

**Stadt Torgelow**  
**Bebauungsplan Nr. 30/05 „Wohngebiet südliche Ueckerstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB**

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am **17. Mai 2006** in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

**1. Umweltbelange**

<b>Belange der Umwelt</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<b>1. Schutzgut Mensch</b>	Für den Menschen gehen vom Vorhaben keine gesundheitlichen Gefahren aus.
<b>2. Schutzgut Landschaftsbild</b> <b>2.1</b> ehem. Gewerbebrache	- Das Landschaftsbild wird durch den Abriss vorhandener Gewerbebauten verbessert.
<b>2.2</b> Lage am Stadtrand	- Der Bau von max. 1-geschossigen Wohnhäusern entspricht der Stadtrandlage.
<b>3. Schutzgut Boden/Wasser</b> <b>3.1</b> Entsiegelung der ehem. Gewerbefläche	Die Entsiegelung von ca. 10.800 m <sup>2</sup> Grundflächen bei einer Neuversiegelung von max. 3.000 m <sup>2</sup> Grundfläche stellt eine Verbesserung der Boden- und Grundwasserneubildungsfunktion dar.
<b>3.2</b> Neuversiegelung durch Wohn- und Verkehrsflächen	Minimierung des Eingriffes durch: - teilversiegelte Ausführung der Stellflächen - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, entsprechend bodentechnischer Möglichkeiten
<b>4. Schutzgut Klima/Luft</b>	Das Klima bleibt durch die geplanten Maßnahmen unbeeinträchtigt.
<b>5. Schutzgut Fauna</b>	Es ist auf Grund der geringen Wertigkeit vorh. Biotope u. der anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes (Gewerbeansiedlung über Jahrzehnte) nicht mit dem Vorkommen faunistischer Besonderheiten zu rechnen.
<b>5.1</b> Eingriff in den Lebensraum störungsunempfindlicher Vogelarten	- Wird durch die Entwicklung einheimischer Vegetation in den Privatgärten kompensiert.
<b>5.2</b> Ungenutzte Vorrichtung für Storchennester	- Wird im Zuge der Erschließung beseitigt. - Im April 2004 wurde ein neues Storchennest neben der Gaststätte „Anglerheim“ zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uecker-Randow errichtet (ca. 250 m Luftlinie entfernt).

<p><b>6. Schutzgut Flora</b> Im Plangebiet befinden sich:</p> <p><b>6.1</b> 6 Stk. erhaltenswerte Linden</p> <p><b>6.2</b> 9 Stk. Einzelbäume, in z. T. angegriffenem Zustand</p> <p><b>6.3</b> sonstige jüngere Einzelbäume</p> <p><b>6.4</b> Ruderale Staudenfluren</p> <p><b>6.5</b> Siedlungsgehölze, -hecken und -gebüsch</p> <p><b>6.6</b> aufgelassene Kleingärten</p>	<p>- Erhaltung d. Bäume im B-Plan durch Erhaltungsgebot.</p> <p>- Diese Bäume stellen Sicherheitsrisiko dar – sie werden gefällt; Der <u>Ausgleich</u> erfolgt durch heimische Gehölze, die in Vor-, Wohn- und Nutzgärten gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, eine Baumneupflanzung am Wendeplatz und die Entsiegelung der Gewerbebrache.</p> <p>-stellen keinen besonderen ökologischen Wert dar; Ausgleich s. 6.2</p> <p>-Flächen werden Wohnbau- und Verkehrsfläche, Ausgleich s. 6.2</p> <p>-Flächen werden Wohnbau- und Verkehrsflächen; stellen keinen besonderen ökologischen Wert dar, Ausgleich s. 6.2</p> <p>-Wohnbaufläche, stellen keinen besonderen ökologischen Wert dar, Ausgleich s. 6.2</p>
<p><b>7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>	<p>Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>

## 2. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><b>Landkreis Uecker-Randow</b> <b>FB 2 Ordnung und Umweltschutz</b> <b>FD 2.1 Brand-, Katastrophenschutz/ Rettungsdienst</b></p> <p><b>FD 2.3 Straßenverkehr</b> Planstraßen befinden sich in ausgewiesener 30 km/h Zone. Planstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.</p> <p><b>FD 2.4 Umwelt</b> <u>Naturschutz</u> - Dem Umweltbericht wird gefolgt. - Prüfung ob Teile des Plangebietes im 100 m Gewässerschutzstreifen liegen. Ggf. ist ein Antrag auf Ausnahme zu stellen.</p> <p><u>Altlasten</u> - Ein Teil der Flächen wird als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Althoff-Gießerei) im Altlastenkataster des LK geführt. Ein Hinweis auf unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser und Boden liegt nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme der fachdienlichen Hinweise zur Löschwasserversorgung</p> <p>Die Planstraßen werden ebenfalls als 30 km/h Zone ausgewiesen und somit der bereits vorhandenen Zone angepasst.</p> <p>- Kenntnisnahme - Die Lage des 100 m Gewässerschutzstreifens wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen und in der Begründung erläutert. Eine Ausnahmegenehmigung wurde gestellt, der positive Bescheid ist bei der Stadt mit Schreiben vom 06.03.2006 bereits eingegangen.</p> <p>- Die Aufnahme des Hinweises in die Begründung ist erfolgt.</p>

<b>FB 4 Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz</b>	Keine Einwände
<b>FB 5 Bau, Planung und Kataster</b> <u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> - Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Forderungen. - Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange wurden die allgemein zu beachtenden Hinweise gem. DSchG M-V bei ev. Funden gegeben.	Die Hinweise wurden in den B-Plan übernommen.
<u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Die anfänglich fehlenden Aussagen zum Immissionsschutz hinsichtlich Tischlerei in der Ueckerstraße 6 sowie zum Parkplatz im Plangebiet wurden durch die Stadt nachgereicht.	Die Tischlerei in der Ueckerstraße 6 wurde bereits 1993 abgemeldet. Gemäß Einstufung des Gebietes im FNP mit Wohnbaufläche ist nach § 34 BauGB das Ansiedeln einer neuen Tischlerei nicht mehr möglich. Der Parkplatz im Plangebiet wird nur noch ca. 10 Stellplätze umfassen. Auf Grund der damit geringen zu erwartenden Belästigungen für die Baufelder ist die Erstellung eines Immissionsprognose-Gutachtens nicht mehr erforderlich.
<u>Bauleitplanung</u> Anmerkungen Nr. 1 – 3 sind formelle Fehler in den Verfahrensvermerken im Plan bzw. der Begründung  Präzisierung der Festsetzung zur Versickerung.  Der Laubbaum im Bereich des Wendeplatzes sollte dargestellt werden.  Hinweis auf Ausbau des Wendehammers.  Prüfen der Erschließung des BF 4 über Stichstraße  Formulierung zu den gestalt. Festsetzungen der Dächer ist hinsichtlich der Zulässigkeiten zu präzisieren.  Beschränkung der Festsetzungen zur Dachneigung und Fassadengestaltung auf Hauptgebäude?  Der im Plan dargestellte Zaun ist in der Planzeichenerklärung aufzunehmen.  Aussagen zum eingemessenen Großgrün sind erforderlich.	Beides wurde entsprechend korrigiert.  Die Festsetzung wird präzisiert „... ist entsprechend bodentechnischen Möglichkeiten...“  Eine zeichnerische Festsetzung des Baumes ist im Planteil nicht möglich, den genauen Standort regelt die Ausführungsplanung.  Der Wendehammer entspricht den Forderungen der REMONDIS Ueckermünde GmbH. Dieses wurde durch Rücksprache mit der Firma sichergestellt.  Hier wurde eine Änderung in der Planzeichnung vorgenommen, der Fußweg wurde leicht nach Süden verlegt und die Stichstraße verlängert, so dass das BF 4 ordnungsgemäß erschlossen ist.  Die gestalt. Festsetzung wird präzisiert: „... sind nur ... zulässig.“  Die Festsetzungen zur Dachneigung und Fassadengestaltung werden auf Hauptgebäude beschränkt.  Der Zaun wird unter Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen.  Die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet sind durch ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden. In der Begründung erfolgt Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt.

<p>Fehlende Festsetzung für Verkehrsinsel in der Planstraße B</p> <p>Unklare Formulierung der Erschließung der BF 6 und 7</p> <p>Klärung der Erschließung des BF 5 in 2. Reihe.</p> <p>Genehmigungspflicht entfällt gem. § 10 Abs. 1 BauGB</p> <p>Hinweis der Technische Bauaufsicht zur Pfahlgründung</p>	<p>Die Fläche wird in die Verkehrsfläche einbezogen und als solche dargestellt.</p> <p>Das BF 7 ist für die Bebauung vorgesehen, entsprechend wird der bestehende Parkplatz in diesem Bereich zurückgebaut. Das BF 6 wird über die Ueckerstraße erschlossen und in der Begründung korrigiert.</p> <p>Die Erschließung der 2. Reihe des BF 5 muss über eine Zufahrt im Bereich des Parkplatzes geregelt werden. Diese wurde im B-Plan festgesetzt.</p> <p>Überarbeitung der Verfahrensschritte</p> <p>Aufnahme des Hinweises in die Begründung.</p>
<p><b>Landesvermessungsamt M-V</b> Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Der LK ist zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landkreis mit der zuständigen Kataster- und Vermessungsbehörde wurde beteiligt. Hinweise zum Aufnahmepunktfeld wurden keine abgegeben.</p>
<p><b>E.ON edis AG</b> Im Plangebiet befindet sich 1-kV-Kabel der E.ON edis, Gasversorgungsleitungen keine. Fachspezifische Hinweise zum Umgang mit dem 1-kV-Kabel während der Bauphase wurden gegeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bei der Ausführungsplanung und dem Baubeginn berücksichtigt.</p>
<p><b>Stadtwerke Torgelow GmbH</b> fachspezifische Hinweise zur wasser- und gasseitigen Erschließung wurden gegeben</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Berücksichtigung bei Ausführungsplanung</p>
<p><b>REMONDIS Ueckermünde GmbH</b> fachspezifische Hinweise zur Ausbildung von Wendeanlagen und zum Abstellen von Mülltonnen, gelben Säcken und Sperrmüll an Abfuhrtagen von Anliegern des Stichweges werden gegeben (ev. Aufnahme in den Kaufvertrag durch Stadt)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt. Dem Wendehammer wird seitens REMONDIS Ueckermünde GmbH nach telefonischer Abstimmung gefolgt. Die angrenzenden Stichstraßen werden zum Wenden mitbenutzt.</p>
<p><b>Deutsche Telekom AG</b> fachspezifische Hinweise zu den Telekommunikationslinien im Plangebiet und zum Umgang damit werden gegeben</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Berücksichtigung bei Ausführungsplanung und Bauausführung</p>
<p><b>Landesamt für Bodendenkmalpflege</b> Bodendenkmal Friedhof im Plangebiet; Beauflagung dazu wird nach Überprüfung der durch die Stadt zugesandten Unterlagen mit Schrei-</p>	<p>Nach Überprüfung seitens des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen teilweise Bergung und Dokumentation aus fachl. Sicht nicht erforderlich ist. Bei der Aufdeckung von Bestattungen im Rahmen der Bauarbeiten sind die Kosten für den angemessenen Umgang mit Bestattungen (Aufsammeln von Gebei-</p>

ben vom 09.03.2006 zurückgenommen (öffentlicher kirchlicher Friedhof bis 1893, der nicht nur von besonderen Gruppen der Bevölkerung genutzt wurde)	nen und entsprechende Widerbestattung an dafür vorgesehenem Ort) durch den Bauherrn zu tragen. Dieser Hinweis ist in die Begründung aufgenommen worden.
<b>StAUN Ueckermünde</b> Bereiche des Plangebietes liegen innerhalb Überflutungsgefährdeter Bereiche	Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Bereiche mit einer Geländehöhe unterhalb 5,30 m HN in der Planzeichnung als – Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) – und Festsetzung im Planteil: „Innerhalb des nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereiches ist für die hochbaulichen Anlagen ein geeigneter Hochwasserschutz bis zur Bemessungsgrenze von 5,30 m über HN zu sichern. Hierfür ist eine entsprechende Geländeanhebung vorzusehen, sind Gebäudeöffnungen mit Verschlussvorrichtungen, das Mauerwerk mit einer Abdichtung gegen Durchfeuchtung im Hochwasserfall zu versehen oder die Fußbodenoberkante ist anzuheben. Die Unterkellerung der Gebäude innerhalb des Bereiches ist nicht zulässig.“
Hinweise Wasser, Boden, Altlasten, Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung. Teilweise Aufnahme der Hinweise in die Begründung.
<b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern</b>	Zustimmung des Vorhabens

### 3. Ergebnisse der Beteiligung der Fachämter der Verwaltung

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
<b>Bauamt, SG Baudurchführung</b> Verweis auf die vorhandene Grundstückszufahrt von der Ueckerstraße zum BF 7 und den Rückbau der Schächte und Kanäle für die Ver- und Entsorgung des ehem. Hauptgebäudes von Polstermöbel	Auf die noch vorhandene Zufahrt wurde in der Begründung zum B-Plan verwiesen.
<b>Ordnungsamt, SB Brandschutz und Außendienst</b> Verweis auf die Löschwasserversorgung, benötigte Fläche für die Feuerwehr und das Setzen des erforderlichen Hydranten in den Einmündungsbereich der Planstraßen A und B	Der Hinweis wird berücksichtigt, konkrete Absprachen während der Ausführungsplanung getätigt.
<b>Kämmerei</b> Verweis auf die z. Zt. gültige Fassung der KV M-V	Der Hinweise wird bei der Ausfertigung des Planes und Korrektur der Begründung berücksichtigt.


#### 4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Es sind keine Stellungnahmen betroffener Bürger eingegangen.	

#### 5. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Es wurden keine Planungsvarianten diskutiert.	Auf Grund der Entwicklung des B-Planes aus dem FNP und der frühzeitigen Beteiligung der TÖB im April 2004 und Öffentlichkeit im Mai 2004 während der Fortschreibung des Rahmenplanes gab es keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorgelegte Planungsvariante.

Aufgestellt:

Torgelow, den 18. Mai 2006	 Unterschrift Bürgermeister
----------------------------	--