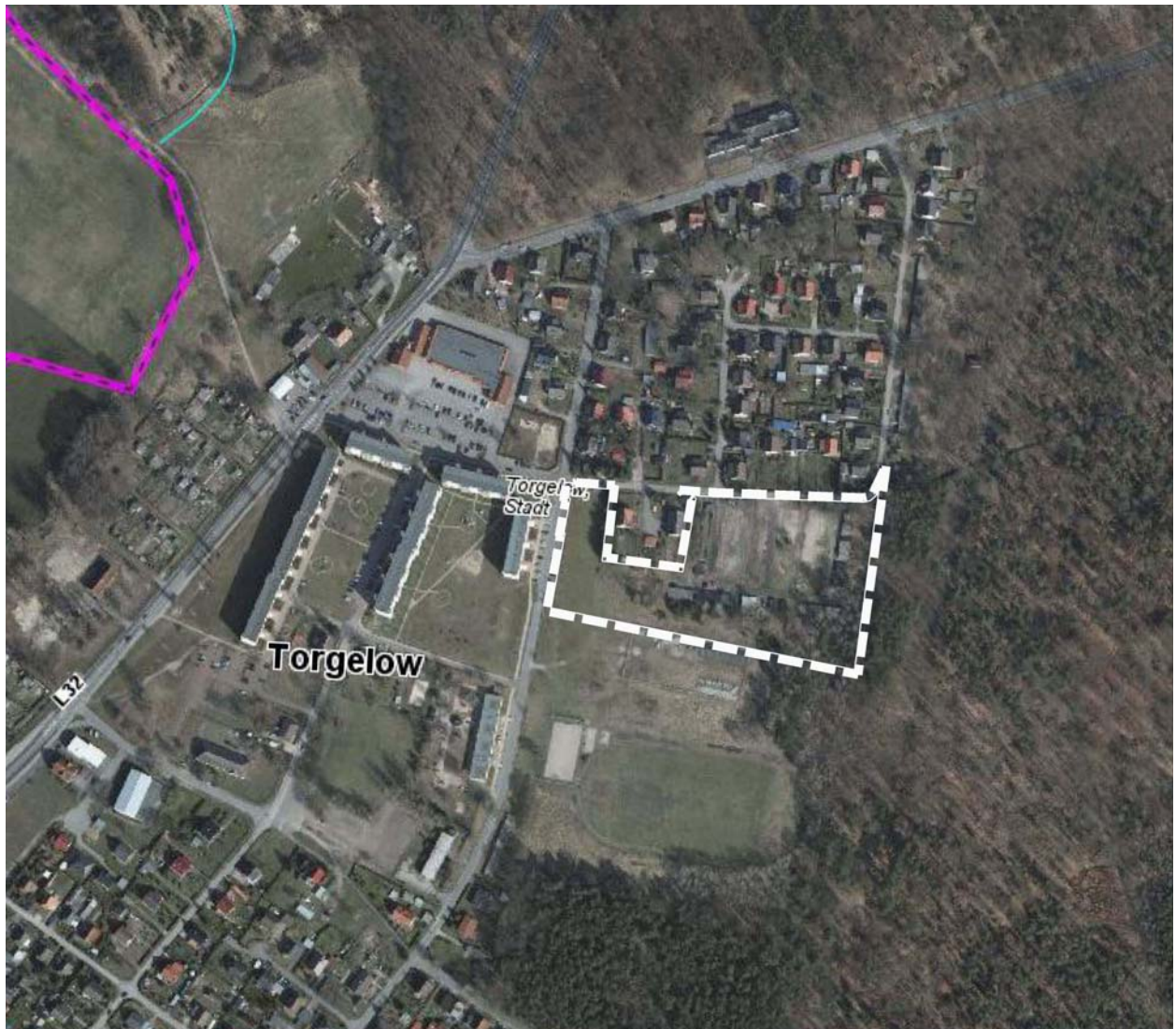


Bebauungsplan Nr. 25-I/11

„Neuordnung Garagenhof Mozartstraße“

der Stadt Torgelow



© GeoBasis –DE/MV 2011

Begründung 11 / 2012

Für die: Stadt Torgelow

über: Stadt Torgelow
Bahnhofstr. 2
17358 Torgelow

Tel. 03976/2520
Fax 03976/202202
E-Mail: bauamt@torgelow.de

Erarbeitet durch: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 544 2560
Fax. 0395 544 2566
E-Mail: buero@schuetze-wagner.de

mit Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart,
Landschaftsplanerin
Gerichtsstr. 3
17033 Neubrandenburg

Tel. / Fax. 0395 4225110
E-mail: kunhart@gmx.net

Stand: November 2012

Torgelow, den

Dienstsiegel / Unterschrift
Bürgermeister

Inhalt

1. Veranlassung und Ziele	4
2. Grundlagen	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	5
2.3 Verfahren	6
3. Bestandsangaben	7
3.1 Geltungsbereich	7
3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter	8
3.3 Erschließung	10
3.4 Begrünung / Freiflächen	13
4. Planung	14
4.1 Übergreifende Planungen	14
4.2 Art der baulichen Nutzung	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung	18
4.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5 Höhenlage	19
4.6 Erschließung	19
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
4.9 Nachrichtliche Übernahmen und zusätzliche Hinweise	26
4.10 Flächenbilanz	27
5. Umweltbelange	28

Anhang:

1. Bestandsplan Biotope
2. Konfliktplan Biotope
3. Artenschutzfachbeitrag vom 23.11.2012

1. Veranlassung und Ziele

Als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen übernimmt die Stadt Torgelow Versorgungsfunktion für ca. 10.700 Einwohner des Nahbereiches. Ständige Nachfragen bezüglich attraktiver Wohnbauflächen haben die Stadtvertretung Torgelow bewogen, entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Garagenstandortes Mozartstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen und das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Wiedernutzbarmachung vorhandener Brachflächen im vorgeprägten Siedlungsbereich bietet hier die Chance für eine Baulandneuordnung in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehender Wohnbebauung.

Die Ausweisung von Wohngrundstücken entspricht teilweise auch den Vorstellungen des Rahmenplanes, wobei die Festplatzerweiterung nördlich des ehemaligen Sportplatzes, welcher auch seit Aufgabe des Schulstandortes nicht mehr genutzt wird, nicht mit den aktuellen Zielen der Stadt Torgelow übereinstimmt.

Der derzeitige Garagenstandort mit angrenzender Grünlandfläche wird umgeben von bebauten Wohngrundstücken und Wald und ist bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Mit dieser Planung beabsichtigt die Stadt Torgelow, ein Wohngebiet in attraktiver Stadtrandlage strukturangepasst und nutzungsverträglich mit guten Wohnqualitäten zu entwickeln.

Die Garagen werden vollständig abgebrochen und die Flächen entsiegelt. Die Erschließung ist neu zu ordnen.

Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser in kleinteiligen Stadtstrukturen sollen unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m ermöglicht werden.

Die Planung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, weil auch sichergestellt ist, dass die überbaubaren Grundflächen zukünftig weniger als 20.000 m² betragen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25-I/11 werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereiten oder begründen. Darüber hinaus wird eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen.

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

(BGBl.1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2012 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)

4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Naturschutzausführungsgesetz -NatSchAG M-V, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Febr. 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148) m.W.v.14.02.2012
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765)
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Febr. 2012 (BGBl. I S. 212).
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern vom 03.Mai 2002 (GVOBl. M-V 2002, S. 254), geändert durch das Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282)
11. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S. 323)
12. Landeswaldgesetz (LWaldG M-V), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 311),
13. Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) vom 20.April 2005 (GVOBl. M-V 2005 S. 166, geändert durch Verordnung vom 09.Dez. 2009 (GVOBl. M-V S. 805)

2.2 Planungsgrundlagen

1. der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow
2. Hauptsatzung der Stadt Torgelow in der derzeit gültigen Fassung
3. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 25.05.2011
4. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) vom 19.08.2010
5. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
6. die vorläufig gültige landesweite Inventarisierung von Bauten mit Denkmaleigenschaften
7. Lage- und Höhenvermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Petra Zeise vom 10.06.2011
9. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.

2.3. Verfahren

Am 25.05.2011 hat die Stadtvertretung die Aufstellung des B-Planes Nr. 25-I/11 „Neuordnung Garagenhof Mozartstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes „Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 12 am 15.06.2011 veröffentlicht.

Gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) soll ein Bebauungsplan für die bauliche Wiedernutzbarmachung von Brachflächen in attraktiver Stadtrandlage aufgestellt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die Öffentlichkeit hatte gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses jedoch Gelegenheit, sich bis zum 24.06.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Stadt Torgelow zu den Dienstzeiten zu informieren und zu äußern.

Um frühzeitig Kenntnisse über die vorhandenen Standortbedingungen zu erhalten, wurden mit Schreiben vom 30.05.2011 die Versorgungsträger und wichtige Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 3 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde ebenfalls abgesehen.

Mit Schreiben vom 23.04.2012 wurde dem Planvorhaben die landesplanerische Zustimmung erteilt.

Die Stadtvertreter haben auf ihrer Sitzung am 05.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 08/2012) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Vom 27.09. bis 30.10.2012 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

3. Bestandsangaben

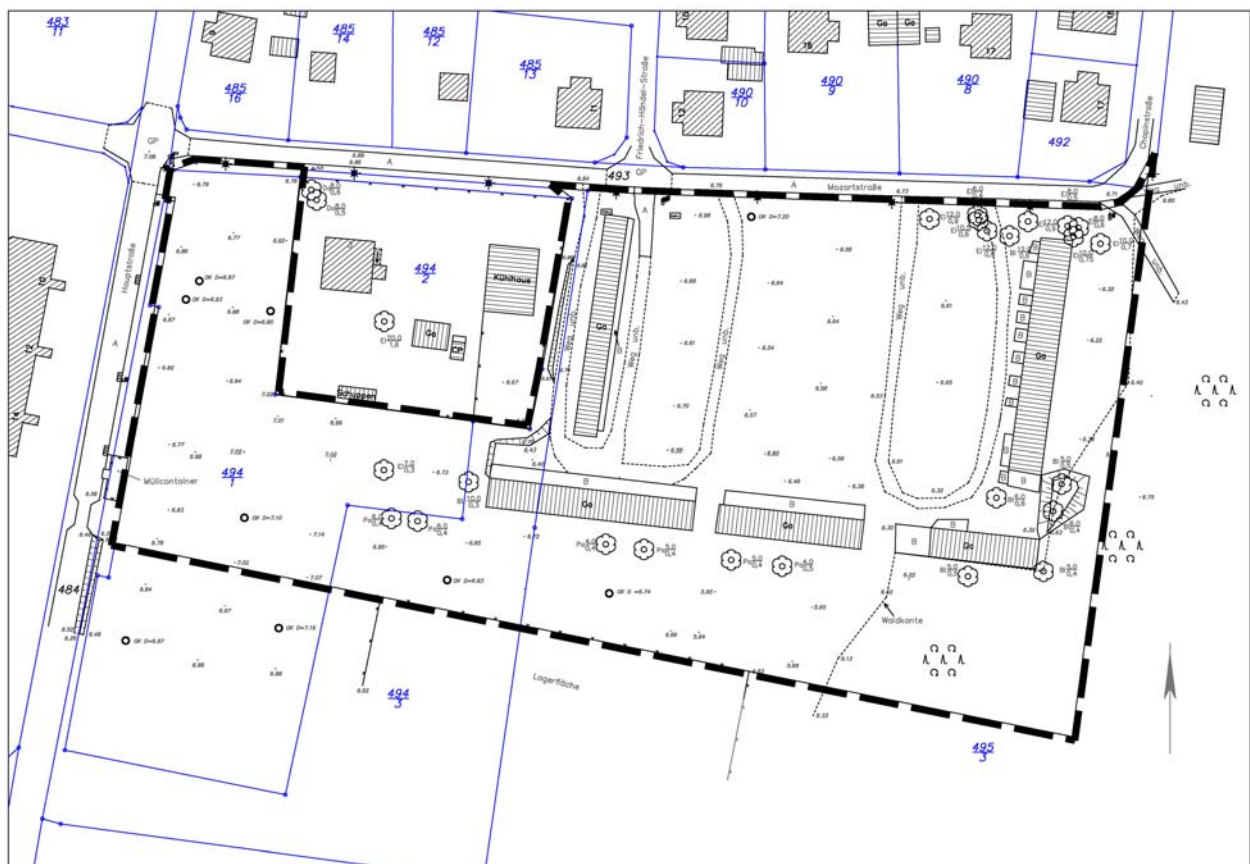
3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das Plangebiet umfasst 19.460 m² und grenzt:

- im Norden an die Mozartstraße
- im Osten an Wald
- im Süden rückwärtig an die Lagerfläche des Bauhofes und
- im Westen an die Hauptstraße und an Grünfläche.

Er umfasst auf der Flur 1 der Gemarkung Torgelow Teile der Flurstücke 494/1, 494/3 und 495/3.

Abb.: Kartengrundlage mit Geltungsbereich



Kartengrundlage:

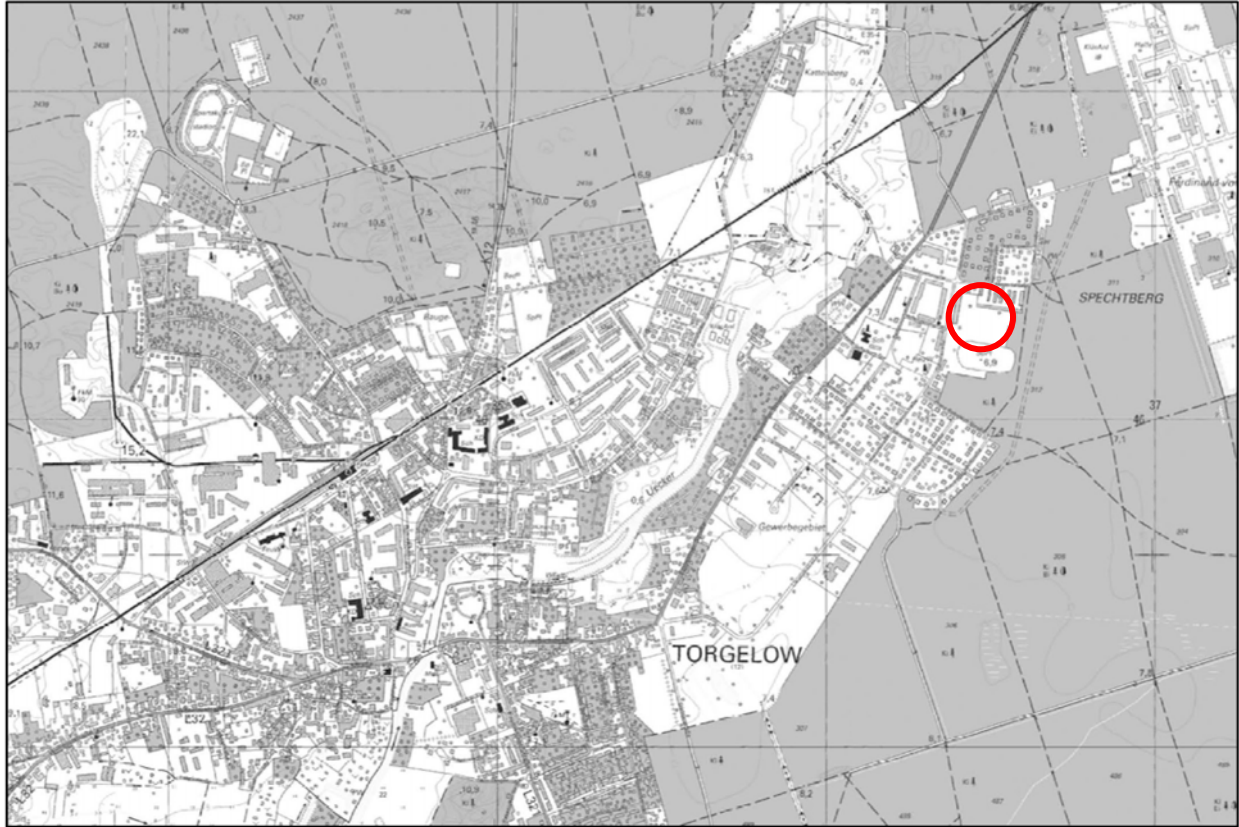
Lage- und Höhenvermessung mit digitaler Übernahme des amtlichen Katasterbestandes, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.- Ing. (FH) Petra Zeise vom 10.06.2011.

- Lagesystem: GK 42/83
- Höhensystem: HN 76

3.2 Lage im Raum / Gebietscharakter

Das Plangebiet befindet sich ca. 2000 m nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und gehört zum historisch gewachsenen Siedlungsbereich des Wohngebietes Spechtberg.

Abb.: Lage im Stadtgebiet



Größtenteils als Garagenhof genutzt, beinhaltet das Plangebiet auch Flächen, auf denen sich an der Hauptstraße bis zum Jahr 2000 noch zwei mehrgeschossige Wohnblöcke befanden.

Die vor 1990 errichteten Garagen befanden sich in einem sehr desolaten Zustand und wurden bereits teilweise abgerissen. Nach dem Rückbau der Wohnblöcke Hauptstraße 11, 13, 15, 17 und 19 erfolgte auf dieser Fläche eine einfache Rasenbegrünung. Straßenbegleitend wurden 25 Parkplätze in Senkrechtaufstellung zur Hauptstraße angelegt.

Die Bebauung nördlich der Mozartstraße ist gekennzeichnet durch offene eingeschossige Einzelhausstrukturen. Westlich entlang der Hauptstraße prägt mehrgeschossiger Wohnungsbau das Stadtbild. Flächen des Bauhofes sowie städtische Grünflächen (ehemaliger Schulsportplatz) begrenzen das Plangebiet im Süden.

Der südlich des Bauhofes gelegene Sportplatz wird seit Aufgabe des Schulstandortes in Spechtberg nicht mehr genutzt. In diesem Bereich wurde begleitend zur Hauptstraße ein Bolzplatz errichtet.

Waldflächen begrenzen das Plangebiet im Osten und Südosten. Die Hauptstraße und die Mozartstraße gehören zum städtischen Straßennetz und binden das Plangebiet an die regionalen und überregionalen Verkehrsadern an.

Die Topographie des Standortes ist relativ eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 6 und 7 m über HN 76. Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch Restbestände an Garagenzeilen, unversiegelten Schotterwegen und Siedlungsgehölzen.

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der bisherigen Baulandnutzung tragfähiger Baugrund vorhanden ist. Der überwiegend sandige Boden ist versickerungsfähig, vermutlich jedoch durch die fehlende Bindigkeit der Deckschicht gegenüber eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Eine Baugrunduntersuchung soll vor Erschließungsbeginn erstellt werden.

Angrenzend an die Stellplatzanlage entlang der Hauptstraße wurde für das Wohngebiet eine Wertstoffsammelstelle eingerichtet.

Abb.: Umgebende Baustrukturen und Begrünung mit Darstellung des Geltungsbereiches



Vorhandene Situation am Standort und in der Umgebung:



Hauptstraße im Westen



Nördlich angrenzend



Restgaragen im Plangebiet



Mozartstraße



Blick von Mozartstraße nach Süden

Im beplanten Bereich befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Boddendenkmale sowie keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i. S. d. § 2, Abs. 5 BBodSchG i. V. m. § 22 AbfAIG M-V.

3.3 Erschließung

Die nördlich gelegene „Mozartstraße“ und die westlich angrenzende „Hauptstraße“ übernehmen für die Bauflächen im Plangebiet Hapterschließungsfunktion im Hinblick auf die Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen.



Mozartstraße von Westen



Hauptstraße von Norden

Der Zustand und der Ausbaugrad der angrenzenden Straßen sind für die Erschließung und Anbindung weiterer Bauflächen geeignet. Die hier vorhandenen technischen Systeme können für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes genutzt werden.

Neben dem Anlagenbestand im öffentlichen Bereich befinden sich in Randlage des Plangebietes Niederspannungskabel der E.ON edis AG und eine Mitteldruckgasleitung der Stadtwerke Torgelow GmbH sowie 2 Überflurhydranten, die zur Löschwasserversorgung genutzt werden können. Darüber hinaus quert ein Steuerungskabel für das Abwasser-Pumpwerk 2 das Plangebiet im Südosten. Der im Geltungsbereich noch vorhandene Schmutzwassersammler ist nicht mehr in Betrieb.

Abb.: Leitungen Wasser/Abwasser

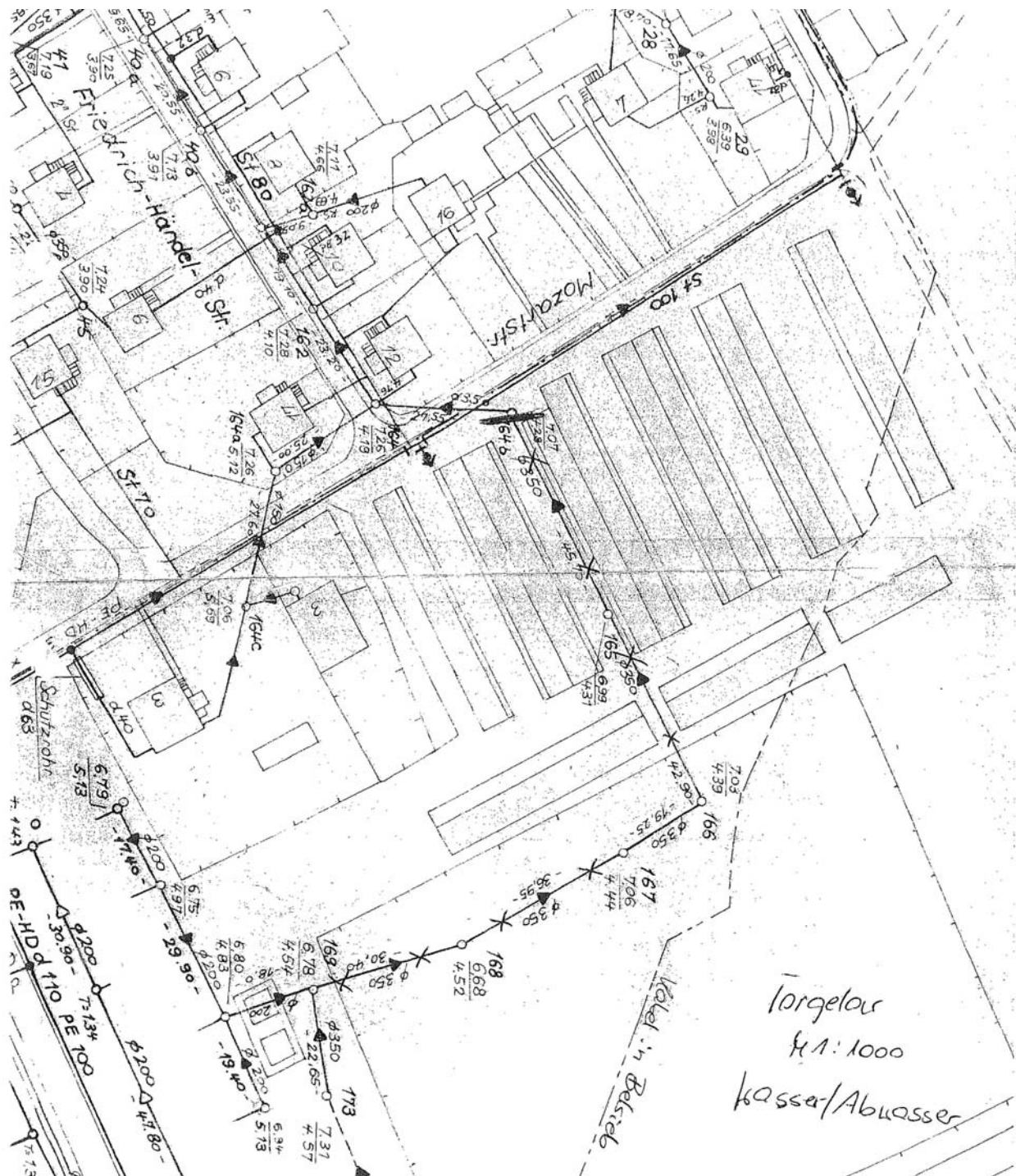
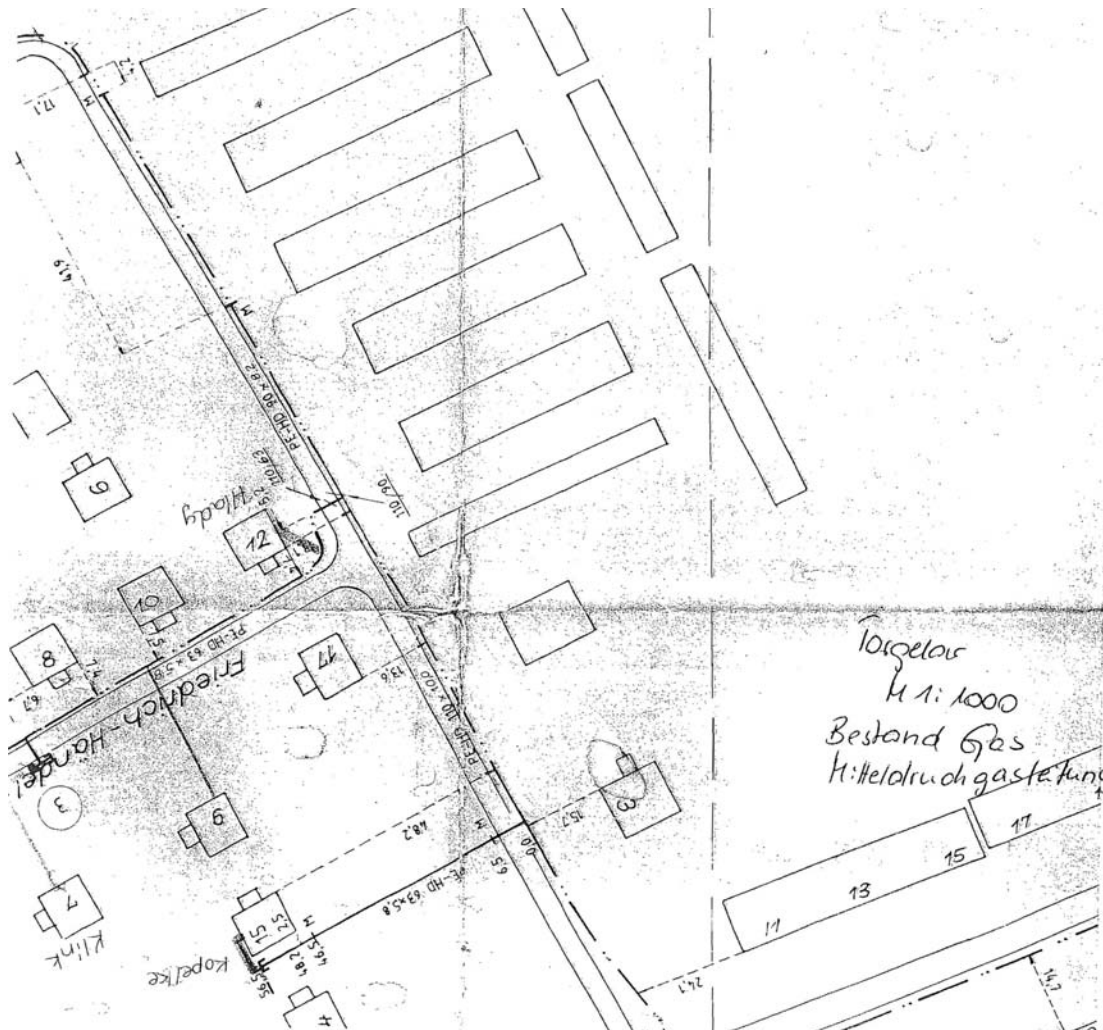


Abb.: Leitungen der E.ON edis AG



Abb.: Gasleitung



3.4 Begrünung /Freiflächen

Entsprechend den Ausführungen unter Pkt. 5 Umweltbelange ist das Plangebiet größtenteils als Siedlungsbrache zu bewerten, die geprägt ist durch ungenutzte Garagen, befestigte und unbefestigte Wege, Grünland, welches sich zur ruderalen Staudenflur entwickelt, und Siedlungsgehölzen.

Die südlich der Garagen vorhandenen Gehölze, überwiegend Birken, Pappeln und Kiefern sind größtenteils wild aufgewachsen und unterliegen auf Grund ihrer Größe und Art keinem Schutzstatus.

Prägend für den neuen Wohnstandort ist die Einzelbaumgruppe süd-östlich der Mozartstraße, die sich nahtlos an den östlich gelegenen Wald anschließt und aus Eichen und Buchen besteht. Im Südosten werden ca. 2.200 m² Wald (Vorwald aus heimischen Baumarten) überplant. Es ist kein Eingriff in die Waldfläche beabsichtigt.

Entlang der neu geschaffenen Stellplatzanlage, im Westen der Plangebietsgrenze, wurden auf dem Flurstück 494/1 in jüngster Vergangenheit in dichtem Abstand zwei Baumreihen gepflanzt, die die mit dem Gebäudeabriss fehlende Raumkante, ersetzen sollten.

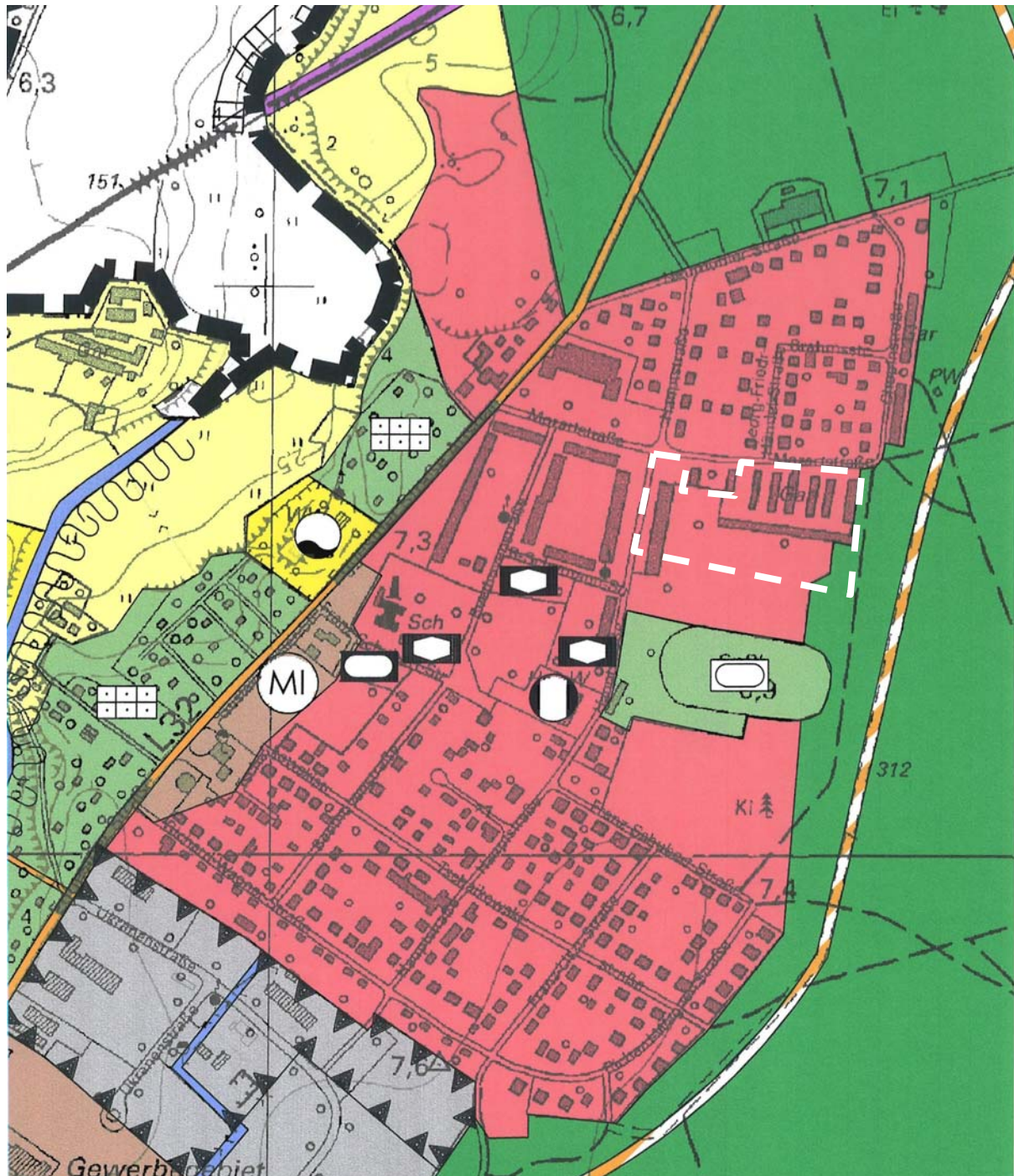
Weitere Ausführungen siehe unter Pkt. 5. Umweltbelange.

4. Planung

4.1 Übergreifende Planungen

Die Stadt Torgelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Hierin wird der überplante Bereich als Wohnbaufläche und am östlichen Rand als Wald dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 25-I/11 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

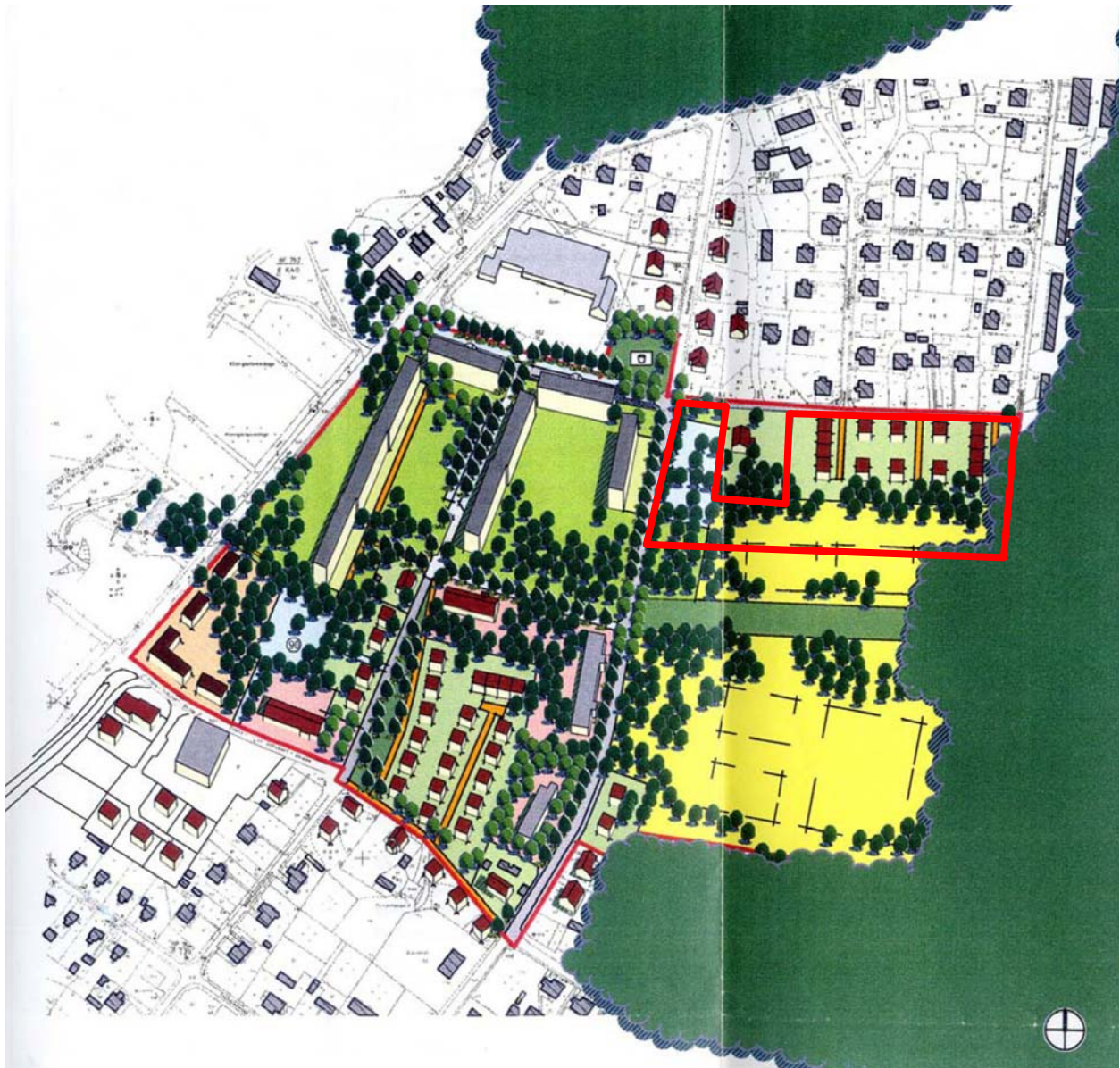
Abb.: Auszug aus rechtswirksamem FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes



Im Rahmenplan 06/2000 „Weiterentwicklung Wohngebiet Spechtberg“ ist das B-Plangebiet im Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Perspektive (Anlage 2) dargestellt:

- als Wald mit westlich angrenzender kleinteiliger Wohnbaufläche,
- mit einem südlich angrenzenden Bereich für öffentliche Sport- und Spielflächen mit Freizeitangeboten
- sowie entlang der Hauptstraße als ein großflächiger Bereich für Stellplätze, dem Wohnungsbau zugehörig.

Abb.: Auszug Rahmenplan 06/2000



Der Gedanke der Festplatzerweiterung nördlich angrenzend an den ehemaligen Sportplatz wird von der Stadtvertretung Torgelow nicht weiter verfolgt. Auch die großflächige Stellplatzanlage für den verbleibenden Geschosswohnungsbau entspricht nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Entlang der Hauptstraße entstanden zwischenzeitlich straßenbegleitende Stellplätze.

Gemäß **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** vom 30.05.2005 werden mit dem B-Plan Nr. 25-I/11 „Neuordnung Garagenhof Mozartstraße“ der Stadt Torgelow nachfolgende Punkte berührt: (Auszug)

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen, der Erhöhung des ungewollten Verkehrsaufkommens entgegenwirken und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

(3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Stadt Torgelow ist im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP Vorpommern, Stand 19.08.2010) teilweise als Tourismusentwicklungsraum und als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

Als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen übernimmt die Stadt Torgelow Versorgungs- und Betreuungsfunktion für ca. 10.700 Einwohner im Nahbereich.

IM RREP Vorpommern wurden für das Plangebiet folgende für das Vorhaben relevante Aussagen getroffen:

- 3.2.4 Grundzentren

(2) Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

- 4.1 Siedlungsstruktur

(2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.

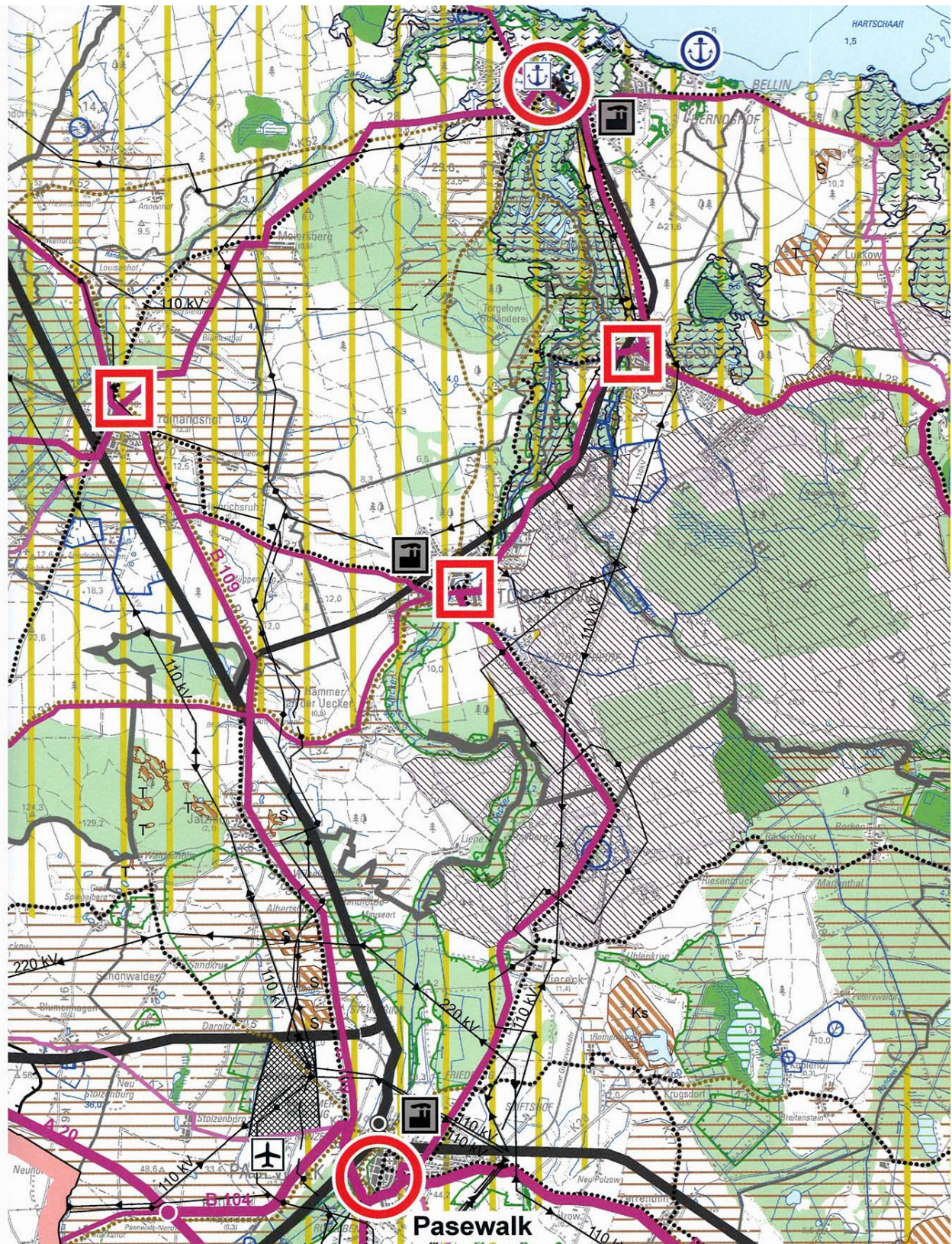
(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

(4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

(7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Abb.: Auszug aus Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern.)
Stand: August 2010



4.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem städtischen Ziel, die vorhandenen Erschließungsbedingungen zu nutzen, soll der Bereich des ehemaligen Garagenstandortes Mozartstraße als Wohnbaufläche wieder genutzt und strukturangepasst sowie nutzungsverträglich nachverdichtet werden.

In Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und gemäß beabsichtigtem Nutzungskonzept wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen

werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgte, da diese Einrichtungen strukturell an anderen Standorten besser eingeordnet werden können. Die Stadt Torgelow kann auf Grund einer flexiblen Flächenplanung auf die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen bedarfsgerecht reagieren.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird in dem Bebauungsplan Nr. 25-I/11 „Neuordnung Garagenstandort Mozartstraße“ das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt somit im Wesentlichen die städtebaulichen Parameter, die die Dichte des Plangebietes prägen.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die unter 4.10 aufgezeigte Flächenbilanz weist aus, dass 15.320 m² „Allgemeines Wohngebiet“ neu geplant werden.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO soll nicht ausgeschlossen werden. Die zulässige Überbauung von 40 % der Baugrundstücke darf daher durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten bis auf max. 60 % überschritten werden.

Ausgehend von der Bestandssituation und der Umgebungsbebauung wird die Firsthöhe der Gebäude auf max. 8,0 m über der Oberkante des EG-Rohfußbodens begrenzt. Das ermöglicht, dass sowohl Gebäude mit 2 sichtbaren Vollgeschossen, als auch 1-geschossige Gebäude mit

ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden können. Die Freiheit in der Gestaltung ist durchaus gewünscht, um dem Bedürfnis nach individuellem Wohnen sowie energieeffizientem Bauen (Niedrigenergiehaus) zu entsprechen. Als Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Erdgeschoss-rohfußboden festgesetzt.

4.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksflächen können gemäß § 23 BauNVO überbaut werden. Die Überbauung ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Höchstmaß und dem 30 m-Abstand zum angrenzenden Wald. Dabei soll die Bauform (Einzel-, Doppel- oder Reihenhaushaus) nicht eingeschränkt werden. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Um eine lockere Gebietsstruktur zu erhalten und die neu entstehenden öffentlichen Straßenräume nicht durch bauliche Anlagen gestalterisch zu beeinträchtigen, sollen Nebengebäude, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gegenüber den Hauptgebäuden zurückgesetzt errichtet werden.

Die städtebauliche Ordnung wird im Bereich der Haupteerschließungsstraße durch die Traufstellung der Hauptgebäude geprägt.

Eine mögliche Parzellierung kann nicht rechtswirksam festgesetzt werden und wird auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

4.5 Höhenlage

Um eine ortstypische, möglichst geländenahe Einordnung der Gebäude zu erreichen, soll die Höhenlage dahingehend eingeschränkt werden, dass sich die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,5 m über der Straßenoberkante des mittig vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befindet. Dieses Ordnungsprinzip ist bei dem fast ebenen Gelände städtebaulich wirksam.

4.6 Erschließung

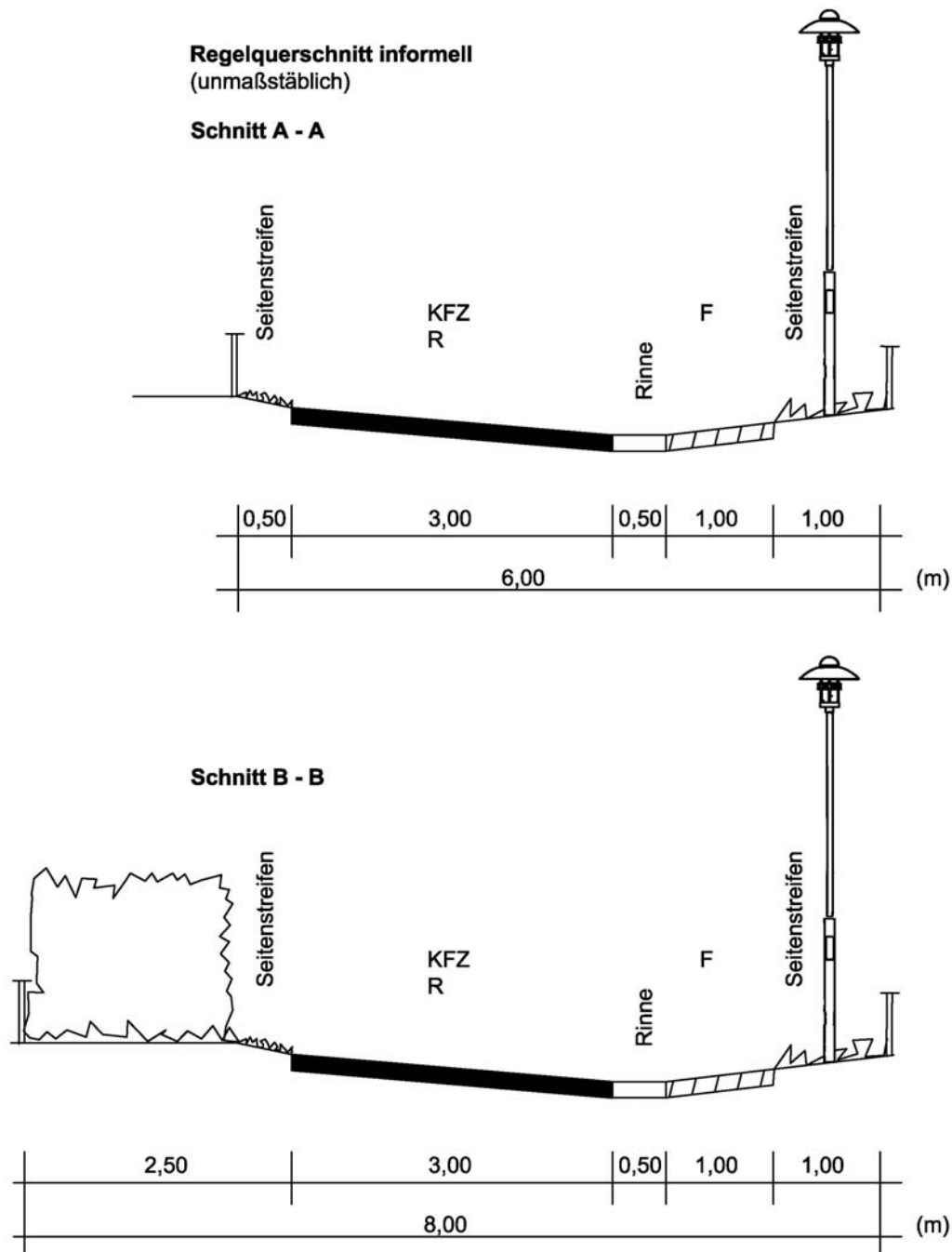
Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzende Mozartstraße im Norden und die Hauptstraße im Westen. Bezüglich des Straßenanschlusses an die öffentliche Verkehrsfläche wurde durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass die Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Mozartstraße und der Hauptstraße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

Die Tiefererschließung des Plangebietes soll über eine Stichstraße mit Wendeanlage für Versorgungsfahrzeuge von der Mozartstraße aus erfolgen. Dafür wird eine Mischverkehrsfläche neben dem vorhandenen Wohngrundstück Mozartstraße 3 festgesetzt, die ausreichend ist, den Anliegerverkehr und auch die Versorgungsfahrzeuge aufzunehmen. In der Örtlichkeit ist dort ein vorhandener Weg mit Böschungen und Begleitgrün. Dieser war Grundlage zur Dimensionierung der Trassenbreite. Die Darstellung der Regelquerschnitte ist ein Vorschlag zur Verkehrsgestaltung und trägt informellen Charakter.

Bei Erschließung der Grundstücke entlang der Hauptstraße erfolgt eine Überfahrt über die hier vorhandenen Stellplätze. Die dafür notwendigen Bereiche sind zum Zeitpunkt der Erschließung der Baugrundstücke zu kennzeichnen und stehen dem öffentlichen Stellplatzangebot nicht mehr zur Verfügung.

Abb.: Regelquerschnitte



Zur Erschließung des östlichen Baugrundstückes wurde eine Verkehrsfläche festgesetzt, die auch die Erhaltung der Einzelbaumgruppe entlang der Mozartstraße gewährleistet.

Südlich des inneren Erschließungsstiches soll eine 6 m breite Trasse von Bebauung freigehalten werden, die bei Bedarf eine weitere Tiefenerschließung nach Süden ermöglichen könnte.

Um die Grundstücksgestaltung nicht einzuschränken, wurden keine Parzellierung der Bauflächen vorgenommen und demzufolge auch keine Einfahrtbereiche festgesetzt.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken abzusichern.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei dem Fachdienst Verkehr des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Bei der Planung der Verkehrsanlagen sind die Forderungen der BG Verkehr, insbesondere die BG-Information BGI 5104-Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen zu berücksichtigen und anzuwenden. Da die Stichstraße nicht die gemäß BGI 5104 erforderliche Breite aufweist ist es erforderlich, dass die Rinne und der Gehweg für Entsorgungsfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen überfahrbar ausgebildet werden.

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern Greifswald, Fachdienst Straßenverkehr, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Fachdienst Straßenverkehr, zu beantragen.

Regenwasser

Im Wohngebiet Spechtberg sind derzeit keine Regenwassersammler vorhanden.

Um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden, ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen ist am Anfallort zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Das anfallende Regenwasser von den geplanten Anliegerstraßen sollte über Rigolen oder Sickerschächte abgeleitet werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Baugrundverhältnisse zu beachten.

Schmutzwasser / Trinkwasser

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser (entspr. Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001, in Kraft ab 01. Jan. 2003) muss gewährleistet werden. Bauvorhaben dürfen nur errichtet werden, wenn die Wasserversorgung im Sinne des § 40 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) sowie die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers im Sinne des § 41 LBauO M-V dauernd gesichert ist.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Torgelow zu erfolgen.

Die wasserseitige Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist durch Anschluss an die im Bereich der Mozartstraße verlaufende Wasserversorgungsleitung St 100 gegeben.

Für die Schmutzentwässerung wird seitens der Stadtwerke Torgelow GmbH der vorhandene Schacht im Bereich der Mozartstraße / Ecke Friedrich-Händel-Straße als möglicher Anschlussschacht vorgegeben. Die Tiefe des v. g. Anschlussschachtes von ca. 2,80 m ermöglicht eine Erweiterung in das geplante Wohngebiet.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht. Die Anschlussanträge für Wasser und Schmutzwasser sind von den einzelnen Bauherren rechtzeitig bei den Stadtwerken Torgelow einzureichen.

Das das Plangebiet querende Steuerungskabel für das Pumpwerk 2 ist funktionsfähig zu erhalten und im Rahmen der Erschließung der Wohnbauflächen umzuverlegen.

Bei der Planung der Erschließungsanlagen ist die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) zu beachten.

Löschwasser

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Zur Löschwasserversorgung können die im Geltungsbereich vorhandenen 2 Löschwasserentnahmestellen (Überflurhydranten im Bereich der Mozartstraße) genutzt werden.

Da die Löschwasserentnahmestellen zu jeder Zeit öffentlich zugänglich sein müssen, ist der Hydrant, der sich auf geplanter Baufläche befindet, im Rahmen der Erschließungsarbeiten in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung August 2006) in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die Bäume das Anleitern mit der Drehleiter nicht behindern (nur wo erforderlich – ab Gebäudeklasse 3). Zwischen dem Aufstellplatz der Drehleiter und den anzuleitenden Fenstern dürfen sich keine Hindernisse (z. B. Bäume) befinden.

Straßenbeleuchtung

Eine vorhandene Straßen- und Wegebeleuchtung soll bedarfsgerecht in den öffentlichen Straßenräumen erweitert werden.

Telekommunikation

Der Telefonanschluss erfolgt durch Hausanschlüsse an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und

Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-com angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen TK- Linien 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 der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Rs PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Elektroversorgung

Entlang der Mozartstraße befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG, die auch teilweise das städtische Flurstück 495/3 belasten. Insbesondere die südlich des Kreuzungsbereiches Mozartstraße / Händelstraße befindliche Niederspannungskabelverteilerstation mit den entsprechenden Leitungszuführungen beschränkt die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich.

Im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes ist eine Umverlegung in den öffentlichen Straßenraum beabsichtigt. Dazu ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind.

Die elektroseitige Erschließung wird durch Ergänzung des Niederspannungsnetzes erfolgen. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 zur Verfügung zu stellen. Für Kabel ist eine Verlegetiefe von 0,6-0,8 m vorgesehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Es wird empfohlen, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen

Weiterhin sind die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG zu beachten.

Die allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind bei der weiteren Planung und Durchführung der Vorhaben zu berücksichtigen.

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“
2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“
3. „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ und „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.ON edis Aktiengesellschaft“

Gas / Heizung

Der Anschluss an die in der Mozartstraße verlaufende Mitteldruckgasleitung PE d 110 / d 90 ist möglich. Jedoch wird die Brennstoffart zur Erzeugung von Heizwärme im B-Plan nicht festgesetzt. Es bleibt dem jeweiligen Bauherren überlassen, die Wärmeversorgung zu regeln. Alternative Energiequellen, wie Sonnenenergie oder Erdwärme sind nicht auszuschließen.

Abfallentsorgung

Die Durchführung der Abfallentsorgung und die Standplätze für die Abfallgefäße haben entsprechend der Abfallsatzung des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow zu erfolgen.

Bei der Planung sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die BG Information BGI 5104 – Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – einzuhalten.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter befindet sich in der Hauptstraße, außerhalb des Plangebietes.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches als Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Dies bedeutet u. a., dass keine Umweltprüfung erforderlich wird und dass die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B- Planes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig gelten.

Dennoch wurden im Interesse einer naturverträglichen Siedlungsentwicklung die Umweltbelange hinsichtlich des beabsichtigten Eingriffs geprüft. (s. Pkt. 5 der Begründung)

Im Ergebnis der Prüfung wurden für die zusätzlichen Versiegelungen der zu bebauenden Grundstücke Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus wurden die nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin soll der Alleencharakter der jungen Linden östlich der Hauptstraße erhalten werden. Um Grundstückszufahrten zu ermöglichen, sind Fällungen von 12-13 Jungbäumen unumgänglich. Auch ein Umsetzen der Bäume ist denkbar; jedoch auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse wenig erfolgversprechend. Die für die Fällungen vorzunehmenden Ersatzpflanzungen sind durch Bäume heimischer Arten außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Die im Plangebiet als Wald festgesetzten Flächen sind im derzeitigen Zustand zu belassen und nur forstlich zu nutzen. Die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes werden berücksichtigt. Die Festsetzung der Baugrenze garantiert die Einhaltung des 30 m Waldabstandes.

Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können gemäß Waldabstandsverordnung auf Antrag zugelassen werden.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Immissionsschutz

Mit dem vorliegenden Planungsansatz sind keine Konflikte zu den benachbarten Baugebieten zu erwarten. Die südlich des Plangebietes angrenzende Lagerfläche des Bauhofes wird aperiodisch und nur zu den Arbeitszeiten des Bauhofes angefahren und bewirtschaftet.

Der Festplatz wird als solcher nicht mehr genutzt. Die ursprünglich beabsichtigten Erweiterungen werden durch die Stadt Torgelow nicht weiter verfolgt.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet wird nicht befürchtet.

Der an der Hauptstraße etablierte Wertstoffsammelplatz wird im Zuge der Standorterschließung umgesetzt, so dass dieser Standort keine unzulässigen Störungen hervorrufen kann.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind auch in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt: tags 55 dB und
nachts 45 dB bzw. 40 dB.

Gemäß § 2 der Verkehrslärmverordnung ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen- und Schienenwegen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel für ein allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB und
nachts 49 dB nicht überschritten wird.

Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmission- in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Gewässerschutz

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt auch für die Bauphase.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz Meckl.-Vorp. (LWaG) anzuzeigen.

Bohrungen für eventuell geplante Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Was-

serhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Abfallwirtschaft

Die bei den geplanten Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 5 KrW-/AbfG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 10 KrW-/AbfG).

4.9 Nachrichtliche Übernahmen und zusätzliche Hinweise

- 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern anfallendes Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zulässig.
- Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

4.10 Flächenbilanz

Da sich die geplanten Bauflächen im Innenbereich befinden, erfolgt nachfolgend keine Bilanzierung des Bestandes. Es wird durch die Flächenbilanz lediglich dargestellt, welche Baulandanteile den einzelnen Gebietskategorien bzw. Verkehrsflächen zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von **19.460 m²**

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Gebietsanteil (%)
1. Bauflächen	15.320	78,7
2. Verkehrsflächen dav. Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	1.585 53 1.532	8,2
3. öffentliche Grünflächen (Park)	375	1,9
4. Wald	2.180	11,2
Σ	19.460	100

5. Umweltbelange

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,0 ha mit einer Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von unter 2 ha und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B- Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht.

Das Vorhaben befindet sich im Nordosten von Torgelow östlich der Eggesiner Straße (L32) und der Hauptstraße, südlich der Mozartstraße im Bereich eines teilweise in Abriss begriffenen und zum Teil noch genutzten Garagenkomplexes. Nördlich und westlich grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. Im Süden des Plangebietes liegen eine städtische Bauhoffläche und Grünflächen, im Osten befindet sich Wald.

Im Plangebiet herrschen die für Wohngebiete üblichen Immissionen, in Form von KFZ - Geräuschen, Heizungs-, Autoabgasen und Licht vor. Das Plangebiet ist gering durch Immissionen belastet und gegen weitere Immissionen relativ unempfindlich. Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist auf Grund der landschaftsuntypischen Ausbildung des Geländes und der unproportionierten Bebauung gering. Die im Osten und Süden angrenzenden Freiflächen bilden den Siedlungsrand von Torgelow.

Durch die vorgesehenen Nutzungen kommt es zu keiner nennenswerten Erhöhung von Immissionen. Der niedrige Erholungswert der Fläche wird sich nicht wesentlich verändern.

Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet und beinhaltet keine geschützten Biotope:

Auf dem Gelände befinden sich noch 5 Garagenzeilen, welche nach und nach abgerissen werden. Diese werden durch vorwiegend unversiegelte Schotterwege erschlossen. Eine Auffahrt ist asphaltiert. Der von den Garagen umschlossene Bereich entwickelt sich allmählich von Intensivgrünland zu ruderaler Staudenflur. Hier haben sich einige Gehölzflächen angesiedelt. Die Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Arten bestehen aus Eschenahorn und Pappeln. Die Einzelbaumgruppe entlang der Mozartstraße setzt sich aus 9 ausgewachsenen und zwei jungen Eichen sowie einer Buche zusammen. Diese Einzelbäume sind bis auf die zwei jungen Eichen nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die an den Rückseiten der Garagen befindlichen Siedlungsgehölze heimischer Arten bestehen vorwiegend aus Birken und Kiefernaufwuchs mit einigen jungen Eichen und einer ausgewachsenen Pappelreihe. An der südöstlichen Plangebietsgrenze steht Vorwald. Dieser besteht vorwiegend aus Eichen, Kiefern und Birken. Westlich der Garagen befindet sich Intensivgrünland mit zwei jungen Einzelbäumen, einer Eiche und einer Birke und zwei neu angepflanzten Baumreihen aus Linden.

Das Plangebiet hat aufgrund des Gehölzbewuchses Lebensraumpotenzial für avifaunistische Arten. An den Garagen befindet sich ein besetztes Hausrotschwanznest. Ansonsten weisen die Gebäude keine Anzeichen für das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Fledermäuse, Hornissen) auf. Im Bereich der ruderalen Staudenflur und im Waldrandbereich ist das Vorkommen der Zauneidechse wahrscheinlich. In der Nähe des Plangebietes befindet sich kein Gewässer. Von einer verstärkten Nutzung der Fläche als Landlebensraum für Amphibien wird nicht

ausgegangen. Die Eichen weisen keine vermuteten Höhlen und somit kein Lebensraumpotenzial für den Eremiten auf.

Im derzeit zu ca. 20 % versiegelten Plangebiet ist entsprechend der geplanten Nachverdichtung die weitere Versiegelung und Veränderung von Intensivgrünland sowie von Staudenfluren und die Fällung von Gehölzen zulässig. Die Waldfläche, 12 Bäume der Baumreihen und 10 geschützte Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Der Verlust des nach § 18 des NatSchAG M V geschützten Baumes ist gemäß Baumschutzkompensationserlass durch Pflanzung zweier Ersatzbäume auszugleichen. Gehölzanpflanzungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Straßen und Gebäude als Kompensation der übrigen Gehölzverluste sind zu empfehlen. Laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird durch das Vorhaben kein Verbot nach § 44 BNatSchG berührt, wenn die vorgeschlagenen Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich sickerwasserbestimmter Sande. Die vorherrschenden Ackerwertzahlen liegen nach Regionalem Raumordnungsprogramm "Vorpommern" bei kleiner als 20. Der Boden ist demnach nur gering ertragsreich. Die geplanten Mehrversiegelungen werden mit den vorgesehenen Maßnahmen multifunktional ausgeglichen. Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das in 2 bis 5 m unter Flur anstehende Grundwasser ist aufgrund fehlender Bindigkeit des Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich ungeschützt. Das unbelastete Oberflächenwasser wird versickert. Die vorgesehene Nutzung zieht keine erhöhten Schadstoffeinträge ins Grundwasser nach sich. Der Grundwasserhaushalt wird somit nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die Wassermassen des Haffs wirken durch ihre Temperaturspeicherfähigkeit ausgleichend. Die kleinklimatischen Bedingungen des Plangebietes werden einerseits durch den Gehölzbestand und durch die umgebende Bebauung geprägt. Die Gehölzflächen üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Immissionen der Bebauung verursachen geringe Luftunreinheiten.

Die Klimafunktion wird nicht beeinträchtigt, da die zur Fällung vorgesehenen Gehölzflächen eine geringe klimatische Funktion haben, welche von dem umgebenden Baumbestand übernommen werden kann. Die durch die Planung vorgesehenen Immissionen werden keinesfalls zu Schadstoffgrenzwertüberschreitungen führen.

Das Plangebiet erhielt seine maßgebliche Prägung während der letzten Eiszeit. Es liegt im Bereich des sogenannten Haffstausees mit seinen ausgedehnten Sandflächen. Das Landschaftsbild der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Garagenbauten von geringer Bedeutung. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Das Landschaftsbild wird sich nicht negativ verändern, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet.

Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern oder von anderen Kulturgütern ist nicht abzusehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin für künftige Nutzungen verwaltet und erhalten werden. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen. Einem Rückbau der baulichen Anlagen und der Bereicherung der Fläche durch naturnahe Elemente würde weiterhin entgegengewirkt werden. Somit wäre auch langfristig mit der Existenz einer ungenutzten Baubrache zu rechnen, wenn die Planung nicht umgesetzt würde. Aufgrund der Siedlungsrandlage, der vorhandenen Erschließung und der Vorbelastung eignet sich das

Grundstück optimal für die vorgesehene Nutzung. Alternative Grundstücke stehen der Stadt Torgelow derzeit nicht zur Verfügung.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (Prüfprotokoll vom 08.11.2012) wurden nachfolgende Maßnahmen für die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktion festgesetzt:

1. Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März vorzunehmen.
2. Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume und die Baumreihe auf dem Flurstück 494/1 der Flur 1 Gemarkung Torgelow sind zu erhalten. Die notwendigen Baumfällungen innerhalb der Baumreihe sind durch Bäume heimischer Arten zu ersetzen.
3. Der als Wald gekennzeichnete Bereich ist im derzeitigen Zustand zu belassen und nur forstlich zu nutzen.
4. Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück eine mindestens 30 m² große Pflanzung mit Sträuchern mindestens 2er Arten aus unten stehender Liste der Qualität 2 x verpflanzt ohne Ballen Höhe 60 bis 100 cm und 1 Baum der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen: Bäume: hochstämmige Obstgehölze, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Linde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Walnuss (*Juglans regia*) Sträucher: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Pappurweide (*Salix purpurea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Johannisbeere (*Ribes nigrum*), einfacher Schneeball (*Viburnum opulus*)
5. Mit Baubeginn sind, als Ersatz für verloren gehendes Nistplatzpotenzial in den Siedlungsgehölzen der Staudenflur und der Garagen, fünf Nistkasten-Bausätze der GWW Pasewalk im Waldbereich zu montieren. Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden. Fluglochweite 32 mm. Die Nistkästen sind jedes Jahr im Herbst zu säubern.
6. In den Randbereichen des Plangebietes sind vor Beginn der Bauarbeiten 5 St Sonnenplätze / Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen in Form von Lesestein- und Wurzelhaufen (Erde am Material belassen) ca. 0,5 bis 1 m³ groß anzulegen und zu erhalten.
7. Die Gebäudekontrollen der ökologischen Baubegleitung bei Abriss sind sicherzustellen. Sollte es zu Funden von Fledermäusen kommen, sind sofort von einem Fachmann geeignete Maßnahmen zu veranlassen. Der unteren Naturschutzbehörde ist zu den eingeleiteten Maßnahmen unverzüglich eine Information zu übersenden.
8. Die Flächen auf denen die CEF – Maßnahmen durchgeführt werden, sollten in geeigneter Weise dauerhaft gesichert werden. Die Fertigstellung der genannten CEF – Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde und gleichzeitig der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
9. Für die CEF – Maßnahmen ist eine Wirksamkeitskontrolle mittels Monitoring durchzuführen (Jahre 2013/2014 dann 2016 und 2020) und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich nachzuweisen. Das Monitoring erfolgt durch einen Fachmann. Die Überwachungsberichte sind turnusmäßig vorzulegen. Der mit dem Vollzug der CEF – Maßnahmen und der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen beabsichtigte wirksame Schutz der vorgenannten Arten ist dauerhaft abzusichern. Sind Änderungen beabsichtigt, müssen diese beantragt werden.