

Stadt Torgelow, Landkreis Ueckermünde  
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13  
"Wohngebiet am Schützenwald"

---

Inhalt:

1.0. Allgemeines

1.1. Rechtslage, Verfahrensablauf, Entwicklung des Planes

1.2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

2.0. Planinhalt

2.1. Baugebiete

2.2. Erschließung

2.3. Ver- und Entsorgung

2.4. Umweltverträglichkeit und Grünflächen

3.0. Maßnahmen zur Bodenordnung

4.0. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1. Flächen und Kosten

## 1.0. Allgemeines

Die Stadt Torgelow liegt im östlichen Teil Vorpommerns, an der Uecker in der Nähe des Oderhaffs.

Sie ist die größte der drei Städte im Landkreis Ueckermünde. Torgelow hat z. Zt. ca. 13 000 Einwohner. Traditionelle Erwerbszweige waren Gießereiindustrie, Maschinenbau und Holz- und metallverarbeitende Industrie.

Torgelow ist ein Garnisationsstandort.

Die Einbindung in das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über Landstraßen und die Bundesstraße B 109 (Greifswald - Berlin). Bedingt durch den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umschwung infolge der politischen Wende 1989 und der Vereinigung Deutschlands hat die Region und damit auch die Stadt Torgelow mit erheblichen strukturellen und wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen.

In allen Erwerbszweigen ging die Zahl der Arbeitsplätze erheblich zurück.

Für die zukünftige Entwicklung der Region liegen bereits erste Landes- und regionalplanerische Vorstellungen vor.

Es gibt den Antrag zum Entwicklungsplan des Landkreises Ueckermünde, der für den Städteverbund Ueckermünde/Eggesin/Torgelow die Funktionen eines Mittelzentrums vorsieht.

Die Aufgaben der Stadt liegen im Bereich Industrie, Handwerk, Dienstleistungen und der Versorgung des Nahbereiches, der Ausstattung mit Gymnasien, Realschulen, behördlichen Einrichtungen, Fachärzten und Sozialeinrichtungen.

## 1.1. Rechtslage, Verfahrensablauf, Entwicklung des Planes

Auf Grund des Einigungsvertrages vom 31.8.90 ist das Baugesetzbuch mit den Übergangsregelungen nach Paragr. 246 a BauGB eine Grundlage für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden in Mecklenburg/Vorpommern. Dabei sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Entwurf des F-Planes wurde mit den Bürgern beraten und die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Die Aufstellung eines B-Planes ist vor Bestätigung des F-Planes zulässig, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am .02.06.94... den Beschluß gefaßt, einen Bebauungsplan für das Wohngebiet am Schützenwald aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am 29.06.94.. im "Torgelower Stadtintern" (Amtliches Mitteilungsblatt) bekanntgemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .02.06.94. dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung (gem. Paragr. 3, Abs. 2 BauGB) vom .14.07..-16.08.94.... beschlossen.

Da im Vorfeld der Planung bereits Abstimmungen mit den Versorgungsträgern und der Kreisverwaltung Ueckermünde erfolgten, wurde bestimmt, die Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. Paragr. Abs. 1 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchzuführen.

## 1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, um unter Berücksichtigung landes- und regionalplanerischer Gesichtspunkte bei einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Bauflächen für den Wohnungsbau auszuweisen.

Die Stadt Torgelow besitzt kaum erschlossene Grundstücksflächen, wo die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich ist. Deshalb ist es wichtig, entsprechende Bauflächen zu schaffen, um den Bedarf zu befriedigen.

Die überplante Grundstücksfläche wurde bisher durch die Gärtnerische Produktionsgenossenschaft genutzt und liegt seit mehreren Monaten brach.

Durch den Bebauungsplan soll das Gebiet eine höherwertige Nutzung als Wohngebiet erhalten. Funktionell ist an diesem Standort die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Folgende städtebaulichen Ideen werden verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven Wohngebietes durch eine ansprechende Bebauung im zentrumsnahen Bereich;
- Herstellung einer geordneten Bebauung zwischen der Pommerschen Straße und der Ueckermünder Straße;
- verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zum Bauland durch entsprechende Planstraßen.



## 2.0. Planinhalt und Begründung

Im folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen erläutert:

### 2.1. Baugebiete

Das gesamte Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgeschrieben. Für die einzelnen Baufelder wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- 2.1.1. Im Baufeld 1, 3 und 5 sind Doppelhäuser mit einer Dachneigung zwischen  $33 - 49^\circ$  vorgeschrieben. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I mit einer II. Etage im Dachgeschoß begrenzt. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. In dem Gebiet wird eine offene Bauweise mit einer Dachform als Sattel- oder Walmdach vorgeschrieben. Für eingeschossige Nebenanlagen (Garagen), welche keine Wohnflächen beinhalten, sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis  $15^\circ$  zulässig. Die Traufhöhe wird als Höchstgrenze auf 4,0 m und die Firsthöhe auf eine Höchstgrenze von 9,00 m festgelegt.
- 2.1.2. Im Baufeld 2 ist die Zahl der Vollgeschosse auf I mit einer II. Etage im Dachgeschoß begrenzt. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. In dem Baufeld wird eine offene Bauweise vorgeschrieben, mit einer Dachform als Sattel- oder Walmdach. Für eingeschossige Nebenanlagen (Garagen), welche keine Wohnfläche beinhalten, sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis  $15^\circ$  zulässig. Die Traufhöhe wird als Höchstgrenze auf 4,0 m und die Firsthöhe auf eine Höchstgrenze von 9,0 m festgelegt. Die Dachneigung der Wohnhäuser muß zwischen  $33 - 49^\circ$  liegen.
- 2.1.3. Für das Baufeld 4 gelten die gleichen Festsetzungen wie für das Baufeld 1, 3 und 5, jedoch sind hier sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.
- 2.1.4. Im Baufeld 6 sind Doppelhäuser mit einer DN zwischen  $33-49^\circ$  vorgeschrieben. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als obere Höchstgrenze festgesetzt. In dem Baufeld wird eine offene Bauweise vorgeschrieben, mit einer Dachform als Sattel- oder Walmdach.



### 2.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser, elektrischer Energie und Gas erfolgt aus dem vorhandenen bzw. auszubauenden Netz.

Das Schmutzwasser und Oberflächenwasser wird in den Planstraßen getrennt gesammelt und abgeleitet. Im Bereich der Ueckermünder Straße und der Pommerschen Straße wird das Abwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingebunden.

Die Abfallbeseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Ueckermünde bzw. von dort beauftragte Unternehmen.

### 2.4. Umweltverträglichkeit und Grünflächen

#### STADT- UND LANDSCHAFTSBILD

Die derzeitige Bebauung und Freiflächengestaltung in dem überplanten Gebiet bietet ein uneinheitliches und verwahrlostes Bild. Die zukünftigen Baulichkeiten und Freiflächen werden so gestaltet, daß sie sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die derzeitige Freiflächensituation wird durch Begrünungen entlang der Planstraßen, der Grundstücksgrenzen und der Parkflächen qualitativ und quantitativ aufgewertet. Die vorhandene Bebauung wurde bzw. wird abgebrochen und die betonierten Fahrwege, Lagerflächen etc. aufgenommen. Diese Flächen werden zum Teil bebaut bzw. durch Grünflächen gestaltet. Durch die geplante Bebauung und Freiflächengestaltung erhält das Stadt- und Landschaftsbild eine wesentliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Zustand.

#### SCHALLSCHUTZ

Die Erschließungsstraßen sind durch geeignete Oberflächenmaterialien der Fahrbahnen so zu gestalten, daß Ihre Schallausbreitung vermindert wird. Die Flächen der Stellplätze sind zusätzlich mit einer dichtwachsenden Hecke zu umgrünen.

#### VERSIEGELUNG

Der gegenwärtige Versiegelungsgrad ist aufzulösen und zum Ausgleich des Wasserhaushaltes ist der Anteil der versiegelten Flächen bei der Neubebauung möglichst klein zu halten.

Alle Park- und Gehwegflächen sind in Pflaster mit Sandfuge auszuführen, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Das überschüssige Wasser ist in die Vorflut einzuleiten. Das Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist ebenfalls in die Vorflut einzuleiten, soweit eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist. Gegenüber der bisherigen Bebauung ist bei der Neubebauung der Anteil der unversiegelten Flächen wesentlich zu erhöhen.



### 3.0. Maßnahmen zur Bodenordnung

Zum Erwerb der notwendigen Grundstücksflächen führen die Investoren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern.

### 4.0. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen im Zuge der Bebauung von den Investoren durchzuführen.

#### 4.1. Flächen und Kosten

Der Planbereich umfaßt ca. 2,3 ha.

Davon                      20.000 qm Allgemeines Wohngebiet  
                                    3.000 qm Öffentliche Verkehrs- und Gehwege sowie  
  Parkflächen und Spielplatz

Die Kosten für den Bau der Erschließungsstraßen betragen ca. 410.000 DM.

Regen- und Schmutzwasserentwässerung	80.000 DM
Straßenunterbau einschl. -belag	280.000 DM
Beleuchtung und Sonstiges	50.000 DM.

Aufgestellt gemäß Pargr. 9 (8) Bau GB

Torgelow, den 20.12.93



Kötteritzsch  
Leiter Bauverwaltung