

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB  
über den Bebauungsplan Nr. 31/07 der Stadt Torgelow  
„Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“**

---

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**

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Torgelow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung vorhandener Industrie- und Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Dabei steht die Entwicklung des produzierenden Gewerbes als tragende Säule der regionalen Wirtschaft im Vordergrund.

Mit der Weiterentwicklung der Produktionsstätten werden einerseits der Standort gesichert und andererseits die Arbeitsbedingungen erheblich verbessert.

„Grundlegendes Ziel der Wirtschaftspolitik der Stadt Torgelow ist die Erhaltung und Erweiterung des produzierenden und gewerblichen Potentials. Das Weiterbestehen von Gießerei- und Maschinenbauunternehmen bzw. die Neuansiedlung anderer metallbearbeitender Betriebe hat aufgrund des hohen Anteils dafür qualifizierter Arbeitnehmer darum Vorrang.“ (Pkt. 8.2 FNP)

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den bestehenden Industrie- und Gewerbebestandort „Borkenstraße“ am konkret bestehenden Bedarf orientiert zu erweitern. Es wird das Ziel verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aufbau bzw. die Erweiterung weiterer Branchen sowie u. a. den Aufbau einer mechanischen Werkstatt zur Bearbeitung der Großgussteile der vorhandenen Eisengießerei Torgelow in dem ca. 42 ha großen Plangebiet zu schaffen.

Laut dem RREP Vorpommern ist das Grundzentrum Torgelow als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln und zu erhalten.

Die überplanten Innenbereichsflächen mit einem Flächenanteil von über 16 ha Größe weisen als genutztes bzw. ehemals genutztes Gewerbe- und Industriegebiet bereits Baulandqualität auf.

Für diese Flächen soll der B-Plan zur Rechtssicherheit vor allem die städtebauliche Ordnung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Erschließung regeln.

Die Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes Borkenstraße in westlicher Richtung ermöglicht

- die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (L 321) und die damit verbundene Verkehrsentlastung für das städtische Straßennetz

- Grundstücksbereitstellung insbesondere für Gewerbebetriebe mit hohen Lärm- und Staubemissionen; Möglichkeiten des Grundstückstausches
- Nutzung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur auf dem Gewerbestandort Borkenstraße.

Die Erweiterungsflächen (ca. 25 ha) sind überwiegend bewaldet und erfordern in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG. Durch die angrenzenden gewerblichen Aktivitäten ist dieser Wald als Lebensraum für Tiere bereits vorbelastet.

Der am Ascherslebener Weg befindliche Tierfriedhof mit einer Größe von ca. 4000 m<sup>2</sup> liegt im Wald. Die Waldumwandlung ist für diese Fläche bereits erfolgt. Der Tierfriedhof wird mit Planungsdurchführung auf eine Fläche außerhalb des Planbereiches verlagert.

Mit der Erweiterung des Industriegebietes wird das von der Stadt Torgelow seit 1994 geplante (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verankerte) Industriegebiet „Försterkamp“ weitgehend mit erschlossen. Damit stehen in der Stadt Torgelow für perspektivische Entwicklungen weitere Flächen zur Verfügung, ohne dass es dann weiterer Umwandlung von Wald bedarf.

### **Verfahrensablauf / Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 21.02.2007 hat die Stadtvertretung in ihrer öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ beschlossen.

Die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in Greifswald erfolgte mit Anschreiben vom 24.04.2007. Die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige liegt aus raumordnerischer Sicht mit Zustimmung vom 25.05.2007 und für die Erweiterung des Standortes mit Zustimmung vom 19.10.2009 vor.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand November 2008 sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Fachämter und Nachbargemeinden wurden am 03.12.2008 in öffentlicher Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschlossen und am 17.12.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 25/08 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund einer geringfügigen Änderung des Geltungsbereiches im Bereich des neuen Tierfriedhofes nach vorgenanntem Beschluss und öffentlicher Bekanntmachung mussten der Entwurf des B-Planes sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Fachämter und Nachbargemeinden neu beschlossen werden.

In der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow am 01.04.2009 wurden der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand Januar 2009 sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Fachämter und Nachbargemeinden neu beschlossen.

Die erneute Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 08.04.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 07/09.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachämter wurden erneut gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2009 einschließlich seiner Begründung und des Umweltberichtes fand vom 16.04.2009 bis 18.05.2009 statt.

Die Stadtvertretung hat am 27.05.2009 in öffentlicher Sitzung die von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Fachämtern abgegebenen Stellungnahmen behandelt und aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen den B-Plan zur erneuten Entwurfsbearbeitung bestimmt. Wichtige Belange des Naturschutzes, Immissionsschutzes und der Verkehrslenkung haben zur Erweiterung des Geltungsbereiches von bisher 27,56 ha auf 41,90 ha geführt. Die Änderung des Geltungsbereiches in der vorliegenden Fassung auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses vom 27.05.2009 hat die Stadtvertretung der Stadt Torgelow am 15.07.2009 beschlossen. Daraufhin sind Planzeichnung und Begründung den Abwägungsergebnissen vom 27.05.2009 entsprechend geändert und am 15.09.2009 in öffentlicher Sitzung durch die Stadtvertretung der Stadt Torgelow zur erneuten Auslegung beschlossen worden.

Die Abwägung vom 27.05.2009 zum Entwurf von Januar 2009 hat Bedenken vonseiten der unteren Naturschutzbehörde, der Forstbehörde, der Immissionsschutzbehörde und des Straßenbauamtes ergeben. Die Stadtvertretung hat mit dem Abwägungsbeschluss Lösungsansätze aufgezeigt und diese zur Einarbeitung in die erneute Entwurfsbearbeitung bestimmt. Vor erneutem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss konnten zu den benannten Sachverhalten Übereinstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (Beachtung der nordwestlichen Stieleichengruppe), dem Straßenbauamt Neustrelitz (neue Anbindung an die Landesstraße 321) und der Immissionsschutzbehörde (Verlagerung der störungsintensiven Gewerbe- und Industrieanlagen weiter westlich von der Wohnbebauung entfernt) erzielt werden.

Zur Inanspruchnahme von ca. 25 ha Wald sind dem erneuten Entwurf Begründungen zur Alternativenprüfung beigebracht worden, die die Landesforstanstalt nach erneuter Beteiligung zu einer Inaussichtstellung der Waldumwandlung bewogen hat. Die bereits im vorangegangenen Entwurf enthaltenen Grundzüge der Planung zur Fortentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen westlich anschließend an das vorhandene Industriegebiet mit zusätzlichen Erschließungsanlagen sind grundsätzlich erhalten geblieben. Lediglich die Herausnahme der Stieleichengruppe im Norden, sowie von Waldflächen westlich des Umspannwerkes und nördlich des Ortsrandes am Ascherslebener Weg ist erfolgt.

Die bisher geplanten Erschließungsstraßen (Fortführung der Borkenstraße bis Umspannwerk und Planstraße C nördlich der SMA) sind Bestandteil der städtebaulichen Planung geblieben.

Der Entwurf mit Begründung und Umweltbericht (incl. Schalltechnischer Untersuchung) hat im Rathaus der Stadt Torgelow vom 24.09.09 - 26.10.09 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Über die eingegangenen Hinweise und Anregungen hat die Stadtvertretung am 11.11.09 erneut befunden. Auf Grund der Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht ist dem B-Plan noch eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beigebracht worden. Diese ist zum Bestandteil des Umweltberichtes bestimmt worden. Die wesentlichen Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Stadt Torgelow hat die Ergebnisse der Abwägung den berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den beteiligten Bürgern mitgeteilt.

Am 25.03.2010 hat die Stadt Torgelow den Antrag auf Waldumwandlung von ca. 26 ha bei der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern gestellt. Daraufhin hat diese Landesbehörde ein entsprechendes Verfahren für diese Umwandlung eingeleitet. Die mit dem B-Plan

bekannt gewordenen umweltbezogenen Informationen sind darin eingeflossen. Zusätzlich erfolgte für einen über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgehenden Betrachtungsraum die Prüfung der Auswirkungen auf einige Schutzgüter von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf den Artenschutz wurden durch weitere Beobachtungen von Fledermäusen in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt. Die im B-Plan festgesetzten Vorsorgemaßnahmen sind geeignet, unzulässige Eingriffe in den Artenschutz zu vermeiden.

Als Ergebnis der Umweltverträglichkeitsstudie wurde die Größe der Waldumwandlungsfläche auf 24,69 ha korrigiert. Die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG wurde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow mit Schreiben vom 14.06.2011 erteilt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes ist in Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und nach § 2 Abs. 4, § 2a und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Zweck der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Mensch und Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Flora den Boden, die Luft, das Klima, das Wasser sowie Kultur- und Sachgüter, die sich insbesondere durch industrielle Ansiedlungen ergeben können.

Derartige Anlagen können den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und seiner Verordnungen bzw. den einschlägigen Technischen Anleitungen, der TA Luft und der TA Lärm unterliegen. Grundsätzlich gehen die TA Luft und die TA Lärm davon aus, dass mit der Einhaltung der ausdrücklich benannten Immissions(richt)werte ein ausreichender Nachweis geführt ist, dass von einer Anlage keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen.

An den maßgebenden Immissionsorten IO 4 und IO 10 werden nachts aufgrund der Vorbelastung die Orientierungswerte überschritten. Deshalb sind im B-Plangebiet nur Entwicklungen zulässig, die insbesondere im Nachtzeitraum im Bereich der o.g. Immissionsorte nicht immissionsrelevante Beiträge zu den Schallimmissionen liefern. Dazu wurde eine entsprechende Geräuschkontingentierung erarbeitet (siehe Schalltechnische Untersuchungen).

Durch Neubebauung bzw. Wiederbebauung bisher unversiegelter rückgebauter Flächen bzw. der Inanspruchnahme von Wald resultiert ein Eingriff in den Naturhaushalt. Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die Folgen der Rodung des Waldes im Umwandlungsgebiet auszugleichen. Dieser Ausgleich wird über Ersatzaufforstungen realisiert.

Mit der Schaffung eines Waldersatzes durch die Erstaufforstung von Acker- und Grünlandflächen im Uecker-Randow-Kreis wird bei einer naturschutzgerechten Ausführung der Maßnahme entsprechend den Zielen und Grundsätzen einer naturnahen Forstwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern auch die naturschutzfachliche Kompensation gemäß der Eingriffsregelung vollständig abgedeckt. Diese Vorgehensweise entspricht den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstbetrieb wurden geeignete Ersatzaufforstungsflächen ausgewählt.

## Schalltechnische Untersuchungen

Die Ermittlung und Beurteilung der zulässigen Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte entsprechend der DIN 18 005.

Für die Teilflächen des Bebauungsplanes wurden entsprechend der DIN 45691 Emissionskontingente über Iterationsrechnungen bezüglich der maßgebenden Immissionsorte so ermittelt und kontingentiert, dass die an den Immissionsorten geltenden Orientierungswerte gemäß DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden. Es wurden Richtungssektoren ausgewiesen, in welche Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten gegeben werden.

Die vorgeschlagenen Emissionskontingente LEK betragen im Tagzeitraum ohne die Zusatzkontingente maximal 55 dB(A)/m<sup>2</sup> und entsprechen damit den Anhaltswerten eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente in nordwestlicher Richtung (Sektor B) erhöhen sich die LEK auf gebietsspezifische Werte zwischen 65 und 70 dB(A)/m<sup>2</sup>. Diese Kontingente entsprechen tags den Anhaltswerten eines uneingeschränkten Gewerbe- bzw. Industriegebietes (entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung).

Für den Nachtzeitraum weisen die Emissionskontingente LEK aufgrund der Vorbelastung ebenfalls starke Einschränkungen hinsichtlich der Schallemissionen auf. Die Kontingente liegen zwischen 35 dB(A)/m<sup>2</sup> und 44 dB(A)/m<sup>2</sup>. Damit sind nachts nur sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzungen möglich. Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente für den Sektor B werden die Kontingente auf von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> bzw. 70 dB(A)/m<sup>2</sup> erhöht, so dass die Emissionskontingente in diesem Sektor den Anhaltswerten (entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung) für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet entsprechen.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes ist bei Einhaltung der ermittelten Kontingente gewährleistet.

## Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung war gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Erfüllung der Verbotstatbestände eine Ausnahme nach § 67 BNatSchG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 (7) BNatSchG zulässig ist.

Zur Beurteilung der Verbotstatbestände wurden für die Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Für alle weiterhin zu untersuchenden Arten wurde auf der Grundlage von Zufallsbeobachtungen bzw. anhand einer Potentialeinschätzung der mögliche Verbotstatbestand geprüft.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte für alle potentiell durch das Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für diese Arten ist keine weiterreichende artenschutzrechtlich motivierte Kompensation von Lebensräumen erforderlich.

### Umweltverträglichkeitsstudie zur Waldumwandlung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Waldumwandlung kam zu dem Ergebnis, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen durch die Entnahme des Gehölzbestandes auf ca. 25 ha ergeben. Hierdurch sind das Schutzgut Mensch mit dem Nutzungsaspekt Forstwirtschaft sowie das Schutzgut Biotope durch die Flächenveränderung betroffen. Für weitere Schutzgüter bzw. Nutzungsaspekte wurde keine Erheblichkeit festgestellt. Als Ausgleichsmaßnahme für die Waldentnahme werden Ersatzaufforstungen durchgeführt, die den Funktionsverlust des Waldes ausgleichen. Negative Auswirkungen auf die Fauna des B-Plangebietes werden durch vorgezogene Minderungsmaßnahmen abgeschwächt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird unter Einbeziehung von Maßnahmen zur Umweltvorsorge, insbesondere der Anwendung einer Bauzeitenregelung, nicht erfüllt.

Im Gesamtergebnis der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Planungen wurde die geplante Waldumwandlung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 31/07 der Stadt Torgelow unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Umweltvorsorge durch die Gutachter als umweltverträglich bewertet.

Am 14.09.2011 hat die Stadtvertretung nach Einarbeitung der Abwägungsergebnisse vom 11.11.2009 sowie Vorliegen des Waldumwandlungsbescheides vom 14.06.2011 den Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ als Satzung beschlossen.

Torgelow, den 15. September 2011