

## **Stadt Torgelow**

### **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“**

#### **Begründung**

**Stand:**

September 2021

**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
3.2.3	Landesplanerische Stellungnahme .....	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	7
3.4	Bebauungsplan Nr. 02/90 „Büdnerland“ .....	7
4.	Planungskonzept .....	8
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
5.	Planänderung .....	9
5.1.	Ausschluss von Unterarten gewerblicher Nutzungen .....	9
5.2	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung .....	9
5.3	Natur- und Landschaft .....	10
6.	Hinweise .....	10
6.1	Geodätische Festpunkte .....	10
6.2	Richtfunktrasse.....	10
6.3	Telekommunikationslinien.....	11

Anlage 1	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“
Anlage 2	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“

Wohngebiete, Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und sonstige Sondergebiete, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen aus.

Ziel des Bebauungsplans ist es in Ergänzung der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Gewerbebetriebe anzusiedeln und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der Stadt und der Region beizutragen.

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 02/90 wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen, um sich aus der Gemengelage von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Ortslage ergebenden Nutzungskonflikte dauerhaft zu lösen. Gleichzeitig sollte im östliche Gemeindebereich ein 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. Damit jedoch eine wesentliche Zielsetzung der Stadt – nämlich der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet durch Standortverlagerung bzw. Neuansiedlung von 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 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“ 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 4. Änderung weiterhin der planerische Wille der Gemeinde, 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 4. Änderung des Bebauungsplans 02/90 „Büdnerland“ gefasst. Der Beschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 05/2021 am 20.05.2021 sowie im Internet bekannt gemacht.

### 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.

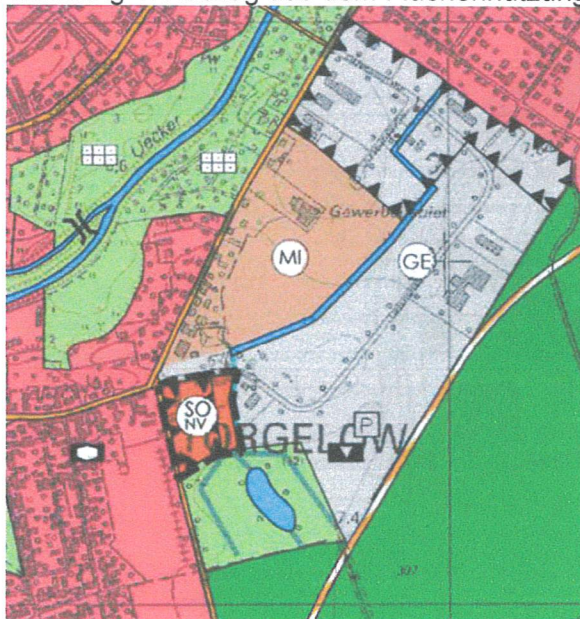
### 3.2.3 Landesplanerische Stellungnahme

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.05.2021 wird ausgeführt: „Durch den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen im bestehenden Gewerbegebiet Büdnerland wird die Inanspruchnahme von erschlossenen Gewerbeflächen durch Fremdnutzungen – hier die Elektroenergieproduktion durch stark flächenbeanspruchende Freiflächenphotovoltaik – verhindert. **Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 „Büdnerland“ der Stadt Torgelow steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.**“

## 3.3 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/90 ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche westlich der Büdnerstraße, SO Nahversorgung (NV) im Bereich der Verbrauchermärkte, Mi-, GE-Gebiet dargestellt und als Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



## 3.4 Bebauungsplan Nr. 02/90 „Büdnerland“

Im Ursprungsbebauungsplan sind Gewerbegebiete, Mischgebiete und Wohngebiete ausgewiesen.

---

## 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

Im wirksamen Bebauungsplan sind im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs 3 Nr. 2 BauNVO sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.

Im wirksamen Bebauungsplan sind in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nicht zulässig. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Photovoltaikanlagen als Unterart von sonstigen Gewerbebetrieben allgemein in Mischgebieten zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sind im MI4 im wirksamen Bebauungsplan 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 zum Mischgebiet MI4 gem. § 6 BauNVO wird wie folgt ergänzt: Eigenständige, gebäudeunabhängige Freiflächen-Photovoltaikanlagen als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen zulässig.

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 zu 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.

Die textliche Festsetzung zu den eingeschränkten 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 (Einschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO).

Photovoltaikanlagen sind nur als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen zulässig

Da im wirksamen Bebauungsplan die Aufzählung der zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion“ abschließend ist, sind Photovoltaikanlagen hier nur als Nebenanlage zulässig.

### 5.2 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die im Bebauungsplan Nr. 02/90 „Büdnerland“ festgesetzten Verkehrsflächen bleiben von der Planung unberührt. Die Ver- und Entsorgung kann wie bisher vorgesehen erfolgen.



### 6.3 Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 01.09.2021 mit, dass sich auf dem Plangebiet Telekommunikationslinien befinden (siehe Abbildung). Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt folgenden Hinweis:

*„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, NL Ost, PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.*

*Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts verlegt.*

*Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. Und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.*

*Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z.B. durch Halbrohre). ....“*



