

## **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](mailto: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 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. 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 den 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 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.

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 21.05.2021 und 29.07.2021 wird ausgeführt:

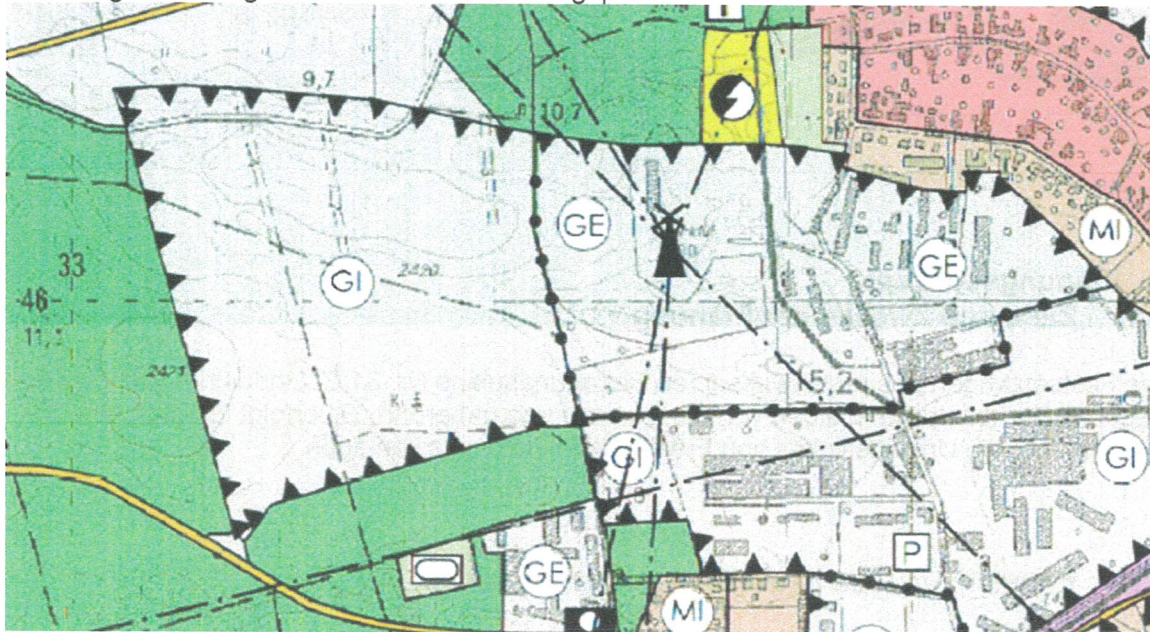
*„Durch den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße wird die Inanspruchnahme von erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen durch Fremdnutzungen – hier die Elektroenergieproduktion durch stark flächenbeanspruchende Freiflächenphotovoltaikanlagen – 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.

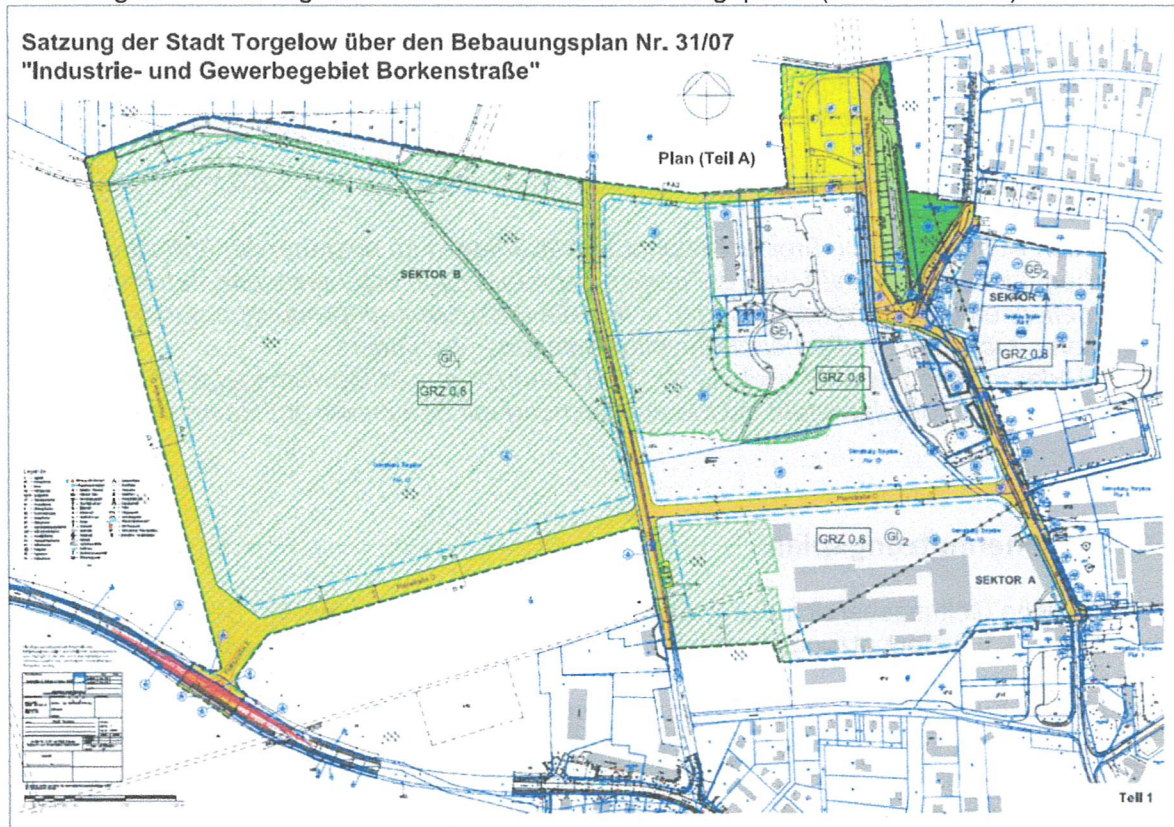
Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### 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, 07.10.2021

*K. Reallin*  
Die Bürgermeisterin



