

Begründung

zur

Ergänzungssatzung Nr. 01

**Bebauung „Grundstück ehemaliges
Pionierhaus“**

Stand: *Mai* 2000

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	3
3.5 Baugestaltung	4
4. Vorbereitende Bauleitplanung	4
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	4
6. Plangebiet	4
7. Auswirkung der Planung	
7.1 Erschließung	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	4
8. Finanzierung	5
Anlage 1 Lageplan der Ergänzungssatzung Nr. 01 mit möglicher Einzelhausbebauung	6
Anlage 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	7
Anlage 3 Lageplan der Ergänzungssatzung Nr. 01 mit Baumeinmessung	10
Anlage 4 <i>Lageplan der Ergänzungssatzung Nr. 01 mit Eintragung der Waldgrenze</i>	11

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Torgelow beabsichtigt das Grundstück des ehemaligen Pionierhauses erneut einer Bebauung zuzuführen. Geplant ist die Nutzung des Grundstückes als Standort für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Das Vorhaben ist damit nicht zulässig.

2. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geschaffen werden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Lageplan, Stand *Mai* 2000, bezeichneten Gebiet wird in der Ergänzungssatzung als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Satzung sieht für den Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine zulässige Vollgeschosszahl von 1 vor.

Die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung ist durch Eingeschossigkeit geprägt. Das betrifft die Häuser Am Tanger 1, 1a, 2, Pasewalker Str. 17c und das Ärztehaus Wrage/Westphal, aber auch die abgängigen Gebäude des ehemaligen Pionierhauses waren eingeschossig. Die 2-geschossigen Gebäude des Seniorenheimes richten sich zur Pasewalker Straße und prägen nicht den Straßenraum der Anliegerstraße.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom *Mai* 2000 festgesetzt.

Nach erfolgter Absprache mit dem Forstamt Torgelow am *18. April* 2000 müssen südlich und westlich von der hinteren Baugrenze mindestens 25 m Abstand bis zum Wald eingehalten und Gartenhäuser, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur in dem Bereich zwischen den Baugrenzen errichtet werden.

Die Bauwilligen haben gegenüber dem angrenzenden Waldbesitzer einen Haftungsverzicht zu erklären, der im Grundbuch einzutragen ist.

Für das Baugebiet ist offene Bauweise vorgesehen. Errichtet werden können z.B. bis zu sechs Einzelhäuser.

3.4 Grünordnung

Auf den zu bebauenden Grundstücken sind je *ein* Baum zu pflanzen (Laubbaum von standortgerechten Gehölzen oder Obstbaum) und 3 *Strauchgruppen* aus mindestens 5 standorttypischen, einheimischen Laubsträuchern, die nach 3-jähriger Pflege sich selbst überlassen werden können (Pflanzenliste: Wildbrombeere, Wildhimbeere, Europäische Traubenkirsche, Haselnuss, Roter Hartriegel).

Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen zu unterhalten.

3.5 Baugestaltung

Begründung zur Gestaltungssatzung nach § 86 LbauO M-V:

Hauptdächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Die Mindestdachneigung beträgt 22 °. Durch die vorgegebene Mindestdachneigung soll eine harmonische Einfügung in die nähere Umgebung bzw. den angrenzenden Innenbereich erreicht werden.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wald und Wohnbaufläche mit der Ausweisung von „kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Ergänzungssatzung ist damit nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Satzungsgebietes liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB *und befindet sich im Eigentum der Stadt Torgelow*

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca 0,68 ha. Er wird begrenzt:

im Norden: von der Wohnbebauung an der Straße „Am Tanger“
im Westen: von Wald
im Süden: von Wald
im Osten: vom Altenpflegeheim und dem Ärztehaus.

7. Auswirkung der Planung

7.1 Erschließung

Die Erschließungsstraße ist vorhanden. Der Planbereich ist damit in verkehrlicher Hinsicht erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Torgelow GmbH, die Abwasserbeseitigung durch Abwasserbetrieb, Eigenbetrieb der Stadt Torgelow. Das Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Die Löschwasserversorgung wird durch das Einrichten eines neuen Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr und der Stadtwerken Torgelow GmbH sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas wird durch die Gasversorgungs GmbH abgesichert, die mit Elektroenergie über das Energieversorgungsunternehmen e.dis.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Umwandlung von Wald

Bereits ab Juni 1999 wurden Abstimmungsgespräche mit dem Forstamt Torgelow bezüglich einer geplanten Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Pionierstation, Pasewalker Straße 17 f, geführt, deren Ergebnis ein zu stellender Umwandlungsantrag für ca. 0,5835 ha Wald mit einem ungefähr 77-jährigen Kiefernbestand ist. Da Torgelow nur über wenig von Bebauung freie Flächen ohne Waldbestand im Gemeindegebiet verfügt, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 5 Landeswaldgesetz nicht möglich. Somit wird die Stadt gem.

Walderhaltungsabgabenverordnung vom 17. Juni 1995 eine Walderhaltungsabgabe entrichten. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 Walderhaltungsabgabenverordnung wird nach Kategorie 2 die zu entrichtende Abgabe bei 0,5835 ha zwischen 12.253,00 DM bis 23.340,00 DM liegen. Die genaue Höhe der Abgabe wird mit Vorliegen der Umwattungsgenehmigung bekannt sein. Nach Abstimmung zwischen Forstamt und Stadt ist es empfehlenswert, bis auf einzelne straßenbegleitende Bäume den gesamten Baumbestand zu fällen und die Stubben zu roden, um einerseits Baufreiheit herzustellen und andererseits die Wohnqualität in Hinblick auf die Belichtung zu erhöhen. Das Baufeld *beginnt* bereits im Abstand von 3 m von der Straßenkante. Durch die Vorverlegung der Baugrenzen und dem damit erzielten Mindestabstand von 25 m von der hinteren bzw. seitlichen Baugrenze *zur Grenze des Geltungsbereiches* wird das Fällen weiterer Kiefern *mit einer Breite von 5 m* notwendig. Somit *erstreckt* sich der Waldumwattungsantrag auf den im Lageplan der Ergänzungssatzung mit Stand *Mai* 2000 festgesetzten Geltungsbereich *zuzüglich 5 m südlich und westlich des Geltungsbereiches*. Damit *ergibt* sich der durch die Forstbehörde geforderte *30 m Abstand zur Waldgrenze*.

2. Zukünftige Bebauung

Die Bebauung des im Lageplan ausgewiesenen Geltungsbereiches ist mit max. sechs Eigenheimen möglich (s.Anlage 1).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung schließt das Grundstück Pasewalker Straße 17 c mit den Flurstücken 2/1 und 2/4 aus. Dieses Grundstück ist bereits bebaut, gärtnerisch angelegt und wurde damit beim Bauantrag bereits einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unterzogen. Die zu bewertende Fläche reduziert sich damit um 905 qm auf 5.895 qm.

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung für das Teilflurstück 2/3 stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff i. S. d. § 8 BNatSchG dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden.

Wie im Gespräch am 02.05.00 im Amt für Bau- und Denkmalpflege besprochen wurde, wird im § 2 NR. 5 der Pkt. 5.1 ersatzlos gestrichen, da außer vor dem Standort der ehemaligen Pionierstation (s. Lageplan) alle übrigen Bäume zum Wald gehören und somit gefällt werden. Die letztendliche Zuordnung der Bäume zu Wald bzw. Baumreihe/ -gruppe wurde am 18.04.00 mit der Forstbehörde abgestimmt. Somit ergab sich eine neue Situation für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Um ein einheitliches Bild im Straßenbereich zu erhalten, werden auch die noch verbleibenden 7 Birken auf o.g. Grundstück mit gefällt. Dieses wurde in der neuen Berechnung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt (s. Begründung). Sollte es sich nach erfolgter Grundstücksvergabe und Fertigstellung der Erschließungsanlagen ergeben, wird eine neue straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem nordrhein-westfälischen Berechnungsmodell ist der Anlage 2 zu entnehmen. Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3.4 aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen (§ 2 Nr. 5 der Ergänzungssatzung) konnte in der Gesamtbilanz eine Überkompensation von 11.988 Wertepunkten ermittelt werden. Der Eingriff kann damit ausgeglichen werden.

8. Finanzierung

Die Erschließung wird vorläufig mit 25.000,00 DM eingeschätzt. *Für die Walderhaltungsabgabe wird eine Schätzsumme von 20.000,00 DM angesetzt. Damit ergeben sich 45 TDM Gesamtkosten für o.g. Maßnahme.*

Torgelow, den 27.9.00

Der Bürgermeister



134 - 134
5 131

Anlage 1

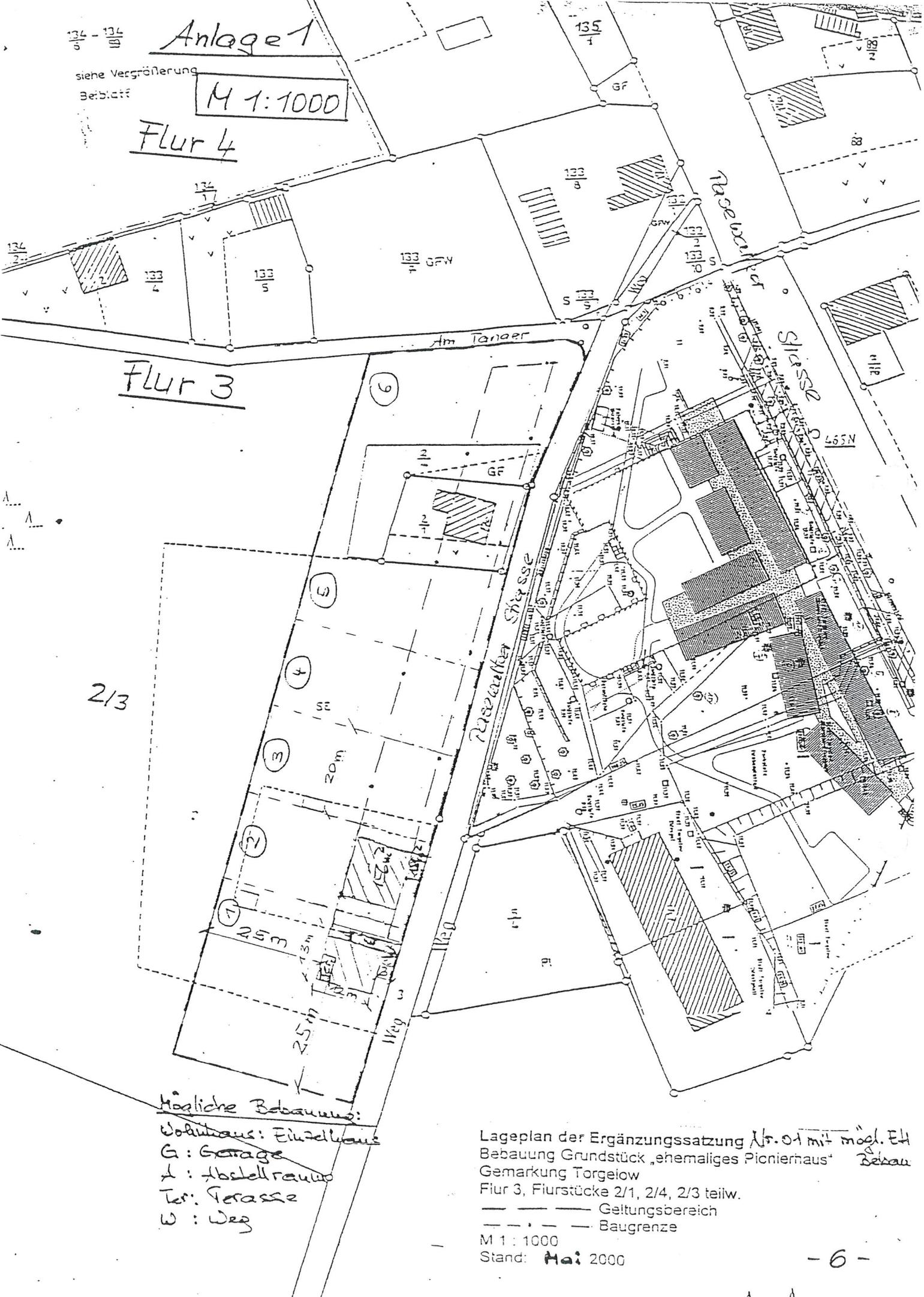
siehe Vergrößerung
Beiblatt

M 1:1000

Flur 4

FLUR 3

2/3



Mögliche Bebauung:
 Wohnhaus: Einzelhaus
 G: Garage
 A: Abstellraum
 T: Terrasse
 W: Weg

Lageplan der Ergänzungssatzung Nr. 01 mit mögl. EB
 Bebauung Grundstück „ehemaliges Picnieraum“
 Gemarkung Torgehlo
 Flur 3, Flurstücke 2/1, 2/4, 2/3 teilw.
 ——— Geltungsbereich
 - - - - - Baugrenze
 M 1 : 1000
 Stand: Mai 2000

Anlage 2

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem nordrhein-westfälischen Berechnungsmodell für die Ergänzungssatzung Bebauung „Grundstück ehemaliges Pionierhaus“ vom Januar 2000

Eingriffsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1. Fundamente im Geltungsbereich

5 Fundamente bzw. Anteile davon (insgesamt ca 112 qm) liegen im Geltungsbereich der Satzung, die zu beseitigen und zu entsorgen sind (s. Anlage 3). Ein Korrekturfaktor wird nicht angesetzt. 112 qm

2. Baumreihe

Nach Fällen und Roden der Bäume (Wald) wird eine straßenbegleitende Baumreihe (Birken) von 7 Einzelbäumen übrigbleiben (s. Anlage 3). Die Birken weisen einen Stammumfang in 1 m Höhe von ca 90 cm sowie einen Kronendurchmesser von ca 25 qm pro Baum auf. Auf Grund des durchschnittlichen Stammdurchmessers von 29 cm kann ein Korrekturfaktor von 1,0 angesetzt werden. 175 qm

3. Sandfläche

Die Fläche nach der Holzung von 5.583 qm stellt sich wieder als Rohboden dar. Da keine atypische Ausprägung vorliegt, wird nur der Korrekturfaktor 1,0 angesetzt. 5.608 qm

Gesamt 5.895 qm

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Ergänzungssatzung

1. Versiegelte Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche für alle Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Wird eine maximale Bebauung mit 6 Eigenheimen mit Garage, Abstellraum, Terrasse und dazugehöriger Zuwegung bzw. Stellplatz angenommen (s. Anlage 1), wird eine Versiegelung von 6 x ca. 175 qm erreicht. Das Versickern des Niederschlagswassers erfolgt auf den eigenen Grundstücken. Es wird davon ausgegangen, dass sich jeder Eigentümer seine Zuwegung/ Stellplatz mit Natur- oder Betonsteinpflaster versiegelt, so dass auch hiermit eine weitere Versickerungsmöglichkeit gegeben ist. Es wird aus o.g. Gründen ein Korrekturfaktor von 1,5 angesetzt. 1.050 qm

2. Einzelbaum pro Grundstück

Gemäß grünordnerischer Festsetzung im § 2 Nr. 5.1 der Satzung ist auf jedem Grundstück 1 Baum zu pflanzen. Bei einem zu erwartenden Kronendurchmesser in 30 Jahren für einen kleinkronigen Baum von mehr als 6 m bzw. einem Kronenbereich von mind. 29 m² ergibt sich eine Gesamtfläche als unterer Wert von 174 m². Bei einem zu erwartenden, möglichen Stammdurchmesser von 20 – 35 cm wird ein Korrekturfaktor von 1,0 angesetzt. 174 qm

3. Zier- und Nutzgärten, strukturreich

Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass einheimische Laubbäume, Hecken aus Laubgehölzen oder anderweitig freiwachsenden Laubgehölze (ohne Formschnitt) und Wiese (bis 3-malige Mahd/ Jahr) 30 % der Gartenfläche ausmachen werden.

Die grünordnerische Festsetzung im § 2 Nr. 5.1 der Satzung enthält Vorgaben zu 3 Strauchgruppen aus mind. 5 standorttypischen, einheimischen Laubsträuchern lt. Pflanzliste, die nach 3-jähriger Pflege sich selbst überlassen werden können.

Die Wiese als Zierrasen wird mit Sicherheit mehr als 3 mal/ Jahr gemäht, so dass ein Korrekturfaktor von 0,9 angesetzt wird.

4.671 qm

Gesamt

5.895 qm

Eingriffsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Bebauung „Grundstück ehemalige Pionierstation“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangsmission)	Code (lt. Biotypenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypwertliste)	Fläche qm	Grundwert A lt. Biototypwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1.	1.1	versiegelte Fläche Oberflächenwasser versickert	112	0	0	0	0
2.	8.2	Baumreihe	175	8	1	8	1.400
3.	1.3	Sandflächen	5.608	1	1	1	5.608
			5.895				7.008

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen der Ergänzungssatzung

Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (lt. Biotypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotypenliste)	Fläche qm	%	Grundwert (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spa 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Spa 4 x Spa 7)
1.	1.2	versiegelte Fläche	1.050	17,81	0,5	1,5	0,75	788
2.	8.2	Einzelbaum	174	2,95	8	1,0	8,0	1.392
2.	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4.671	79,24	4	0,9	3,6	16.816
			5.895	100				18.996

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)

$$18.996 - 7008 = + 11.988$$

Ergebnis:

Es liegt eine Überkompensation von 11.988 Wertpunkten vor. Der Eingriff i.S.d. § 8 BNatschG ist damit ausgeglichen.

134 - 134
134

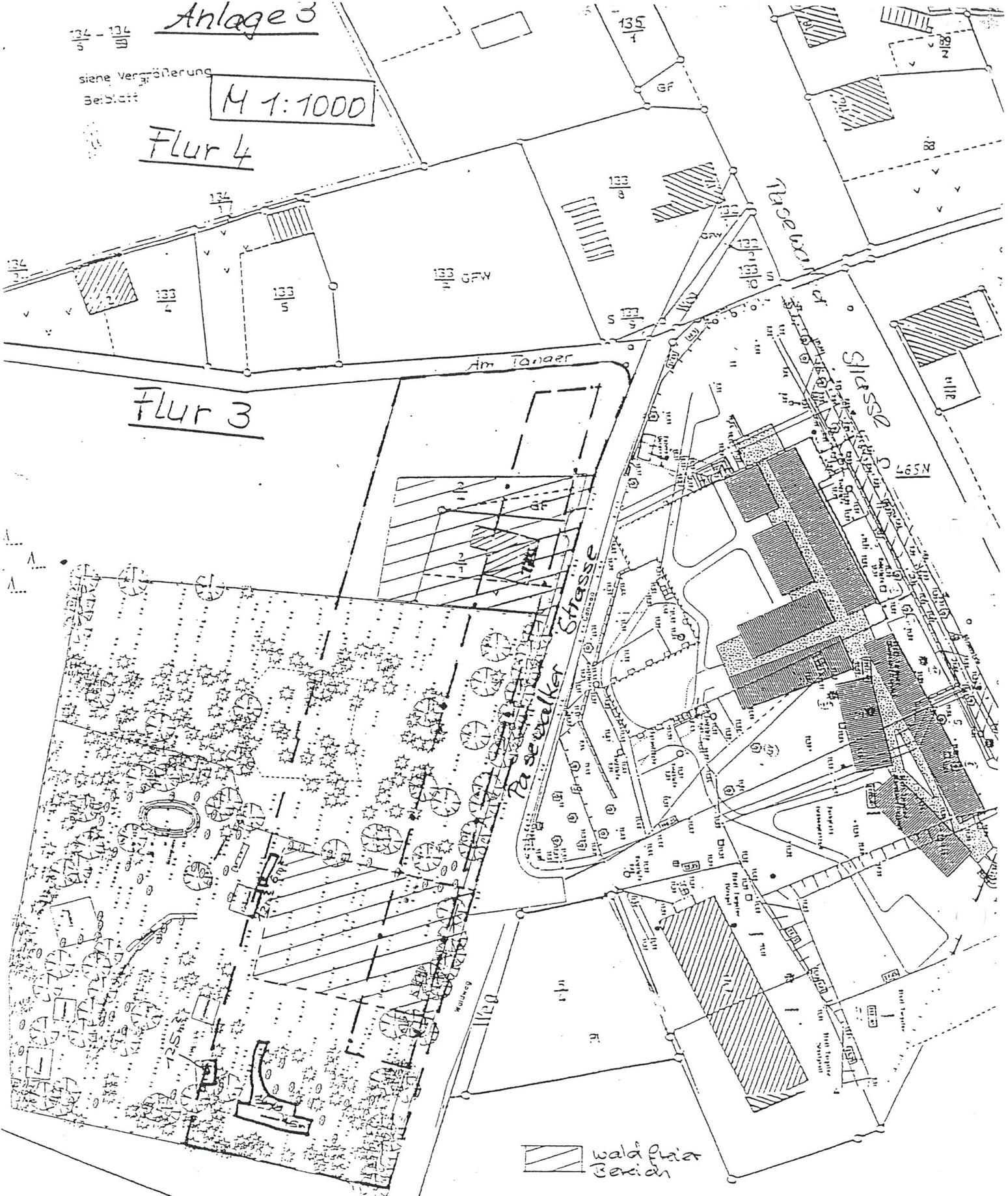
Anlage 3

siene Vergrößerung
Beiblatt

M 1:1000

Flur 4

Flur 3



Fundamente im Geltungsbereich

45,0	m ²
+ 36,0	m ²
+ 12,0	m ²
+ 12,0	m ²
+ 6,0	m ²
121,1	m²

Waldflur Bereich

Lageplan der Ergänzungssatzung Nr. 01 mit Baumaßnahmen

Bebauung Grundstück „ehemaliges Pionierhaus“ messung
 Gemarkung Torgelow
 Flur 3, Flurstücke 2/1, 2/4, 2/3 teilw.
 — — — Geltungsbereich
 - - - - - Baugrenze

M 1:1000
Stand: Mai 2000

134 - 134
6 11

Anlage 4

siehe Vergrößerung
Beiblatt

M 1:1000

Flur 4

Flur 3

2/3

 Waldflur
Bereich

--- mit Eintrag der Waldgrenze

Lageplan der Ergänzungssatzung Nr. 01

Bebauung Grundstück „ehemaliges Picnierhaus“

Gemarkung Torgelow

Flur 3, Flurstücke 2/1, 2/4, 2/3 teilw.

— Geltungsbereich

- - - Baugrenze

M 1 : 1000

Stand: **Mai** 2000

