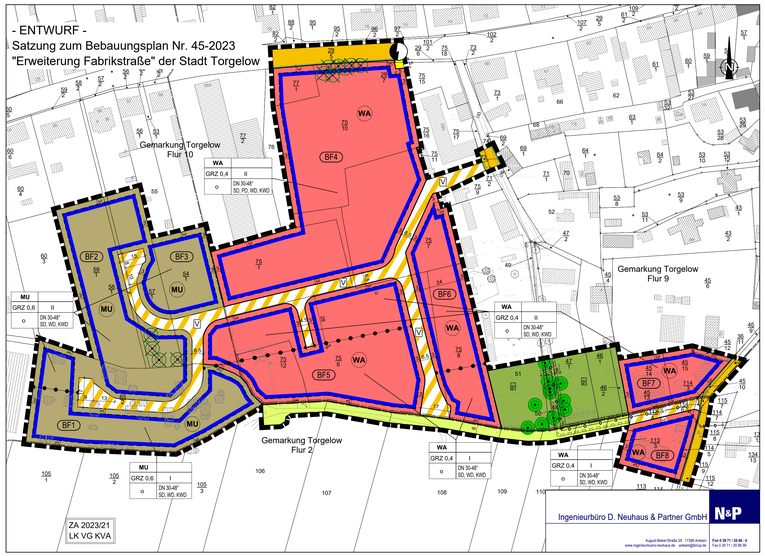
- ENTWURF -
Satzung zum Bebauungsplan Nr. 45-2023 "Erweiterung Fabrikstraße" der Stadt Torgelow

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU – Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

GRZ – Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- o – offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: V – verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Trafostation

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- P – privat

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt der Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- zu fällende Bäume

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- BF1 – Baufeldnummer
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauNVO)

- Unterirdische Hauptversorgungsleitung Regenwasser

11. Darstellung ohne Normcharakter

- z. B. 73 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- z. B. 5,56 – Höhe über HN76 (m)

- vorhandenes Wohnhaus
- vorhandenes Nebengebäude
- Schacht
- Einlauf
- Laubbaum
- Nadelbaum

12. Erläuterung Nutzungsschablone

WA oder MU	
GRZ	II
Bauweise	DN SD, WD, KWD

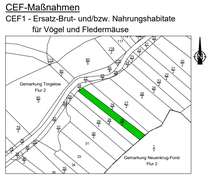
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- MU = urbanes Mischgebiet
- GRZ = max. Grundflächenzahl
- II = max. Zahl der Vollgeschosse
- o = offene Bauweise
- DN = Dachneigung
- SD = Satteldach
- WD = Walmdach
- KWD = Krüppelwalmdach

Die Grundlage für unsere Planung bildet die Katasterkarte im Maßstab 1:1000 im Format DXF, bereitgestellt vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Es wird davon ausgegangen, dass die darin enthaltenen Angaben zur Lage der Grenzen und der Grundstücke mit der Wirklichkeit übereinstimmen. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit der Darstellungen und Angaben übernommen.

Die Bebauung von neuer Gebäuden ist nur möglich, wenn sichergestellt ist, dass die zur Errichtung dieser Gebäude erforderlichen Leitungen für Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation rechtzeitig vorhanden sind oder gesichert hergestellt werden können.

Ist aufgrund von Leitungsrechten oder geplanter Leitungsverlegung eine Bebauung nicht möglich, so ist der Bauherr dafür verantwortlich, sich mit den Leitungsträgern zu einigen.

CEF-Maßnahmen
CEF1 - Ersatz-Brut- und/bzw. Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse



Text (Teil B)
(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise werden zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
werden ausgeschlossen.

1.2 Urbane Gebiete gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Gewerbebetriebe.

1.2.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2.4 Kfz-Werkstätten werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl
Im allgemeinen Wohngebiet ist die maximal zulässige bebaubare Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und im urbanen Gebiet mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist gestattet.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.3 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf sich max. 0,50 m über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.

2.4 Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 9,00 m gemessen über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens nicht überschreiten.

3 Bauweise und Baugrenzen/ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

3.2 Ausnahmsweise ist eine geschlossene Bauweise für Hauptgebäude zulässig, wenn beispielsweise Mehrfamilien- oder Reihenhäuser errichtet werden.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Stadt Torgelow zur Unterhaltung des verrohrten Vorfluters festgesetzt.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Schlafräume in den Gebäuden im Baufeld 4 an der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind Wohnräume in den Gebäuden im südlichen Bereich des Baufeldes 4 an der zum Ukranenland Historische Werkstätten e.V. abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5.3 Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden. Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung gekennzeichneten Außenlärmpegel.

5.4 Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB (A) ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungsvorrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung versehen.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) - Kompensationsmaßnahmen -

6.1 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)

Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

6.2 Einzahlung in das Ökokonto „Anlage von Magerwiesen bei Pulow"

Als Ersatzmaßnahme ist die Grundlage der erforderlichen Kompensationsäquivalente (44.180 KFÄ) zum Ökokonto VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow" auszuführen.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier-und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

7 Maßnahmen zur Vermindernng/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen
Gehölzrodungen werden auf notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März, um Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von Fünf Wochen abgefahren, um Kleinteren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

7.2 Bauzeitenregelung Gebäudebruch und Gebäudekontrolle
Gebäudebrüche bedürfen zuvor einer Besiedlungskontrolle. Im Falle einer Besiedlung ist eine Bauzeitenregelung und ggf. Ausweichsmaßnahmen zu treffen. Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln auszuschließen, werden Gebäudebrüche außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März. Unter Berücksichtigung des möglichen Vorkommens von Fledermäusen sind Gebäudeabbrüche innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und erst nach einer Besiedlungskontrolle (z. B. Ausflugbeobachtungen/ endoskopische Überprüfung von Quartiermöglichkeiten) durch einen Sachverständigen (DBB) durchzuführen.
Empfohlen werden die Monate September/ Oktober und Anfang April, so dass Vorkommen von Wochenstuben und überwinternden Tieren ausgeschlossen sind. Abbrüche können erst nach Freigaben durch einen Sachverständigen erfolgen.
Gehen durch Gebäudebrüche geschützte Lebensstätten verloren, sind diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde funktional im Plangebiet oder nahen Umfeld zu ersetzen.

7.3 Amphibien-/ Reptilienschutzzaun – Vergrämung, Ausschluss von Bodenbrütern
Die nutzungsfreien Flächen im Plangebiet (Baufelder, Lagerplätze, Zufahrten etc.) sind durch Mähgutmatten (Mulch) zu vergrämen. Hierfür ist von neuem Aufwuchs zu halten. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum November bis Ende Februar, da dann nicht mit Aktivität zu rechnen ist. Mit Hilfe der Mahd von Gras- und Staudflächen wird ein Sichtschutz und eine Verdichtung der Vegetation bzw. Nahrungsverfügbarkeit für Bodenbrüter, Amphibien und Reptilien ihre Attraktivität, so dass sie verlassen werden. Das Mähgut muss nach dem Schnitt vollständig von der Fläche entfernt werden, um keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten.

7.4 Vermeidung von Kleintierfallen
Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibiez-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

7.5 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Die Einleitungen der Straßen-/ Wegeentwässerung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/ fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.
Künstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkungen bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehung. Beeinträchtigungen sollen dadurch so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:
- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung außeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen),
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen,
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren,
- Unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder),
- Abweichen von den Beleuchtungsmustern der Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann,
- Zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt,
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzausstrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten und
- Insektenfallen vermeiden durch runden geschlossene Leuchten.

7.6 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- und Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittleren und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewertetem Kollisionsschutz zu verwenden. Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu bewerten.

8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen)

Ersatz Brut- und/ bzw. Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse

In der Gemarkung Torgelow, Flur 2, Flurstück 28/2 werden an einem ca. 180 m langen Wegeabschnitt die begleitenden Gehölze durch weitere Pflanzungen ergänzt, so dass beidseitig in Abschnitte eine insgesamt 100 m lange zweireihige Hecke mit einzelnen Überhältern aus einheimischen und standortgetreuen Gehölzen entsteht.

9 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Als Ersatzpflanzung für die erforderlichen Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 ist die Pflanzung von 6 Stück einheimischen, standortgerechten Laubbaum vorgesehen.

9.2 Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 30 ° - 48 ° zu errichten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

1.2 Dächer von Hauptgebäuden sind nur als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig.

1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit zu errichten, insbesondere hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung sowie bei Putz und Wandfarben.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstückes
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

2.1 Auf den zeichnerisch zur Bepflanzung festgesetzten Grundstücksflächen soll eine gestalterische Abgrenzung zu den angrenzenden Grundstücken durch Eingrünung mit einheimischen Laubgehölzen von mindestens 1,50 m Höhe erfolgen.

2.2 Innerhalb des straßenseitigen Abstandes vom Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche ist die Anlage von Schotter- und Steinbeeten unzulässig.

3 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkt II 1 und 2 getroffenen Vorschriften zuwider handelt.

Ordnungswidrigkeiten können auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2 Belange des Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Rechtshinweis:
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

3 Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebietsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

4 Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Nachbarschaft (1,8 km Entfernung) und damit im Einwirkungsbereich der Bundeswehrliegenschaften Truppenübungsplatz Jägerbrück. Die Auswirkungen insbesondere vom Truppenübungsplatz Jägerbrück auf den Plangeltungsbereich werden bestimmt durch teffrequente und impulshaltige Geräusche und Erschütterungen, die von großkalibrigen Waffen (ab 20 mm) und vom Umgang mit pyrotechnischen Mitteln verursacht werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass vom Truppenübungsplatz ausgehende Schallduckpegel die geplanten Bauvorhaben beeinsprüchen. Des Weiteren ist ggf. mit erhöhten Staubbelastungen durch den Übungsbetrieb auf dem angrenzenden Truppenübungsplatz zu rechnen.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz

Kampfmittel
Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangeltungsbereiches vorhanden.
Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens noch Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die zuständige Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Hochwassergefährdung
Für den angrenzenden Bereich des Vorhabens liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und den Darstellungen Überflutungstiefen- und –risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

Sonstige Risiken oder Gefahren
Sonstige Risiken oder Gefahren sind zurzeit nicht bekannt.

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei der Ausfahrt vom Plangeltungsbereich auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt gelegten) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) müssen die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden. Die mit Z. 325 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermittel, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein und Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 (Parken) gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.

Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallwirtschaft

Auflagen Abfall:
1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffen dürfen nicht mit verwertharen Baualfällen vermischt werden. Die verwertbaren Baustoffe sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage abzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) vom 01.01.2017 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
3. Die MGI- bzw. Wertstofftcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
   Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein scheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge" – BGV D 29).
   Die Zufahrten zu den Müllbehältarstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung" BGV C 27).
   Für die Errichtung von Stichstraßen und –wege gilt dennnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
   Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.
   Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Auflagen Bodenschutz:
1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (verendete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Ankiam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Hinweise Bodenschutz:
Die Gebäude und Flächen der Gemarkung Torgelow, Flur 9, Flurstück 75/7 werden als Altlastverdachtsflächen aufgrund der früheren Nutzung (ehemalige Gießerei) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

8 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiemach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen.

Hinsichtlich einer möglichen Ableitung des im Plangeltungsbereich anfallenden Niederschlagswasser entweder über das umliegende Grabensystem oder über die Kanalisation in die Uecker wird vorsorglich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen.

Sollte eine Einleitung erfolgen, sind zur Reduzierung der punktuellen Stoffeintrage/ Belastungen alle Minderungspotentiale bereits an der „Quelle" zur Senkung der Stoffeintrage auszuschöpfen.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, für die Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangeltungsbereich und der Weiterleitung desselbigen, diese vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt die Regelungen der DWA-r BWK-Arbeitsblätter A-102-1/ BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-r BWK-Merkblätter M-102-3/ BWM-A-3-3, DWA-M-102-4/ BWK-A-A-4 und DWA-M-102-5/ BWK-A-3-5 zu beachten.

Hinweise Gewässerkundlicher Landesdienst:
Beim StALU VP – verantwortlich für den gewässerkundlichen Mess- und Beobachtungsdienst des Landes M-V im Bereich der Landkreise Vorpommern-Rügen und Vorpommern-Greifswald – können Daten aus der regulären mengen- und gütemäßigen Überwachung von Fließgewässern sowie Einzugsgebietsgrößen für die hochwasserangepasste Planung und Bauausführung erfragt werden.

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße" der Stadt Torgelow

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof am 21.07.2023 erfolgt.

   Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149) mit Schreiben vom 22.07.2024 beteiligt worden.

   Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.07.2024 bis 03.09.2024 durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite der Stadt Torgelow unter der Adresse https://www.torgelow.de/de/verwaltung/bekanntmachungen/2024/buergerinformationen/ sowie auf d e m Bau- und Planungsportal unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene erfolgt.

   Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 während der folgenden Dienststunden

montags	09:00 bis 11:30 Uhr		
dienstags	09:00 bis 11:30 Uhr	und	13:00 bis 17:30 Uhr
donnerstags	09:00 bis 11:30 Uhr	und	13:00 bis 16:00 Uhr
freitags	09:00 bis 11:30 Uhr		

   im Rathaus der Stadt Torgelow, Bahnhofstraße 2 in 17358 Torgelow zu jedermanns Einsichtnahme aus.

   Die öffentliche Beteiligung ist am 19.07.2024 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.07.20204 und 30.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

   Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Beteiligung b