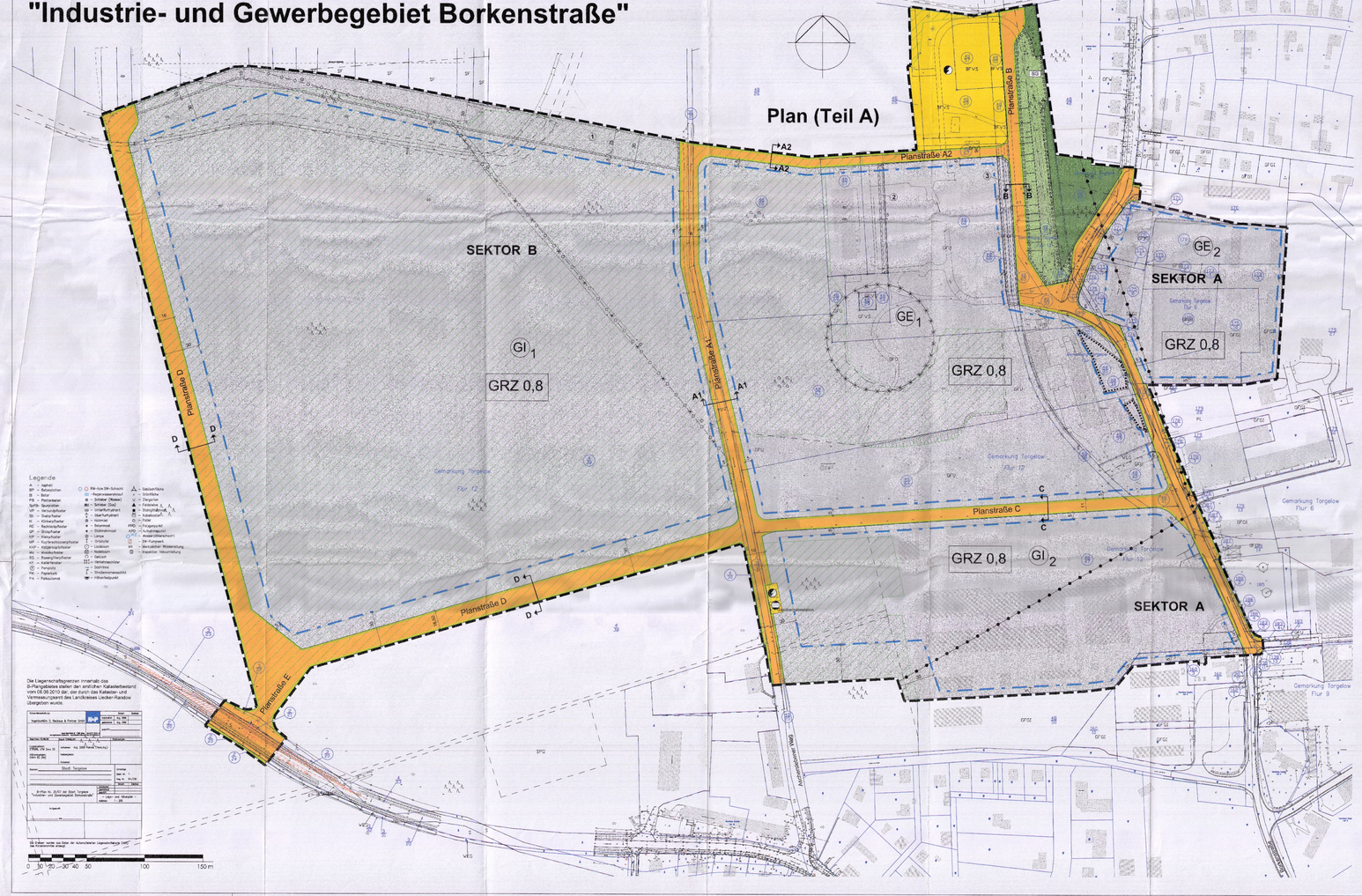
Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 31/07
"Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße"



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018, 3081) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Torgelow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31/07 "Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße", der Begründung (siehe Anlage 1) und der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst ca. 42 ha in nord-westlicher Ortslandlage der Stadt Torgelow, wovon etwa die Hälfte der Flächen dem ursprünglichen Innerstädtebereich zuzuordnen und gewerblich vorgeprägt sind die andere Hälfte dem Außenbereich zuzuordnen und bewaldet sind.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden - durch den Fließkanal und die "Karanscheer"; das Unsparnwerk inbegriffen
im Nordosten - durch die westliche Wohnbebauung der Borkenstraße
im Osten - durch die Bahngleise und die Bonnenstraße
im Süden - durch die Ortsumgehung Torgelow, Verbindung des Aschersleber Weges und in Fuzirt dass die vorhandene südliche Grundstücksgrenze des Bahn- und Maschinenanlagenbau (SMA)
im Westen - durch eine geplante Plangebietsgrenze in ca. 430 m parallel zum Aschersleber Weg verlaufend mit Schlotzpunkt zwischen der Landesstraße 321 im Süden und der Flurstücksgrenzen des Forstkampes im Norden

Folgende Flurstücke werden durch den Bebauungsplan überplant:

- aus der Flur 6 der Gemarkung Torgelow:
138/11; 138/13 teilw.; 172/5; 172/6; 172/7 teilw.; 171/2; 171/3; 174/1; 172; 173/1; 173/2; 173/3; 175/2; 175/4; 176/5; 176/7; 175/8; 175/9; 175/10; 176/1; 176/2; 176/3; 176/4; 179/5; 179/6; 183/2; 183/4 teilw.; 187/1; 187/2; 187/3; 188/2; 188/3; 188/4; 190
- aus der Flur 9 der Gemarkung Torgelow:
5/9 teilw.; 201 teilw.; 192/3; 192/1 teilw.
- aus der Flur 12 der Gemarkung Torgelow:
2/20 teilw.; 2/21; 2/24 teilw.; 2/25 teilw.; 3/20 teilw.; 3/23 teilw.; 4/30 teilw.; 4/35; 3/22 teilw.; 3/33 teilw.; 4/28 teilw.; 4/29; 4/31 teilw.; 4/27; 4/26; 4/31; 4/32; 4/33; 48/34; 48/35; 48/36; 48/38; 48/39; 48/40; 48/41; 48/42 teilw.; 48/47 teilw.; 48/54; 48/55; 48/57; 48/58; 48/61; 48/63; 48/64; 48/65; 48/66; 48/67; 48/68; 48/69;

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerkerbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 ausnahmsweise allgemein zulässigen Betriebsgrundstücksflächen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
Das Baugebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Beschriebe und Eigenschaften durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Richtungssektoren A und B gegliedert.
Die folgenden angegebenen Schallimmissionskontingente LIK werden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2, Ausbreitung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Ausgabe 10/1999, bestimmt.

SEKTOR A / B Bezeichnung der Richtungssektoren

1.1.2 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO
(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerkerbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig sind, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Betriebsgrundstücksflächen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
Das Baugebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Beschriebe und Eigenschaften durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Richtungssektoren A und B gegliedert.
Die folgenden angegebenen Schallimmissionskontingente LIK werden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2, Ausbreitung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Ausgabe 10/1999, bestimmt.

1.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Flächen westlich des Aschersleber Weges anfallende Niederschlagswasser ist durch den Eigentümer am Anfallort zu sammeln, gut zu reinigen und in die zum Versickern vorgesehenen Flächen (Versickerungsgräben) innerhalb der Planstraße D und die im nördlichen Bereich des Baufeldes festgesetzte Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Torgelow einzuleiten.

1.3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für öffentliche Leitungsrechte, die auch auf privaten Grundstücksflächen befinden, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, die sich im B-Plangebiet befinden und der Versorgungsträger (E.ON edis AG, Trinkwasserbeschwerdeamt) durch Grundstückseigentümer zu sichern.
Im Einzelnen sind dabei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen:
- mit der Bezeichnung ① dienen der E.ON e.dis AG zur Betreibung und Unterhaltung der Hochdruckgasleitung und der Stadt Torgelow zur Betreibung und Unterhaltung des Versickerungsgrabens,
- mit der Bezeichnung ② dienen den Anliegern und den Versorgungsträgern zur Erschließung des Grundstückes Mühlbeck Manufaktum (Flß 48/35, 48/54, 48/65)
- mit der Bezeichnung ③ dient der Versorgungsträgern zur Betreibung und Unterhaltung Ihres vorhandenen unterirdischen Leitungsbestandes.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
In bestehende Gebäude eingeführte bauliche Maßnahmen -auch Aloisearbeiten- sind im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Oktober durchzuführen.
Vor dem Abriss sind alle Quartiersbereiche fachgerecht zu prüfen und wird vorhandene Tiere zu bergen und fachgerecht zu versorgen.
Die Fledermäuse sind vor Beginn der Bau- oder Abrissmaßnahmen am Gebäudebestand ist durch fachkundiges Personal oder einen Vertreter der unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.
Der Verlust von Fledermausquartieren durch Bau- oder Abrissmaßnahmen ist an geeigneter Stelle im Umfeld des Eingriffs im Verhältnis 1 : 2 durch künstliche Quartiere zu ersetzen.
Eine naturverträgliche Rodung der Waldumwandungsflächen ist in den Zeitrumen Mitte Mai bis Mitte Oktober möglich. Bei Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeiten muss mit der Erfüllung der Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionskontingent an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes, der Berücksichtigung eines Raumreflexmaß von 3 dB für die Schallreflexion an den Gebäuden und der Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung gemäß DIN ISO 9613-2 und ohne den Korrekturfaktor Cmet berechnet. Die ermittelte Höhe ist auf 1 m DGM anzusetzen.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel LI an der Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsanteile einhält.
In den vorgegebenen Teilflächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK weder im Tagesbaum (06.00 - 22.00 Uhr) noch im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:
Emissionskontingente (dB (A)) entsprechend dem B-Plan - werktags
Emissionskontingente (dB (A)) entsprechend dem B-Plan - sonntags

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Für die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzten Flächen und nachfolgende Bäume und Sträucher in der Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Qualität	Pflanzverbände
Bäume			
Salix pentadra	Hänge-Birke	Hochst. 3 x v. m. B., StU. 12/14	1
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Hochst. 3 x v. m. B., StU. 14/16	1
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hochst. 2 x v. m. B., StU. 12/14	1
Sträucher			
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weiß-Dorn	verpf. Strauücher, H. 60 - 100 cm	3
Prunus spinosa	Schlehe	verpf. Strauücher, H. 60 - 100 cm	3
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	verpf. Strauücher, H. 60 - 100 cm	3
Rosa canina	Hunde-Rose	verpf. Strauücher, H. 60 - 100 cm	2
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	verpf. Strauücher, H. 60 - 100 cm	Einzelexemplare

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf den zu Erhaltung festgesetzten Flächen sind die Gehölzbestände zu erhalten und durch Ergänzungspflanzungen zu ergänzen. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch Neupflanzungen standortgerechter Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende topographische Höhenlagen im Baumbestanden sind zu erhalten. Ausnahmen können nur in Verbindung mit Baugenehmigungen Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

1.7 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Auf der als Bodendenkmalbereichsfläche dargestellten Fläche sind vor Baubeginn der Zustand, die Qualität und die exakte Ausdehnung der Bodendenkmale anhand allgemein anerkannter wissenschaftlicher (z. B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, luftbilder) Methoden
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale sind zu beschreiben.
- Die Untersuchungen müssen von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethoden vertraut sind.
- Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

HINWEISE

a) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes im unveränderten Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
b) Im Bereich von Bodenbewegungen sind Bäume und Sträucher mit einer Höhe über 60 cm nicht zulässig.
c) Die Flurstücke 173, 175/2, 175/3, 175/4, 175/5 und 175/6 sind für eine Bewirtschaftung Torgelow sind im Altlastenkataster des Landkreises LER gelöscht. Sollten bei den Planung Baumaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenverfärbungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Altlast- und Bodenschutz- Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow (zuständige Bodenschutzbehörde für die Ermittlung von Altlasten) abzustimmen.
d) Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Absatz 4, der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Beschriebe und Eigenschaften gegliedert.
Zur Definition der Richtungssektoren ist ein Bezugspunkt innerhalb des B-Planes mit folgenden Koordinaten festgesetzt:
Bezugspunkt: Bessel (RD/83), GK (3 Grad), 4. Streifen; r = 4612 386; y = 5948 697
Sektor A: 0° - 240° + 242° - 360°
Sektor B: 240° - 242°
Wohnbebauung Torgelow
freie Waldfläche
Umweltverlagen der Sicherheitszeugnisse zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, beziehen aber das schalltechnischen Nachweises, dass durch eine bzw Vorschlichtung der Immissionsbelastion an maßgebenden Immissionsorten erfolgt.
Die Einhaltung der Immissionskontingente LIK ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen es zu begründen, dass die dort ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche und der Immissionsanteil des gesamten B-Plangebietes nicht überschritten werden. Für eine geplante Anlagung muss das Erhalten der richtungsabhängigen Emissionskontingente nachgewiesen werden.
Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Anlagen hat entsprechend der TA Lärm unter Beachtung der vorab genannten Punkte zu erfolgen.
e) Die durch den Eingriff verursachte naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebiets realisiert.
Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Torgelow festzusetzen, in der Kaufvertrag und Zahlungsmodus zu regeln sind.
f) Die Umsetzung der Waldumwandlung ist gemäß öffentlich-rechtlicher Vereinbarung zwischen der Stadt Torgelow und dem Eigentümer des Waldes sowie der zuständigen Forstbehörde über Art und Umfang sowie Durchführung zu sichern. Grundlage ist die Bilanzierung im Rahmen der Waldumwandlung.
g) In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, sind im Bereich der Planstraße E die Anbauverbote und Anbaubeschränkungen der §§ 31 und 32 des Straßen- und Wegegesetzes M-V zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung wurde am 21.02.2007 in öffentlicher Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschlossen und am 14.03.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 05/07 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Einbrangung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand im Rahmen von Gesprächen mit den Anwohnern während der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung sowie des Umweltberichtes statt.
Die eingebrachten Anregungen und Hinweise wurden entsprechend bei der weiteren Planung berücksichtigt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange TÖB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wird mit Schreiben vom 01.06.2007 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert worden. Der Scoping Termin fand am 20.06.2007 statt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB sowie Nachbargemeinden wurde am 03.12.2008 und 01.04.2009 in öffentlicher Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschlossen und am 08.04.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 07/09 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung in Grefswald erfolgte mit Schreiben vom 24.04.2007. Die landesplanerische Stellungnahme liegt, mit Zustimmung aus raumordnerischer Sicht, vom 25.06.2007 vor.

6. Von den Behörden und sonstigen TÖB sind nach § 4 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2009 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung mit Umweltbericht und Schallschnische Untersuchung eingeholt worden.

7. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht und Schallschnischer Untersuchung sowie der bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Gesamtstellungnahmen im Protocoll des Scoping Termines vom 20.06.2007 haben in der Zeit vom Donnerstag 16.04.2009 bis zum Montag 18.05.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf dazu! fingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen TÖB und Nachbargemeinden am 27.08.2009 in öffentlicher Sitzung geprüft und die öffentliche Auslegung zu den vorgelegten Teilen sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen TÖB, Nachbargemeinden und Fachämter beschlossen.

9. Die Stadtvertretung hat am 15.07.2009 in öffentlicher Sitzung den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2009 beschlossen.

10. Die Stadtvertretung hat am 15.09.2009 in öffentlicher Sitzung den Planentwurf Stand September 2009 (mit den eingearbeiteten Anregungen und Hinweisen gedäg) und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 4a BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde neben der Veröffentlichung im Nordkurier (Haffzeitung) am 17.09.2009 auch in den Schaukästen am Rathaus, in Speicherberg und Drögeheide ausgeführt.

11. Die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Mitwirkungen zur beschleunigten Erweiterung des Bebauungsplangebietes (Schreiben vom 16.09.2009) erfolgt mit Zustimmung am 19.12.2009.

12. Von den Beh