

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
über den Bebauungsplan Nr. 35/09 der Stadt Torgelow
“Neuordnung Wiesenstraße / Fabrikstraße“**

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung „...ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Anlass und Ziele

Ständige Nachfragen bezüglich attraktiver Wohnbaulandflächen haben die Stadtvertretung Torgelow bewogen, entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan für einen Teilbereich zwischen Wiesenstraße und Fabrikstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen und das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Wiedernutzbarmachung vorhandener Gewerbebrachen bietet hier die Chance für eine Baulandneuordnung in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehender Wohnbebauung.

Der Standort in attraktiver Stadtrandlage, unmittelbar angrenzend an den südlich gelegenen Naturraum, soll als Wohn- und Mischgebiet strukturangepasst und nutzungsverträglich nachverdichtet werden.

Die derzeit unbefriedigende Erschließungssituation (Verkehr, Sackgassenproblematik) ist neu zu ordnen und die Fabrik- und Wiesenstraße sollen strukturell sowie verkehrstechnisch zusammengeführt werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser in kleinteiligen Stadtstrukturen und im westlichen Plangebiet ggf. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen ermöglicht werden.

Die Planung soll zur Rechtssicherheit bei der Beurteilung dringenden Baubedarfes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, weil auch sichergestellt ist, dass die überbaubaren Grundflächen zukünftig weniger als 20.000 m² betragen werden.

Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	28.10.2009
Landesplanerische Stellungnahme	29.03.2010
Billigung Entwurf / Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	24.02.2010
Behördenbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Nachbargemeinden	26.02.2010 / 07.04.2010
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	18.03.2010 – 21.04.2010
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	16.06.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	14.07.2010

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der B- Planung wird in dem derzeit zur Hälfte von Gewerbebrachen versiegelten Plangebiet entsprechend der geplanten GRZ von 0,6 und 0,4 die weitere Versiegelung und Veränderung von Intensivgrünland, von Beifuss- und Landreitgrasfluren und die Fällung von Gehölzen zulässig. Verluste von nach § 18 des NatSchAG MV geschützten Bäumen werden laut Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde in einem gesonderten Punkt der Begründung eine Kurzerfassung und Bewertung der Schutzgüter und eine Konfliktdanalyse durchgeführt. Es wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und der Nachweis geführt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit relativ geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht von dem Vorhaben ausgehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund des Nutzungszieles des Vorhabens und der guten Eignung des Plangebietes aufgrund der Vorbelastung und der guten Erschließungsbedingungen nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin für künftige Nutzungen verwaltet und erhalten werden. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen. Einem Rückbau der baulichen Anlagen und der Bereicherung der Fläche durch naturnahe Elemente würde weiterhin entgegengewirkt werden. Somit wäre auch langfristig mit der Existenz einer ungenutzten Baubrache zu rechnen, wenn die Planung nicht umgesetzt würde.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürgern wurden keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht. Die Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet.

Die Stadtvertretung Torgelow hat daher am 16.06.2010 nach Abwägung aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern vorgebrachten Anregungen und Forderungen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35/09 „Neuordnung Wiesenstraße/Fabrikstraße“ beschlossen.

Torgelow, Juni 2010