Stadt Torgelow

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

Begründung

Stand: August 2021

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 7

3.3 Flächennutzungsplan 7

3.4 Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ 7

4. Planungskonzept 8

4.1 Ziele und Zwecke der Planung 8

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

5.3 Natur- und Landschaft 9

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- 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 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 S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

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 Gewebegebiet 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 Plangeltungsbereichs 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 Photovoltaikelemente führen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewebegebiet 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. Der Beschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 05/2021 am 20.05.2021 sowie im Internet bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Die Planungsabsichten wurden mit Schreiben vom 05.05.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.05.2021 und 29.07.2021 mitgeteilt.

Auslegungsbeschluss
Der Bebauungsplanentwurf wurde am 16.06.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ wurde vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 07/2021 am 15.07.2021 bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden. Sie waren auch im Bau- und Planungsportal des Landes M-V zugänglich. Bei der Stadtverwaltung gingen bis zum 27.08.2021 keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.07.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 10.08.2021 gingen 18 Stellungnahmen ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 28.09.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ in der Fassung von August 2021 als Satzung beschossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst der Plangeltungsbereich 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 Gestaltungs-Raum. 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

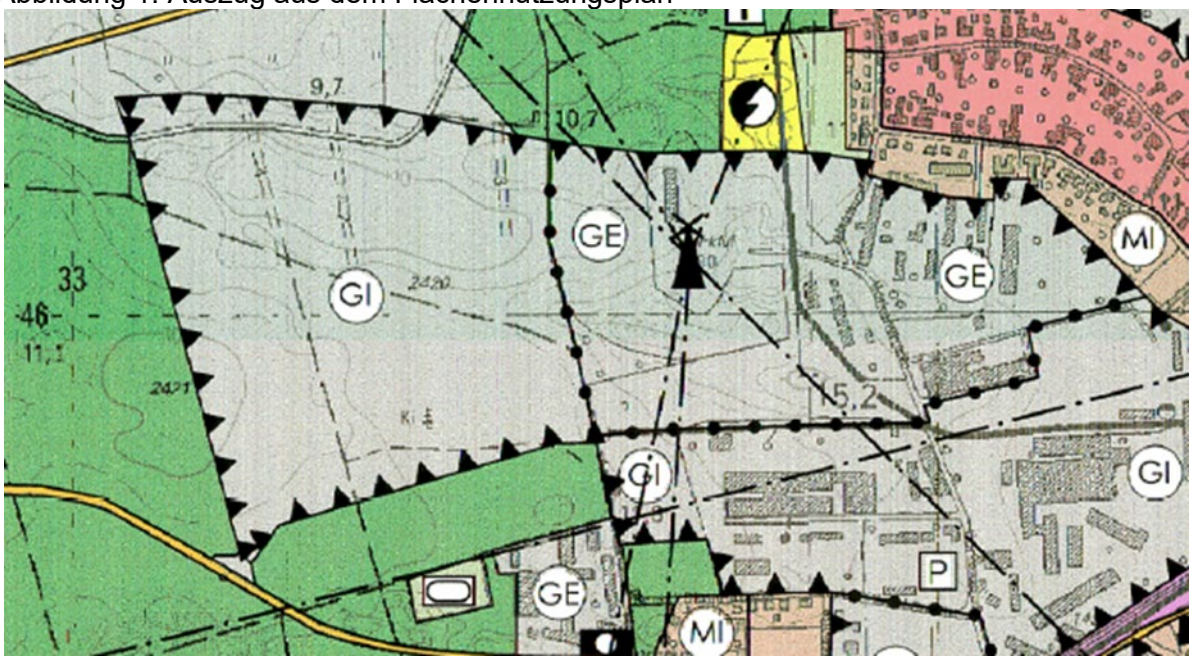
Im RREP VP wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Hier wurde Torgelow als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie festgelegt.

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 21.05.2021 und 29.07.2021 wird ausgeführt:
„Durch den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße wird die Inanspruchnahme von erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen durch Fremdnutzungen – hier die Elektroenergieproduktion durch stark flächenbeanspruchende Freiflächenphotovoltaikanlagen – verhindert.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ der Stadt Torgelow steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.“

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.

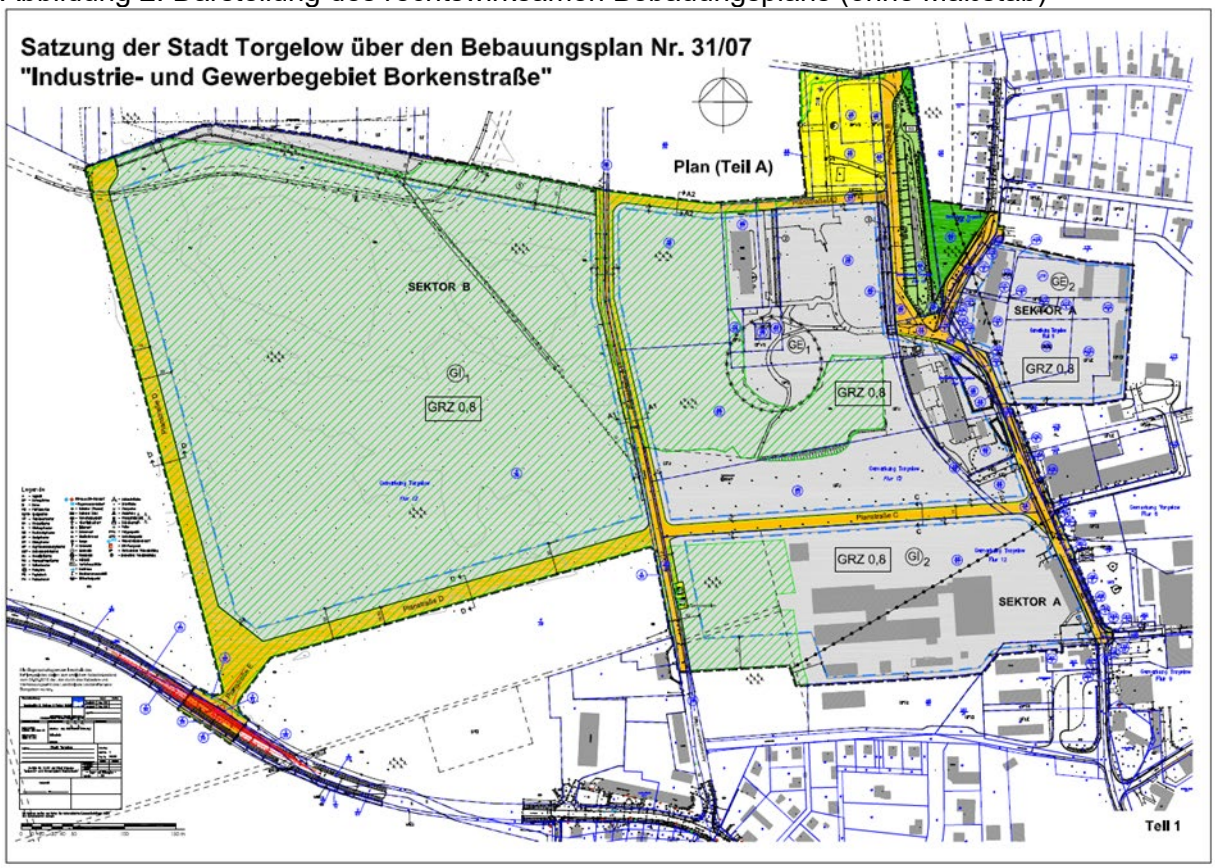
Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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.

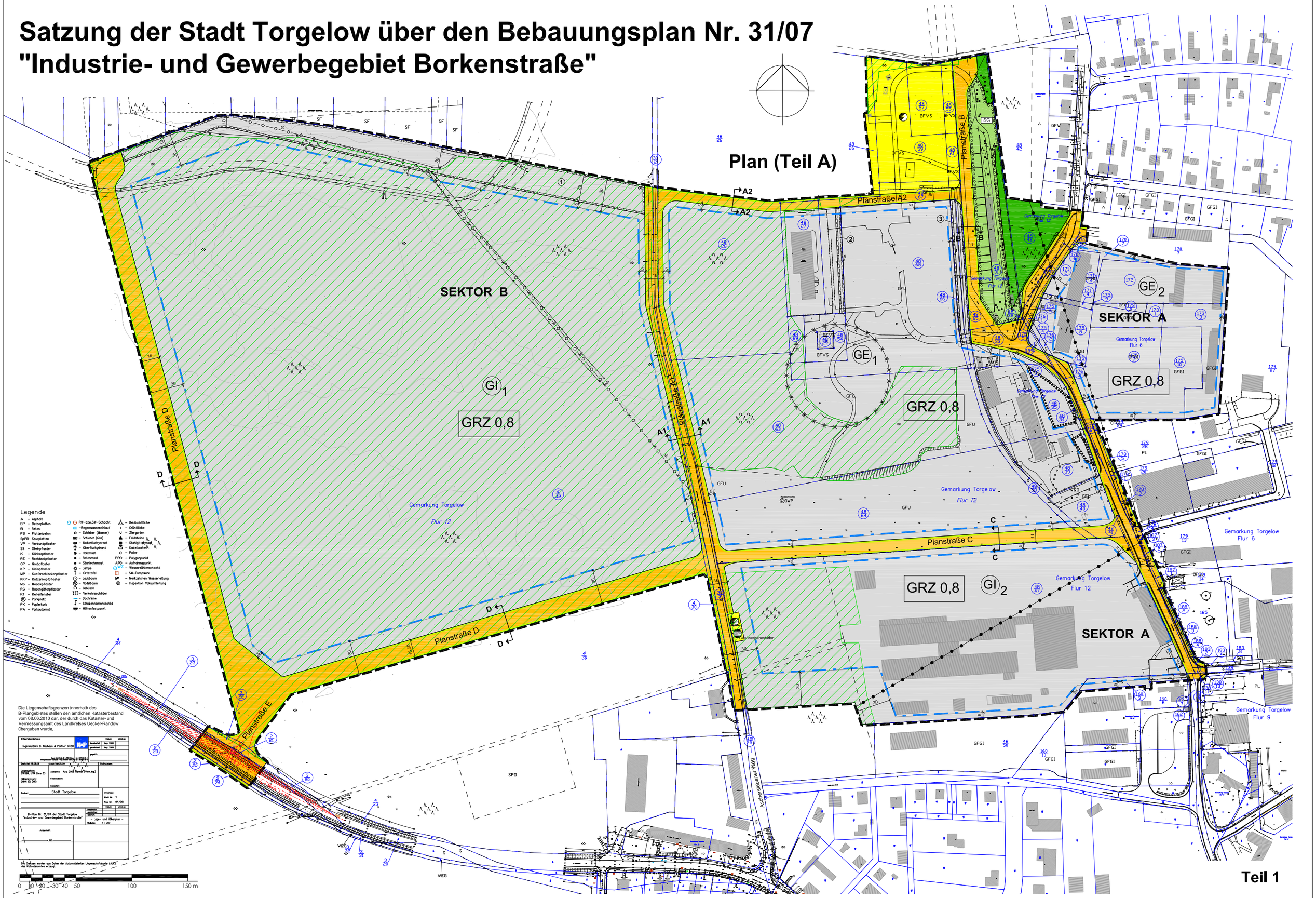
5.3 Natur- und Landschaft

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.

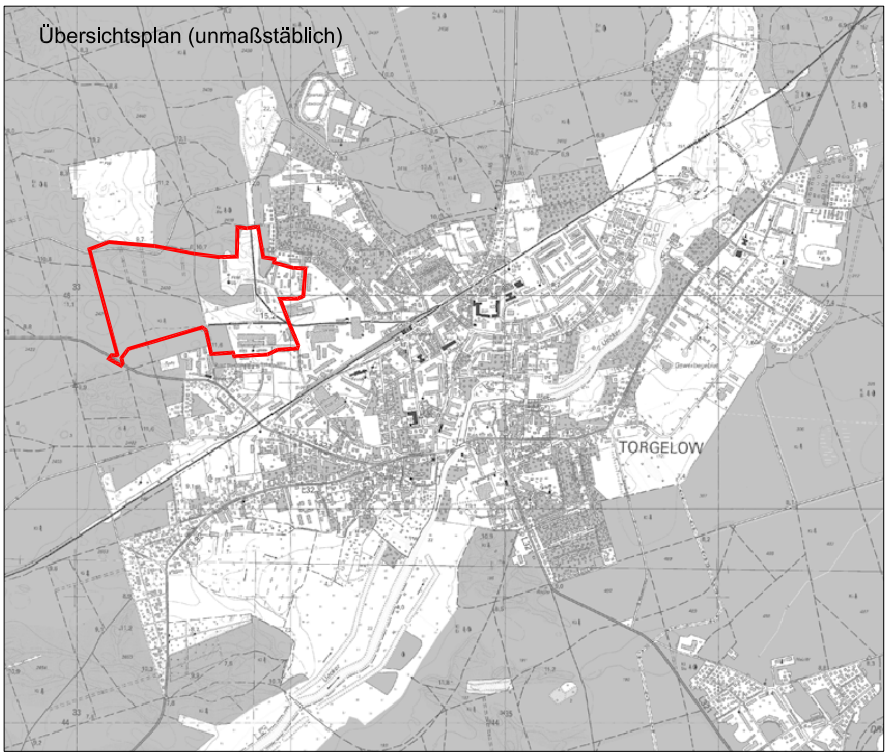
Torgelow, ……

Die Bürgermeisterin Siegel

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

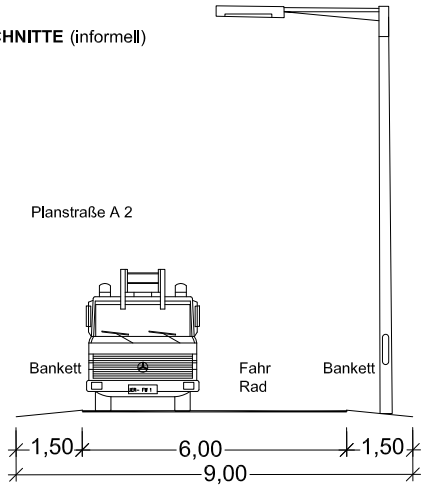


Teil 1

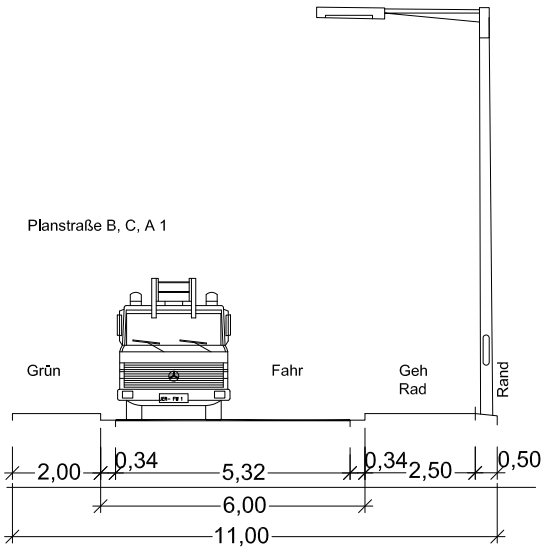


REGELQUERSCHNITTE (informell)

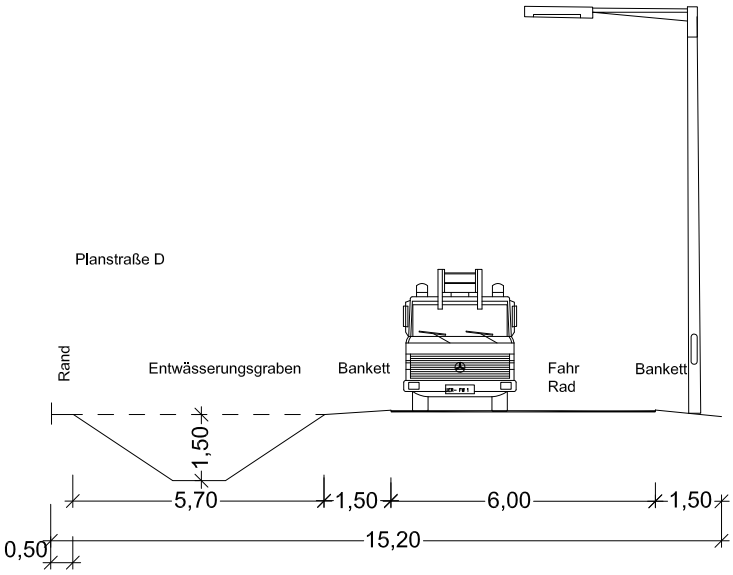
Planstraße A 2



Planstraße B, C, A 1



Planstraße D



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

Teil 2

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand: 05/2010

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB — Rechtsgrundlage

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

(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 ffBauNVO

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

3. Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs. 6 BauGB

Bodendenkmalverdachtsfläche

4. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (48/47)

Flurgrenze

30 Bemaßung in Meter

Abbruch Hauptversorgungsleitung und Umverlegung

Waldumwandlung

Sichtdreieck

C C Straßenquerschnitte (mit Bez. der Planstraße)

GE 1 Bezeichnung des Baufeldes Gewerbegebiet

GI 2 Bezeichnung des Baufeldes Industriegebiet

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 inbegriffen
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 Ascherslebener 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 belästigenden 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 Vergnügungsstätten 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**

Flächen		Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente $L_{EK, Zus}$			
Bezeichnung	Größe [m²]	L_{EK} Sektor A [dB(A)/m²]		L_{EK} Sektor B [dB(A)/m²]	
		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**

Flächen		Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente $L_{EK, Zus}$			
Bezeichnung	Größe [m²]	L_{EK} Sektor A [dB(A)/m²]		L_{EK} Sektor B [dB(A)/m²]	
		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. Gewerbetriebe 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**

Flächen		Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente $L_{EK, Zus}$			
Bezeichnung	Größe [m²]	L_{EK} Sektor A [dB(A)/m²]		L_{EK} Sektor B [dB(A)/m²]	
		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**

Flächen		Emissionskontingent inkl. Zusatzkontingente $L_{EK, Zus}$			
Bezeichnung	Größe [m²]	L_{EK} Sektor A [dB(A)/m²]		L_{EK} Sektor B [dB(A)/m²]	
		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:
  Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Qualität	Pflanzverhältnis
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 cartharticus	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	Einzelexemplare

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 Bodendenkmalverdachtsfläche dargestellten Fläche sind vor Baubeginn der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale anhand allgemein anerkannter Prüfmethoden (z. B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder) festzustellen.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale 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 Ueckermünde (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 697

Sektor A: 0° - 240° + 342° - 360° Wohnbebauung Torgelow
Sektor B: 240° - 342° freie Waldfläche

Umverteilungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation 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"

Teil 3

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 05/2010
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66