Stadt Torgelow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38/19
„Wohnbebauung Pestalozzistraße“

Begründung

Stand: August 2019

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
Eigentümer und Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGE 5
2. EINFÜHRUNG 5
2.1 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES 5
2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 5
2.3 PLANVERFAHREN 6
3. AUSGANGSSITUATION 8
3.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG 8
3.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG 8
3.3 ERSCHLIEßUNG 8
3.4 NATUR UND UMWELT 9
3.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 9
4. PLANUNGSBINDUNGEN 10
4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 10
4.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 10
4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10
4.4 LANDSCHAFTSPLAN 11
5. PLANKONZEPT 11
5.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 11
5.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 11
6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN 12
6.1 VORHABENTRÄGER 12
6.2 ZIELSETZUNG 12
6.3 VORHABENBESCHREIBUNG 12
6.3.1 Ausgangssituation 12
6.3.2 Bauvorhaben 12
6.3.3 Erschließung 13
7. PLANINHALT 13
7.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 13
7.1.1 Art der Nutzung 13
7.1.2 Maß der Nutzung 13
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 13
7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 13
7.2 IMMISSIONSSCHUTZ 13
7.3 KENNZEICHNUNGEN 14

7.4 HINWEISE 15
7.4.1 Geschütze Bäume 15
7.4.2 Grundwassermessstellen 15
7.4.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte 15
7.4.4 Untere Verkehrsbehörde 15
7.4.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde 15
7.4.6 Untere Immissionsschutzbehörde 16
7.4.7 Untere Wasserbehörde 16
7.4.8 Munitionsfunde 17
7.4.9 E.DIS Netz GmbH 17
7.4.10 Telekommunikationslinien 17
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18
8.1 AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN 18
8.2 VERKEHR 18
8.3 VER- UND ENTSORGUNG 18
8.4 NATUR UND UMWELT 19
8.5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 19
8.6 KOSTEN UND FINANZIERUNG 19
9. FLÄCHENVERTEILUNG 19

Vorhaben- und Erschießungsplan	Lageplan M 1:250 Ansichten 1 M1:100 Ansichten 2 M1:100

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,39 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 32/14 und 32/16 der Flur 8 Gemarkung Torgelow. Der Planbereich befindet sich im Stadtzentrum südlich der Bahnlinie. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Verbindungsstraße und die östliche die Pestalozzistraße, zwei Gemeindestraßen; im Nordosten und Südwesten grenzen Bauflächen an; die übrigen Bereiche werden durch unbebaute Blockinnenbereiche begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Osten:	durch das katholische Pfarramt (Espelkamper Straße 11c), die katholische Kirche und die Pestalozzistraße (Flurstücke 27, 29 und 59),
im Süden:	durch die Verbindungsstraße (Flurstück 39),
im Westen:	durch Wohnbebauung (Verbindungsstraße 6) und unbebauten Blockinnenbereich (Flurstücke 32/3, 32/10 und 32/13) und
im Norden:	durch unbebauten Blockinnenbereich mit Wall (Flurstücke 32/13 und 32/15).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch Gebäudeabbruch auf dem ehemaligen Gaswerksgelände sind im Blockbereich des Quartiers Pestalozzistraße-Verbindungsstraße-Königsstraße-Espelkamper Straße unbebaute Bereiche insbesondere im Blockinneren entstanden. Die Stadt hat hier eine Teilfläche südlich des Walls an die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. G. mit der

Zielstellung verkauft, dass hier altersgerechte Wohnungen entstehen sollen für die ein dringender Bedarf besteht. Die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. G. ist mit ihrem Bauantrag insofern gescheitert, dass nur eines der drei geplanten Gebäude genehmigt wurde. Das dreigeschossige Wohngebäude wurde parallel zur Verbindungsstraße errichtet. Hier werden 2019 12 Wohnungen fertig gestellt. Das Gebäude erhält einen Aufzug. Alle Wohnungen sind barrierefrei, einige sogar Rollstuhlgerecht.
Durch Schaffung von Baurecht im Blockinnenbereich über einen Bebauungsplan soll nun dem Bedarf altersgerechten Wohnen durch Nachnutzung der Standortbrache entsprochen werden.
Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von weiteren 24 Wohnungen für Senioren.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Verbindungsstraße und die Pestalozzistraße erschlossen.
Das Plangebiet hat eine Größe von 0,39 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 3.890 m² × 0,4 = 1.556 m² überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Da im Plangebiet nur Wohngebäude mit Nebenanlagen zulässig sind, gibt es hier keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2350-303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung; Arten: Europäische Biber, Steinbeißer, Fischotter und Bitterling) ist vom Standort 1,8 km entfernt. Das Plangebiet beinhaltet keine Lebensräume für die geschützten Arten des FFH-Gebietes. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.
Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf) beträgt über 2 km. Aufgrund der großen Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben.

Der Stadt Torgelow sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss
Am 06.03.2019 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ gefasst; der Beschluss wurde im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 04/2019 vom 11.04.2019 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Das Planvorhaben wurde mit Schreiben vom 18.01.2019 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 04.03.2019 und 09.07.2019 mitgeteilt.

Information über Ziele und Zwecke der Planung
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Bürger konnten sich vom 11.04.2019 bis zum 26.04.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.05.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 01.08.2019 gingen 20 Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ wurde vom 24.06.2019 bis zum 25.07.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandhof“ Nr. 06/19 am 13.06.2019 bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Hier konnte auch der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden. Bis zum 26.07. 2019 gingen keine Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 25.09.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ befindet sich unweit der Stadtmitte im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung nahe dem Bahnhof von Torgelow.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangeltungsbereich befinden sich ein Wohngebäude mit 12 WE und ein Nebengebäude im Bau.

Abbildung 1: Im Bau befindliches Wohngebäude an der Verbindungsstraße

Quelle: eigenes Foto aufgenommen am 11.12.2018

Angrenzend an den Planbereich gibt es Wohnnutzung (Verbindungsstraße 6) und die Katholische Kirche und das katholische Pfarramt (Espelkamper Straße 11c).

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Verbindungsstraße und die Pestalozzistraße, zwei Gemeindestraßen, verkehrlich und technisch erschlossen. Die Verbindungsstraße ist saniert und wurde verkehrsberuhigt ausgebaut.
Durch den Planbereich verlaufen eine Fernwärmeleitung und eine Gasleitung.
Im Südosten des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Trafostation, Mittel- und Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH.
In der Pestalozzistraße und der Verbindungsstraße liegen Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Torgelow GmbH. Am Westrand der Pestalozzistraße verläuft eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich liegt im Innenbereich der Stadt Torgelow. Es gibt keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts zu beachten. Jedoch sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume an der Grenze zur Kirche vorhanden (4 Buchen [Ø0,55-0,60 m] und 1 Birke [Ø 0,40 m]).
Für die laufende Baumaßnahme wurden 14 Bäume aus Baumgruppen gefällt. Als Ersatz hat die untere Naturschutzbehörde die Pflanzung von 14 Stück einheimische, standorttaugliche Laubbäume festgelegt. Die Pflanzung ist bis zum 01.11.2019 abzuschließen.
„Die Belange des Artenschutzes wurden durch die untere Naturschutzbehörde in einer gesonderten Begehung geprüft. Es wurde kein Hinweis auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder geschützten Käferarten gefunden.“[1]

Abbildung 2: Geschützte Bäume auf der Grundstücksgrenze
Abbildung 3: Offener Boden im Plangeltungsbereich

Quelle: eigene Fotos aufgenommen am 11.12.2018

Die Fläche besteht aus dem Biotoptyp Großbaustelle (OIB).
Das Bodengefüge ist aufgrund der früheren Nutzung gestört. Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden. Der Altstandort „Gaswerk“ wurde 2004 saniert; wird jedoch aufgrund der früheren Nutzung als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und ist nicht überflutungsgefährdet. Der Plangeltungsbereich wird auch als Altlastverdachtsfläche aufgrund des Grundwasserschadens am Verlade-Gleis des Bahnhof Torgelow im Altlastenkataster geführt.
Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich geringfügig eingeschränkt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 32/14 und 32/16 sind genossenschaftliches Eigentum.

[1] Schreiben des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.12.2018

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38/1 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ liegt im Innenbereich der Stadt Torgelow. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die geplante Wohnbebauung ist nach § 34 BauGB nur teilweise genehmigungsfähig.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)
Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Ländlichen GestaltungsRaum und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.
Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist. Der Programmsatz 4.2 (2) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte auf den Eigenbedarf zu beschränken.

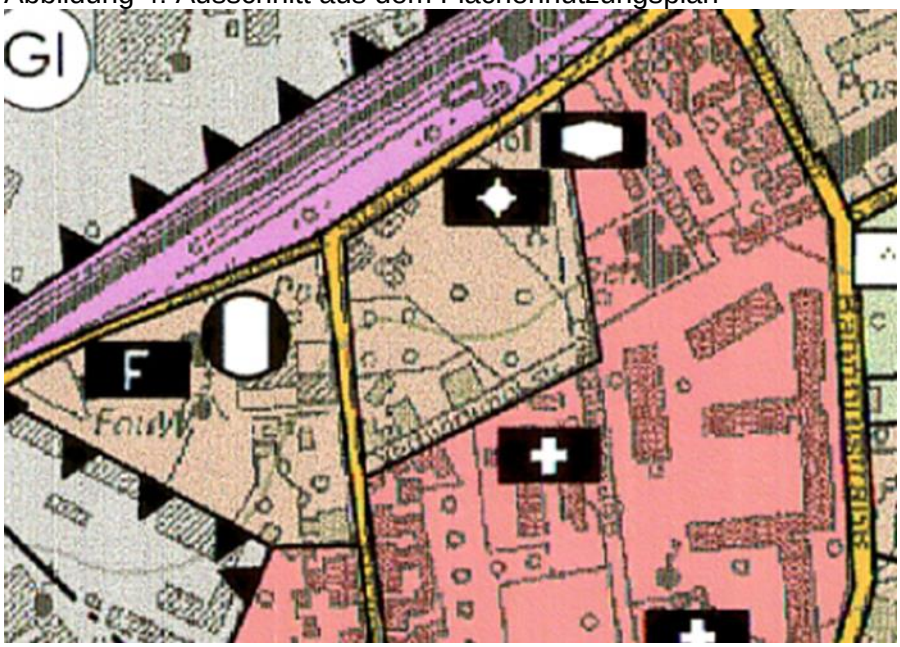
Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern
Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.03.2019 weist das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hin:
„Die Ausweisung von Seniorenwohnungen soll bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur erfolgen.“
Es wird festgestellt, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die landesplanerische Stellungnahme vom 09.07.2019 bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist. Derzeit läuft ein Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Holländerei.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38/1 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ gemischte Bauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Osten und Süden an Wohnbauflächen an.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Torgelow hat keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die Brache als Wohnanlage zu überplanen. Die Nachfrage nach Wohnformen für Senioren ist derzeit hoch. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von weiteren 24 barrierefreien (teilweise auch rollstuhlgerechten) Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden.
Die Fläche liegt im Innenbereich und kann im vereinfachten Verfahren umgesetzt werden. Zielstellung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dem im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Bereich sind die die Espelkamper Straße 10D, 10E, 10F, 11, 11A, 11B und 11C, Königsstraße 10, 10A, 10B, 11, 11A und 12 und Verbindungsstraße 2 und 6 zuzuordnen. Insgesamt ist der Bereich gut durchmischt von der Nutzung. Dabei überwiegt im Norden die Nichtwohnnutzung und im Süden die Wohnnutzung. Folgende „Nichtwohnnutzungen“ sind in der gemischten Baufläche vorhanden:

Espelkamper Straße 10D	Feuerwehr
Espelkamper Straße 10E	Rettungswache DRK-Kreisverband
Espelkamper Straße 10F	Polizeistation

Espelkamper Straße 11	Fahrschule/gewerblicher Güterverkehr/Verkehrsausbildungszentrum Wolfgang Brandt
Espelkamper Straße 11C	Katholisches Pfarramt Katholische Kirche
Königsstraße 10A	Heizhaus der Stadtwerke Torgelow GmbH

Der Standort befindet sich in einer historisch gewachsenen Gemeindelage zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen. Die Festsetzung von Wohngebäuden in der Südostecke widerspricht der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan nicht, solange im gesamten Gebiet die Mischnutzung gewahrt bleibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Wohnnutzung als zulässig fest und keinen Baugebietstyp.
Die Festsetzung von 3 Wohngebäuden und Nebenanlagen im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Wohnanlage nicht gefährdet.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e. G., 17358 Torgelow, Bahnhofstraße 39a.

6.2 Zielsetzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt 36 barrierefreie und teilweise auch rollstuhlgerechte Wohnungen für Senioren im Plangeltungsbereich zu bauen.

6.3 Vorhabenbeschreibung

6.3.1 Ausgangssituation

Der Vorhabenträger hat die vom ehemaligen Gaswerk beräumten und brach liegenden Grundstücke von der Stadt Torgelow erworben um hier altersgerechte Wohnungen zu bauen.

6.3.2 Bauvorhaben

Der Bauantrag für eins der drei geplanten Wohngebäude und ein Nebengebäude wurde genehmigt. Beide befinden sich bereits im Bau. Das dreigeschossige Wohngebäude wurde parallel zur Verbindungsstraße errichtet. Hier werden voraussichtlich zum 15.05. 2019 die ersten 12 der insgesamt 36 Wohnungen fertig gestellt. Das Gebäude erhält einen Aufzug.
Die beiden weiteren Wohngebäude sind ebenso geplant.

Die Gebäude werden in Massivbauweise und mit Hartbedachung errichtet werden.

6.3.3 Erschließung

Der Standort ist verkehrlich und technisch erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Pestalozzistraße.
Die im Nordosten über das Baugrundstück verlaufende Gasleitung muss für die Errichtung der weiteren Gebäude umverlegt werden.
Das Regenwasser von den Dachflächen und Stellplätzen wird gesammelt und in die öffentliche Regenentwässerung geleitet.
Die zur Stromversorgung errichteten Anlagen der E.DIS Netz GmbH wurden rechtlich gesichert.

7. Planinhalt

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art der Nutzung

Im Plangeltungsbereich ist die Errichtung von drei Wohnhäusern mit insgesamt 36 barrierefreien Wohnungen und der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

7.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.
Im Umgebungsbereich ist ein- bis fünfgeschossige Bebauung vorhanden. Im Planbereich selbst ist ein dreigeschossiges Gebäude im Bau. Dementsprechend wurden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung sind offene und abweichende Bauweise prägend.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen vorgegeben.

7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Stadt Torgelow hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt. Da im Plangeltungsbereich ausschließlich altersgerechte Wohnungen entstehen sollen, ist hier ein Richtwert von 2/3 Stellplätze/Wohnung ausreichend. Somit sind im Planbereich für die 36 altersgerechten Wohnungen mindestens 24 Stellplätze zu errichten.
Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Fläche für die Stellplätze zu realisieren.

7.2 Immissionsschutz

Die DIN 18005 Teil 1 sieht als Orientierungswerte für Mischgebiete 60 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 50/45 dB(A) nachts (22-6-Uhr) vor. Dabei gelten der höhere Nachtwert für Verkehrslärm und der niedrigere Nachtwert für Gewerbelärm.

Für den wirksamen Bebauungsplan Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ wurden Immissionskontingente ermittelt und die Auswirkungen auf die umgebenden Gebiete untersucht. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31/07 liegt nordwestlich mehr als 460 m entfernt vom Rand des Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“. Zwei in der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung betrachteten maßgebende Immissionsorte waren Espelkamper Straße 11 a (IO7; Wohnhaus; 55 m nordwestlich vom Plangeltungsbereich) und die Königsstraße 11a (IO8; Wohnhaus; 116 m südwestlich vom Plangeltungsbereich)

Tabelle 1: Immissionswerte aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31/07

Immissionsort	Orientierungswert	Vorbelastung	Resultierende Gesamtbelastung
IO7	60/45 dB(A)	50/43 dB(A)	50/43 dB(A)
IO8	60/45 dB(A)	50/41 dB(A)	50/41 dB(A)

Die Immissionskontingente des Bebauungsplans Nr. 31/07 führen im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 38/19 nicht zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung. Da der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße noch weiter entfernt ist von den Emissionsorten ist sichergestellt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden.

Der Geltungsbereich befindet sich 95 m entfernt von der Bahnstrecke Jatznick–Ueckermünde, einer Nebenbahn. Der äußere Rand der Baugrenze hat einen Abstand von 106 m zur Bahnstrecke. Auf der Strecke werden moderne 42 m lange Dieseltriebwagen eingesetzt. Laut Kursbuch der Deutschen Bahn fährt Montag bis Freitag nachts 1 Zug (dies entspricht 0,125 Züge je Stunde) und tags 7–10 Zügen nach Ueckermünde und 7–11 Züge nach Pasewalk (dies sind höchstens 0,73 Züge je Stunde).
Da der Standort fast unmittelbar am Bahnhof liegt und sich zwischen der Bahnstrecke und dem Plangeltungsbereich auch noch Bebauung und ein Wall befinden, geht die Stadt Torgelow davon aus, dass die Richtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 28.06.2019 hin, dass sich das Plangebiet in der Nähe des Truppenübungslatzes Jagerbrück befindet. *„Mit Schieß- und Fluglärm ist zu rechnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPl ausgehenden Schalldruckpegeln die geplanten Bauwerke beansprucht werden.“*

7.3 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich liegt im Bereich des Altstandortes des ehemaligen Gaswerkes. Das Gelände wurde beräumt. Das Anlegen eines Trinkwasserbrunnens oder eines Brunnens zur Bewässerung von Grünflächen ist nicht gestattet.
Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 01.03.2019 hin, dass der Plangeltungsbereich als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Gaswerk Torgelow, Grundwasserschaden am Verlade-Gleis des Bahnhof Torgelow) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt wird.
„Der Gaswerksstandort wurde im Jahr 2004 saniert. Die Sanierung Grundwasserschaden am Verlade-Gleis des Bahnhof Torgelow steht noch aus. Aus diesem Grund bleiben die Punkte 7.3 und 7.42 (Verbot der Grundwasserentnahme und Erhalt der Grundwassermessstellen) des Bebauungsplan Nr. 38/19 „Wohnbebauung Pestalozzistraße“ erhalten.“

7.4 Hinweise

7.4.1 Geschütze Bäume

Die auf der Grenze zur benachbarten Kirche stehenden geschützten Bäume werden erhalten. Sie befinden sich nur anteilig im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans.

7.4.2 Grundwassermessstellen

Nördlich des Plangeltungsbereichs am Wall hat die DB Netz AG 2016 die Errichtung neuer Grundwassermessstellen beantragt. Die beiden GWM wurden mit Abschluss einer Unterflurkammer am Fuße des Walls 2016 errichtet.

7.4.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt weist in seiner Stellungnahme vom 24.06.2019 hin:
„Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

7.4.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 01.03.2019 hin:

- *„Es ist sicherzustellen, dass bei der Ausfahrt vom B-Plangebiet auf die Straße ausreichende Sicht vorhanden ist.*
- *Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan …) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.*
- *Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen auch später nicht entstehen.“*

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.07.2019 hin:

- *„Die Maße der Parkstände müssen 2,50 m × 5,00 m entsprechen. Bei Parkständen für Rollstuhlfahrer beträgt die Parkstandbreite mindestens 3,50 m und neben festen Einbauten 3,90 m. (siehe Punkt 4.1. der Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91).“*

7.4.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 01.03.2019 hin:

„1. Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsverordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.

2. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern-Greifswald besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. …

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

2. Die Zielsetzung und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), sind zu berücksichtigen.
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädliche Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

7.4.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 08.07.2019 hin:
„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.
Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.
Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

7.4.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 01.03.2019 hin:

„1. Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

2. Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe und die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

4. Mit der Bauantragstellung ist der unteren Wasserbehörde die Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser vorzulegen.
5. Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben.
6. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. …
1. Von Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.
2. Die Bohrung für eine Erdwärmesonde ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.“

7.4.8 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 28.05.2019 hin, „*dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.*
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Flächen erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

7.4.9 E.DIS Netz GmbH

Das E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 12.06.2019 auf ihren Anlagenbestand im Südosten des Plangeltungsbereichs hin.
„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“

7.4.10 Telekommunikationslinien

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 03.06.2019 auf Telekommunikationslinien im Planbereich hin. Auf der Grundlage des vorliegenden Lageplans ist nicht feststellbar, ab die Leitung innerhalb oder außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.
„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 bauausführenden 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.“

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Grundstück war bereits längere Zeit ungenutzt.

8.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Pestalozzistraße und die Verbindungsstraße erschlossen. Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Pestalozzistraße.

8.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser
Die Wohngebäude werden an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasser
Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohnhäuser werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.
Zur Löschwasserbereitstellung haben die Stadtwerke Torgelow GmbH im Schreiben vom 31.01.2018 folgendes mitgeteilt:
„Im näheren Umkreis von Ihrem Bauvorhaben befinden sich mehrere Unterflurhydranten, welche auf einer Trinkwasserleitung PE-HD d 110 und Stahl d 100 in der Pestalozzistraße aufgebunden sind.
Im Normalfall kann über diese Leitungen eine Löschwassermenge von mehr als 48 m³/h bereitgestellt werden.
Im Umkreis von 200 m befinden Sich mehr als 9 Unterflurhydranten, die ausreichen Löschwasser liefern können.“

Regenwasser
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Stellflächen wird gesammelt und in die öffentliche Regenentwässerung geleitet.

Abwasser
Die Abwasserentsorgung wird an die öffentliche Leitung angeschlossen.

Abfallentsorgung
Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Tonnen werden für die Entsorgung an die Straße gestellt.

Stromversorgung
Im Planbereich befinden sich eine Trafostation sowie Mittel- und Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH. Die Wohngebäude sind bzw. werden an die Stromversorgung angeschlossen.

Telekommunikation
„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“[2]

8.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.
Als Ersatz für Fällungen beim Bau des ersten Wohngebäudes sind 14 Bäume zu pflanzen.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die beiden Flurstücke des Plangeltungsbereichs wurden vereinigt. Dies wurde am 20.03.2018 im Grundbuch von Torgelow, Blatt 2337 eingetragen. Es sind somit keine weiteren Bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

9. Flächenverteilung

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzung	**Flächengröße**	**Anteil an Gesamtfläche**
Wohngebäude mit Nebenanlagen	3.890 m²	100 %
Gesamt	**3.890 m²**	**100 %**

Torgelow, ……

Die Bürgermeisterin

[2] Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 03.06.2019

Nr.	Flurstück	Nutzung	Geschoss	Bauwerk	Dachform/Deckung	Traufh.	Firsth.
1	32/3	MFH	EG–DG	massiv	Satteld./Pappe	4,25	8,25

N

Legende

(1) Grundstück: 17358 Torgelow Verbindungsstraße

Gemarkung: Torgelow
Flur: 8
Flurstücke: 32/14,32/16

vorhand. Bebauung

Neubau Mehrfamilienhaus 12WE

Balkone

Geltungsbereich B–Plan

Abstandsfläche, H1= 9,59m x 0,4 H = 3,84 m
H2= 6,71m x 0,4 H = 2,68 m
0,4 H zulässig jedoch mind. 3m
Fahrradabstellraum: H3= 2,99m x 0,4 H = 1,20 m
0,4 H zulässig jedoch mind. 3m

Zuwegung ,PKW–Stellplätze

Bäume, die erhalten bleiben
(0,80/12 – Stamm– und Kronendurchmesser in m)

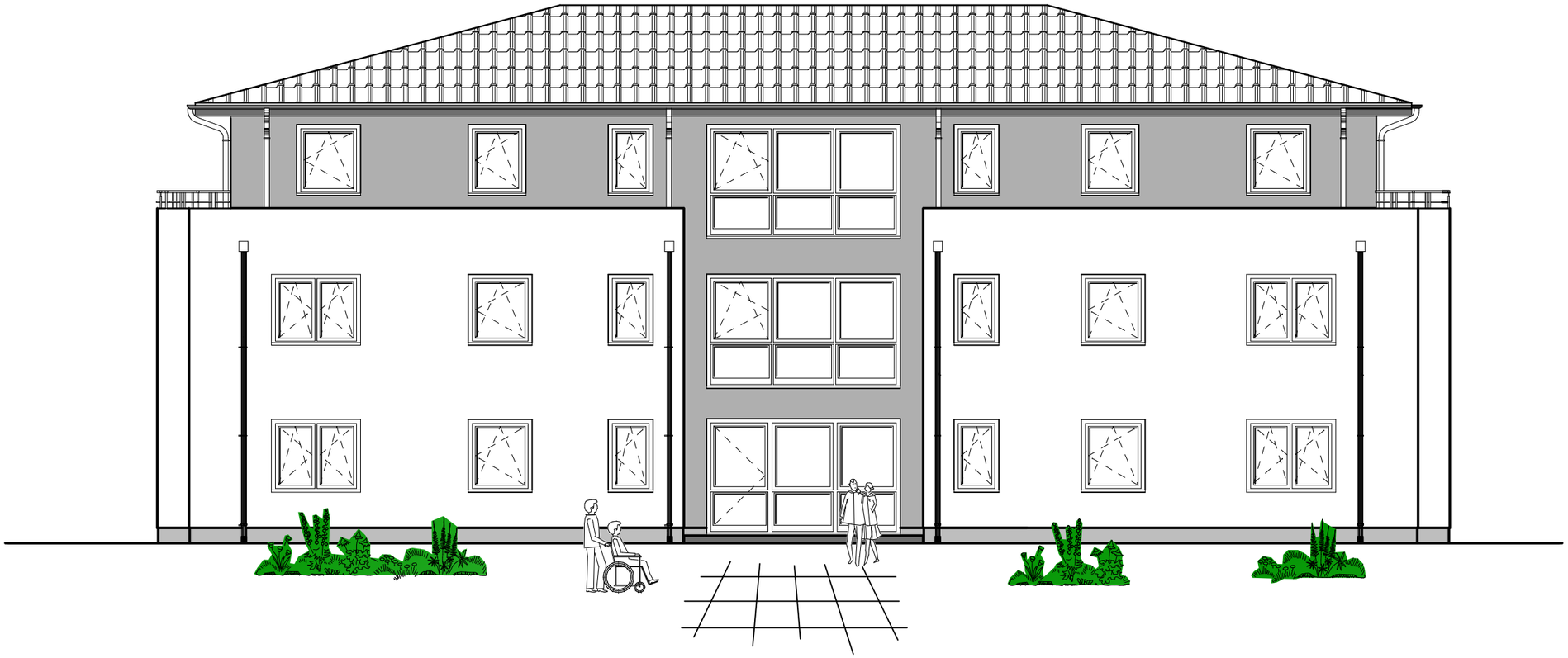
Anlage:
Lageplan Stand: 17.12.2018 zum Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38/19 " Wohnbebauung Pestalozzistraße"

Fernwärmeleitung

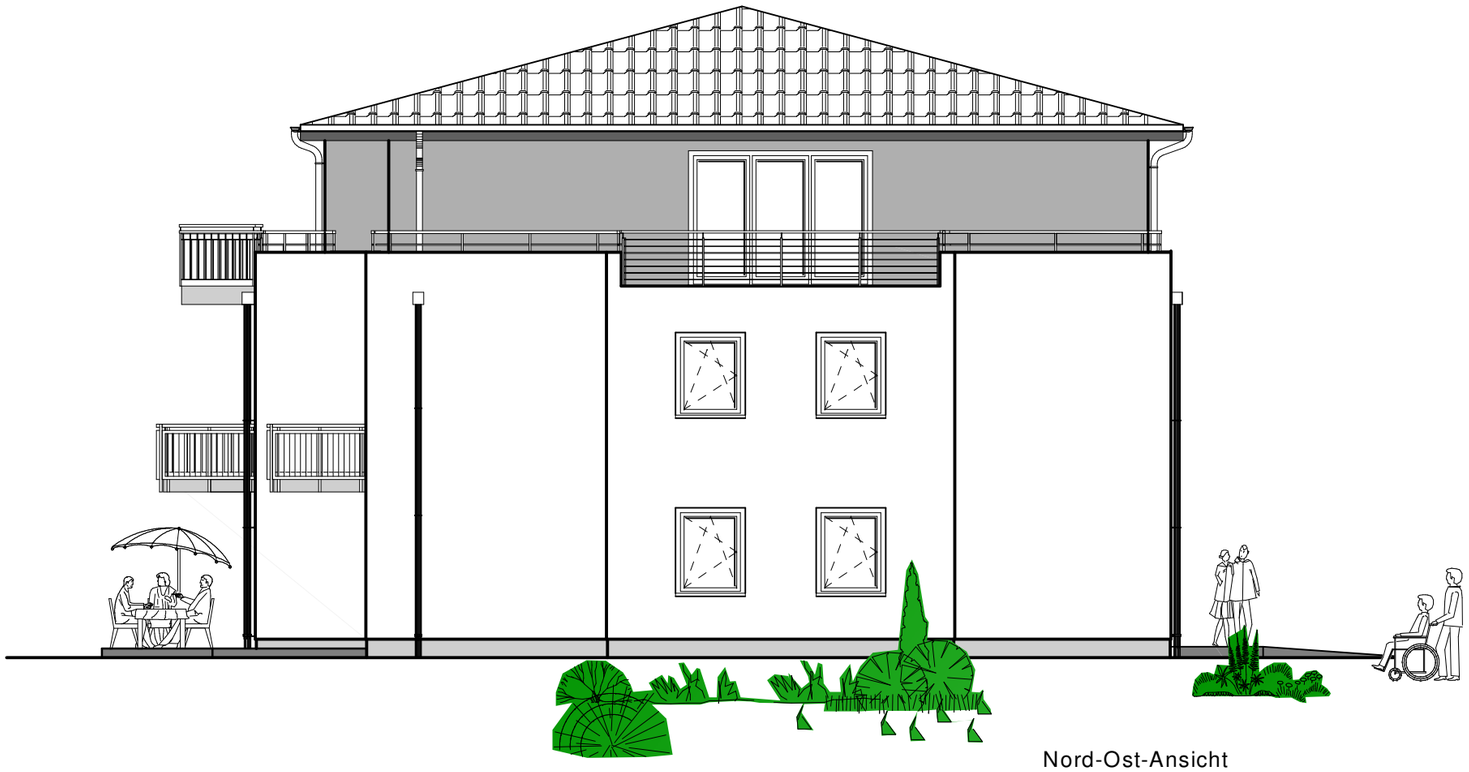
Gasleitung

HOCHBAU PROJEKT
HOCHBAU – PLANUNGSBÜRO
DIPL.–ING. JENS GROTHMANN
17367 Eggesin
Ueckermünder Str. 16a
Tel.: 039779/29084
Fax: 039779/29252

Projekt: Neubau Mehrfamilienhaus mit 12 WE und Neubau Fahrradabstellraum mit Überdachung + Stellplatzanlage für 12 PKW 17358 Torgelow, Verbindungsstraße	Gez. Meckert	Objekt–Nr.	
	Dat. 13.11.17		
Bauherr: Torgelower Gemeinnützige WG e.G. 17358 Torgelow, Bahnhofstr. 39a	Gepr.	Blatt–Nr.	
	Dat.	1	
Zeichnung: Lageplan	Gezö. Meckert	Maszstab	
	Dat. 17.12.18	1:250	



Nord-West-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht

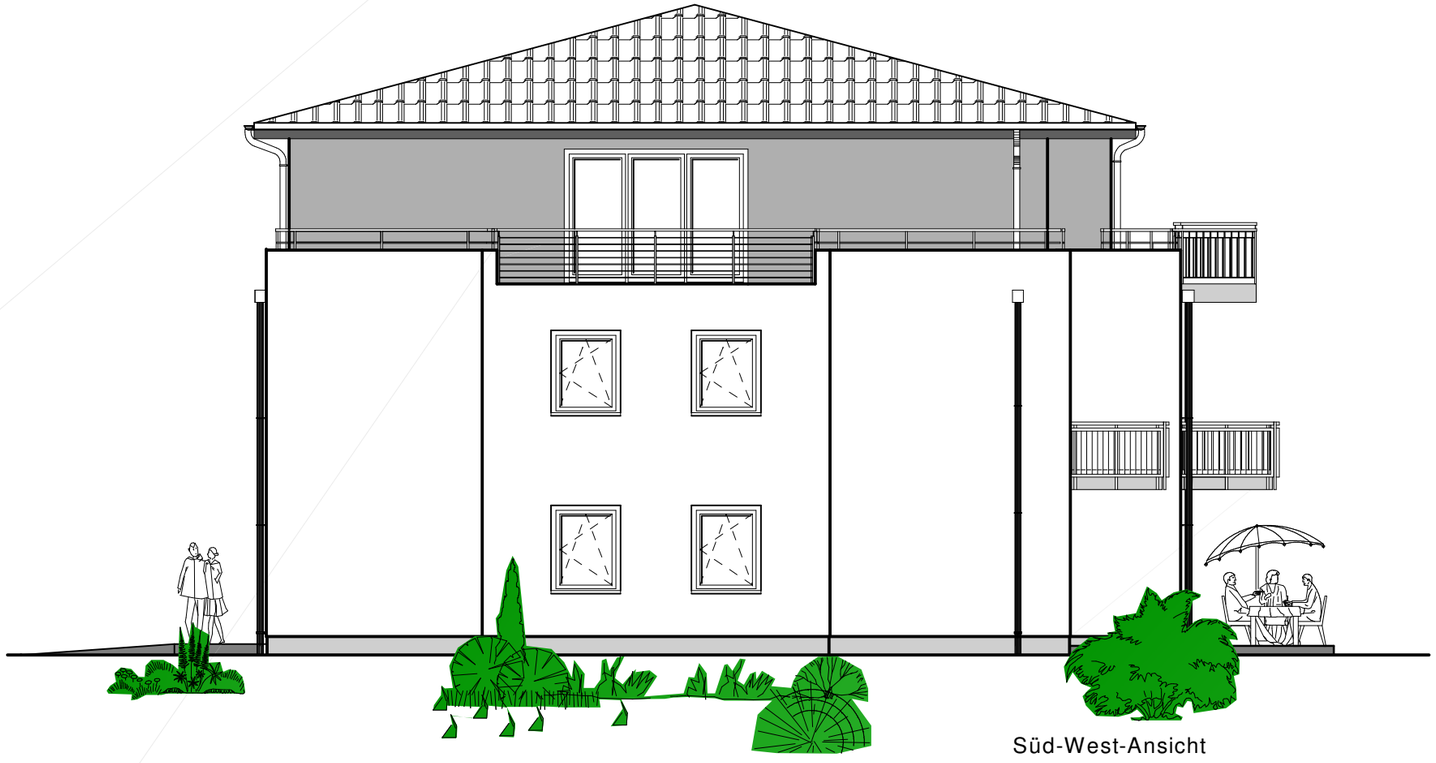
HOCHBAU PROJEKT

HOCHBAU-PLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JENS GROTHMANN

17367 Eggesin
Ueckermünder Str. 16a
Tel.: 039779/29084
Fax: 039779/29252

Projekt Neubau Mehrfamilienhaus 12 WE 17358 Torgelow, Verbindungsstraße	Gez. Meckert Dat. 15.12.17	Objekt-Nr. 20/17
Bauherr Torgelower gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. 17358 Torgelow, Bahnhofstr. 39a	Gepr. Dat.	Blatt-Nr. 7
Zeichnung Ansichten 1	Geä. Dat.	Maßstab 1:100

Süd-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht

HOCHBAU PROJEKT

HOCHBAU-PLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JENS GROTHMANN

17367 Eggesin
Ueckermünder Str. 16a
Tel.: 039779/29084
Fax: 039779/29252

Projekt Neubau Mehrfamilienhaus 12 WE 17358 Torgelow, Verbindungsstraße	Gez. Meckert Dat. 15.12.17	Objekt-Nr. 20/17
Bauherr Torgelower gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. 17358 Torgelow, Bahnhofstr. 39a	Gepr. Dat.	Blatt-Nr. 8
Zeichnung Ansichten 2	Geä. Dat.	Maßstab 1:100