

# Stadt Torgelow

## Bebauungsplan Nr. 30/05

### „Wohngebiet südliche Ueckerstraße“



**Begründung und Umweltbericht**  
Stand März 2006

## Bebauungsplan Nr. 30/05 - „Wohngebiet südliche Ueckerstraße“

### Begründung einschl. Umweltbericht

---

- Träger des Planverfahrens:** **Stadt Torgelow**  
Bauamt  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow
- Erschließungsträger:** **Stadt Torgelow**
- Treuhänderischer Sanierungsträger:** **BIG STÄDTEBAU M-V GmbH**  
Regionalbüro Neubrandenburg  
Woldegker Str. 3  
17033 Neubrandenburg
- Planung:**  
**Städtebau:** **Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**  
architektur:fabrik:nb  
Nonnenhofer Straße 19  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 369499-11  
Fax: (0395) 369499-19  
EMail: braun@architekturfabrik-nb.de
- Umweltbericht:** **Kunhart Freiraumplanung**  
Gerichtsstrasse 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel. (0395) 4225110  
EMail: kunhart@gmx.net
- Vermessung:** **Vermessungsbüro Bock**  
Str. der Einheit 9  
17309 Jatznick  
Tel.: (039741) 80467  
EMail: Bock-Jatznick@t-online.de
- Baugrund:** **Ing. Büro Hofmann**  
Ihlenfelder Str. 109  
17034 Neubrandenburg

Neubrandenburg, d. 17.03.2006

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 30/05  
- „Wohngebiet südliche Ueckerstraße“**

## Inhaltsverzeichnis

- 1.0      **Rechtsgrundlagen**
- 2.0      **Geltungsbereich**
- 3.0      **Lage im Raum**
- 4.0      **Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**
- 5.0      **Übergeordnete Planungen**
- 6.0      **Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 6.1      **Grund der Aufstellung**
- 6.2      **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
- 6.3      **Auswirkungen**
- 7.0      **Situation im Plangebiet**
- 8.0      **Konzept der Planung**
- 8.1      Rahmenbedingungen
- 8.2      Grundzüge der Planung
- 9.0      **Grünordnung**
- 10.0     **Erschließung**
- 10.1     **Verkehrliche Erschließung**
- 10.2     **Medien**
- 10.2.1   Ver- und Entsorgung
- 10.2.2   Niederschlagswasserableitung
- 10.2.3   Löschwasserversorgung
- 10.2.4   Elektro- und Fernmeldeversorgung
- 10.2.5   Wertstoffcontainer/Abfallentsorgung
- 11.0     **Planinhalt und Festsetzungen**
- 11.1     **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- 11.1.1   Art und Maß der baulichen Nutzung
- 11.1.1.1   Art der baulichen Nutzung
- 11.1.1.2   Maß der baulichen Nutzung
- 11.1.1.3   Zahl der Vollgeschosse
- 11.1.2   Bauweise
- 11.1.3   Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 11.1.3.1   Baugrenzen
- 11.1.4   Stellung der baulichen Anlagen
- 11.1.5   Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 11.1.6   Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 11.1.6.1   Anpflanzen von Einzelbäumen
- 11.1.6.2   Erhaltung von Einzelbäumen
- 11.1.7   Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind [§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB]



**11.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 11.2.1 Baugestaltung
- 11.2.1.1 Dächer
- 11.2.1.2 Fassade
- 11.2.2 Grundstückseinfriedungen
- 11.2.3 Gestaltung der nicht bebauten Flächen

**11.3 Hinweise**

- 11.3.1 Baugrund – Pfahlgründung
- 11.3.2 Baufeld 07

**11.4 Nachrichtliche Übernahmen**

- 11.4.1 Umgang mit dem Bodendenkmal Friedhof
- 11.4.2 Gewässerschutzstreifen
- 11.4.3 Immissionsschutz
- 11.4.4 Baumschutzsatzung
- 11.4.5 Altlasten

**Anlage Umweltbericht**

## 1.0 Rechtsgrundlagen

### Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 30/05 sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1229)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (**Bundesnaturschutzgesetz-Neuregelungsgesetz** – BNatSchGNeuregG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (**Landesnaturschutzgesetz** – LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Errichtung der Landesforstanstalt und zur Änderung anderer Gesetze vom 11. Juli 2005 (GS M-V G. Nr. 790-3)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern** (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 08. Juni 2004 (GVOBl M-V S. 205) zuletzt geändert am 14. März 2005 (GVOBl M-V S. 96)
- **Hauptsatzung der Stadt Torgelow** vom 29.06.1994 i.d.F. vom 25.05.2005 (9. Änderung)
- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Torgelow** vom 2. Juli 2003

### Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Vermessung des Vermessungs- und Ingenieurbüros F. Bock, Jatznick (Stand 14.10.2005) im Maßstab 1 : 500

Das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 30/05 „Wohngebiet südliche Ueckerstraße“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Torgelow vom 25.05.2005 nach § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnte im Zuge des B'Planverfahrens verzichtet werden, da die Unterrichtung bereits durch die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt im April 2004 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und vom 06.-24.Mai 2004 durch die öffentliche Auslegung erfolgte.

Die Kartengrundlage zeigt den Katasterbestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Im Verlauf des Planverfahrens hat das Vermessungsbüro Bock im Auftrag der Stadt Torgelow eine Teilung einzelner Flurstücke vorgenommen, die aber noch keinen rechtsverbindlichen Charakter besitzen und demzufolge in der vorliegenden Plangrundlage unberücksichtigt bleiben. Aufgrund dieser noch nicht rechtsgültigen Flurstücksteilung verläuft der Geltungsbereich in einigen Bereichen nicht entlang der Flurstücksgrenzen, sondern z.T. mitten hindurch. Die geplante Teilung der Flurstücke geht mit dem Verlauf des Geltungsbereiches konform.

## 2.0 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden	:	durch den südl. Fahrbahnrand der Ueckerstraße sowie Wohnbebauung der Flurstücke 110, 111/6 und 112/1 der Flur 8
im Osten	:	durch Wohnbebauung des Flurstückes 101 der Flur 8 und Kleingartenanlage des Flurstückes 142 (Restfl.) der Flur 2
im Süden	:	durch Kleingartenanlage mit den Flurstücken 141/4 (Restfl.), 142 (Restfl.) und 143/2 (Restfl.) der Flur 2
im Westen	:	durch Kleingartenanlage des Flurstückes 140/6, Wohnbebauung u. Gärten des Flurstückes 139/2 der Flur 2 sowie Wohnbebauung u. Gärten der Flurstücke 106/2, 106/6, 106/8 und 112/1 der Flur 8.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

### **Gemarkung Torgelow, Flur 2**

Flurstücke: 139/1 sowie 141/4, 142 und 143/2 teilweise.

### **Gemarkung Torgelow, Flur 8**

Flurstücke: 102, 103, 106/9, 106/10 sowie 104, 105 und 113 teilweise.

Das gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von **ca. 1,74 ha**.

## 3.0 Lage im Raum

Das ca. 1,74 ha große Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt Torgelow, am südlichen Ortsrand der Stadt Torgelow. Nach Süden und Osten grenzen Kleingärten an den Planbereich, nach Norden und Westen schließen sich die dörflichen Siedlungsstrukturen entlang der Ueckerstraße, Fabrikstraße, Wiesenstraße und Wiesengasse an. Der Standort war über Jahrzehnte ein Industriestandort sowie ca. 0,2 ha bis 1893 Kirchenfriedhof. Zuerst war auf Teilflächen ein Gießereibetrieb angesiedelt mit dem angrenzenden Kirchenfriedhof. Später folgten der Betriebshof der GPG über die gesamte Fläche und die Sitzmöbel-Fabrik. Im Mai des Jahres 2005 wurden die mittlerweile leerstehenden Gebäude der Torgelower Polstermöbel GmbH vollständig abgerissen. Der Abriss des Funktionsgebäudes an der Ueckerstraße folgte im Januar 2006.

Naturräumlich liegt das Plangebiet am Rand des Niederungsgebietes der Uecker.

Das Gelände fällt im Plangebiet nach Süden hin, zu den Niederungsbereichen der Uecker ab.

Die Höhenlage beträgt ca. 6,20 m über NN (Höhenfestpunkt Ueckerstraße) und variiert um ca. 1,50 m nach oben (Aufschüttung am Ende der Friedenstraße) und fällt dann um bis zu 2,50 m in südlicher Richtung (zur Ueckerniederung) ab (4,90 m üHN).

## 4.0 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Torgelow ist seit dem 01.01. 2005 Amtssitz des Amtes Torgelow-Ferdinandshof.

Das Amt Torgelow-Ferdinandshof gehört zum Landkreis Uecker-Randow.

Mit seinen 10.492 Einwohnern (Stand 31.12.2004) ist Torgelow der zentrale Ort des Amtsbereiches mit insgesamt ca. 16.801 Einwohnern (Stand 31.12.2004).

Torgelow ist für die Nachbargemeinden von Bedeutung hinsichtlich Einzelhandelszentralität, Altenbetreuung, Kinderbetreuung, Freizeitaktivitäten, Handel, Medizinische Versorgung und Bildungsstandort.

Die Stadt Torgelow fungiert entsprechend des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern als Grundzentrum in der Region „Vorpommern“.



## 5.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Torgelow hat 1999 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf gelangte Ende 2005 zur Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (altes Baurecht).

Der **Flächennutzungsplan** weist den Bereich südliche Ueckerstraße als Wohnbaustandort aus. Die geplante Wohnbebauung steht mit den gemeindlichen Entwicklungsabsichten im Einklang.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet „Stadtmitte“** der Stadt Torgelow.

Der Städtebauliche Rahmenplan Innenstadt Torgelow wurde 2003/2004 fortgeschrieben und sieht ebenfalls kleinteilige Wohnbebauung im Plangebiet vor.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) wurde 2005 fortgeschrieben und weist als einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung die Stärkung der Stadtmitte aus. Die Nutzung des Standortes Ueckerstraße stellt eine Maßnahme dar, um dieses Ziel erreichen zu können.

## 6.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

### 6.1 Grund der Aufstellung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Torgelow ‚Die Stadt im Grünen‘ möchte ihr Angebot an attraktiven Einfamilienhausstandorten erweitern und gleichzeitig eine innenstadtnahe Brachfläche revitalisieren. Dafür bietet sich der Stadt die Umnutzung der ehemaligen Gewerbefläche der Torgelower Polstermöbel GmbH an. Diese Brache liegt nahe des Stadtzentrums mit kurzen Wegen zu Versorgungs-, Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen der Stadt und gleichzeitig in attraktiver peripherer Stadtrandlage, nahe der Ueckerniederung. Es gibt bereits Nachfragen für Wohnbebauung in diesem Bereich.

### 6.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Torgelow verfolgt weiterhin konsequent das Ziel „Innenentwicklung – vor Außenentwicklung“. Das bedeutet Aktivierung freier Baugrundstücke, Sanierung zeitweilig leerstehender Gebäude und Umnutzung von ehemals gewerblichen Flächen bzw. von Brachen. Dabei wird das Ziel: „durchgrünte Stadt“ nicht aus den Augen verloren.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der baulichen Nutzung und der Gestaltung des Wohnungsbaustandortes auf dem Gelände der ehemals gewerblich genutzten Fläche südlich der Ueckerstraße. Der Bereich soll erschlossen und mit ca. 16 bis 18 Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäusern) bebaut werden.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für die Neuanlage eines Wohngebietes. Damit verbunden ist die grünordnerische Planung und die Beachtung landschaftsplanerischer Erfordernisse. Der Bebauungsplan gewährleistet die städtebauliche Neuordnung einer innenstadtnahen Brachfläche.

### 6.3 Auswirkungen

Ein ehemals gewerblich genutzter Bereich mit z. T. starken Emissionen (Staub- und Lärmbelastungen durch den Produktionsstandort selbst und Verkehrsbelastungen) nahe der Innenstadt von Torgelow wird einer verträglichen, der Umgebung angepassten Nutzung zugeführt. Ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägter Bereich südlich der Innenstadt wird durch die Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland in attraktiver Stadtrandlage ergänzt und gestärkt. Der Großbaumbestand im Plangebiet ist sehr markant und aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung zu erhalten. Da dieser Bereich über Jahrzehnte ein stark versiegelter Siedlungsbereich war, wird für diesen Wohnstandort keine neues Bauland ausgewiesen, sondern eine bereits vorhandene Fläche umgenutzt bzw. reaktiviert.

### 7.0 Situation im Plangebiet

Gegenwärtig ist das Plangebiet eine Brachfläche und durch bereits erfolgte Abrissmaßnahmen ohne Bebauung und Versiegelung. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches. Er wird über die Ueckerstraße erschlossen. Die ehem. Produktionshallen und Lagerflächen der Torgelower Polstermöbel GmbH wurden im Laufe des Jahres 2005 abgerissen einschl. der Fundamente und Keller. Über die Friedenstraße führt eine Erschließungsstraße bis unmittelbar an das Baugebiet heran.

Die natürlichen Gegebenheiten hinsichtlich Topografie und Baugrund galt es bei der Überplanung des Gebietes zu berücksichtigen bzw. auszunutzen.

#### Kurzer geschichtlicher Überblick:

- Standort einer Eisengießerei der Firma Althoff & Co, ca. 1890 – 1950, auf Teilflächen
- seit 1950 Sitzmöbelbetrieb u. Station junger Techniker auf Teilflächen (Jugend- u. Kinderfreizeitstätte bis 1990)
- Wohnbebauung mit Fischräucherei (Flurstück 103)
- Kleiner Bereich (ca. 0,2 ha im nordwestlichen Bereich) eines ehemaligen Kirchen-Friedhofs (seit 1893 aufgelassen), danach wurde dieser Bereich Betriebshof eines Gärtnereibetriebes (GPG), später wird auch dieser Bereich Teil des Sitzmöbelbetriebes.

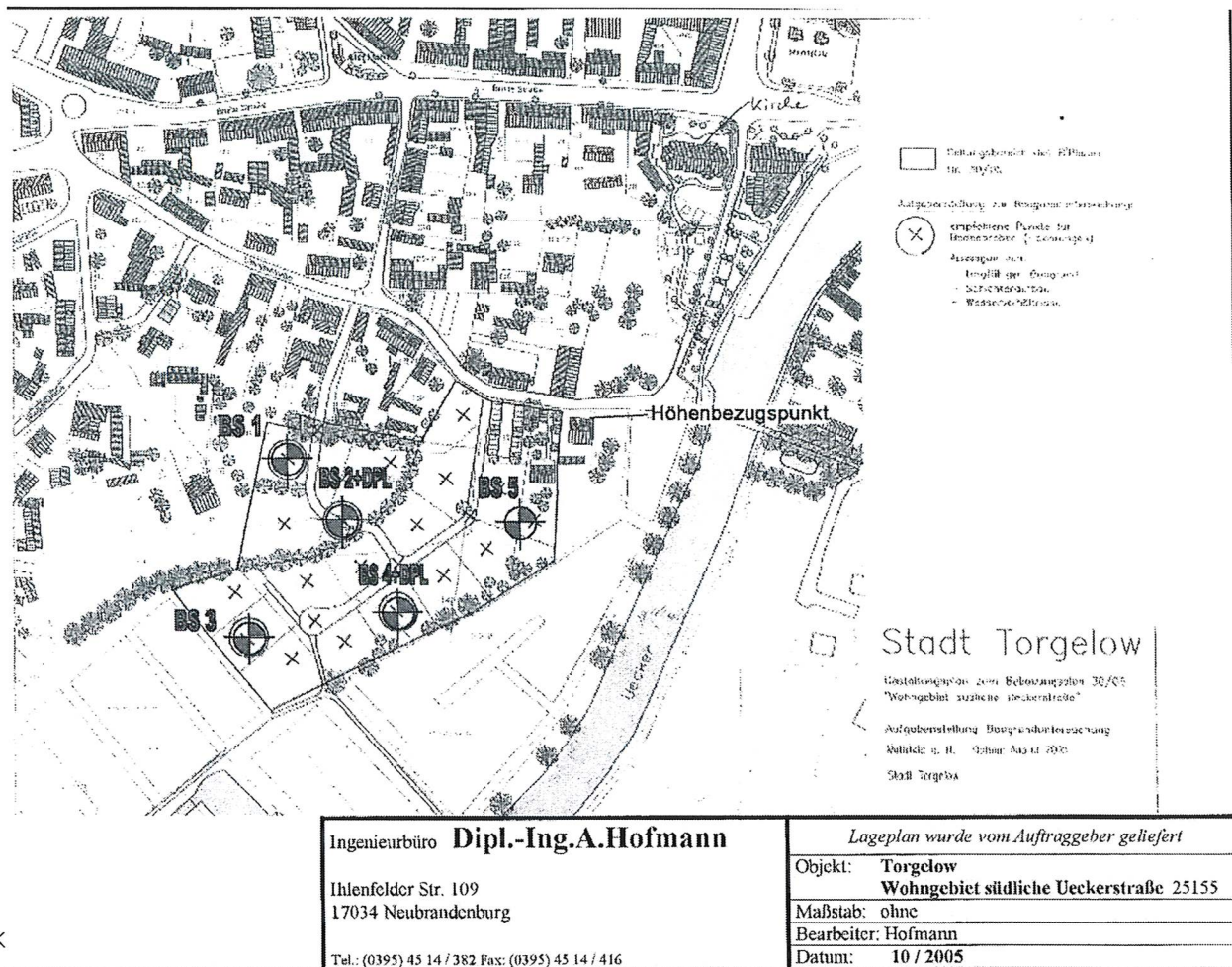
#### Baugrund im Plangebiet

Das **Ingenieurbüro Hofmann** aus Neubrandenburg hat für den Bereich Wohngebiet südliche Ueckerstraße eine **Geotechnische Voruntersuchung** mit der orientierenden Erkundung der lokalen Baugrund- und Wasserverhältnisse Stand vom 25.10.2005 durchgeführt. Beauftragt wurde das Büro durch die Stadt Torgelow, Bauamt.

Zur Charakterisierung der lokalen Baugrundverhältnisse erfolgten am 21.10.2005 fünf direkte Bodenaufschlüsse (BS 1 ... BS 5) als Rammkernsondierungen bis zur Erdtiefe  $t = 6,0$  m unter Oberkante Gelände (OKG).

Eine weiterführende Beauftragung für 3 Baugrundbohrungen und -begutachtung erfolgte am 22.03.2006. Die Ergebnisse liegen gegenwärtig noch nicht vor.





### **Bodenverhältnisse**

Die Ansprache der Böden erfolgte nach DIN 4022. Eine Zusammenfassung der ermittelten Bodenarten unter bautechnischen Gesichtspunkten zu Bodengruppen wurde nach DIN 18196 vorgenommen. Die Bohrprofile sind in Anlehnung an DIN 4023 im Lageplan (s. oben) dargestellt.

### Deckschichten / Auffüllungen

Die untersuchten Bodenprofile sind in den oberflächennahen Bereichen durch anthropogen beeinflusste Auffüllungen gekennzeichnet, die unter bautechnischen Gesichtspunkten als humose Sande, enggestufte Sande bzw. Sand-Schluff-Gemische zu klassifizieren sind.

Diese, überwiegend mit einer leichten bis mittleren Bohrbarkeit aufgeschlossenen Auffüllungen, besitzen bei lokalen Schichtmächtigkeiten von 0,3 m ... (max. bei BS 5) 2,9 m neben der heterogenen Kornzusammensetzung ein sichtbar gestörtes Korngefüge. Bereichsweise enthielten die anthropogen beeinflussten Böden Ziegel- bzw. Betonreste und wiesen einen unterschiedlichen Humusgehalt auf.

### Organische Böden

Unterhalb der o.g. Auffüllungen wurden bei den Bodenaufschlüssen BS 2, BS 4 und BS 5 organische Böden als zersetzte Torfe bzw. Mudde mit lokalen Schichtmächtigkeiten von ca. 0,4 m ... 1,2 m und der aktuellen Zustandsstufe weich erkundet.

Die ermittelten Schichtmächtigkeiten verweisen auf eine durch die Uecker beeinflusste (teilweise langfristig überstaute) Fläche, was sich auch mit im Firmenbüro vorliegenden Erkundungsergebnissen nahe liegender Bauvorhaben deckt.

#### Untergrund / Liegendes

Unterhalb der Auffüllungen bzw. organischen Böden folgen im Bereich der punktuellen Bodenaufschlüsse grobkörnige Böden als enggestufte Sande. Diese, mit einer mittleren bis schweren Bohrbarkeit aufgeschlossenen kohäsionslosen Böden, werden durch die Hauptkornfraktion Mittelsand dominiert.

#### Rammsondierungen

Die Ergebnisse der Kleinbohrungen bestätigen die zu erwartende geologische Situation des Untersuchungsraumes, die oberflächennah (unterhalb der anthropogen beeinflussten Auffüllböden) durch Sande gekennzeichnet ist, die als Bildungen der Becken (Beckensande) in der Weichseleiszeit entstanden. Im Bereich der Ueckerniederung und ihren Ausläufern treten holozäne organische Bodenbildungen auf, die lokal durch Auffüllböden überdeckt sind.

#### **Hydrologische Gegebenheiten**

Bei den ausgeführten punktuellen Bodenaufschlüssen wurde zum Zeitpunkt der Feldaufnahme (Oktober 2005) eine hydrologische Beeinflussung der anstehenden Böden durch Grundwasser eines oberflächennahen Grundwasserleiters (mit Fließrichtung Uecker) registriert.

Nach Abschluss der Bohrarbeiten pegelte sich in den Bohrlöchern (in Abhängigkeit der topografischen Lage der Ansatzpunkte) Ruhewasserstände von ca. 1,6 m ... 4,0 m unter OKG (rd. 3,7 m ... 3,8 m HN) ein.

Nach langjährigen Erfahrungen aus dem Untersuchungsgebiet ist dieser Wasserstand saisonalen bzw. langfristigen Schwankungen unterworfen, wobei eine Schwankungsamplitude von ca. 0,7 ... 1,0 m möglich und durch entsprechende Meßreihen aus nahe liegenden Bereichen belegbar ist. Der Wasserstand korrespondiert zeitverzögert mit dem Wasserstand der Uecker.

Die unter Wassereinfluß stehenden nichtbindigen Böden neigen bei Anschnitt in offenen Baugruben zum Fließen und wirken baugrundgefährdend. In den Bohrprofilen wurden die aktuell beeinflussten Bodenschichten mit „TRS“ (Treibsand) ausgewiesen.

#### **Schlussfolgerungen**

Bei den ausgeführten punktuellen Bodenaufschlüssen wurden Böden erkundet, die durch unterschiedliche Tragfähigkeits- und Verformungseigenschaften gekennzeichnet sind.

Bei den im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ausgeführten direkten und indirekten Bodenaufschlüssen wurden oberflächennah (lokal bis rd. 2,9 m unter OKG) (sehr) locker gelagerte Auffüllungen nachgewiesen, die auf Grund ihrer zum Teil sehr inhomogenen Kornzusammensetzung und ihres geringen Verformungswiderstandes als - **sehr gering tragfähiger Baugrund** - einzustufen sind.

Die im unmittelbaren Einflussbereich der Uecker erkundeten organischen Böden sind auf Grund der sehr hohen Kompressibilität bzw. ihrem ausgeprägten Langzeitsetzungsverhalten - **nicht tragfähiger Baugrund** - und von einem zukünftigen Lastabtrag vollständig auszuschließen.

Die unterlagernden natürlich gewachsenen grobkörnigen Böden sind für das geplante Bauvorhaben **tragfähiger Baugrund**. Und gewährleisten einen sicheren und dauerhaften Lastabtrag.

**Unter Berücksichtigung der Erkundungs- und Laborergebnisse ist aus baugrundtechnischer Sicht der Bereich des B-Planes „Wohngebiet südliche Ueckerstraße“ als bedingt bebaubar einzuschätzen.**



### **Empfehlung für die Gründung von Hochbauten**

1.) Für eine ordnungsgemäße Gründung von Hochbauten ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand ein lokaler Bodenaustausch bzw. bei größerer Mächtigkeit von o.g. hoch kompressiblen Böden (locker gelagerte Auffüllungen mit wechselndem Humusgehalt bzw. organische Weichschichten) die **Anwendung einer Tiefgründung** (z.B. mittels pfahlartigen Tragelementen bzw. Pfählen) erforderlich.

2.) Auf Grund der Genese des Gebietes, der oberflächennahen anthropogenen Beeinflussung bzw. nach Erfahrungen von anderen Tiefbauvorhaben aus dem nahen Untersuchungsgebiet ist das Vorkommen **baubehindernder Steine bzw. Hindernisse** (Bauwerksreste) im möglichen Ausbaubereich möglich und entsprechend einzuplanen.

3.) Auf Grund der inhomogenen Baugrundsituation sind für eine Bebauung der Fläche mit Hochbauten **in jedem Fall** (zusätzliche) **objektbezogene Aufschlüsse erforderlich**, wobei sich Art und Umfang der geotechnischen Untersuchung im Zuge der Geotechnischen Hauptuntersuchung (unter Beachtung der Forderungen der DIN 4020) aus dem geplanten Bauwerk ergeben.

(zit. aus Baugrundtechnische Stellungnahme des Ing. büros Dipl. Ing. A. Hofmann, Neubrandenburg vom 25.10.2005)

## **8.0 Konzept der Planung**

### **8.1 Rahmenbedingungen**

Der Planbereich ist seit vielen Jahrzehnten Siedlungsbereich der Stadt Torgelow, ein Industrie- und Gewerbestandort unweit der Stadtmitte.

Erste Konzepte für die Neuplanung des Gebietes wurden bereits im Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt Fortschreibung 2003/2004 aufgezeigt.

Dieser beschreibt zwei „Wohninseln“ südlich der Ueckerstraße mit jeweils eigener Stichstraßenanbindung sowohl von der Friedenstraße, als auch von der Ueckerstraße (Höhe Parkplatz) aus. Diese beiden Hausgruppen sind über einen Fußweg miteinander verbunden.

### **8.2 Grundzüge der Planung**

Südlich der Stadtmitte Torgelows, am südlichen Siedlungsrand unweit der Ueckerniederung, soll ein kleines Wohngebiet für max. 16 bis 18 eingeschossige, Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt über eine bogenförmige Wohngebietsstraße, ausgehend von der Friedenstraße bis zur Ueckerstraße. Die Anbindung an die Ueckerstraße erfolgt über den bereits vorhandenen Parkplatz südl. der Ueckerstraße. Dieser wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkleinert und den neuen Erfordernissen angepasst. Eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschließt die südwestlichen Bereiche des Plangebietes.

Das Konzept sieht eine kleinteilige Wohnbebauung vor, die hinsichtlich Maßstäblichkeit und Nutzung der Umgebung angepasst ist. Nach Abriss des Funktionsgebäudes der ehemaligen Torgelower Polstermöbel GmbH klafft entlang der südl. Ueckerstraße eine größere Baulücke.

Ziel ist es diese Lücke kurzfristig zu schließen. Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten und Grünflächen zu nutzen. Geplant ist eine fußläufige Anbindung des neuen Wohngebietes bis an den Landschaftsraum der Uecker zu schaffen. Dafür ist ein Weg durch die Kleingartenanlage zu führen.

Das neue Wohngebiet bildet den unmittelbaren südlichen Siedlungsrand des Ortes. Die Rolle des Siedlungsrandes (hinsichtlich der Fernwirkung, Begrünung des Ortsrandes) ist hier von untergeordneter Bedeutung, da unmittelbar Kleingärten nach Süden, Südwesten und Südosten angrenzen und diese den Übergang zur freien Landschaft bilden.

## 9.0 Grünordnung/Umweltbericht

Die Grünordnung wird in der **Anlage Umweltbericht** ausführlich beschrieben und an dieser Stelle darauf verwiesen.

## 10.0 Erschließung

### 10.1 Verkehrliche Erschließung

#### Öffentliche Straßen

Das Gebiet wird über die im Norden tangierende Gemeindestraße (Ueckerstraße), sowie die senkrecht von dieser abgehenden Friedenstraße, erschlossen. Beide Straßen sind 30 km/h – Zonen. Die Straßenräume weisen folgende Raumprofile aus:

Ueckerstrasse: Fahrbahn: 4,00 m und Raumprofil : 7,60 m

Friedenstrasse: Fahrbahn: 3,50 m und Raumprofil : 5,60 m

Die Friedenstraße ist eine Mischverkehrsfläche, die Ueckerstrasse ist im Trennungsprinzip (Gehweg, Fahrbahn) gebaut.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über Anliegerstraßen, die bogenförmig das Gebiet durchziehen. Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden und 30 km/h Zonen sein. Die Planstraße A schließt im Bereich des Parkplatzes an die Ueckerstraße an, die Planstraße B führt als Verlängerung der Friedenstraße senkrecht auf die Planstraße A zu.

Die Planstraße A führt über diesen Knotenpunkt als Stichstraße weiter und endet in einem Wendeplatz, der das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen in 2-3 Zügen ermöglicht. Zwei kurze 3 m breite Stichwege führen vom Wendeplatz auf einer Länge von 15 m in nördlicher und südlicher Richtung und dienen der Erschließung der äußeren Baugrundstücke im BF 4.

Die Straßen A und B im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen.

#### Regelquerschnitte

Die beiden Straßen im Plangebiet werden als Mischverkehrsflächen ausgebaut und entsprechend gestaltet. Hinsichtlich der Breite der Mischverkehrsfläche sind keine Differenzierungen der Querschnitte der einzelnen Straßen vorgesehen.

Die Planstraßen A und B werden mit einer Gesamtbreite von 6,00 m ausgebaut, diese beinhaltet neben der Mischverkehrsfläche von 4,00 m zwei Bankettstreifen von jeweils 1,00 m.

Die Fahrbahnbreite von 4,00 m ermöglicht den Begegnungsfall PKW/PKW, was der Regelfall in diesem Wohngebiet sein wird. LKW befahren das Wohngebiet in seltenen Fällen.

Um den Fall PKW/LKW zu realisieren, müssen die PKW ausweichen. Auf kurze Distanzen gibt es Ausweichstellen, z.B. im Bereich des Wendeplatzes, der nordwestlichen Zufahrt am ‚Baumtor‘, am Kreuzungspunkt der beiden Planstraßen in der Mitte sowie am Parkplatz an der Ueckerstraße.

Im Bankettstreifen ist einseitig die Einordnung der Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Die Stichstraßen nördlich des BF 4 werden ebenfalls als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 4 m ausgebaut und entsprechend gestaltet. Neben der 3m breiten Mischverkehrsfläche verläuft einseitig ein 1 m breiter Bankettstreifen.

#### Erschließung der Grundstücke

Die Baugrundstücke in den BF 1 - 5 werden über die Planstraßen A und B bzw. über die beiden Stichstraße erschlossen. Das Baufelde 7 kann auch über die Ueckerstraße erschlossen werden. Die Erschließung des BF 6 ist über die Ueckerstraße gesichert. Bei der Bebauung von BF 5, 2. Reihe, wird die Erschließung über den Parkplatz erfolgen müssen, wenn die Bebauung von BF 6 erfolgt. Zur Sicherung der Erschließung wird eine Zuwegung über den Parkplatz festgesetzt.



**Flächen für öffentliche Parkplätze**

Die privaten Stellplätze (1 bis 2 je Wohnung) sind auf den privaten Grundstücken abzudecken. Besucherplätze sind gem. VV zur Landesbauordnung nicht notwendig.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz (mit 18 Stellplätzen im Bestand) im Plangebiet südlich der Ueckerstraße wird, durch Bebauung des BF 7, flächenmäßig um die Hälfte reduziert und kann nach Umbau max. 10 Stellplätze aufnehmen.

**Fußwegeverbindungen**

Die Durchgängigkeit des Bebauungsplangebietes für die Öffentlichkeit und die Bewohner wird durch die Erschließungsstraßen sowie Anlage eines Stichweges zu den vorhandenen Wegen und Straßen gewährleistet. Ein Fußweg soll durch die südlich angrenzenden Kleingärten den Zugang zum Aufenthalts- und Erholungsraum an der Uecker (Ueckerwanderweg) ermöglichen. Die Riegelwirkung der Kleingärten soll durch diese neue Fußwegeverbindung aufgehoben werden und eine Vernetzung des südlichen Ortsrandes mit dem Grünzug der Uecker auch in diesem Bereich ermöglichen.

**ÖPNV**

Haltestellen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Eine Bushaltestelle befindet sich am Neuen Markt in der Bahnhofstraße.

Die verkehrliche Erschließung ist durch ein Verkehrsplanungsbüro weiter zu präzisieren.

**10.2 Medien (technische Erschließung)**

Alle erforderlichen neu zu verlegenden Medien werden innerhalb der Trasse der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

**10.2.1 Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutzwasser und Gas)**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über die Stadtwerke Torgelow GmbH.

*„Im geplanten Wohngebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen über die eine Ver- und Entsorgung abgesichert werden kann.*

*Die vorhandene Trinkwasserleitung St 100, welche über das ehem. Gelände der Polstermöbel GmbH verläuft, wurde auf Grund ihres Zustandes still gelegt und kann für die Trinkwasserversorgung auch nicht mehr genutzt werden.*

*Bei einer geplanten Bebauung des ausgewiesenen Standortes, wird die Verlegung von Trinkwasser-, Gas- und Schmutzentwässerungsleitungen mit Anbindung an die in der Ueckerstraße vorhandenen Leitungen erforderlich.*

*Für die Bestimmung der Nennweite der Trinkwasserleitung ist im Vorfeld von Seiten des Ordnungsamtes Abt. Feuerwehr eine Stellungnahme bezüglich der Hydrantenstandorte abzugeben.*

*Seitens der Stadtwerke Torgelow GmbH und der Gasversorgung GmbH werden entsprechende Kapazitäten für die Erschließung des Wohngebietes in die Investitionspläne 2006 mit aufgenommen. Ebenso muss die erforderliche Entwässerungsleitung in den Investitionsplan 2006 des Abwasserbetriebes der Stadt Torgelow mit aufgenommen werden.*

*Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass entsprechend dem § 9 der AVB Wasser V und AVB Gas für die Erschließung von Gas und Trinkwasser von den Anschlussnehmern ein Baukastenzuschuss erhoben wird.“ (zit. aus Stellungnahme der Stadtwerke Torgelower GmbH vom 24.10.2005)*

**10.2.2 Niederschlagswasserableitung**

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über ein Rohrsystem direkt in die Uecker geleitet.



Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist nach bisherigen Erkenntnissen vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten. Genauere Aussagen dazu können erst durch Einbeziehen eines technischen Planers gemacht werden.

### **Löschwasserversorgung**

Stellungnahme des Ordnungsamtes, Abt. Brandschutz vom 23.11.2005 zur Löschwasserversorgung:

„Im Plangebiet muss ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m<sup>3</sup>/h = 1600 Liter Löschwasser pro Minute zur Verfügung stehen.“

Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Hydranten Nr. UH 213 und UH 260 in der Ueckerstraße ist die Montage eines Unterflurhydranten DN 80 / Nenndruckstufe PN 16 im Mittelpunkt des ausgewiesenen Bebauungsgebietes ausreichend. Der Hydrant sollte im Einmündungsbereich Planstraße A / Planstraße B gesetzt werden. “

### **10.2.3 Elektro- und Fernmeldeversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über die E.ON edis Aktiengesellschaft, Regionalbereich Uecker-Peene, Standort Torgelow.

„Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich 1-kv-Kabelanlagen der E.ON edis. Gasversorgungsanlagen der E.ON edis sind keine vorhanden.“

...

Das Bauvorhaben erfordert eine Baufeldfreimachung (Leitungsumlegung). Bitte setzen Sie sich 4 Wochen vor Baubeginn mit uns in Verbindung. ...“ (zit. aus Stellungnahme der E.On edis AG vom 11.08.2005 und 23.01.2006)

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, T-Com.

„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.“

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Dt. Telekom, T-Com, ... angezeigt werden.

Es ist immer zu beachten, dass sich die bauausführende Tiefbaufirma 14 Tage vor dem Beginn der Bauarbeiten über oder in der Nähe unserer TK-Linien durch die Deutsche Telekom mittels Auskunft zu Ausgrabungen Dritte einweisen lässt, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden und um jederzeit den ungehinderten Zugang zu TK-Linien z.B. im Falle von Störungen bzw. für notwendige Montage- und Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Die Notwendigkeit der Einweisung bezieht sich auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden. Ansprechpartner ist die Deutsche Telekom, T-COM, PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ ist zu beachten. ...

(zit. aus Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, T-Com vom 15.08.2005 und 25.01.2006)

#### **10.2.4 Wertstoffcontainer/Abfallentsorgung**

Wertstoffcontainerplätze werden im neuen Wohngebiet nicht ausgewiesen.

DSD-Standorte sind in der Borkenstraße und gegenüber vom OBI-Markt zu finden.

Die Abfallbehälter der privaten Haushalte ist auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Die Straßen sind so auszubauen, dass ein Befahren mit Müllfahrzeugen möglich ist.

*„Die Anlieger des Stichweges haben am Abfuhrtag ihre Mülltonnen, gelbe Säcke und den Sperrmüll ohne Anspruch auf Gebührenerlass an den Wendepunkt zu bringen. Dieser Sachverhalt sollte im Kaufvertrag dokumentiert werden.“*

*(zit. aus Stellungnahme REMONDIS Ueckermünde GmbH, vom 23.01.2006)*

### **11.0 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

##### **11.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -**

###### **11.1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Gesamtbereich des Wohnungsbaustandortes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um ‚Wohnen‘ und ‚nicht störendes Gewerbe‘ unter einem Dach zu ermöglichen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht generell ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluß der nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO, wird der besonderen Lage nahe der Innenstadt und eines sensiblen Landschaftsraum sowie der Größe der Bauflächen entsprochen.

###### **11.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Alle Baufelder des Plangebietes schöpfen die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ aus und erlauben auch die Überschreitung der GRZ hinsichtlich der Nebenge-lässversiegelungsmöglichkeit.

###### **11.1.1.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet mit **I** festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird dem Charakter der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Siedlungsrand der Stadt Torgelow entsprochen.

###### **11.1.2 Bauweise- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -**

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird die Gebäudelänge beschränkt.

Die abweichende Bauweise soll den aufgelockerten Bebauungscharakter und damit die Kleinteiligkeit des Wohngebietes gewährleisten.

Zulässig ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

###### **11.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-**

###### **11.1.3.1 Baugrenzen**

Die Baufelder werden durch Baugrenzen großflächig festgesetzt (bis max. 20 m in der Tiefe), um hinsichtlich der Gebäude und der Gebäudestellung eine hohe Flexibilität zu erreichen. Innerhalb der Baugrenzen können die Baukörper variieren.

###### **11.1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in einzelnen Bereichen im Plangebiet durch die Firstrichtung definiert.

Diese verläuft an den Außenrändern (BF 4 und 5) des Wohngebietes traufständig zur Haupterschließungsstraße. Gestalterisches Ziel ist die harmonische Einheit des Wohngebietes in der Außenwirkung, auch wenn sie durch die vorgelagerten Kleingärten eine etwas kleinere Rolle spielt. Im BF 6 wird auf Grund der geringen Breite des Flurstückes eine giebelständige Bebauung zur Ueckerstraße festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich gleichzeitig in der variablen Gebäudestellung der Gebäude in der Ueckerstraße.



**11.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -**

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen (s. Pkt. 6.1 Umweltbericht).

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende:

- Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist, entsprechend bodentechnischer Möglichkeiten, vor Ort zu versickern bzw. zu verwerten.

- Die öffentlichen Stellplätze sind teilversiegelt zu befestigen.

**11.1.6 Pflanzbindungen und Pflanzgebote - § 9 (1) 25 BauGB -****11.1.6.1 Anpflanzen von Einzelbäumen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -**

Im Bereich des Wendeplatzes ist außerhalb der befahrbaren Fläche ein Laubbaum neu zu pflanzen. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist so dimensioniert, dass keine straßenbegleitende Begrünung möglich ist. Der Bereich des Wendeplatzes ist so dimensioniert, dass eine Neuanpflanzung eines Laubbaumes möglich ist.

**11.1.6.2 Erhaltung von Einzelbäumen - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 8a BNatG -**

Im Plangebiet sind 6 starke Linden zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt worden. Es handelt sich um jeweils Zweiergruppen, die im Eingangsbereich Friedenstraße als Tor zur neuen Wohnsiedlung fungieren. Da die Bäume sehr markant sind, prägen sie den Charakter des Wohngebietes maßgeblich und sind unbedingt zu erhalten. Auch über das Plangebiet hinaus fördern sie das (Leit)bild der durchgrünten Stadt.

Die übrigen größeren 9 Einzelbäume stellen teilweise ein Sicherheitsrisiko dar, entsprechend werden sie vor Beginn der Baumaßnahmen gefällt. Die jüngeren Einzelbäume, meistens Wildwuchs, stellen keinen besonderen ökologischen Wert dar und werden ebenfalls gefällt. Der Ausgleich erfolgt durch heimische Gehölze die in Vor-, Wohn- und Nutzgärten angelegt und unterhalten werden.

Bei den zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten 6 Bäumen sind Eingriffe durch bauliche Anlagen jeglicher Art im Abstand von 2,5 m ab Stammaußenkante in alle Richtungen zu vermeiden. Ausnahme bilden öffentliche Erschließungsanlagen.

**11.1.7 Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB -**

Aufgrund der Lage des B-Plangebietes (oberhalb des Wehres Torgelow) mit z. T. Geländehöhen von < 5,30 m HN sind Teile des B-Plangebietes in den BF 3, 4 und 5 überschwemmungsgefährdet. Oberhalb des Wehres Torgelow beträgt das Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HW 100) ca. 5,30 m über HN. Der v. g. Wasserstand wurde sowohl in der „Hydraulischen Berechnung der Uecker“ ermittelt als auch innerhalb der langfristigen Wasserstandsbeobachtung festgestellt.

Entsprechend sind Hochwasserschutzmaßnahmen z.B. durch Anhebung des Geländes bzw. der Fußbodenoberkante EG etc. für Bebauungen auf Flächen unterhalb 5,30 m HN notwendig und durch den Bauherren umzusetzen.

## **11.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO**

### **11.2.1 Baugestaltung**

Mit wenigen prägnanten Festsetzungen soll ein geordneter Eindruck eines Wohngebietes erwirkt und gleichzeitig gestalterische Spielräume nicht verschlossen werden.

Die Dachform, -farbe und -neigung der Hauptgebäude orientieren sich an der Umgebungsbebauung und den gestalterischen Zielsetzungen im Sanierungsgebiet. Sie werden insbesondere festgesetzt, um eine relative Geschlossenheit als Charakter der Siedlung zu erlangen und die Silhouette am Ortsrand zu beeinflussen.

### **11.2.2 Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind zur Erschließungsstraße nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Blickbeziehungen und Kommunikationsmöglichkeiten über den ‚Vorgartenzaun‘ hinweg.

### **11.2.3 Gestaltung der nicht bebauten Flächen**

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind heimische Sträucher zu pflanzen.

## **11.3 Hinweise**

### **11.3.1 Baugrund – Pfahlgründung**

*„Sollte für das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Pfahlgründung erforderlich sein, ist diese bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung einzureichen. Mit dem Bau kann erst begonnen werden, wenn ein positiver Prüfbericht für die Pfahlgründung vorliegt.“ (zit. aus Stellungnahme des FD 5.1 Bauordnung/Genehmigungen des LK Uecker-Randow).*

Nach mündlicher Aussage des Ing. büros Hofmann belegen Erfahrungswerte, dass die Kosten für Tiefgründungen mittels pfahlartigen Tragelementen bei ca. 15.000,- € pro Haus liegen, wobei sich die Kosten bei gleichzeitiger Gründung von mind. 4 Häusern auf ca. 10.000,- € pro Haus reduzieren lassen!

### **11.3.2 Baufeld 07**

Die SGL Baudurchführung der Stadt Torgelow, Frau Schackert, teilt in Ihrer Stellungnahme vom 03.02.2006 folgendes mit:

*„Im Baufeld Nr. 7 wurden im Zuge des Straßenbaus Ueckerstraße eine Grundstückszufahrt, sowie eine fußläufige Zuwegung zum Grundstück Polstermöbel, Ueckerstraße 10 gepflastert. Durch die Abrissmaßnahme des Gebäudes Ueckerstraße 10 bleibt ein Teil dieser Zuwegung liegen und kann durch den zukünftigen Eigentümer des Baufeldes 7 genutzt werden. Schächte und Kanäle für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes werden im Rahmen des Abrisses zurück gebaut.“*

## **11.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **11.4.1 Umgang mit dem Bereich des ehemaligen Friedhofs**

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege teilte in seiner Stellungnahme vom 07.02.2006 mit, dass sich im Geltungsbereich des B-Planes ein Bodendenkmal befindet. Dabei handelt es sich um das Bodendenkmal Friedhof. Der ehem. Kirchliche Friedhof erstreckte sich teilweise auf die Flurstücke 106/9 und 106/10 der Flur 8 der Gemarkung Torgelow im B-Plangebiet sowie auf die angrenzenden Flurstücke 106/2, 106/5, 106/6 und 106/8 der Flur 8 außerhalb des B-Plangebietes. Nach Aussage der evangelischen Kirche Torgelow vom 27.02.2006 handelte es sich dabei um einen öffentlichen Friedhof der für jedermann zur Beisetzung zur Verfügung stand. Eigentümer war die Kirche. Alten Schriftstücken konnte entnommen werden, dass der Friedhof bereits 1893 außer Nutzung gestellt wurde.



Der kulturhistorische Wert des Friedhofes und damit die Notwendigkeit der Ausweisung als Bodendenkmal wurde durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nochmals geprüft.

*(Stellungnahme des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 09.03.2006)*

Im Ergebnis wurde festgestellt, „... dass es sich bei dem Friedhof zwar um ein Bodendenkmal handelt, dessen teilweise Bergung und Dokumentation aber aus fachlicher Sicht nicht notwendig erscheint. Da der Friedhof offenbar nicht von besonderen Gruppen der Bevölkerung genutzt wurde, sind aussagefähige Ergebnisse im Hinblick auf demografische, soziale und pathologische Fragestellungen nicht zu erwarten.

*Auch wenn das Gelände nach Aufgabe des Friedhofs wiederholt bebaut wurde und sicher an einigen Stellen tiefgründig gestört ist, muss jedoch im Rahmen der Bauarbeiten mit der Aufdeckung von Bestattungen oder Teilen von Bestattungen gerechnet werden. Da die Bergung dieser menschlichen Überreste nicht auf Kosten unserer Behörde gem. § 11 DSchG M-V erfolgen kann, besteht die Notwendigkeit einer einvernehmlichen Lösung im Umgang mit den zu erwartenden Bestattungsresten. Ich schlage Ihnen deshalb vor, dass entweder der Besitzer der Grundstücke oder der Bauherr für den angemessenen Umgang (Aufsammlung von Gebeinen und entsprechende Widerbestattung an dafür vorgesehenen Orten) mit Bestattungen und Teilen von Bestattungen verantwortlich zeichnet und die Kosten dafür trägt. Dies sollte auch in der Satzung des B-Plans festgehalten werden.“* **Das Landesamt nimmt die mit Schreiben vom 07.02.2006 erteilte Beauftragung hinsichtlich der Fläche des Friedhofes zurück.**

Es ist natürlich möglich, dass bei Erdarbeiten Aufdeckungen von Bestattungen oder Teile davon entdeckt werden. Diese Teile müssten unter Beachtung entsprechender hygienischer Vorschriften gesammelt und nach § 16 des Gesetzes ... Bestattungen und Friedhofswesen im Lande M-V vom 3.7.98 gesammelt und auf einem heutigen Friedhof erneut beigesetzt werden.

Die Kosten dafür trägt der jeweilige Verursacher.

#### **11.4.2 Gewässerschutzstreifen**

Teile des Geltungsbereiches liegen im Gewässerschutzstreifen der Uecker. Der Schutzstreifen verläuft ab Mittelwasserlinie 100 m landeinwärts. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden ( § 19 LNatG). Eine Ausnahme ist möglich nach § 19 Abs. 1 LNatG.

Im Planteil ist der 100 m Gewässerschutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Die Flurstücke 102 und 103 der Flur 8 liegen vollständig, die Flurstücken 104 und 105 der Flur 8 liegen teilweise im Schutzstreifen. Des weiteren liegen Teilbereiche der Flurstücke 141/4, 142, 143/2 der Flur 2 im 100 m Uferschutzstreifen. Eine Ausnahmegenehmigung wurde bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beantragt und mit Schreiben vom 06.03.2006 erteilt.

#### **11.4.3 Immissionsschutz**

Auf Grund der geringen zu erwartenden Belästigungen für die Baufelder ist die Erstellung eines Immissionsprognose-Gutachtens für das B-Plangebiet nicht erforderlich.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten, entsprechend Nr. 6.1d der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26, S. 503),

tags	55 dB (A)
nachts	40 dB (A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	06.00 – 22.00 Uhr
nachts	22.00 – 06.00 Uhr



**11.4.4 Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Torgelow (Baumschutzsatzung) in der jeweils zum Zeitpunkt der vorhabenkonkreten Anwendung dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung ihre Anwendung (aktuell vom 2. Juli 2003).

Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich den Bestimmungen der Baumschutzsatzung entgegenstehen, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans vor (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 26 Abs. 1 S.4 LNatG M-V).

**11.4.5 Altlasten**

Der Landkreis FD Umwelt teilt in seiner Stellungnahme vom 09.02.06 folgendes mit:

„... der im Vorhaben bezeichnete Standort, insbesondere die Flächen der Gemarkung Torgelow, Flur 8, Flurstück 104 und 105 werden als Altlastenverdachtsflächen aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Althoff-Gießerei) und dem Umgang mit umweltrelevanten und gesundheitsgefährdeten Stoffen im Altlastenkataster des LK U-R geführt.

Ein ing.-techn. Gutachten, das Aufschluss über die Gefahrensituation geben kann, die von diesem Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Boden ausgeht, liegt dem FD nicht vor.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand gibt es jedoch keine Hinweise auf eine unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser bei der Durchführung des Vorhabens, die die Einleitung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen würden.

Sollten sich jedoch während der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen Anhaltspunkte auf eine Gefahrensituation für o. g. Schutzgüter ergeben, ist der FD Umwelt des LK U-R zu informieren.“

aufgestellt  
Neubrandenburg, d. 17.03.2006



L. Braun (Dipl.-Ing. Architekt)

Torgelow, d. 04.05.2006



Bürgermeister Stadt Torgelow