

Stand: 15.03.94

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM VORZEITIGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 1**  
**DER GEMEINDE**  
**TORGELOW - HOLLÄNDEREI**

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
3. Städtebauliche Situation
4. Gründe für die Planaufstellung
5. bauliche Entwicklung
6. Verkehrliche Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Grünkonzept
9. Emissionen / Nutzungskonflikte
10. Bodendenkmale
11. bodenordnende Maßnahmen
12. Flächennutzung
13. Kosten

## 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage dient für den westlichen Geltungsbereich (westlich der vorhandenen Straße) eine Vergrößerung der Flurkarte 1 : 2.500, die vom Katasteramt Ueckermünde zur Verfügung gestellt wurde.

Für den östlichen Geltungsbereich wurde eine neue Plangrundlage 1 : 500 durch das Vermessungsbüro Möller (W - 4740 Oelde) erstellt (1992). Diese wurde auf 1 : 1.000 verkleinert.

Höhenlinien sind nicht dargestellt, da es sich bei dem Plangebiet um ein fast ebenes Gelände handelt. Lediglich im äußersten südöstlichen Bereich ist eine leichte Senke vorhanden.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253),
- b) die 10. Verordnung zur Sicherung einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung -BauZVO-) vom 20. Juni 1990 (GBl. DDR I S. 739, geändert durch das Gesetz vom 20.07.1990 GBl. DDR I S. 950),
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127),
- d) das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 vom 13.08.1990, S. 929),
- e) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

## 2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 1 wird als "vorzeitiger Bebauungsplan" gem. § 8(4) Satz 1 Ziff. 1 BauZVO aufgestellt. Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbaufläche (W) dar. Somit ist gewährleistet, daß der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

### 3. städtebauliche Situation

#### a) Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Torgelow-Holländerei beiderseits einer vorhandenen asphaltierten Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,9 ha.

#### b) Nutzung

Das Plangebiet wird bisher - abgesehen von den 3 bereits bebauten Grundstücken und der Straße - landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich westlich der Straße wurde ehemals durch eine Gärtnerei genutzt.

#### c) planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich zuzuordnen, so daß Bauvorhaben nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig wären.

### 4. Gründe für die Planaufstellung

Da in der Gemeinde eine große Nachfrage nach Bauland vorhanden ist, die Gemeinde aufgrund Ihrer Siedlungsstruktur diesen Bedarf aber nicht decken kann, soll ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Um ein den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

### 5. bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 44 freistehenden Einfamilienhäusern und ca. 6 Doppelhäusern. Es ist vorgesehen, zunächst das östliche Plangebiet zu bebauen. Hier können zusätzlich zu den 3 bereits vorhandenen weitere 18 freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung ist das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I) ermöglicht die Errichtung von I-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Ausnutzungsziffern (GRZ 0,15; GFZ 0,25) so festgesetzt, daß einerseits ausreichend große Einfamilienhäuser möglich sind, daß aber andererseits ein ausreichender Anteil an privaten Freiflächen verbleibt.

Die gestalterischen Festsetzungen nach § 83 BauO (s. Text, Teil B) werden getroffen, um zu gewährleisten, daß die einzelnen Gebäude gestalterisch zueinander passen.

Die Möglichkeit einer individuellen architektonischen Gestaltung des einzelnen Gebäudes bleibt auch bei diesen Festsetzungen gewahrt.

Da die Grundstücksgrenzen und damit die Grundstücksgrößen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, sondern lediglich als "Darstellungen ohne Normcharakter" dargestellt werden können, ist eine minimale und maximale Grundstücksgröße festgesetzt. Damit soll verhindert werden, daß z.B. durch den Erwerb sehr großer Grundstücke entsprechend große Gebäude entstehen, die sich gestalterisch nicht in die Umgebung einfügen würden.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 10 m erfolgt einerseits aus gestalterischen Gründen und andererseits aufgrund der Stellungnahme der TELEKOM Direktion Rostock, in der eine Begrenzung auf max. 20 m gefordert wird, da über das Plangebiet eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr verläuft.

#### 6. verkehrliche Erschließung

Der Querschnitt der vorhandenen Asphaltstraße reicht nicht für den Begegnungsfall LKW/LKW aus. Außerdem sind keine Gehwege vorhanden. Der Bebauungsplan sieht daher einen Ausbau dieser Straße vor: Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 4,75 m erweitert, auf der Süd- bzw. Westseite trennt ein 1,00 m breiten Pflanzstreifen den kombinierten Geh- und Radweg von der Fahrbahn. Auf der Nord- bzw. Ostseite wird der 1,50 m breite Gehweg durch ein Hochbord von der Fahrbahn getrennt.

Die neu geplanten Erschließungswege werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, um den Charakter des Reinen Wohngebietes zu unterstreichen. Hier sollen sich alle Verkehrsteilnehmer nach dem Mischungsprinzip gleichberechtigt auf der Verkehrsfläche bewegen, so daß auf die Ausweisung von speziellen Fahrgassen verzichtet werden kann. Der "Gehweg" wird nur optisch, z.B. durch ein anderes Oberflächenmaterial oder durch eine Mulde von der "Fahrbahn" getrennt und kann im Begegnungsfall von den Kraftfahrzeugen befahren werden.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Der Versorgungs- und Erschließungsplan wird vom Ingenieurbüro Merkel erstellt.

##### a) Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll durch die Wasser-AG in Eggesin sichergestellt werden.

Möglicherweise ist später ein Anschluß an die Stadtwerke Torgelow sinnvoll.

b) Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll über ein noch zu erstellendes Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Torgelow zugeführt werden, die im Gebiet der Gemeinde Torgelow-Holländerei gebaut wird.

c) Regenwasserbeseitigung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von den Dachflächen wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Das auf den Verkehrsflächen und privaten Stellplätzen anfallende Regenwasser wird, nachdem es ein Absetzbecken und einen Öl- und Benzinabscheider passiert hat, über eine Vorfluter der Ücker zugeführt.

d) Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die EMO AG in Pasewalk.

e) Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen.

f) Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeeinrichtungen obliegt der Deutschen Bundespost Telekom.

g) Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls erfolgt durch die Firma Rethmann in Ueckermünde.

## 8. Grünkonzept

Das Plangebiet ist im Osten und Westen durch den vorhandenen Wald gut eingegrünt. Innerhalb des Plangebietes sind 2 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt, die eine Freiflächenverbindung von dem westlich angrenzenden Wald zum Kinderspielplatz herstellen. Im nordöstlichen Plangebiet ist eine vorhandene baumbestandene Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

Auf die Festsetzung weiterer oder größerer Grünflächen wurde bewußt verzichtet, da die privaten Hausgärten eine gute Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.

Innerhalb der Straßenräume sind die Anpflanzgebote für Einzelbäume meist auf der südlichen Straßenseite festgesetzt, damit die Schatten auf die Verkehrsfläche und nicht auf private Gärten fallen.

**9. Emissionen / Nutzungskonflikte**

Da das Plangebiet als Reines Wohngebiet festgesetzt ist, sind aus diesem Gebiet keine störenden Emissionen zu erwarten.

Die dem Plangebiet benachbarten Flächen werden größtenteils als Wald oder landwirtschaftliche Flächen genutzt, so daß von dort keine störenden Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Ein vorhandener Gewerbebetrieb nördlich des Plangebietes verursacht ebenfalls keine störenden Emissionen.

Da die Landesstraße mindestens 200 m vom Rand des Plangebietes entfernt verläuft, sind auch von hier keine Emissionen zu erwarten, die die städtebaulichen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 überschreiten.

**10. Bodendenkmale**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind denkmalverdächtig. Daher ist der Beginn der Erschließungsarbeiten (Mutterbodenabtrag) dem Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen, damit die freigeschobenen Flächen auf mögliche Bodenfunde und Verfärbungen überprüft werden können. Dabei kann es sich ergeben, daß begrenzte archäologische Ausgrabungen erforderlich werden. Die Kosten der notwendigen Maßnahmen trägt der Betreiber gemäß Europäischer Konvention zum Schutz des archäologischen Erbes vom Januar 1992 (Malta, DSI 1/92, S. 63 ff). s. textliche Festsetzungen Ziff. 10.

**11. bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes muß die Gemeinde ca. 6.000 m<sup>2</sup> künftige Verkehrsfläche, ca. 1.200 m<sup>2</sup> für öffentliche Parkanlagen und ca. 1.000 m<sup>2</sup> für die Kinderspielplätze erwerben (s. Ziff. 13).

## 12. Flächennutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet folgendermaßen aufgeteilt:

	m <sup>2</sup>	%
Reines Wohngebiet	48.900	83
Grünfläche	2.200	4
Verkehrsfläche	8.000	13
	59.100	100

## 13. Kosten

Die Verkehrsflächen sowie die Grünflächen sind entweder bereits im Eigentum der Gemeinde Torgelow-Holländerei oder werden der Gemeinde kostenfrei übereignet. Daher entstehen der Gemeinde keine Kosten für den Erwerb dieser Flächen.

Die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen wird von einem Erschließungsträger durchgeführt, der die Kosten auf die einzelnen Baugrundstücke umlegt.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes (ca. 35.000,-- DM) werden aus dem Gemeindehaushalt finanziert.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.01.1994 gebilligt.

Gemeinde Torgelow-Holländerei, den 05.09.1995

*P. U.*

Der Bürgermeister

