

BEBAUUNGSPLAN NR. 24/02

WOHNBEBAUUNG „SÜDLICHE BORKENSTRAßE“

BEGRÜNDUNG

AUFTRAGGEBER:

Stadt Torgelow
Bahnhofstr. 2
17358 Torgelow

PLANVERFASSER:

Schmidt und Wolscht
Bahnhofstr. 26
17367 Eggesin

STAND:

Ergänzt/geändert entsprechend Abwägung:

August 2003

November 03 / Dezember 2003

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planung	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Inhalt der Planung	
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
3.4 Grünordnung	4
3.5 Verkehrsplanung	4
4. Vorbereitende Bauleitplanung	4
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
6. Plangebiet	
6.1 <i>Angaben zum Plangebiet</i>	5
6.2 <i>Bodendenkmale</i>	5
7. Umweltverträglichkeit	6
8. Auswirkungen der Planung	
8.1 Erschließung	6
8.2 Ver- und Entsorgung	6
8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
8.4 <i>Altlasten</i>	9
9. Finanzierung	9
10. Begründung zur Satzung über die örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBauO M-V	
10.1 Grünordnung	10
10.2 Dachgestaltung	10

Anlagen

- 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 2 Fotodokumentation

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Torgelow beabsichtigt auf der brachliegenden Fläche des ehemaligen Ueckermünder Personennahverkehrs, der jetzigen Verkehrsgesellschaft Uecker-Randow mbH, in der Borkenstraße *ein Mischgebiet* auszuweisen, *welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören*. Das Baugelände liegt hinter dem E.DIS AG Regionalzentrum.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für *ein Mischgebiet, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient*.

3. Inhalt der Planung

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

Auf Grund der Lage des Baugebietes zwischen Gewerbestandorten und einem Parkplatz wird das Gebiet als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 nicht zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen auf Grund des relativ kleinen Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 02 – Landkreis Uecker-Randow, FB 5

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 30 – StAUN Ueckermünde, Immissions- und Klimaschutz

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II

Es soll eine lockere Bebauung erreicht werden, welche die vorhandene Bebauung mit einem großen Grünanteil harmonisch abrundet und sich insgesamt gut in das Stadtbild einfügt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Offenen Bauweise.

Stellplätze und Garage sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Wegen beengten Verhältnissen auf der Anliegerstraße soll gemäß § 2 Garagenverordnung gesichert werden, dass die Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge zwischen Garagen bzw. Carport und öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 02 – Landkreis Uecker-Randow, FB 5

3.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Satzungsgebiet gibt es keinen erhaltenswerten Baumbestand.

Auf den zu bebauenden Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche mind. je 1 Baum zu pflanzen (Laubbäume von standortgerechten Gehölzen wie Weißdorn, Rotdorn, Eberesche, Ahorn in Art und Sorte wie Feuerahorn, Weißbuche, Stieleiche, Silberweide oder Obstbäume).

Des Weiteren sind Heckenbepflanzungen zur Abgrenzung zum Nachbargrundstück durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen, z. B. durch eine Rot- oder Weißbuchenhecke.

3.5 Verkehrsplanung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über die Zufahrt des öffentlichen Parkplatzes Borkenstraße.

Am 14.11.2003 fand ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern der Stadt Torgelow, der RETHMANN Entsorgungsgesellschaft Ueckermünde, dem Planungsbüro und Herrn Zahl mit folgendem Ergebnis statt:

Die Planstraße A wird bis zur Kreuzung mit der Planstraße B in einer Breite von 4,0 m befestigt. Rechts grenzt ein 0,80 m Bankett (Schotterrasen) und links eine 0,85 m breite Versickerungsmulde an. In diesem Abschnitt ist eine Begegnung von Pkws möglich.

Der Knotenpunkt der Planstraßen A und B wird als Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug ausgebaut.

*Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 18 – RETHMANN Entsorgungsgesellschaft Ueckermünde
Stellungnahme anderer Betroffener lfd. Nr. 01 – Elektroinstallation Zahl*

Die übrigen Bereiche der Erschließungsstraße werden 3,0 m breit gepflastert. Beidseitig grenzen ein 1 m – Bankett (Schotterrasen) sowie einseitig eine ca. 0,80 m breite Versickerungsmulde an. In die Versickerungsmulde oder im angrenzenden Parkplatzbereich werden 3 kleinkronige Bäume, z. B. Kugelhorn oder Rotdorn, gepflanzt. Die Anpflanzung von Laubbäumen hat unter der Beachtung der im Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ genannten Hinweisen zu erfolgen.

Zum Anpflanzen der Bäume ist ein entsprechendes Gespräch zwischen den Versorgungsunternehmen und der Stadt Torgelow, Bauamt, zu führen. Im Bereich der geplanten Straßenbäume hat das Versorgungsunternehmen Schutzmaßnahmen für neu verlegte Leitungen zu treffen. Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 16 – Stadtwerke Torgelow GmbH

Das Oberflächenwasser der Pflasterfläche soll im Randstreifen versickern.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow vom 25.08.95 ist der Planbereich als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Er stellt die Restfläche einer Gewerbefläche dar. Die Verkehrsgesellschaft Uecker-Randow mbH wurde im Jahre 1998 ins Gewerbegebiet Büdnerland verlagert. Die Stadt Torgelow erwarb das Gelände und veranlasste den Abriss und die Entsorgung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen.

6. Plangebiet

6.1 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4991 m² aus der Gewerbefläche (Flurstücke: 17/1, 19/6 teilw.) und ca. 1382 m² aus dem benachbarten privaten Gartenland (Flurstück 16 teilweise) der Gemarkung Torgelow, Flur 9.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden: von der Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ und dem Gewerbebetrieb Elektroinstallation Oliver Zahl
- im Westen: von einer privaten Gartenfläche
- im Süden: von dem Betriebsgelände des E.DIS AG-Regionalzentrums und der Wohnbebauung an der Borkenstraße
- im Osten: von dem öffentlichen Parkplatz Borkenstraße.

Im Plangebiet stehen überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Talsande) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte im Maßstab 1:50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte < 2 m.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 31 – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Güstrow

6.2 Bodendenkmale

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. *Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege **spätestens** 2 Wochen vor Termin **schriftlich** und **verbindlich** mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und evt. auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. So werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).*
2. *Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränder-*

tem 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.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 29 – Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V, Lübstorf

7. Umweltverträglichkeit

Für den Bebauungsplan besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Schutzgüter der Umwelt werden nicht wesentlich berührt.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Hierzu sind ca. 116,0 m Anliegerstrasse 3,0 m bzw. 4 m breit mit Wendehammerausrundungen erforderlich sowie einer Versickerungsmulde mit Straßenbegleitgrün im Bankett- oder im angrenzenden Parkplatzbereich. Zur Beleuchtung kommen Aufsatzleuchten wie in der südlichen Borkenstraße zum Einsatz. Die Stromversorgung und Steuerung erfolgt über die Anlage des Parkplatzes Borkenstraße.

Für die zurzeit noch im Gelände des Bebauungsplangebietes befindlichen Glas- und Papiercontainer wird weiter südlich, in Nähe des E.DIS-Gebäudes, ein neuer Stellplatz errichtet. Somit ist beim Verlassen des Plangebietes eine ungehinderte Sicht in den angrenzenden Straßenraum möglich

Die Erschließungskosten betragen, incl. Abbruchkosten für ca. 1000 m² Beton bzw. Pflaster des ehemaligen Straßenbereiches vom Kraftverkehrsgelände mit noch vorhandenen alten Rohrleitungen und Schächten, ca. 65.200,00 € (s. Anlagen 1 und 2).

8.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser / Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Gasversorgung Torgelow GmbH und Stadtwerke Torgelow GmbH.

Die gas- und wasserseitige Erschließung erfolgt über den Anschlusspunkt in der Borkenstraße. Auf Grund der Platzverhältnisse ist geplant, die Leitungsverlegung im vorderen Bereich (von der Borkenstraße bis Planstraße A) im horizontalen Rohrvertrieb vorzunehmen.

Im Plangebiet ist eine Rohrverlegung in offener Bauweise angedacht.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 15 – Gasversorgung Torgelow GmbH

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 16 – Stadtwerke Torgelow GmbH

Zur Abwasserbeseitigung besteht eine Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstrasse.

Für die Entwässerungsleitung der geplanten Bebauung wird als Anschlusspunkt der

vorhandene Schacht OKD 8,76 vorgegeben.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 17 – Abwasserbetrieb, Eigenbetrieb der Stadt Torgelow

Die Kosten hierfür werden auf 25.000,00 € geschätzt.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird durch Versickerung direkt auf den einzelnen Grundstücksteilen dem Erdreich zugeführt.

Eine Ableitung der anfallenden Regenwassermenge über das zentrale Entwässerungsnetz ist nicht gegeben. Das Regenwasser ist örtlich zu versickern.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 17 – Abwasserbetrieb, Eigenbetrieb der Stadt Torgelow

Elektroenergie / Kabelfernsehen

Für Energieversorgung und Kabelfernsehen halten die Betreiber E.DIS und Kabel-Service Berlin GmbH Anschlüsse in der Borkenstraße vor.

Abfallentsorgung

Der Anfall von Haus- und Sperrmüll wird über die örtlich zuständige Entsorgungsfirma geregelt und ist durch die gültige Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow gesichert.

Von den Eigentümern der Grundstücke 2 und 3 auf dem Flurstück 16 und der Kita sind die Müllgefäße, gelben Säcke und Sperrmüll am Tag der Abfuhr zur Kreuzung der Planstraßen A und B ohne Gebührenerlass zu bringen. Diese getroffene Regelung wird den zukünftigen Eigentümern der betroffenen Grundstücke durch die Stadt Torgelow mitgeteilt.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 18 – RETHMANN Entsorgungsgesellschaft Ueckermünde

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Unterflurhydranten sicher zu stellen.

Die erforderliche Löschwassermenge muss gem. DVGW-Arbeitsblatt W-405 48Mm³/h (800 Ltr./min) betragen.

In einem Gespräch am 27.11.03 mit dem Wehrführer der FFW Torgelow wurde nochmals die Möglichkeit geprüft, inwieweit die Löschwasserversorgung über den vorhandenen U-Hydranten (Hydrantenkataster Nr. 34) abgesichert werden kann.

Es wurde eindeutig durch den Wehrführer dargelegt, dass bei 9 geplanten Baugrundstücken ein neuer U-Hydrant zur Absicherung des Löschwasserbedarfes erforderlich ist. Somit ist dieser bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Standort für den neuen U-Hydranten wurde durch die FFW Torgelow mit der Stadtwerke Torgelow GmbH im Einmündungsbereich der Planstraße A festgelegt.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 16 – Stadtwerke Torgelow GmbH

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 35 – Freiwillige Feuerwehr Torgelow

Telekommunikationstechnische Versorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 19 – Deutsche Telekom, Stahnsdorf

8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des B-Planes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, dieser lässt sich leider nicht vermeiden.

Eine Auswertung der Bestandspläne von 1990 hat ergeben, dass der ehemalige Kraftverkehrsbereich des Plangebietes fast zu 100 % mit Gebäude- und Straßenflächen versiegelt war (das entspricht 78 % der Gesamtfläche des Plangebietes). 1998 erfolgte im Auftrag der Stadt Torgelow der Abbruch weitestgehend aller versiegelter Flächen.

Die Sichtung des Luftbildes vom Juni 2001 und einer Kontrollschachtung Ende August 2003 haben noch eine zu entsiegelnde Restfläche von ca. 1000 m² mit Schächten und Anschlussleitungen ergeben (das entspricht 16 % der Gesamtfläche des Plangebietes).

Bis auf die private Nutzgartenfläche von ca. 1382 m² ist die Restfläche eine verdichtete Schotter-, Kies- und Sandfläche, auf welcher keine erhaltenswerten Bäume stehen. Anpflanzungen sind keine erfolgt.

Die zu erwartende Neuversiegelung auf max. 9 Baugrundstücken, Wegen, Stellplätzen und Carports bzw. Garagen übersteigt mit 2.611 m² (das entspricht 41 % der Gesamtfläche des Plangebietes) nicht das Maß der Versiegelung vor 1998.

Als Aufwertung der Grundstücke und damit des gesamten Plangebietes sind die Anpflanzungen durch gärtnerische Nutzung der Grundstücksrestflächen zu sehen, Bodenauflockerung, Mutterbodenauftrag, Hecken und Baumpflanzung (siehe Pkt. 3.4).

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgte nach dem Nordrhein-Westfälischen Modell und ist als Anlage 1 mit dem Plan zur Ausgangssituation und zum Zustand gemäß Festsetzungen der Begründung beigefügt.

Die Berechnung ergab eine positive Gesamtbilanz von +2837,5 Wertepunkte und kennzeichnet damit einen Kompensationsüberschuss. Das entspricht ca. 16 großkronigen Bäumen. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 02 – Landkreis Uecker-Randow, FB 5

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 18 – RETHMANN Entsorgungsgesellschaft Ueckermünde

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 30 – StAUN Ueckermünde

Im Vollzug des Artenschutzrechtes wird auf die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hingewiesen:

- *Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten,*
- *Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.*

Bei Eingriffstatbeständen ist dieser Sachverhalt im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und ggf. sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Dafür zuständig ist die Untere Naturschutzbehörde. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die bislang nicht erfasst waren, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar und es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim LAUN M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Vorausset-

zungen eines Eingriffs erfüllt (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 31 – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Güstrow

8.4 Altlasten

Die im Vorhaben bezeichnete Fläche, u. a. das Flurstück 19, wird auf Grund der früheren Nutzung (ehemals Kraftverkehr) und dem Umgang mit umwelt- und gesundheitsgefährdenden Stoffen als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Uecker-Randow geführt.

So werden auch in den Untersuchungsergebnissen des Limnologischen Instituts Dr. Nowak Neubrandenburg vom 25.02.1992 Kontaminationen des Bodens im Bereich des ehem. Altöllagers des Kraftverkehr Torgelow nachgewiesen. Ein ingenieurtechnisches Gutachten, das Aufschluss über die Gefahrensituation geben kann, die von diesem Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Boden ausgeht, liegt im Landkreis Uecker-Randow nicht vor.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand gibt es jedoch keine Hinweise auf eine unmittelbare Gefährdung der o. g. Schutzgüter, die die Einleitung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen würden.

Sollten sich jedoch während der Durchführung des Vorhabens Hinweise auf eine Gefahrensituation für die Schutzgüter, insbesondere Boden und Grundwasser ergeben, ist der zuständige Fachbereich 2 Ordnung und Umweltamt des Landkreises sofort zu informieren.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 02 – Landkreis Uecker-Randow, FB 2

Die benannten belasteten Flächen liegen außerhalb des Vorhabengebietes.

Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Altöllagers wurden bereits in 1994 durchgeführt.

In einer abschließenden Gefährdungsabschätzung im Jahr 2000 durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH auf den untersuchten Teilflächen des Flurstückes 19, Flur 9, Gemarkung Torgelow wurde festgestellt, dass von der vorhandenen Restkontaminationen des Bodens mit MKW, BTEX und PAK im Grundwasserschwankungsbereich keine nachhaltige Grundwasserbeeinträchtigung ausgeht.

Sollten sich jedoch während der Durchführung des Vorhabens Hinweise auf eine Gefahrensituation für die Schutzgüter, insbesondere Boden und Grundwasser, ergeben, ist der zuständige FB 2 Ordnung und Umweltamt des Landkreises sofort zu informieren.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für Erschließung und Kanalisation erfolgt zunächst über Haushaltsmittel der Finanzplanung der Jahre 2003 und 2004 der Stadt Torgelow und des Abwasserbetriebes Torgelow.

Die Anliegergrundstücke haben den anteiligen Erschließungsbeitrag gemäß Erschließungsbeitragssatzung und den Anschlussbeitrag gem. Entwässerungssatzung der Stadt Torgelow zu tragen.

10. Begründung zur Nutzung über die örtliche Bauvorschrift

gem. § 86 Landesbauordnung M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/02 Wohnbebauung „Südliche Borkenstraße“ i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

10.1 Grünordnung

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind heimische Sträucher wie schwarzer Holunder, Schneeball, Flieder, wilde Rose, Traubenkirsche, europäisches Pfaffenhütchen zu pflanzen.

Wie bereits unter Punkt 3.2 benannt, soll eine lockere Bebauung erreicht werden, welche die vorhandene Bebauung mit einem großen Grünanteil harmonisch abrundet und sich insgesamt gut in das Stadtbild einfügt.

10.2 Dachgestaltung

Hauptdächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
Die Minstdachneigung beträgt 14°.

Da sich der Standort im innerstädtischen Bereich befindet, wurde in Bezug auf die vorhandene Nachbarschaftsbebauung besondere Anforderungen an Dachform und Dachneigung gestellt.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 02 – Landkreis Uecker-Randow, FB 5

Torgelow, den 18.12.2003



Gebhardt
Bürgermeister

Anlage 1

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 24/02 Wohnbebauung "Südliche Borkenstraße"

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(s. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenwerteliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotop-typenwerteliste)</small>	Fläche <small>m²</small>	Grundwert A <small>(lt. Biotop-typenwerteliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	1.1	versiegelte Fläche	1000	0	1	0	0
2	1.3	Schotter-, Kies-, Sandfläche	3991	1	1	1	3991
3	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1382	4	1	4	5528
			6373	Gesamtflächenwert A: <small>(Summe Sp 8)</small>			9519

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8	Flächenanteil %
Flächen-Nr. <small>(s. Plan Zustand gem. Festsetzungen)</small>	Code <small>(lt. Biotop-typenwerteliste)</small>	Biototyp <small>(lt. Biotop-typenwerteliste)</small>	Fläche <small>m²</small>	Grundwert <small>(lt. Biotop-typenwerteliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>	
1	Straße <u>664 m²</u>							
	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung.	455	0,5		0,5	227,5	6
	2.2	Bankett, Mulde mit Straßenbegleitgrün	209	3		3	627	5
2	Mischgebietsfläche <u>5709 m²</u>							
	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung. <small>(Gebäude, Wege, Doppelcarport) für max. 9 Baugrundstücke</small>	2250	0,5		0,5	1125	35
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	3459	3		3	10377	54
			6373	Gesamtflächenwert A: <small>(Summe Sp 8)</small>			12356,5	100

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

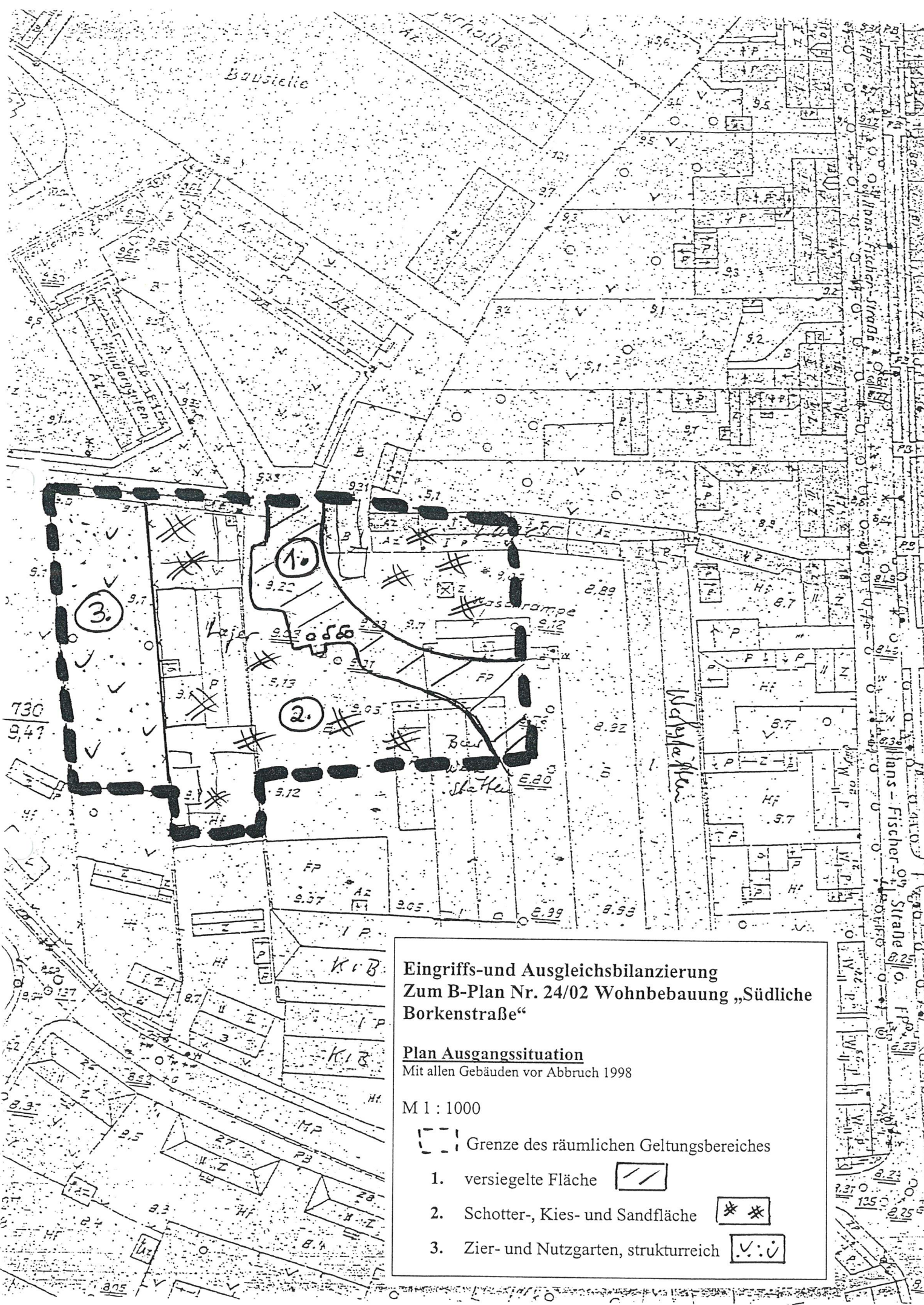
2837,5

Die positive Gesamtbilanz von + 2837,5 kennzeichnet einen Kompensationsüberschuß.
Das entspricht ca. 16 großkronigen Bäumen.
Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 02 – Landkreis Uecker-Randow, FB 5

Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 18 – RETHMANN Entsorgungsgesellschaft Ueckermünde





Stellungnahme TÖB lfd. Nr. 30 – StAUN Ueckermünde



**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Zum B-Plan Nr. 24/02 Wohnbebauung „Südliche
Borkenstraße“**

Plan Ausgangssituation
Mit allen Gebäuden vor Abbruch 1998

M 1 : 1000

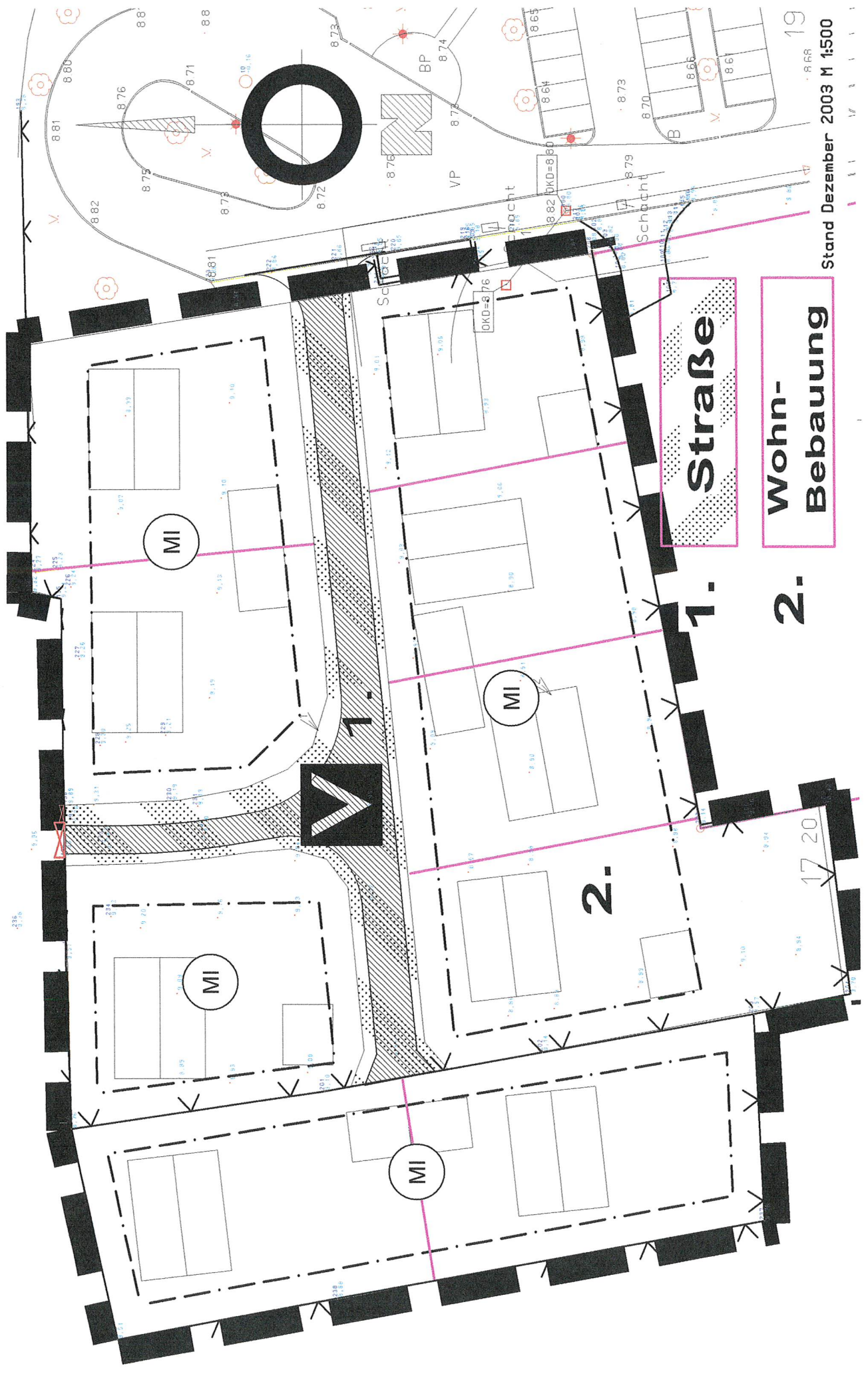
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1. versiegelte Fläche 
- 2. Schotter-, Kies- und Sandfläche 
- 3. Zier- und Nutzgarten, strukturreich 

Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Plan Zustand gemäss Festsetzung B-Plan 24/02

Wohnbebauung "Südliche Borkenstraße"

(mit einer möglichen Variante der Gebäudeanordnung und Grundstücksgrenzen)



Fotodokumentation

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24/02
Wohnbebauung "Südliche Borkenstraße"

nördlich von E.D.I.S, westlich vom Parkplatz Borkenstraße



Foto 1-4: Zufahrt zur Kita "Villa Kunterbunt" und dem Gewerbebetrieb Oliver Zahl



Foto 5+6: Parkfläche vor diesen o. g. Einrichtungen



Foto 7



Foto 8

Foto 7+8:
noch zu
entsorgende
Schächte und
Entsorgungs-
leitungen



Foto 9



Foto 10

Foto 9+10: Die gesamte ehemalige Kraftverkehrs-fläche ist mit Beton, Pflaster bzw. Schotter-, Kies- und Sandfläche versehen, so dass sich seit Abbruch der Gebäude von 1998 noch keine geschlossene Vegetationsdecke ausbilden konnte



Foto 11

Foto 11:
An das ehemalige Kraftver-
kehrsgebäude grenzt die zum
B-Plan gehörige private
Grünfläche mit einigen Obst-
bäumen und Gemüsebeeten an.
Die großen Bäume im
Bildhintergrund liegen
außerhalb des Plangebietes