



Gemeinde Torgelow am See
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, zur Satzung der

**Gemeinde Torgelow am See
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über den

**Bebauungsplan Nr. 4
*An der Alten Schlossgärtnerei***

für das Gebiet

nordöstlich der Dorfstraße und nordwestlich der Eichenallee; für das Flurstück 32 und zum Teil
Flurstück 31 der Flur 1 Gemarkung Torgelow

Inhaltsverzeichnis

1	Lage des Bebauungsplanes	3
2	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3	Zweck des Bebauungsplanes	4
4	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Verfahrensprüfung	5
5	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
6	Geplante Nutzung.....	8
7	Inhalt des Bebauungsplanes.....	9
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
8.1	Erschließung.....	13
8.2	Ver- und Entsorgung.....	14
8.3	Brandschutz.....	15
8.4	Denkmalschutz	15
8.5	Altlasten und Bodenschutz	16
8.6	Immissionen	17
9	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	17
9.1	Klimaschutz	17
9.2	Auswirkungen auf Flora und Fauna	18
10	Durchführung der Maßnahme	20

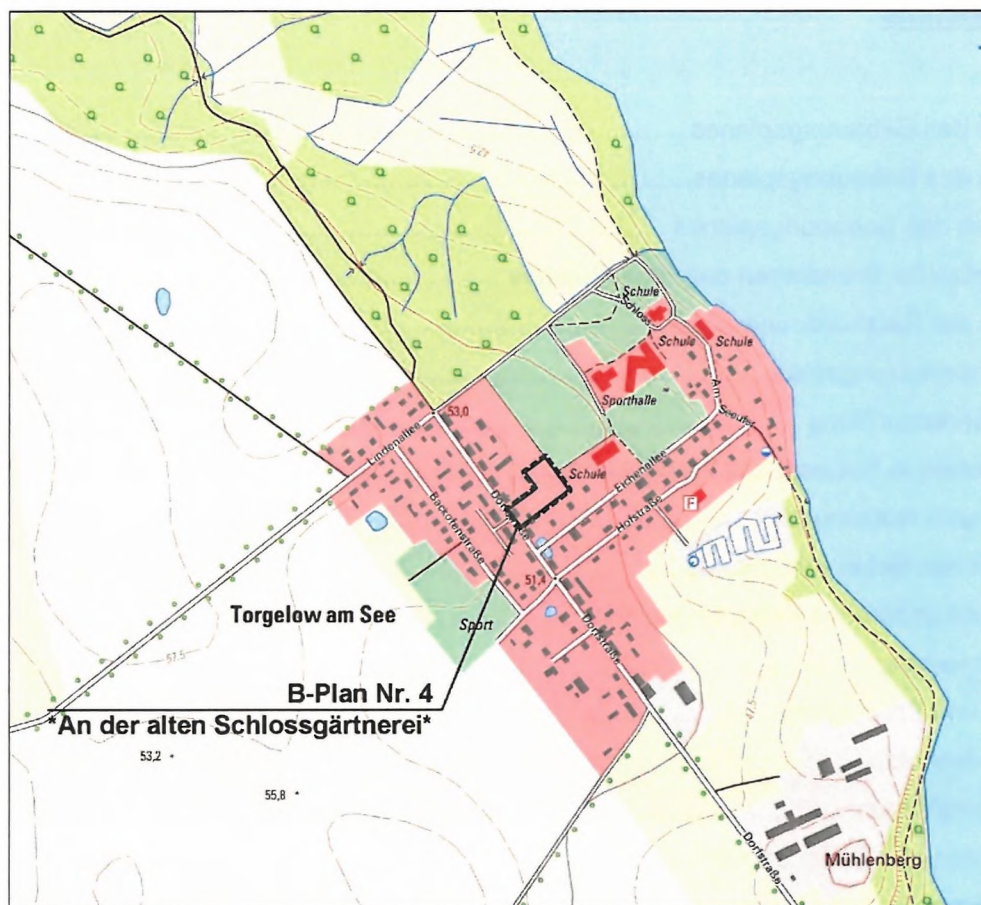
Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 27.04.2022

1 Lage des Bebauungsplanes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 13.04.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Das Plangebiet liegt östlich der Dorfstraße. Im Norden und Osten grenzt das Internatsgymnasium Schloss Torgelow an das Plangebiet. Das Plangebiet umfasst Flurstück 32 und teilweise Flurstück 31 der Flur 1 Gemarkung Torgelow am See.

2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Torgelow am See verfügt über keine freien Baugrundstücke. Die Ortschaft ist als entwickelt anzusehen. Im Bereich der Dorfstraße stand seit langer Zeit ein Gebäude leer und das Grundstück verwilderte zusehens. Die Gemeinde konnte das Grundstück erwerben und den städtebaulichen Missstand beseitigen. Das Grundstück wurde bereinigt und das Gebäude abgerissen. In der nunmehr freigewordenen Baulücke besteht nach § 34 BauGB Baurecht für ein weiteres Gebäude. Die Gemeinde sieht das Potential der Nachverdichtung, um weitere Wohnbauflächen bis in den rückwärtigen Gartenbereich zu entwickeln und damit der Nachfrage an Baugrundstücken innerhalb der Ortslage nachzukommen. Mit zusätzlichen 6 Grundstücken wird eine ausgewogene gemeindliche Entwicklung gewährleistet.

Das Planvorhaben soll sich, bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die bebaute Umgebung einfügen.

3 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des Gebietes.

4 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Torgelow am See vom 16.12.2020 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist gegeben (siehe 4.3 Verfahrensprüfung).

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP), das den Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde vorgibt, wird der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde gehört zum Nahbereich des Mittelzentrums Waren (Müritz). Daher muss sich die Ausweisung von Wohnbauflächen am Eigenbedarf der Gemeinde Torgelow am See orientieren. Die Gemeinde besteht aus 3 Ortsteilen und beabsichtigt die vorliegenden Baulandnachfragen, im Sinne einer Siedlungskonzentration und aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, auf den Hauptort Torgelow zu lenken. Gegenwärtig sind die Baulandflächen für den Hauptort belegt. Das Vorhaben wird innerhalb eines Hauptortsteiles der Gemeinde im Verhältnis zu ihrem Bedarf geplant. Das Plangebiet schließt sich an die vorhandene Bebauung des Ortes an. Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Torgelow am See hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. § 8 Abs.4 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Der Bebauungsplan Nr. 4 wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 aufgestellt. Die Gemeinde fasste bisher folgende Satzungen, um die Entwicklung von Wohnbauflächen zu steuern:

- Festlegungs- und Abrundungssatzung, rechtskräftig seit dem 13.04.1997
- Bebauungsplan Nr. 1 „Eigenheimstandort Hofstraße“, rechtskräftig seit dem 18.04.1995
- Bebauungsplan Nr. 2 „Alte Gärtnerei“, rechtskräftig seit dem 26.07.2000

In den Geltungsbereichen der Bauleitplanungen und damit in der Ortslage Torgelow am See befinden sich keine freien Bauplätze mehr. Die letzten Baulücken im Geltungsbereich der Bauleitpläne sind geschlossen. Es gibt keinen Gebäudeleerstand in der Gemeinde. Die Gemeinde reagiert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Der vorliegende Bebauungsplan betrifft nur einen sehr kleinen Teil des Gemeindegebiets, im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage.

Das Gebiet stellt im Vergleich zur gesamten Ortslage einen sehr kleinen untergeordneten Teilbereich dar. Die Grundzüge der Bodenordnung bleiben gewahrt, sodass es zu keinem Missverhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche kommt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Teilplanung nicht gefährdet, vielmehr ermöglicht die derzeit vorliegende Planungen eine Entwicklung der Gemeinde in geringem Umfang, wobei Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen auf den Bestand abzielen und sich in das Ortsbild einfügen. Des Weiteren sind durch das Planvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf andere Belange, wie Infrastruktur, Erholung oder Landschaft zu erwarten.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird das benachbarte Wohngebiet um sechs Grundstücke erweitert.

4.3 Verfahrensprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung

Die Bebauung des Flurstücks 32 entsprach ursprünglich der Bebauung der Dorfstraße mit alten Bauernkaten direkt an der Dorfstraße und dahinter liegenden Gartenland und Nebenanlagen. Jahrelang lag das Grundstück brach und das Gebäude stand leer. Es fanden sich keine Kaufinteressenten, sodass die Gemeinde beschloss das Grundstück selbst aufzukaufen und Wohnbauflächen zu entwickeln.

Das brach gefallene Grundstück ist geräumt und der Gebäudebestand abgerissen. Es soll nun einer „Wiedernutzbarmachung“ zugeführt werden.

Nachverdichtung

Da die Bebauungsdichte in einem bestehenden und besiedelten Bereich erhöht wird, ist von einer Nachverdichtung auszugehen. Der Grundsatz der Nachverdichtung wird auch erfüllt, wenn innerhalb der besiedelten Bereiche bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche (z.B. eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Andere Maßnahme der Innenentwicklung

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches, Baurecht nach § 34 BauGB besteht aber nur für den direkt an die Dorfstraße angrenzenden Bereich. Die rückwärtigen Plangebietsflächen sind als Hof- und Gartenland zu bezeichnenden Flächen, die einer anderen Nutzungsart (Wohnnutzung) zugeführt werden sollen. Dies entspricht einer „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“

Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung*, *Nachverdichtung* und *andere Maßnahmen der Innenentwicklung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Geltungsbereich ist rd. 4.550m² groß, sodass die Grundfläche von 20.000 m² weit unterschritten wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB sind erfüllt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht UVP-pflichtig.

Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegt westlich der Gemeinde. Dass FFH-Gebiet *DE 2442-301 Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren* umfasst die Chaussee von Rügeband nach Torgelow am See mit der geschützten Lindenallee. Durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes erkennbar. Vogelschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Die Bebauung des Flurstücks 32 entsprach ursprünglich der Bebauung der Dorfstraße mit alten Bauernkaten, die direkt an der Dorfstraße errichtet wurden. Das brach gefallene Grundstück wurde bereits beräumt und der Gebäudebestand abgerissen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich schloss sich die Hofstelle mit Nebenanlagen und Scheunen an. Der hintere Grundstücksbereich wurde als Gartenland oder zur Kleintierhaltung genutzt. Das Plangebiet lag die vergangenen Jahre brach und das Grundstück verbuschte zusehends. Die großen Grundstücke sind nicht mehr nachgefragt, da eine intensive Gartennutzung und Kleintierhaltung in dem Umfang wie es damals betrieben wurde nicht mehr dem Zeitgeist entspricht.



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 13.04.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

6 Geplante Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 4.550 m² und beinhaltet die Flurstücke 32 und teilweise 31 der Flur 1 Gemarkung Torgelow am See. Im Geltungsbereich sollen ca. sechs Grundstücke entstehen, die um die 700 m² groß sind. Hier sollen der Wohnbaulandnachfrage entsprechend Eigenheimstandorte entstehen. Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße über die Dorfstraße erschlossen. Die Müllabfuhr erfolgt an der Dorfstraße. Die Verkehrsfläche weist eine Breite von 5,10 m auf.



Grundstückseinteilung (Quelle: gaia.mv, 13.04.2021) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

7 Inhalt des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Torgelow am See, gerecht zu werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung rückwärtiger Flächen, die sich zur Bebauung anbieten. Der Gebietscharakter des Siedlungsbereiches entspricht einem Allgemeinem Wohngebiet. Die Wohnnutzung ist prägend. Das Plangebiet fügt sich in diesem Kontext ein.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da entsprechende Anlagen sich nicht in die umgebene Wohnnutzung einfügen würden:

Anlagen für die Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte

Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen würden dem Ziel entgegenstehen Wohnraum in der Gemeinde Torgelow am See zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus besteht in unmittelbarer Umgebung bereits ein ausreichendes Angebot an touristischen Übernachtungsangeboten, weshalb es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist derartige Angebote innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 vorzusehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind in Anwendung des §13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und werden demnach auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

i.V.m. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- | | | |
|--------------------------------------|------------------|--------|
| - Betriebe des Beherbergungsgewerbes | § 4 Abs. 3 Nr. 1 | BauNVO |
| - Gartenbaubetriebe | § 4 Abs. 3 Nr. 4 | BauNVO |
| - Tankstellen | § 4 Abs. 3 Nr. 5 | BauNVO |

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Das Wohngebiet hat eine Fläche von 4.156 m². Die überbaubare Grundfläche beträgt damit 30% (1.247m²). Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % erhöht werden. Damit beträgt die maximal zulässige Versiegelung insgesamt 1.870 m².

Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Geschossigkeit wird entsprechend der Nachbarbebauung an der Dorfstraße festgesetzt. Das Erscheinungsbild östlich der Dorfstraße ist durch die eingeschossigen Doppelhäuser geprägt. Die Firsthöhe und die Geschossigkeit der neuen Bebauung soll sich an diese Bebauung orientieren und harmonisch einfügen. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. Dieses entspricht dem Siedlungscharakter sowie der umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, die einen 3 m breiten Abstand zu den Plangebietsgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Höhenlage und Begrenzung der Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Firsthöhe von 8 m über dem Gelände fest. Die prägenden Bauernkaten (Doppelhäuser an der Dorfstraße) weisen Firsthöhen von 8-9 m auf. Die neue Bebauung soll sich in der Höhenlage und der Begrenzung der Gebäudehöhen in den Bestand einfügen. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz 1992.

Erneuerbare Energien

Die Gemeinde Torgelow beabsichtigt die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Gemeindegebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen. In der Vergangenheit versuchte die Gemeinde bereits Bioenergiedorf zu werden. Das Projekt scheiterte. Im Juli 2020 wurde eine Energetische Beratung für die Gemeindegebäude beauftragt mit dem Ziel auch hier erneuerbare Energiekonzepte zu entwickeln. Die Solarfestsetzung im vorliegenden Bebauungsplan dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Zu den derzeit gängigsten und bekanntesten gehören:

- Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik)
- Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwasser-Erzeugung für Heizung und Brauchwasser (Solarthermie)
- Wärmepumpe als Heizung (Nutzung von Erdwärme oder Wärmeenergie von Grundwasser oder Umwelt)
- Pellet- und Holzofen zum Heizen
- Kleinstwindenergieanlagen

Die Zulässigkeit und Verwendung zukünftiger Technologien im Bereich der erneuerbaren Energien werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Die Pflicht zur Nutzung der erneuerbaren Energien wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt:

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung vorzusehen.

Hinweise zur Nutzung von Erdwärme:

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine der Nutzung entsprechende Begrünung des Gebietes zu ermöglichen, wird ein Anpflanzgebot festgesetzt.

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und auf die an Siedlungsbereiche angepasste Fauna. Zusätzlich wird ein Mindestabstand der Bepflanzung zu der Grundstücksgrenze festgesetzt, um zu Sorge zu tragen, dass Pflege und Beschattung die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigen.

Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur benachbarten Grundstücksgrenze anzupflanzen.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen die 3 m Abstandsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde setzt im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften fest, sodass die grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde gesichert sind.

Dächer

- *Die Hauptdächer sind nur gleichgeneigte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig.*
- *Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in rot und anthrazit sowie Reeteindeckung zulässig.*
- *Ohne Berücksichtigung der Dachrinne ist ein Dachüberstand bis zu 0,75 m zulässig.*

Fassaden

- *Die Oberflächen von Fassaden sind in Putz oder Ziegelsichtmauerwerk herzustellen.*
- *Verkleidungen oder Verblendungen der Fassadenoberfläche mit glänzender oder glatter Oberfläche, wie glasierte Keramik, Metall, Mosaik und Kunststoff sind nicht zulässig.*
- *Für Putzflächen ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz-, Kratz- oder Glattputz zulässig.*
- *Für die Oberfläche von Putzfassaden sind nur helle Töne der Farben weiß, gelb, braun, grün, grau zu verwenden.*

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Äußere und innere Erschließung

Das Grundstück wird über die Dorfstraße über eine Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Länge von 93 m und einer Breite von 5,1 m. Die

Müllentsorgung erfolgt im Einmündungsbereich der neuen Stichstraße an der Dorfstraße. Der Begegnungsverkehr ist gewährleistet. Die Wendemöglichkeiten sind unter der Mitnutzung der Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Torgelow am See ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angeschlossen. Es befindet sich eine Haltestelle an der Backofenstraße.

8.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Gemeinde Torgelow am See ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Müritz“. Der Ortsteil Torgelow am See ist an die Verbandsleitungen angeschlossen.

Schmutzwasser

Der Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Gemeinde Torgelow am See eine Kläranlage. Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen oder in den nahegelegenen Feuerlöschteich an der Eichenallee/Dorfstraße eingeleitet.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung oder Bodenverhältnisse zulassen (schwer versickerungsfähiger Boden!). Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet bzw. das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt wird, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/Feuerlöschteich erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Das Antragsformular ist auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

Gas und Elektrische Energie

Die Gemeinde wird von der E.ON Edis AG versorgt. Das bestehende Netz muss erweitert werden.

Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Gemeinde Torgelow am See wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die Abfuhr erfolgt von der Dorfstraße aus, im Bereich der Einmündung der neuen Stichstraße. Hier ist eine Abstellfläche an der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die Grundstückseigentümer haben ihre Tonnen zur Abfuhr bereit zu stellen.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Brandschutz

Die Gemeinde Torgelow am See verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes kann über den Feuerlöschteich an der Dorfstraße/ Kreuzungsbereich Eichenallee erfolgen. Der Löschteich befindet sich in rd. 50 m Entfernung zum Plangebiet.

8.4 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Bodendenkmale berührt. Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß

§ 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Laut § 11(3) DSchG M-V kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

8.5 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten bzw. ein entsprechender Altlastenverdacht gemäß § 2 Absatz 5 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Hinweise:

Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hin- gewiesen.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt

und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen vor Beginn von Bauarbeiten, eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend auf die Bauzeit begrenzt.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht auch dem angrenzenden Nutzungscharakter an der Dorfstraße. Die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes sind mit den typischen Immissionen eines Dorfgebietes wie zum Beispiel landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Kleintierhaltung vereinbar.

Im Norden liegt der Sportplatz des privaten Internatsgymnasiums Schloss Torgelow. Die Nutzung des Sportplatzes ist ausschließlich auf den Schulbetrieb ausgerichtet. Auf dem Sportplatz finden keine Veranstaltungen statt, die unzumutbare Störereignisse darstellen könnten. Auf dem Internatsgelände bestehen andere Flächen, die für Veranstaltungen genutzt werden. Natürlich sind sportliche Aktivitäten während dieser Ereignisse gegeben, die Immissionen entsprechen dann denen des regulären Schulbetriebes.

Liegen aufgrund baulicher Entwicklungen in der Vergangenheit Wohngebiete und Freizeitanlagen eng zusammen, besteht eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, sodass die Bewohner mehr an Geräuschen hinnehmen müssen als die Bewohner von gleichartig genutzten Gebieten, die fernab derartiger Anlagen liegen. Die Einhaltung der Freizeitlärmrichtlinie ist gewährleistet.

9 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

9.1 Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Torgelow am See und ist von Bebauung umgeben, das Plangebiet selbst ist bereits beräumt, war in der Vergangenheit durch eine brachgefallene Gartenfläche und ein leerstehendes Gebäude geprägt. Durch die geringe Größe des

Plangebietes und die innerörtliche Lage ist das Plangebiet für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

Durch Aufstellung der Satzung wird der Ortsteil Torgelow am See weiter verdichtet. Das unbelastete Niederschlagswasser von Stellplätzen und Dachflächen wird nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert oder in den nahegelegenen Feuerlöschteich eingeleitet. Hierdurch wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Durch den Verlust der ehemals mit Bäumen bestandenen Grünfläche und der Errichtung von Baukörper wird sich das Mikroklima minimal verändern. Kaltluftbahnen oder das örtliche Kleinklima sind nicht betroffen. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Die Wasserfläche des Torgelower Sees wirkt klimaregulierend. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

Die Gemeinde Torgelow am See setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind, zum Beispiel Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Wärmepumpen, Pellet- und Holzofenheizungen oder Kleinstwindenergieanlagen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels.

9.2 Auswirkungen auf Flora und Fauna

- **Naturschutzgebiete**

Es sind keine Naturschutzgebiete betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Nationalparke betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das LSG 046 „Torgelower See“ grenzt im Norden, Osten und Süden an die Ortslage. Der Siedlungsbereich und somit das Plangebiet liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet. Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

- **Biosphärenreservate**

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen keine gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Plangebiet oder im näheren Umfeld.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete liegt westlich der Gemeinde. Das FFH-Gebiet *DE 2442-301 Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren* umfasst die Chaussee von Rügeband nach Torgelow am See mit der geschützten Lindenallee. Durch das Planvorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes erkennbar. Vogelschutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Planungsraum befinden sich keine gesetzlich geschützten Bäume.

- **Schutz der Alleen**

Allen und Baumreihen sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe sind keine Waldflächen vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Rahmen der Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 4 ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Das Plangebiet ist beräumt und weist keine Habitatstrukturen auf. Es soll jedoch berücksichtigt werden, dass die Fläche in der Vergangenheit insbesondere im rückwärtigen Gartenbereich Grünstrukturen aufwies und potenzielle Habitatstrukturen für Hecken- und Gebüschbrüter sowie für Höhlenbrütern aufwies (beispielsweise Feld- und Haussperlinge, Gartenrotschwanz, Kohlmeise und Blaumeise u.a.).

Die Baufeldberäumung des Plangebietes einschließlich Baumfällungen und Gebäudeabriss erfolgte ab 01. Oktober bis Dezember, sodass durch das Baugeschehen keine Verbotstatbestände durch Tötung von potenziell vorkommenden Individuen ausgelöst wurden.

Als Ersatzmaßnahmen für den Verlust von potenziellen Lebensräumen werden folgende externe Artenschutzmaßnahmen als Hinweis auf die Plansatzung aufgenommen:

Es sind 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (Kohl- und Blaumeise), 4 Fledermauskästen sowie ein Sperlingskasten mit 3 Brutstätten bis zum Satzungsbeschluss im Bereich der Flurstücke 35/1, 56, 58, 59/2 der Flur 1, Gemarkung Torgelow am See anzubringen.

10 Durchführung der Maßnahme

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Torgelow am See. Die Erschließungsstraße wird öffentlich gewidmet. Die Grundstücke werden an private Eigentümer veräußert. Die festgesetzten Maßnahmen auf den entsprechenden Flächen werden durch die

Flächeneigentümer durchgeführt. Die Artenschutzmaßnahmen werden auf gemeindeeigenen Flächen umgesetzt.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.05.22 gebilligt.

Torgelow am See, 20.08.22



Bürgermeister

