

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung

Stand:

April 2022

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
dem Vorhabenträger

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
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	9
3.4	Natur und Umwelt	10
3.5	Eigentumsverhältnisse	11
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Landes- und Regionalplanung	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	12
4.3	Flächennutzungsplan	12
5.	PLANKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
6.	PLANINHALT	13
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
6.1.1	Art der Nutzung	13
6.1.2	Maß der Nutzung	13
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2	Verkehrsflächen	14
6.3	Immissionsschutz	14
6.4	Gestaltungsregelungen	15
6.5	Hinweise	16
6.5.1	Bodendenkmale	16
6.5.2	Bundeswehr	16
6.5.3	Katastrophenschutz	16
6.5.4	Untere Verkehrsbehörde	17
6.5.5	Alleenschutz	17
6.5.6	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	18
6.5.7	Untere Immissionsschutzbehörde	18
6.5.8	Untere Wasserbehörde	19
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
7.1	Verkehr	20
7.2	Ver- und Entsorgung	20
7.3	Natur und Umwelt	21
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	21
7.5	Kosten und Finanzierung	21

8. FLÄCHENVERTEILUNG21

I. BEGRÜNDUNG

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), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 84/77 (teilweise), 84/94, 84/96, 84/109, 84/110, 84/111 und 84/112 der Flur 2 Gemarkung Torgelow. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Jatznicker Straße, die Landesstraße L32, die südliche der Muckerwitzweg und die nördliche die Ernst-Ludwig-Straße. Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Ernst-Ludwig-Straße und Wohngrundstücke (Ernst-Ludwig-Straße 30, 31 und 32) (Flurstücke 84/34, 84/57, 84/58 und 84/92),
- im Osten: durch den Muckerwitzweg und Wohngrundstücke (Muckerwitzweg 14, 16, 17, 18 und 20) (Flurstücke 84/77, 84/83, 84/84, 84/86, 84/106 und 84/113)
- im Süden: durch den Muckerwitzweg (Flurstück 84/98) und
- im Westen: durch die Jatznicker Straße (Flurstücke 84/93 und 94/95).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Gebiet für den Wohnungsbau (ca. 12 Grundstücke) zur Verfügung zu stellen.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen in Torgelow entsprochen werden. Die Stadt Torgelow geht davon aus, dass der Bungalowstil bevorzugt wird.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da der Innenbereich nachverdichtet wird.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,9 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $7.977 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.191 \text{ m}^2$ 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.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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 2,1 km. Aufgrund der großen Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2350-304 Wald bei Kuhlorgen an der Uecker; Arten: Eremit) ist vom Standort über 3,1 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 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 § 13a 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. Entsprechend der Forderung der uNB wurde eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung für den Bebauungsplan Nr. 41/2021 von Kunhart Freiraumplanung am 31.01.2022 erstellt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 07/21 am 15.07.2021 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 26.07.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt. Mit Schreiben vom 14.09.2021 und 23.02.2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Stadt Torgelow die Ziele der Raumordnung mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Bürger konnten sich vom 15.07.2021 bis zum 30.07.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 01.12.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung 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 13.12.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 31.01.2021 gingen 17 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10/2021 wurde vom 28.01.2022 bis zum 28.02.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 01/2022 vom 20.01.2022 bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert: Die von der unteren Naturschutzbehörde geforderte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung wurde erstellt. Der Maßstab der Planzeichnung wurde in 1:500 geändert, damit die Abweichung der Immissionsschutzmaßnahmen von der Baugrenze insbesondere im Nordwesten sichtbar wird. Da sich die Maßnahmen im Lärmpegelbereich nur auf die schutzbedürftige Hauptnutzung innerhalb der Baugrenze beziehen, wurde die Maßnahmen auch auf die Fläche innerhalb der Baugrenze beschränkt. Die textliche Festsetzung Nr. 3 zu den Straßenbegrenzungslinien wurde hinzugefügt.

Betroffenenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffene Behörde wurden mit Schreiben vom 16.02.2022 zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Stand 02/2022 aufgefordert. Bis zum 23.03.2022 gingen die beiden Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Betroffenenbeteiligung wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2022 als Satzung beschlossen.

3. Ausgangssituation

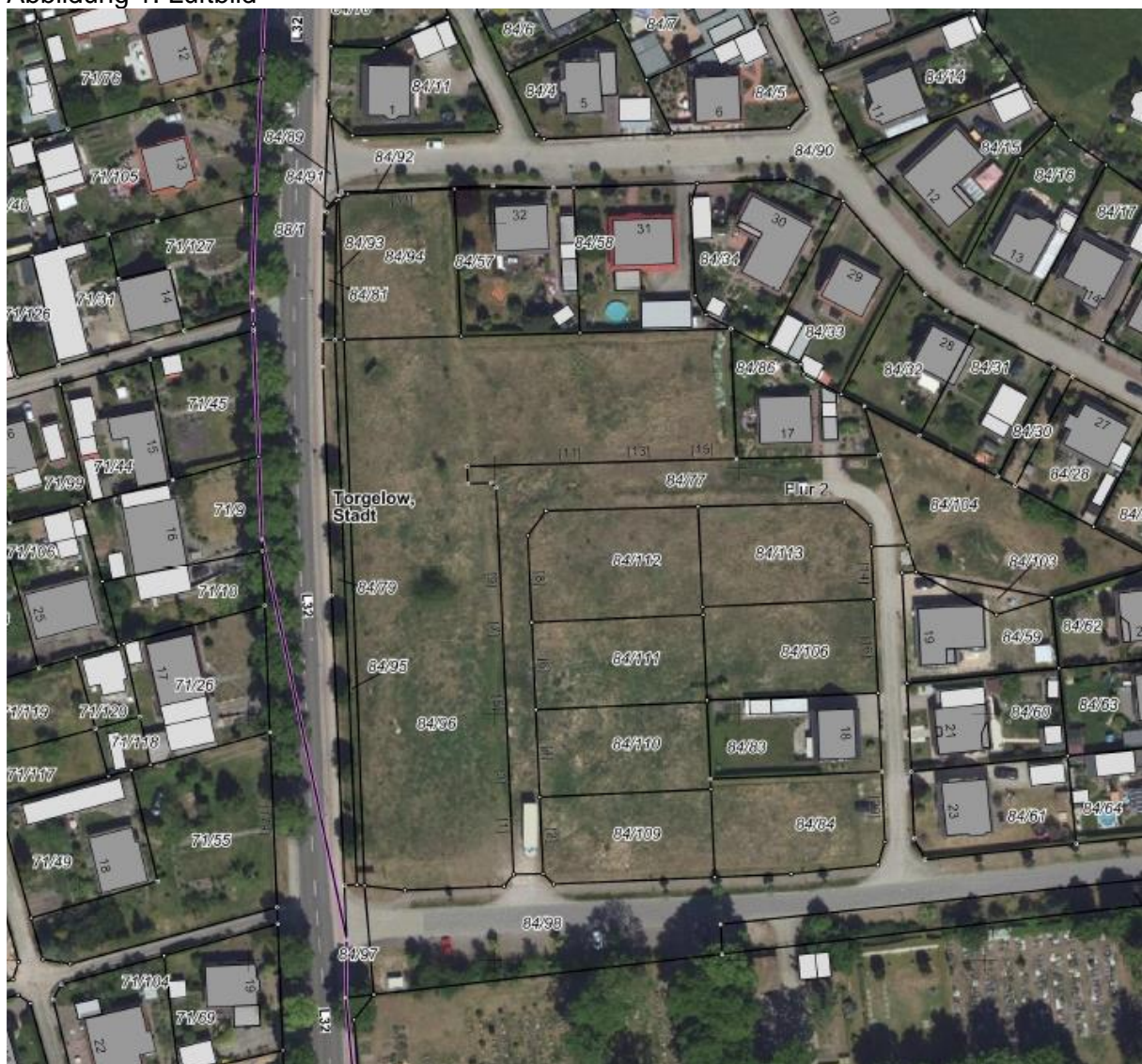
3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ befindet sich im Südwesten von Torgelow westlich der Uecker und südlich der Bahnstrecke am Siedlungsrand.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut und liegt brach. Er grenzt im Westen, Norden und Osten an Wohnbauflächen an. Südliche liegt der Friedhof der Stadt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 16.06.2021

Zwischenzeitlich wurden auch die Wohngebäude Muckerwitzweg 14, 16 und 20 errichtet bzw. sind im Bau.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Jatznicker Straße, die Landesstraße L32, im Westen und den Muckerwitzweg im Süden und die Ernst-Ludwig-Straße im Norden, erschlossen. Mit den Bauarbeiten zum Ausbau des Muckerwitzweges (Flurstück 84/77) wurde in der 41. Kalenderwoche begonnen. Nach Suchschachtungen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen für die geplanten Eigenheime verlegt und die Verkehrsfläche befestigt.

3 Unterflurhydranten (Nr. 00585 = 2 in der Abbildung, 00476 = 3 in der Abbildung und 00483 = 7 in der Abbildung) befinden sich unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich im Muckerwitzweg und der Ernst-Ludwig-Straße. Weitere 4 Unterflurhydranten befinden sich im näheren Umkreis. Jeder der Hydranten hat eine Ergiebigkeit von ca. 800 l/min. „Somit entspricht die vorhandene Löschwassermenge den lt. Arbeitsblatt W 405 geforderten Löschwasserbedarf von mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l/min}$.“¹

Abbildung 2: Luftbild mit Unterflurhydranten



Quelle: Stadt Torgelow

In den ausgebauten Straßen am Plangebietsrand sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. In der Jatznicker Straße verlaufen Mittelspannungsstromkabel. An der Einmündung des Muckerwitzweges in die Jatznicker Straße befindet sich die Trafostation Torgelow-Friedhof (MS-N045-0034). Von dort verlaufen Niederspannungsstromkabel in der Jatznicker Straße, der Ernst-Ludwig-Straße und dem Muckerwitzweg im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Bereich der Ernst-Ludwig-Straße und des Muckerwitzweges befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

¹ Schreiben der Stadt Torgelow vom 19.01.2022 zum Nachweis der Löschwasserversorgung

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. In der Jatznicker Straße außerhalb des Plangeltungsbereichs stehen zwei Reihen Linden und im Muckerwitzweg, ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereichs, Ahorne, deren Kronen geschnitten werden.

Abbildung 3: Foto vom Plangeltungsbereich



Quelle: Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung (Foto vom 29.01.22)

„Zum Zeitpunkt der Aufnahme fand Bautätigkeit auf dem Gelände statt. Die ursprüngliche Habitatausstattung konnte nicht mehr bestimmt werden. Vermutlich war ein Mix aus hochgewachsenem dicht verwurzelt Landreitgras und offenen verdichteten Bereichen in Form von Trampelpfaden und Fahrwegen vorhanden. Das Gelände wird, wie alle siedlungsumschlossenen Freiflächen, von Spaziergängern, Hunden und Katzen frequentiert. Grundstücksbepflanzungen der umgebenden Bebauung ragen hin und wieder in das Plangebiet hinein.

Das Untersuchungsgebiet wird von grundwasserbestimmten Sanden dominiert. ...

Fledermäuse

... Es ist nicht mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen.

Vögel

*Die kleinen Bereiche von Grundstücksabpflanzungen, welche in das Plangebiet ragen sind zu kleinflächig sowie zu intensiv gepflegt um als Lebensraum für Gebüschbrüter wie Amsel (*Turdus merula*), Girlitz (*Serinus serinus*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) oder Bluthänfling (*Carduelis cannabina*) zu fungieren. ... Das Vorkommen von Bodenbrütern wird daher aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes sowie der Störungen in der Umgebung des Plangebietes und auf der Fläche selbst durch KFZ, Spaziergänger und Haustiere ausgeschlossen.*

Das Vorhaben liegt nicht in einem Rastgebiet, aber in Zone B mit einer mittleren bis hohen relativen Dichte des Vogelzuges. Im Messtischblattquadranten 2349-4 wurde 2008-2016 ein Brutplatz des Kranichs festgestellt. Diese für den MTBQ genannten Funktionen sind für das Plangebiet nicht relevant.

Amphibien

... Von einem Vorkommen von Amphibien in Landlebensräumen wird nicht ausgegangen.

Reptilien

Das Bodengefüge ist sandig und somit im natürlichen Zustand grabbar. Jedoch ist die Fläche aufgrund der starken Beunruhigung vor allem durch Haustiere, der teilweisen Verdichtung,

der Durchwurzelung sowie aufgrund fehlender Deckung durch Gehölze als Lebensraum für Reptilien ungeeignet.

Biber/Fischotter

... Eine Nutzung des Plangebietes durch Biber und Fischotter wird ausgeschlossen. ...

Weichtiere/Käfer/ Falter/ Libellen

Da keine Gewässer im Untersuchungsraum vorhanden sind, gibt es keine geeigneten Habitate für streng geschützte Weichtiere und Libellen. Streng geschützten Falterarten stehen keine geeigneten Futterpflanzen zur Verfügung. Im Plangebiet sind keine Gehölze mit Mulmhöhlen oder anderen Mikrohabitaten vorhanden, sodass ein Vorkommen des Eremiten oder anderer totholzbewohnender Käferarten ausgeschlossen werden kann.

Für streng geschützte Nichtvogelarten sowie für alle heimischen Brutvögel gilt die Einhaltung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen die Verbote zum Schutz der europäischen Vogelarten und der Tierarten nach Anh. IV FFH-RL vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Es konnten keine streng geschützten Nichtvogelarten bzw. Brutvogelarten im Plangebiet prognostiziert werden. Die Verbote des § 44 Abs. 1 des BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt.²

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs liegen im Eigentum der Kirche.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ liegt im Innenbereich der Stadt Torgelow. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die geplante Wohnbebauung ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

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

² Kunhart Freiraumplanung: Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung zum B-Plan Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“

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.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahr. 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 den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 26.07.2021 und 23.02.2022 wurde die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

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 und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Osten, Norden und Westen an Wohnbauflächen an. Im Süden sind Grünflächen (Friedhof) dargestellt. Südlich des Muckerwitzweges liegt die Grenze des Naturparks „Am Stettiner Haff“.

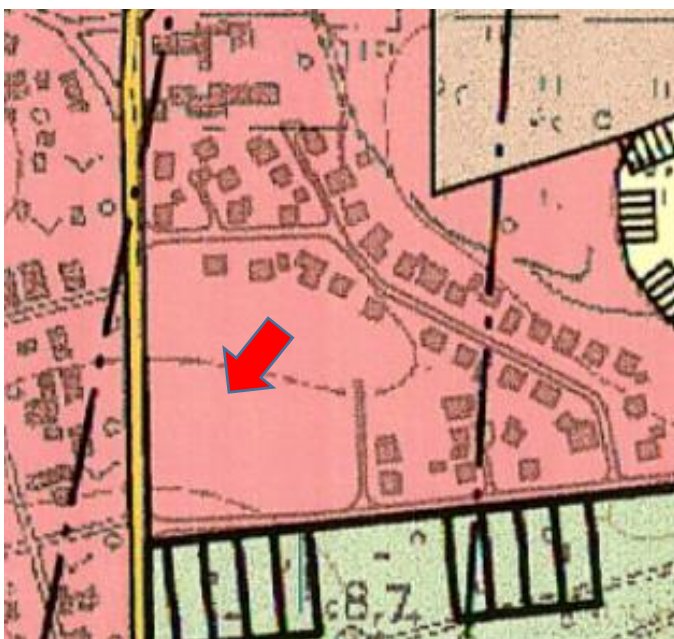


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt die unbebaute Fläche nachzuverdichten. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von Wohngebäuden planungsrechtlich ermöglicht werden.
Die Stadt Torgelow geht davon aus, dass der Bungalowstil bevorzugt wird.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl der umgebenden Wohnbebauung liegt zwischen 0,2 und 0,3. Die Stadt Torgelow setzt im Plangeltungsbereich mit einer GRZ von 0,4 den Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete fest, um Gebäuden im Bungalowstil entsprechend mehr Platz einzuräumen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,5 liegt unter dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Im Umgebungsbereich ist ausschließlich eingeschossige Bebauung vorhanden.

Im Geltungsbereich ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ebenfalls auf eins begrenzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Da hier keine Einschränkung vorgenommen wird, sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf. Die Baugrenze hält zu den Verkehrsflächen und der Geltungsbereichsgrenze 3 m Abstand. Dies schränkt die Lage der Wohngebäude so wenig wie möglich ein. Abweichend dazu wurde der Abstand im Westen auf zur Jatznicker Straße aus Lärmschutzgründen auf 6 m festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzungen dienen der Freihaltung einer Vorgartenzone.

Für Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes nach § 14 Abs. 2 BauNVO wurden keine Einschränkungen festgesetzt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Jatznicker Straße, die Landesstraße L32, im Westen und den Muckerwitzweg im Süden und die Ernst-Ludwig-Straße im Norden. *„Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich rechtsseitig der L 32 von ca. km 5.655 – ca. km 5.800 im Abschnitt 110 innerhalb der Ortsdurchfahrt Torgelow.“³*

Die Straßenbegrenzungslinien wurden textlich festgesetzt.

Den Muckerwitzweg ergänzend wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie erschließt das Plangebiet vom bereits bestehenden Muckerwitzweg aus und wird derzeit ausgebaut.

6.3 Immissionsschutz

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.

Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 0237, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt der Landesstraße L32, 2.122 Kfz-Verkehr /Tag und 81 Schwerverkehr/Tag angegeben. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Nach DIN 18005 ergeben sich von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in 10 m Abstand (Geltungsbereichsgrenze an der Landesstraße) 61,5 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts und in 15 m (westliche Baugrenze) 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. In 40 m Abstand ergeben sich 54,5 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Dies bedeutet, dass östlich der geplanten Mischverkehrsfläche die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Im westlichen Bereich hingegen müssen passive Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt werden, da die zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm auf der Landesstraße überschritten werden. Aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) werden seitens der Stadt wegen der innerörtlichen Lage und der geschützten Allee abgelehnt.

Demnach befindet sich der überwiegende Teil der Baufelder des Bebauungsplanes innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II. Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, halten auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz für diese Lärmpegelbereiche ein.

³ Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 11.01.2022

Für den Lärmpegelbereich III, in dem sich die zur Jatznicker Straße gelegenen Bereiche der westlichen Baufelder befinden, sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. In diesem Bereich sollen schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone ausgeschlossen werden. Sollen dies trotzdem ermöglicht werden, sind schallabschirmende Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnfläche, wie Verglasungen erforderlich. An der Ernst-Ludwig-Straße reicht der Lärmpegelbereich III ca. 1,2 m in die Begrenze hinein. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

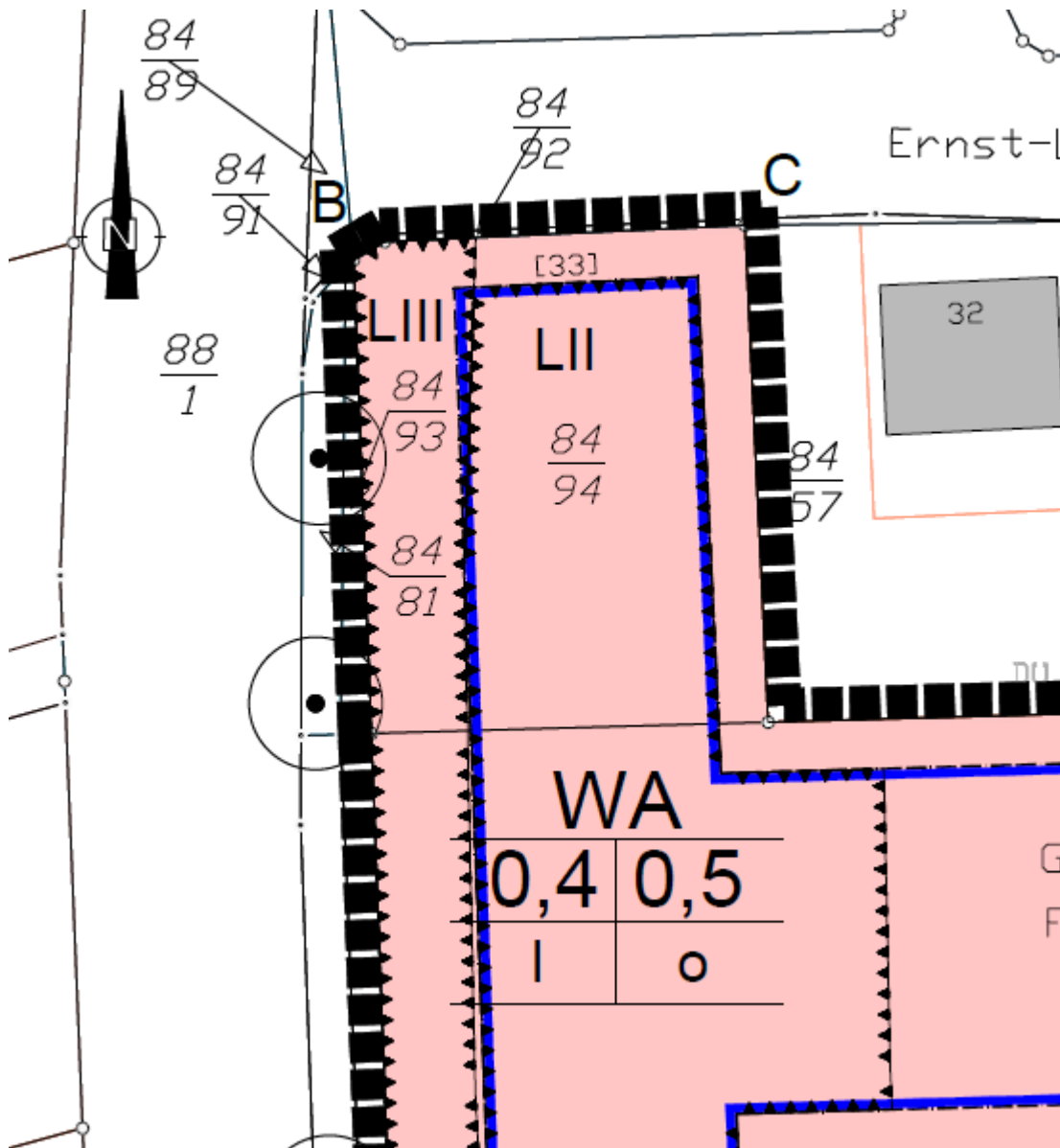


Abbildung 5: festgesetzte Lärmpegelbereich III und II an der Ernst-Ludwig-Straße

6.4 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Minstdachneigung 15 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben, aber ein Spielraum für die Ausbildung der Dachformen erhalten, da diese nicht eingeschränkt wurden.

In dem Gebiet sollen die Vorschriften zu Material und Farbgebung ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit sicherstellen. Ziel ist die Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils als gestalterische Einheit zu sichern.

Straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke sind im öffentlichen Raum wirksam; während die Einfriedungen an den Nachbargrenzen für das Ortsbild kaum Bedeutung haben. 2 m hohe geschlossene Einfriedungen an der Straße lassen keine Blickbeziehungen mehr auf die dahinterliegenden Wohngebäude zu. Die Festsetzung der Einfriedungsart entlang der öffentlichen Straße (Muckerwitzweg) sehen daher eine maximale Höhe von 1,20 m vor. Unzulässig sind Zäune, die aus Sichtschutzelementen bestehen oder mit Sichtschutzelementen nachgerüstet werden. Draht- und Gitterzäune sind mit Kletterpflanzen oder Sträuchern zudem zu begrünen.

Zu den „modern“ gewordenen Schotterflächen ist zu bemerken, dass sie Flächenversiegelungen darstellen, was nur einer der vielen ökologische Nachteile ist, denn sie bieten den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und verhindern das Versickern des Regenwassers.

6.5 Hinweise

6.5.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.5.2 Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 17.12.2021 hin:

„Das Plangebiet befindet sich in Nähe des Truppenübungsplatzes (TrÜbPl) Jägerbrück. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist je nach Windstärke und Windrichtung mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen.“

6.5.3 Katastrophenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.01.2022 hin:

„Nach den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

6.5.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.01.2022 hin:

- „- Bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.*
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.*
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.*
- Bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) müssen die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325 Verkehrsberuhigte Bereiche – Die mit Z. 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthalt Funktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.)*
- Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird.*
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat der Bauherr von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gem. § 45 Abs. 6 StVO eine verkehrsrechtliche Anordnung darüber einzuholen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist und ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.*
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“*

6.5.5 Alleenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.01.2022 auf die bestehende gesetzlich geschützte Allee in der Jatznicker Straße hin. Die Alleebäume stehen deutlich außerhalb des Plangeltungsbereichs. Der Abstand beträgt im Süden etwa 3,15 m und im Norden 2,50 m. Es wurde festgesetzt, dass die Baugrenze wegen der Allee außerhalb des Plangeltungsbereichs 6 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze hat (also zwischen 8,5 m und 9,15 m Abstand zu den Alleebäumen), dass Garagen

nicht und Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig sind in dem Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und das von der Jatznicker Straße keine Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken zulässig sind.

6.5.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.01.2022 hin:

„Abfall:

1. *Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.*
2. *Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.*
3. *Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:*
 - *Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).*
 - *Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.*
 - *Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.*
 - *Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.*

... Bodenschutz:

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. *Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“*

6.5.7 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.01.2022 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 durch den bevollmächtigten Bezirks-schornsteinfeger 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 einzuhalten.“

6.5.8 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 18.03.2022 hin:

- „1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
- 2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.*
- 3. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
- 4. Die Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
- 5. Für das Satzungsgebiet ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.*
- 6. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
- 7. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
- 8. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*

Hinweise

- 1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
- 2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
- 3. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A*

-
- 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.*
- 4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzu richten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
 - 5. Für die Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind nach der Entwurfsplanung die Grundstückseigentümer zuständig.*
 - 6. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.*
 - 7. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
 - 8. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.*
 - 9. Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmeentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt.*
 - 10. Für den Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor rechtzeitig Baubeginn einzuholen.“*

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist fertig zu stellen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die vorhandene Löschwassermenge am Standort entspricht dem Bedarf.

Stromversorgung

„Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist gegebenenfalls eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.“⁴

⁴ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 17.12.20201

Telekommunikationslinien

In der Ernst-Ludwig-Straße und im Muckerwitzweg sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Natur und Umwelt

Wegen des Innenbereichsbebauungsplans ist keine Kompensation erforderlich.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 41/2021 „Muckerwitzweg“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	7.977 m ²	89,5 %
Verkehrsflächen	939 m ²	10,5 %
Gesamt	8.916 m²	100 %

Torgelow,

Die Bürgermeisterin

Siegel