

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**  
**über den Bebauungsplan Nr. 25-1/11 „Neuordnung Garagenhof Mozartstraße“**  
**der Stadt Torgelow**

---

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 der Stadt Torgelow bewogen, entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Garagenstandortes Mozartstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen und das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Wiedernutzbarmachung vorhandener Brachflächen im vorgeprägten Siedlungsbereich bietet hier die Chance für eine Baulandneuordnung auf einer Fläche von ca. 2,0 ha in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehender Wohnbebauung.

Der Standort in attraktiver Stadtrandlage, unmittelbar angrenzend an den östlich gelegenen Naturraum, soll als Wohngebiet strukturangepasst und nutzungsverträglich umgenutzt und nach verdichtet werden.

Die Garagen werden vollständig abgebrochen und die Flächen entsiegelt. Die Erschließung ist neu zu ordnen.

Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser in kleinteiligen Stadtstrukturen sollen unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m ermöglicht werden.

Die Planung konnte 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 m<sup>2</sup> betragen werden.

Verfahrensablauf

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Datum</b>
Aufstellungsbeschluss	25.05.2011
Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom und Beratung Stadt, LK, Forstbehörde, Planungsbüro am	30.05.2011 09.06.2011
Landesplanerische Stellungnahme	23.04.2012
Billigung Entwurf / Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	05.09.2012
Behördenbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Nachbargemeinden mit Schreiben vom	11.10.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes	27.09. bis 30.10.2012
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	05.12.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	19.12.2012

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit relativ geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet, liegt in keinem Schutzgebiet und beinhaltet keine geschützten Biotope.

Im Interesse einer naturverträglichen Siedlungsentwicklung wurden die Umweltbelange hinsichtlich des beabsichtigten Eingriffs geprüft.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde in einem gesonderten Punkt der Begründung eine Kurzerfassung und Bewertung der Schutzgüter und eine Konfliktanalyse durchgeführt. Darüber hinaus ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden.

Im Ergebnis der Prüfung wurden für die zusätzlichen Versiegelungen der zu bebauenden Grundstücke Begrünungsmaßnahmen festgesetzt und der Nachweis geführt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Des Weiteren wurden die nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin soll der Alleencharakter der jungen Linden östlich der Hauptstraße erhalten bleiben. Um Grundstückszufahrten zu ermöglichen, sind Fällungen von 12 bis 13 Jungbäumen unumgänglich. Die für die Fällungen vorzunehmenden Ersatzpflanzungen sind durch Bäume heimischer Arten außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Die im Plangebiet als Wald festgesetzten Flächen sind im derzeitigen Zustand zu belassen und nur forstlich zu nutzen. Die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes werden berücksichtigt. Die Festsetzung der Baugrenze garantiert die Einhaltung des 30 m Waldabstandes.

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gemäß Waldabstandsverordnung auf Antrag zugelassen werden.

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. Aufgrund der Siedlungsrandlage, der vorhandenen Erschließung und der Vorbelastung eignet sich das Grundstück optimal für die vorgesehene Nutzung. Alternative Grundstücke stehen der Stadt Torgelow derzeit nicht zur Verfügung.

### 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 der Stadt Torgelow hat daher am 05.12.2012 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. 25-I/11 „Neuordnung Garagenhof Mozartstraße“ beschlossen.

Torgelow, Januar 2013