

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 33/07

„Lindenstraße“

Stand: Mai 2008

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Torgelow beabsichtigt, für das Grundstück Lindenstraße 18 in 17358 Torgelow, Flur 10, Flurstück 46/1, 46/2 und 49 Baurecht für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebengelass und ein Büro- und Lagergebäude für einen Handwerksbetrieb (Heizungs-, Sanitär- und Montagebetrieb) zu schaffen.

Die geplanten Bauvorhaben sollen in 2. bzw. 3. Reihe zur vorhandenen Bebauung realisiert werden und wären nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Wohnbebauung mit den dazugehörigen Nebengebäuden.

Weiterhin ist vorgesehen ein kleines Büro- und Lagergebäude für eine Heizungs-, Sanitär- und Montagefirma HSM (nur Baustellenmontage) zu errichten. Die vorgesehenen Bauungen und Nutzungen rufen keine zusätzlichen Störungen und Belästigungen für die umliegende Bebauung hervor.

Es handelt sich um ein nicht störendes Gewerbe.

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4.636 m² (0,46 ha). Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Lindenstraße

im Westen: durch die nachbarliche Bebauung bzw. Nachbargrundstücke Flurstücke 45 und 44/1

im Süden: Nachbargrundstück Flurstück 47 und 48

im Osten: durch die nachbarliche Bebauung bzw. Nachbargrundstücke Flurstücke 50 und 51

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Planungsgebietes nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA und dem Ausschluss von Tankstellen von § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO soll den künftigen Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, auch andere im WA zulässige Vorhaben zu realisieren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maße der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§16 bis 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
Zahl der Vollgeschosse II

wurde sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, so dass sich die geplante Bebauung in das Umfeld einfügt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO:

Im Bebauungsplan wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mittels Baugrenze festgesetzt. Sie bietet Spielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen unter Einhaltung aller anderen rechtlichen Vorschriften wie z.B. der Landesbauordnung M-V.

4.4 Grünordnung

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Im Plangebiet war bereits die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 stellt ebenfalls keine 100-prozentige Versiegelung des Grundstückes dar.

Es wurde dennoch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und somit eine weitere Festsetzung von 1 anzupflanzenden kleinkronigen Laub- oder Obstbaum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen (siehe Punkt 5.3).

4.5 Verkehrsplanung

Die private Zuwegung auf die Grundstücke im Plangebiet erfolgt von der Lindenstraße (gekennzeichneter Zufahrtbereich) über einen mit Wegerecht gesicherten 3,00 m breiten Weg auf das Plangebiet.

Die geplante Zuwegung ist nur erforderlich für die hintere Bebauung des Grundstückes. Die konkrete Länge der Wegeführung wird zum späteren Zeitpunkt festgelegt.

Für die auf der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (Weg) wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger festgesetzt.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltprüfung

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Damit entfällt die Erarbeitung eines Umweltberichtes.

Die Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, da

- die Lage des Plangebietes den Voraussetzungen einer Innenentwicklung entspricht,
- die Grundfläche gem. § 19 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- die Fläche bisher gärtnerisch genutzt wurde bzw. mit Nebenglass bebaut war.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Torgelow GmbH.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen, der E.ON edis AG.

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Torgelow GmbH.

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kabelnetz der Telekom.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Torgelow, Abwasserbetrieb Torgelow. Im Rahmen der Baumaßnahmen wird geprüft, inwieweit die geplanten Gebäude durch die Erweiterung der vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlage entwässert werden können.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und Zufahrtswegen soll vorzugsweise direkt auf den Grundstücken versickert oder zur eigenen Verwertung gesammelt werden (vorzugsweise Zuführung zu den Pflanzstandorten). Dazu ist die Prüfung der Sickerfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall vorzunehmen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.

Sämtliche erforderliche Leitungen und Kabel werden im Bereich des privaten Weges verlegt und durch ein Wege- und Leitungsrecht gesichert.

Die Müllgefäße, gelben Säcke und der Sperrmüll werden durch die Grundstückseigentümer am Entsorgungstag zur Lindenstraße gebracht und entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow bereitgestellt. Die Bereitstellung erfolgt ohne Gebührenerlass.

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Trotzdem hat der Vorhabensträger eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, welche als Anlage 1 der Begründung beigefügt wurde. Das Ergebnis der Berechnung, einen zusätzlichen Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, ist in den Plan und die Begründung aufgenommen worden.

5.4 Bodendenkmalpflegerische Belange

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Bodendenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt am 5. Werktag nach Zugang der Anzeige.

Torgelow, den 04.06.2008



Ralf Gottschalk
Bürgermeister



Anlage 1 zur Begründung

Bauvorhaben: Neubau Wohngebäude mit Garage und Carport
Lindenstrasse 17a
17358 Torgelow

Bauherr: Eheleute
Viola und Mike Giese
Lindenstrasse 17a
17358 Torgelow

Ermittlung der Kompensationsflächen und Berechnung der Ausgleichsflächen

Grundstücksgröße : 4636,00 m²

Überbaute Fläche durch neu gepl. Überdachung :

1 Überbauung durch Gebäude neu			
Wohngebäude	12,99 m x 10,99 m		142,76 m ²
Garage mit Carport	12,00 m x 7,00 m		84,00 m ²
Terrassen	8,00 m x 7,50 m		60,00 m ²
2. Überbaute Flächen / Zufahrten	ca. 33,00 m x 3,00 m		99,00 m ²
	10,00 m x 4,00 m		40,00 m ²

überbaute Flächen neu 425,76 m²

Überbaute Fläche durch Außenanlagen/ Gebäude:

neu gepl. Zufahrt: Befestigungsart: Verbundsteinpflaster
Abflußbeiwert : 0,8

Anrechenbare Fläche: 425,76m² * 0,8 = 340,61 m²

Überplanter Biotoyp: Grünlandbrache, Gras- Hochstauden- Ruderalflure

Verrechnungsmittelwert: 0.8

Kompensationsbedarf für überplante Biotoypen:

340,61 m² * 0,8 = 272,49 m²

+ 20 % Zuschlag Landschaftseingriff = 54,50 m²

Kompensationsbedarf = 326,99 m²

Übersicht der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Eingriffsort

Fläche * Faktor des ökologischen Wertes

1. Hecke Grundstücksgrenze- Grundstück
gesamt 200,00 m = 200,00 m * 1,5 = 300,00 m²
2. kleinkroniger Laub- oder Obstbaum
gesamt 1 Baum = 30,00 m² * 1,0 = 30,00 m²

Kompensationsmaßnahme gesamt = 330,00 m²

Ausführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Zu 1 Grundstücksgrenze
Die Hecken- und Strauchbepflanzungen aus Liguster, Kreuzdorn, Lebensbaum, Weißdorn, roter Hartriegel, gemeine Schneebeere oder Gemeiner Schneeball. (H = 1,00m)
heimisch, standorttypisch

Zu 2. 1 kleinkroniger Laub- oder Obstbaum

Torgelow im Mai 2008