, 444/6, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 461, 462, 630/44 und 630/45.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 02/90 „Büdnerland“ ist am 07.03.1996 in Kraft getreten. Die 1. Änderung ist seit dem 20.12.2007, die 2. Änderung seit dem 23.10.2008 und die 3. Änderung seit dem 15.08.2013 in Kraft. Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und sonstige Sondergebiete, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen aus.

Ziel des Bebauungsplans ist es in Ergänzung der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der Stadt und der Region beizutragen.

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 02/90 wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen, um sich aus der Gemengelage von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Ortslage ergebenden Nutzungskonflikte dauerhaft zu lösen. Gleichzeitig sollte im östliche Gemeindebereich ein 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. Damit jedoch eine wesentliche Zielsetzung der Stadt – nämlich der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet durch Standortverlagerung bzw. Neuansiedlung von 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 Gewerbeflächen, da die Betriebe Nachteile für die eigene gewerbliche Tätigkeit befürchten: z. B. können Staubemissionen zu einer Minderung der Leistung der Photovoltaik Elemente führen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“ 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 4. Änderung weiterhin der planerische Wille der Gemeinde, 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 4. Änderung des Bebauungsplans 02/90 „Büdnerland“ 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 4. Änderung umfasst den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“.

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.

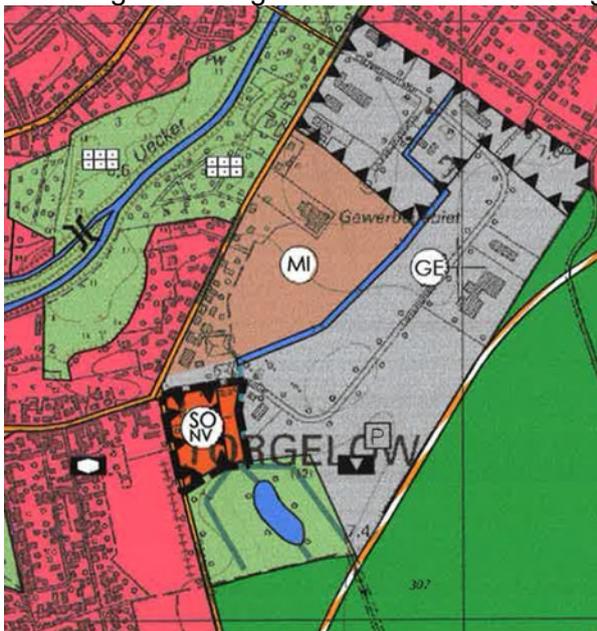
3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche westlich der Büdnerstraße, SO Nahversorgung (NV) im Bereich der Verbrauchermärkte, Mi-, GE-Gebiet dargestellt und als Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



3.4 Bebauungsplan Nr. 02/90 „Büdnerland“

Im Ursprungsbebauungsplan sind Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen.

Abbildung 2: Darstellung des rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

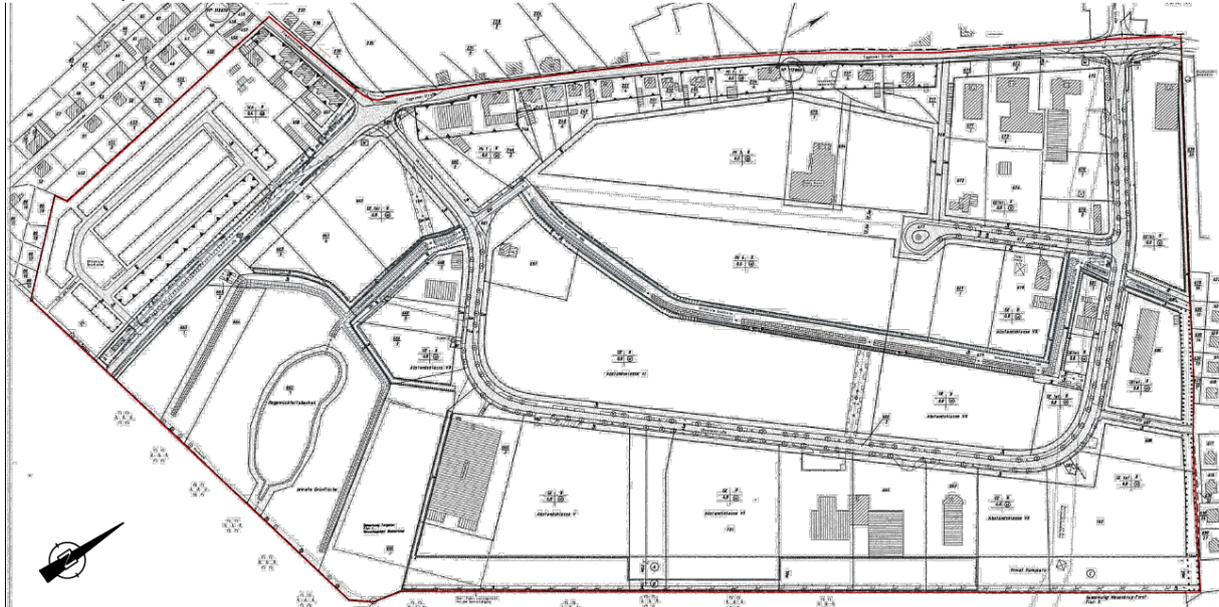
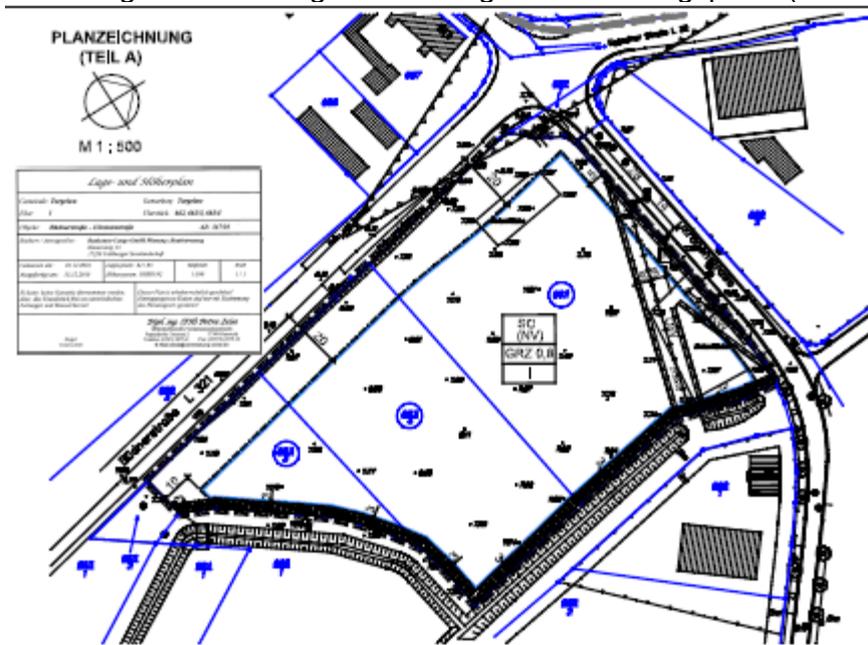


Abbildung 3: Darstellung 3. Änderung des Bebauungsplans (ohne Maßstab)



4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Festsetzungen des rechtswirksamen 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“ bleiben von der 4. 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

Im wirksamen Bebauungsplan sind im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs 3 Nr. 2 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.

Im wirksamen Bebauungsplan sind in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nicht zulässig. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Photovoltaikanlagen als Unterart von sonstigen Gewerbebetrieben allgemein in Mischgebieten zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sind im MI4 im wirksamen Bebauungsplan 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 zum Mischgebiet MI4 gem. § 6 BauNVO wird wie folgt ergänzt: Eigenständige, gebäudeunabhängige Freiflächen-Photovoltaikanlagen als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen zulässig.

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 zu 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.

Die textliche Festsetzung zu den eingeschränkten 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 (Einschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO).

Photovoltaikanlagen sind nur als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen zulässig

Da im wirksamen Bebauungsplan die Aufzählung der zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion“ abschließend ist, sind Photovoltaikanlagen hier nur als Nebenanlage zulässig.

5.2 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die im Bebauungsplan Nr. 02/90 „Büdnerland“ festgesetzten Verkehrsflächen bleiben von der Planung unberührt. Die Ver- und Entsorgung kann wie bisher vorgesehen erfolgen.

5.3 Natur- und Landschaft

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

