

K O P I E

**Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 16/95**

Wohngebiet „Am Tanger“

Stand: Mai 1996

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan, örtliche Verhältnisse
 - 1.1. Grundlagen
 - 1.2. Geologische Verhältnisse
2. Übergeordnete Planung
3. Städtebauliche Situation
 - 3.1. Lage und Größe des Plangebietes
 - 3.2. Bisherige Nutzung des Plangebietes
 - 3.3. Planungsrechtliche Situation
 - 3.4. Bodendenkmale
4. Gründe der Planaufstellung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. Erschließung
 - 7.1. Trinkwasser
 - 7.2. Abwasser
 - 7.3. Regenwasser
 - 7.4. Versorgung mit Elektroenergie
 - 7.5. Wärmeversorgung
 - 7.6. Fernmeldeversorgung
 - 7.7. Müllentsorgung
 - 7.8. Straßenanbindung und Erschließungsstraßen
8. Flächennutzung

1. Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes, örtliche Verhältnisse

1.1. Grundlagen

Als Kartengrundlage für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes diene ein Kartenauszug der Flurkarte im Maßstab 1:2.500, der dem Auftraggeber vom Katasteramt Ueckermünde zur Verfügung gestellt wurde.

Das Gelände weist eine relativ ebene Topographie auf.

Als Grundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- c) das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.1994

1.2. Geologische Verhältnisse

Torgelow liegt im Bereich des ehemaligen pleistozänen Haffstausees, der sogen. Ueckermünder Heide. Über einem älteren Geschiebemergelkomplex kam es im Spätpleistozän zur Ablagerung fein- und mittelsandiger und z.T. schluffiger Beckensedimente. Diese wurden örtlich zu Dünen oder Flugsanddecken aufgeweht.

Westlich des Plangebietes schließt sich die Ueckerniederung an, in der die pleistozänen Böden durch humose und organische Ablagerungen (humoser Sand, Humus, Torf) des Holozäns überlagert werden.

Die pleistozänen Böden können grundsätzlich als tragfähig und für die vorgesehene Bebauung als geeignet eingeschätzt werden. Der Grundwasserspiegel wird in 2 m Tiefe erwartet.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow weist diese Fläche als Bauland zur Wohnbebauung aus.

3. Städtebauliche Situation

3.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süd-Westen der Stadt Torgelow (Am Tanger).

Die Möglichkeit der verkehrstechnischen Erschließung ist von der Pasewalker Straße gegeben.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.400 qm.

Es umfaßt eine Teilfläche des Flurstückes 134 und das Flurstück 137 in der Flur 4 der Gemarkung Torgelow.

Erhebliche Immissionsschutzbelastung durch Lärm und Staub sind nicht zu erwarten. Der Fahrzeugverkehr hat trotz der Errichtung des Fachmarktcenters nördlich des Plangebietes durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße (Büdnerstraße) 1994 erheblich abgenommen, so daß die in der Verkehrsmengenkartei M-V von 1993 getätigten Angaben zum Fahrzeugverkehr nicht mehr stimmig sind.

Die fast geschlossene Häuserfront entlang der Pasewalker Straße wirkt zu dem wie ein Lärmschutzwall für das dahinterliegende Wohngebiet.

Das Fachmarktzentrum liegt mit der Rückfront in Richtung Wohngebiet, so daß der unmittelbare Fahrzeugverkehr des Marktes bis Ladenschluß durch den massiven Gebäudekomplex weitestgehend abgeschottet wird. Nach Ladenschluß finden auf dem Gelände des Fachmarktcenters keine Aktivitäten mehr statt.

Die Produktionspalette der beiden angrenzenden Gewerbetreibenden (Tischlerei Papenhagen und Fensterbauer Cyganowitz) ist dergestalt, daß sie keine erheblichen Immissionsbelastungen erwarten lassen.

3.2. Bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde bis vor 20 Jahren landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig befinden sich drei Garagen und eine kleine Gartenfläche im Plangebiet.

3.3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Es liegt ein Planungserfordernis vor.

3.4. Bodendenkmale

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Es können jedoch jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden, weshalb folgende Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V zu beachten sind:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

4. Gründe der Planaufstellung

In der Stadt Torgelow besteht ein hoher Bedarf an planungsrechtlich bebaubarem, erschlossenem Bauland für Wohnzwecke. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur kann dieser Bedarf nicht abgedeckt werden, so daß das Erfordernis besteht, Baugebiete zu erschließen. Durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen Baurecht geschaffen.

5. Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Die Bebauung paßt sich harmonisch in die Landschaft ein. Sie dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfes. Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung sieht die Errichtung einer Reihenhuisanlage vor. Es werden 32 Reihenhäuser errichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und für die Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0. Das Maß der GFZ wird unterschritten, das der GRZ um 0,1 überschritten. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO darf die Obergrenze von 0,4 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Aufgrund der geringen Anzahl von Grundstücken, welche für größere zusammenhängende Bauvorhaben in der Stadt u. Gemeinde Torgelow zur Verfügung stehen (sehr hoher Bewaldungsgrad, sehr großer Anteil nicht bebaubarem Ueckerniederungsgebietes) sind die Stadt und der Vorhabenträger bemüht, die wenigen Freiflächen optimal zu nutzen und trotzdem die allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen zu erfüllen. Umfassend behandelt wurde diese Thematik ebenfalls im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes. Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden, sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze nicht entgegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, denn das Gebiet ist nur ca. 9400 qm groß, grenzt unmittelbar westlich an die Ueckerniederung und an das südlich gelegene ausgedehnte Waldgebiet.

Jedem Reihenhuis wird ein Carport zugeordnet. Die Errichtung von Garagen wird ausgeschlossen. Die Gebäude werden als nichtunterkellerte Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet. Die Grundfläche des Einzelgebäudes beträgt 60 qm. Die Fassade wird als Putzfassade hergestellt, wobei die Farbgestaltung der Einzelgebäude entsprechend eines Gesamtfarbkonzeptes erfolgt. Die Verkehrsflächen werden in Beton-Verbundpflaster ausgeführt. Die städtebauliche Einordnung der Häuser berücksichtigt die Topographie des Geländes und eine optimale Belichtung der einzelnen Wohnungen.

7. Erschließung

7.1. Trinkwasser

Die Stadt Torgelow verfügt über ein eigenes Wasserwerk, welches das gesamte Stadtgebiet mit Trinkwasser versorgt. Das Wasserversorgungsnetz ist als vermaschtes Netz ausgebaut. In der Pasewalker Straße verläuft eine WV-Leitung G 250. Die wasserseitige Erschließung des Wohnkomplexes ist durch Anschluß an diese vorhandene Wasserversorgungsleitung möglich. Innerhalb des Wohngebietes ist die geplante WV-Leitung als Ringleitung auszubauen. Aufgrund des bereitzustellenden Löschwasserbedarfes ist die Ringleitung in einer Mindestnennweite von 100 mm auszuführen, d.h. der Einsatz von PE-Rohr 110 ist erforderlich. Hydranten sind in Abständen von 100 m vorzusehen. Aus Sicht der Feuerwehr sind Überflurhydranten grundsätzlich vorteilhafter.

7.2. Abwasser

Das Wohngebiet hat eine Tiefenlage, so daß die Schmutzkanalisation nicht im freien Gefälle an die Kanalisation des Fachmarktzentrums "Konsumhof" angeschlossen werden kann. Für das Wohngebiet ist ein Pumpwerk zu errichten, welches das Abwasser in die Kanalisation des Fachmarktzentrums hebt. Für die geplante Schmutzentwässerungsleitung sind TM-Rohr DN 200 bzw. KG-Rohr DN 200 einzusetzen. Die einzelnen Hausentwässerungsanschlußleitungen sind in DN 150 auszuführen.

7.3. Regenwasser

Im Baugebiet ist ein Regenwassersammler vorhanden, der die Straßenentwässerung der Pasewalker Straße auf einem benachbarten Grundstück liegenden Biotop einleitet. Dieser Sammler ist im Plangebiet in die geplante Straßenfläche umzuverlegen. Die Entwässerung der Planstraßen erfolgt über diesen Sammler. Das Regenwasser der Dachflächen kann ebenfalls in diese Leitung eingeleitet werden bzw. ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

7.4. Versorgung mit Elektroenergie

Die elektroseitige Erschließung wird durch die EMO AG realisiert.

7.5. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll durch hauseigene Wärmeerzeuger realisiert werden. Nach Aussage der Stadtwerke GmbH ist die Erdgasversorgung durch die Trassenführung in der Pasewalker Straße gesichert.

7.6. Fernmeldeversorgung

Der Fernmeldeanschluß wird durch die Telekom geplant und realisiert.

7.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Firma Rethmann. Die Straßen sind so anzulegen, daß die Müllfahrzeuge ohne rückwärts fahren zu müssen, die Müllbehälter entleeren können. Die Anlieger der Stichstraßen müssen die Tonnen und gelben Säcke am Tage der Entsorgung bis an die Erschließungsstraße ohne Gebührenerlaß heranzubringen. Die im Stadtgebiet aufgestellten Wertstoffbehälter sind mitzunutzen.

7.8. Straßenanbindung und Erschließungsstraßen

Das Wohngebiet wird über eine Einmündung in die Landesstraße L 321 (Pasewalker Straße) verkehrlich angebunden. Die Straße wird entsprechend den Anforderungen ausgebildet. Die Anliegerwege werden $\geq 1,50$ m breit befestigt. Details sind den Lageplänen zu entnehmen. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeschleife mit einer Größe von ca. 19m x 16m angeordnet. Die gesamte Erschließungsstraße des Plangebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

8. Flächennutzung

Die Nutzung des Plangebietes ist wie folgt aufgeteilt:

Nutzung	m ²	%
Wohnbebauung	1.920,0	21
Grünfläche	5.154,5	55
Verkehrsfläche	1.725,5	18
Nebenflächen	600,0	6
	9.400,0	100

=====

Torgelow, den 02.05.1996

Gutknecht
Bürgermeister



