

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB  
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“  
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“.

1. Anlass und Ziele

Ein Lebensmittel-Discounter (Aldi) und ein Vollversorger (Edeka) haben auf Grund des sich gewandelten Kaufverhaltens an den vorhandenen Handelsstandorten keine zukunftsfähigen Marktchancen. Der Aldi-Markt in der Espelkamper Straße (nordwestliche Stadtlage) und der Edeka-Markt in der Mozartstraße (Spechtberg, nordöstlicher Stadteingang) sind dort nicht erweiterungs- und entwicklungsfähig. Auf Grund der Synergien zwischen Vollversorger und Discounter möchte die Stadt Torgelow das Vorhaben eines Investors unterstützen, die nicht mehr zeitgemäßen solitären Nahversorger (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) durch Zusammenlegung von zwei sich ergänzenden Lebensmittelmärkten an einem stadtkernnahen Standort zu ermöglichen und im gesamtstädtischen Schwerpunkt zwischen den Wohngebieten Drögeheide, Spechtberg, Torgelow-Nord und Torgelow-Mitte ein neues Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion anzusiedeln.

Der Änderungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,5 ha des insgesamt ca. 43 ha großen Bebauungsplangebietes „Büdnerland“.

Die bisher als GE(e)-Gebiet festgesetzte Fläche zwischen Ukranenstraße und Büdnerstraße soll entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion“ (SO-NV) festgesetzt werden.

In verkehrsgünstiger Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen und geplanten Wohn- bzw. Mischgebieten sollen auf den Flurstücken 662, 663/3 und 663/4 in der Flur 1 der Gemarkung Torgelow der Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und der Discounter mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche entstehen.

Die Plangebietsfläche ist ausreichend, die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze abzusichern.

Da mit der Änderung der Nutzungsart die Grundzüge der Planung berührt werden, wird das Bauleitplanverfahren gemäß §§ 2-4 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung erfolgt gemäß geltendem Recht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow ist den Zielen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 anzupassen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen Planung ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB beschrieben und bewertet wurden.

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. Es werden keine ökologisch wertvollen oder schützenswerte Bestandteile für die Bebauung beansprucht. Damit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot für bauliche Eingriffe entsprochen

Mit der Fassung des Umweltberichtes vom Juli 2011 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Es wurden keine Einwände zu den vorgeschlagenen Umfängen und Detaillierungsgraden der Untersuchungen der Schutzgüter erhoben. Umweltsrelevante Hinweise wurden beachtet und der Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

Der im Umweltbericht ermittelte Eingriff in Natur und Umwelt kann durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Nachweis wurde im Umweltbericht unter der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erbracht. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger mit Fertigstellung der Baumaßnahme zu erbringen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund des Nutzungszieles des Vorhabens und der Eignung des Plangebietes wegen der bestehenden Vorbelastung nicht.

## 3. 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.

## 4. Zusammenfassung

Am 13.02.2013 wurden die eingegangenen Hinweise und Bedenken durch die Stadtvertreter geprüft und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Im Ergebnis der Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB wurden durch das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern – Greifswald zwei Bedingungen und eine Auflage formuliert, deren Erfüllung nachzuweisen ist.

Die Bedingungen betreffen die als Festsetzung formulierten CEF-Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug und die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Maßnahmen wurden im Text (Teil B) der Planzeichnung unter Hinweise aufgenommen. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag vom 12.02.2013.

Die erteilte Auflage betrifft die Benennung der Ermächtigungsgrundlagen im Satzungsbeschluss, die sich nicht aus dem BauGB ergeben.

Bei Beibehaltung des Status Quo lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren.

Nach Maßgabe der Beachtung und Realisierung aller aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz der prognostizierten Eingriffswirkungen wird festgestellt, dass das Planvorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird.

Der Satzungsbeschluss vom 13.02.2013 wurde aufgehoben. Die o. g. Bedingungen und die Auflage wurden erfüllt und die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“ am 19.06.2013 erneut beschlossen.

Torgelow, den 15.07.2013



Dienstsiegel / Unterschrift  
Bürgermeister