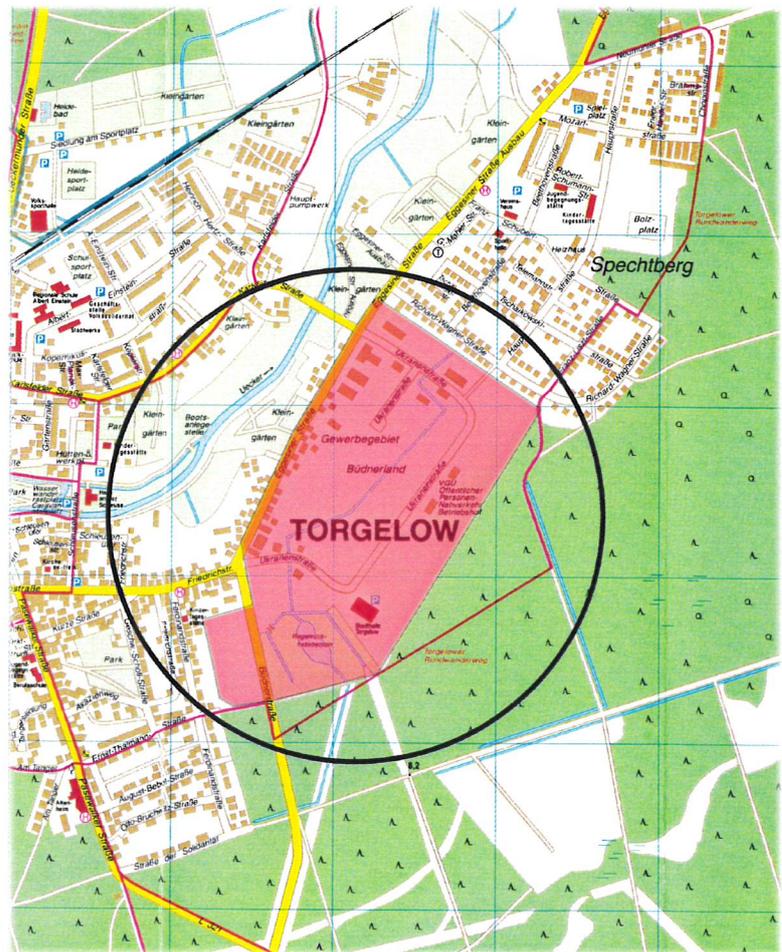


2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 02/90

„Büdnerland“



Begründung

Stand: September 2008

1. Verfahrensstand, Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Büdnerland wurde am 05.12.1990, der Satzungsbeschluss am 09.02.1994 sowie der Beitrittsbeschluss am 07.12.1995 gefasst. Die Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen aus der Genehmigung vom 11.05.1995 erfolgte mit Schreiben des Landkreises Uecker-Randow vom 05.02.1996. Die öffentliche Bekanntmachung des B-Planes ist am 06.03.1996 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Torgelow Nr. 5 veröffentlicht worden.

Der 1. Änderungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde am 10.10.2007 und der Satzungsbeschluss am 05.12.2007 gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 19.12.2007 ist die 1. Änderung in Kraft.

Im Rahmen des Bauantrages der Stadt Torgelow auf Errichtung eines Gebäudes für ein Kundenservice-Center sollte die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung geschaffen werden. Darauf hin wurde die 2. Änderung sowie die Auslegung des Bebauungsplanes „Büdnerland“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Torgelow am 04.06.2008 beschlossen.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. B-Planänderung erfolgen am 01.10.2008.

Bei der Überprüfung der Festsetzungen im Plan Teil A sowie der textlichen Festsetzungen in Teil B im Zusammenhang mit vorgenanntem Kundenservice-Center und der Einarbeitung in die neu vermessene Kartengrundlage musste in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Uecker-Randow festgestellt werden, dass diverse Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen bzw. auf Grund der aktuellen Vermessungsgrundlage nicht mehr darstellbar und damit festsetzbar sind. Dagegen musste das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erweitert und die Trassenführung der 110 kV-Freileitung neu aufgenommen werden.

2. Planänderungen

2.1 Änderungen entsprechend den bereits realisierten Maßnahmen und festgestellten Katastergrenzen

1. Herausnahme „Fuß- und Radwege“ am östlichen Planungsrand und Eintrag des Straßennamens „Hauptstraße“ im Plan Teil A

Die Straße ist im Bestand vorhanden.

2. Herausnahme des 30 m-Waldabstandes im Plan Teil A

Der Waldabstand ist zwischenzeitlich per Verordnung geregelt (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V vom 20. April 2005).

3. Damit ergibt sich die Herausnahme der Festsetzung „Ausschluss von Nebenanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in dem gesamten ehemaligen 30 m-Waldabstandsbereich sowie dem 15 m-Bereich im Wohngebiet im Plan Teil A.

Die Waldabstandsverordnung vom 20.05.2005 bestimmt Ausnahmen zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m-Waldabstandsbereich. Weitere Ausschlüsse von baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen, sind aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich und gewollt.

Aus diesem Grund wird auch die

4. Festsetzung „Ausschluss von Nebenanlagen“ hinter der Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße im Plan Teil A sowie in der Zeichenerklärung herausgenommen.

Es existieren bereits diverse Nebenanlagen auf den Grundstücken, aus der Historie heraus resultierend. Somit ist die zeichnerische Darstellung von „Flächen für Nebenanlagen“ nicht mehr erforderlich.

5. Erweiterung des Baufeldes entlang der Wohnbebauung Friedrichstraße entsprechend dem Bestand

Derzeit befindet sich das Wohnhaus Friedrichstraße 21A außerhalb der Baugrenzen. Dieses wird korrigiert und die Baugrenze in dem gesamten Bereich hinter das Wohnhaus verschoben. Die Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entsprechend den schalltechnischen Ermittlungen bei Aufstellung des B-Planes bleibt weiterhin auf die vordere Bebauung beschränkt. Diese wirkt auf die hintere Bebauung wie ein Schallschutzriegel.

6. Korrektur der Bebauungsplangrenzen entsprechend der festgestellten Katastergrenze und Korrektur bzw. Eintrag der aktuell vermessenen Flurstücksgrenzen

„Im Bereich angrenzend an die Ortslage Spechtberg erfolgte 1994 durch die Vermessungsstelle Adam/ÖbVI die Grenzwiederherstellung. Bei der örtlichen Überprüfung und Übertragung des Messungsergebnisses in die Örtlichkeit musste das Vermessungsbüro Zeise feststellen, dass die Grundstücksgrenze aus 1994 fehlerhaft wiederhergestellt war. Die daraus später entwickelten Beschlussvorlagen/Vorwegnahme der Entscheidungen sind an die jetzt ermittelte bzw. wiederhergestellte Grundstücksgrenze anzupassen. Erst mit Bekanntgabe des Umlegungsplanes wird die abschließende Berichtigung des Katasters erfolgen.“ (Auszug aus dem Protokoll des Umlegungsausschusses vom 06.05.2008).

In diesem Zusammenhang korrigiert sich auch die Bebauungsplangrenze zu Spechtberg angrenzend an die Wohnbebauung entlang der Richard-Wagner-Straße 20 - 26 entsprechend der festgestellten Katastergrenze.

Bei der örtlichen Überprüfung im Rahmen der Vermessung und Sichtung der Flurkarten hat sich ergeben, dass sich das städteigene Flurstück 630/32 der Flur 1 Gemarkung Torgelow u. a. zw. der Bebauungsplangrenze und den Wohnbebauungen Richard-Wagner-Straße 20, 22, 24 und 26 befindet und z. T. ohne Rechtsgrundlage durch die Anwohner mitgenutzt wird. Den Eigentümern wird durch die Kämmerei der Stadt Torgelow der Kauf bis zur neugefassten Bebauungsplangrenze angeboten. Damit soll sichergestellt werden, dass kein, später nicht mehr vermarktungsfähiges, ungenutztes Splitterflurstück übrigbleibt. Sollte der Ankauf oder eine Verpachtung durch die angrenzenden Eigentümer abgelehnt werden, wird dieses Splitterflurstück mit einer Grundstückstiefe zw. ca. 2 m – 7 m in den Bebauungsplan einbezogen bzw. grünordnerisch angrenzend an den B-Plan genutzt.

7. Streichung der Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB „In der Ukranenstraße sind 48 Stellplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.“ im Text Teil B

Die Erschließungsstraße ist realisiert. Die Verkehrsfläche wurde entsprechend der Vermessung in den Plan übernommen. Die entstandenen Stellplätze werden gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) gekennzeichnet.

8. Herausnahme der Straßenregelprofile im Plan Teil A

Alle fertig gestellten und eingemessenen Verkehrsflächen wurden in den Plan übernommen. Die geplanten Erschließungsstraßen sind bis auf die Straße im Wohngebiet fertig gestellt, so dass die Regelprofile für die Ukranen- und Büdnerstraße im Plan Teil A entfallen können. Das Regelprofil im Wohngebiet kann auf Grund der bereits festgesetzten Breiten der Verkehrsfläche von 6 m ebenfalls herausgenommen werden. In der Ausführungsplanung zur Wohngebietsstraße wird die Aufteilung des Straßen- und Gehwegbereiches mit erforderlicher Beleuchtung geregelt.

9. Anpassung der Verkehrsrandbegrünung VRB entlang der Büdnerstraße im Plan Teil A

Mit Vorliegen der aktuellen Vermessungsunterlagen als Grundlage für den Bebauungsplan musste festgestellt werden, dass durch die Herstellung der Büdnerstraße auf der Grundlage des damaligen separaten B-Planes und der 1995 erfolgten Übernahme des B-Planes „Büdnerstraße“ in den B-Plan „Büdnerland“ im Vergleich mit der aktuellen Vermessung geringe Abweichungen in der VRB zu verzeichnen sind, insbesondere im Kreuzungsbereich Büdnerstraße/Friedrichstraße/Eggesiner Straße. Positiv für den Immissionsschutz des Wohngebietes zu verzeichnen ist dabei der von 1 m auf 1,50 m höher ausgefallene Schallschutzwall entlang der Büdnerstraße. Eine Neuberechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf Grund der geringen Flächengröße nicht erforderlich.

10. Einschränkung in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist **im Wohngebiet** auf den Grundstücken zu versickern.“

Der Grundwasserspiegel ist z. T. zu hoch, um das Niederschlagswasser der Dachflächen, insbesondere im Gewerbegebiet, auf den Grundstücken versickern zu lassen. Eine Regenentwässerungsleitung ist im Straßenraum vorhanden. Diese führt das Regenwasser dem Regenrückhaltebecken zu.

11. Nachrichtliche Übernahme der 110 kV-Freileitungstrasse

Die 110 kV-Freileitungstrasse wurde 2007 fertig gestellt, quert im östlichen Bereich das Bebauungsplangebiet und ist damit im Bestand vorhanden.

12. Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der vorhandenen Gasleitung am südöstlichen B-Planrand sowie der Regenentwässerungsleitung von der Büdnerstraße zum Regenrückhaltebecken im Flurstück 663/2 jeweils 5 m beidseitig der Leitungstrasse.

Die vorhandenen Leitungen wurden in den letzten Jahren errichtet und sind im Bestand vorhanden.

13. Korrektur des Datums des Abstandserlasses von NW sowie der Bezeichnung der Höhenfestpunkte außerhalb (Friedrichstraße 19) und innerhalb des B-Plangebietes (Eggesiner Straße 8)

Der Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen gilt nach wie vor für M-V, die beiden Höhenfestpunkte sind noch vorhanden. Bei einer B-Planänderung ist immer der aktuelle Gesetzesbezug herzustellen.

14. Änderung „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ im Bereich des Regenrückhaltebeckens RRB

Im Rahmen der Umliegung wurden bereits die Flurstücke 663/1 und 664 veräußert, weitere Privatisierungen sind abzusehen. Der angrenzende Grünbereich aus dem Flurstück 666/1 westlich angrenzend an die Stadthalle ist eingezäunt und wird im Zusammenhang mit der Stadthalle (privates Gebäude) für öffentliche und private Veranstaltungen genutzt. Öffentlich gewidmet ist die der Stadt gehörende Grünfläche nicht, so dass auch für diesen Bereich der Grünfläche „privat“ festgesetzt wird.

Die ursprüngliche Vorstellung lt. Begründung zum Bebauungsplan mit Stand November 1995, diesen „öffentlichen Grünbereich“ in einen naturnahen Wiesenpark umzugestalten, musste auf Grund des sehr feuchten Bodens aufgegeben werden. Die bereits in den zurückliegenden Jahren errichtete Holzbrücke über den nordwestlichen Grabenabschnitt gemäß der Vorschlagsvariante in der Begründung zum B-Plan musste wieder zurückgebaut werden. Die Brückenpfeiler waren binnen kürzester Zeit durchgefault. Bei feuchter Witterung ist diese Fläche kaum begehbar.

Zielsetzung war es weiterhin, die überwiegende Fläche als Frischwiese zu erhalten. Dieses Ziel wird auch mit der Privatisierung der Flächen aufrecht erhalten, da keine andere Nutzung möglich ist. Das Flurstück 666/1 liegt am weitesten entfernt vom RRB, so dass der Untergrund bereits eine bessere Beschaffenheit aufweist und die Nutzung für kulturelle und sportliche Zwecke im Außenbereich der Stadthalle möglich ist.

In der Ausgleichsbilanzierung von 1995 ist der Wiesenpark (mit Wegeführung in der Fläche) mit der Wertestufe 4,5 eingestuft worden, eine intensive Grünlandnutzung mit 4. Die Grünlandnutzung (ohne Wegeführung in der Fläche) wird nur extensiv erfolgen, wie bislang auch. Damit kann weiterhin mindestens die Wertestufe 4,5 angesetzt werden. Eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfällt somit. Die Berechnungen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Bereiche A, B und C weisen außerdem einen Kompensationsüberschuss aus, welcher bei Bedarf als Ausgleich mit herangezogen werden könnte (s. Anlage 1 der Begründung).

2.2 **Notwendig gewordene Änderungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzung für die jetzigen und zukünftigen Planungen**

15. Herausnahme bzw. Verkleinerung der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im 30 m-Waldabstand entsprechend der geplanten Bauungen in den Pflanzbereichen 1.1 und 1.2 (s. Anlage 1 zur Begründung). Eintrag „privater Parkplatz“ in den Pflanzbereich 1.1 bzw. Bereich C.

Im süd-östlichen Rand des Bereiches C wird die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern von einer Breite von 10 m in Verlängerung des bereits vorhandenen 10 m-Streifens festgesetzt.

In einem festgesetzten Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kann keine Befreiung zur Errichtung von baulichen Anlagen erteilt werden. Auf Grund des vorliegenden Bauantrages für das Kundenservice-Center am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes sowie eines Lageplanes mit den Eintragungen einer möglichen Bebauung westlich angrenzend an die Bebauung Ukranenstraße 8 wird die Herausnahme bzw. Verkleinerung der Festsetzung erforderlich. Die dafür zu erbringenden Ausgleichspflanzungen wurden im Rahmen dieser Änderung berechnet und auf den jeweiligen Grundstücken mit A, B und C als anzupflanzende Bäume, kurzgeschnittenen Landschaftsrasen bzw. Extensivrasen festgesetzt. Eine Benennung erfolgt im Teil B, den textlichen Festsetzungen unter § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (s. Änderungspunkt Nr. 24). Im Bereich C erfolgt noch die Festsetzung „privater Parkplatz“.

Die Berechnung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt. Grundlage waren dafür Vermessungspläne mit neu festgestellten Katastergrenzen, in welchem die Lage der Gebäude und die Festsetzungen von Plan Teil A des Bebauungsplanes zur Ermittlung der Flächengrößen eintragen wurden. Die am süd-östlichen Rand des B-Planes vorhandene 10 m breite Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird um die 30 m ehemalige Waldabstandsfläche verlängert.

16. Herausnahme aller Firstrichtungen und Bauweisen der Bebauung aus Plan und Zeichenerklärung (Teil A)

Auf Grund heutiger Gegebenheiten können vorgenannte Festsetzungen herausgenommen werden. Die Bebauung entlang der Eggesiner Straße und Friedrichstraße ist im Bestand vorhanden.

Im neuen Wohngebiet möchte die Stadt diese Reglementierungen von vor 13 Jahren nicht aufrecht erhalten, da die Praxis immer wieder darlegt, dass sehr oft mit Ausnahmen und Befreiungen gearbeitet wird, wenn der Bauantrag vorliegt. Die Vielfältigkeit der Möglichkeiten im Bau eines Hauses mit den unterschiedlichsten Gestaltungsvarianten haben zugenommen, so dass die Stadt Torgelow in diesem nicht innenstadtrelevanten Gebiet aus heutiger Sicht größere Bau- und Gestaltungsfreiheiten gewähren möchte.

17. Änderung des gesamten Wohngebietes in ein WA-Gebiet und Herausnahme der Baufeldnummerierungen

Auch hier haben sich die Gegebenheiten nach 13 Jahren dahingehend verändert, dass die Planung zur Festsetzung von reinen Wohngebieten in der Vergangenheit zu immer mehr Problemen bzw. Ausnahmen und Befreiung geführt hat. Die Unterbringung kleinerer Gewerbeeinheiten im eigenen Haus wurde auf Grund der gestiegenen Mieten und Lebensunterhaltungskosten immer sinnvoller; WR-Gebiete ermöglichten vieles nicht, was im WA-Gebiet möglich ist.

Vor diesem Hintergrund führten die Überlegungen in der Verwaltung dazu, das gesamte Wohngebiet als WA-Gebiet auszuweisen. Der Flächennutzungsplan FNP stellt als Art der Bebauung für das Gebiet Wohnbaufläche dar, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des B-Planes von 1995 geht ebenfalls nur von Wohnbaufläche aus. Der Änderungspunkt ist aus dem FNP entwickelt. Eine neue E-/A-Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Änderungspunkte in den textlichen Festsetzungen unter

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

18. Anfügen an 1. Abs.: „Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig: ..., **Anlagen für sportliche Zwecke.**“;

19. Streichung im 2. Abs.: „Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 *ausnahmsweise* zulässig: ..., **Anlagen für sportliche Zwecke und ...**“ (1. Änderung);

20. Streichung im 3. Abs.: „Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO *nicht* zulässig: ..., **Anlagen für sportliche Zwecke (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ...**“;

21. Streichung im 4. Abs.: „Im *Gewerbegebiet (GE)* sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO *nicht zulässig*: ... **kulturelle**,...“;

Mit den Änderungen der Punkte 18. und 19. wird nur eine Korrektur entsprechend BauNVO vorgenommen.

Mit der Streichung unter Punkt 20. und 21. soll eine mögliche Entwicklung in kultureller und sportlicher Hinsicht im Bebauungsplangebiet, insbesondere auch im Bereich der bereits jetzt vorhandenen Stadthalle, Rechnung getragen werden. Diese Entwicklung war Anfang der 90er Jahre noch nicht absehbar.

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

22. Änderung „In den Gewerbegebieten (GE) und Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)] können Einzelgebäude oder Hausgruppen mit einer Länge > 50 m und seitlichem Grenzabstand innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen werden. Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)] entlang der Büdnerstraße sowie im Mischgebiet MI 1 und 2 darf die Gebäudehöhe + 15,0 m,..., nicht überschreiten.“;

Mit dieser Änderung soll erreicht werden, dass auch höhere Hallen entsprechend der gewerblichen Nutzung errichtet werden können, ausgeschlossen jedoch im unmittelbaren Sicht- und Wohnbereich entlang der Büdner- und Eggesiner Straße.

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

23. Streichung der Festsetzung „Auf der öffentlichen Grünfläche in der Wohnanlage ist ein öffentlicher Spielplatz von 400 m² einzuordnen.“

In der Wohnanlage können Eigenheime errichtet werden, die einen Grünbereich und damit Platz auf dem jeweiligen Grundstück haben, bei Bedarf einen Spielbereich für ihre Kinder auf den eigenen Grundstücken herrichten zu können.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in kleineren Siedlungsbereichen kaum Kinder wohnen, die den öffentlichen Spielplatz regelmäßig nutzen und damit auslasten. Sollte sich dennoch der Bedarf ergeben, kann diese öffentliche Fläche jederzeit für einen öffentlichen Spielplatz umgestaltet werden.

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

24. Neufassung der Festsetzung: „Die detaillierten Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zu Begrünungsmaßnahmen werden im beigefügten Anlagenteil **unter Beachtung der 2. Planänderung im Plan Teil A und Text Teil B, welche nicht in den Anlagenteil übertragen wurden**, geregelt.

Für die Baumpflanzungen sind Pflanzgruben von 1 m x 1 m x 0,80 m herzustellen und folgende Mindestgrößen einzuhalten:

im öffentlichen Bereich StU 14-16 cm 3x verpflanzt, mit Ballen;
im nichtöffentlichen Bereich StU 12-14 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen.

Ausgleichsmaßnahmen für den

20 m-Bereich A: 5 Bäume im kurzgeschnittenen Landschaftsrasen

10 m-Bereich B: Extensivrasen

30 m-Bereich C: Industrierasen und 7 Bäumen innerhalb des zu errichtenden Parkplatzes.“

. In Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde vereinbart, dass die Planänderungen nicht in den Anlagenteil übernommen werden brauchen. Die textliche Festsetzung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 im Plan Teil B wird neu gefasst bzw. erweitert.

. Auf Grund der immer knapper werdenden finanziellen Mittel und dem trotzdem zu erbringenden Ausgleich wird der Stammumfang StU der anzupflanzenden Bäume im nichtöffentlichen Bereich von 14-16 cm auf 12-14 cm festgesetzt. Zum einen haben die Bäume mit geringerem StU eine bessere Anwachsgarantie. Zum anderen kann man im privaten Bereich auf Grund der Umzäunung davon ausgehen, dass der Vandalismus nicht gegeben ist und die Bäume damit nicht abgeknickt werden.

. Das Ergebnis der Ausgleichsbilanzierung für die Bereiche A, B und C (s. Planänderung Nr. 15) wird in der textlichen Festsetzung benannt.

. Die frühzeitige Stellungnahme des LK U-R, FD Umwelt vom 10.07.2008 wurde bei der Änderung der textlichen Festsetzung beachtet und in einem Erörterungstermin am 21.07.2008 nochmals besprochen. Die gesamte Pflanzliste musste hinsichtlich der Bodenverträglichkeit der Gehölze (Standortbedingungen) überarbeitet werden. Die Standorte sind sehr nährstoffarm, was an der vorhandenen Vegetationsdecke zu erkennen ist. Aus klimatischer Sicht und durch das Auftreten einer Eschenerkrankung, leider wissenschaftlich noch nicht erklärbar, fallen bestimmte Gehölze aus der Pflanzung heraus: Spitzahorn, Gemeine Esche (europaweites Eschensterben). Die Ulme ist nur auf resistenter Wurzelunterlage auszuwählen. Birken sind nur als Heiser ohne weiße Rinde, in nassem Boden im Dezember setzen, zu pflanzen, sonst wachsen sie nicht an. Die Robinie ist ebenso nur als Heister auszuwählen – Die Pflanzliste wird auf Grund noch nicht abgeschlossener wissenschaftlicher Erkenntnisse nicht überarbeitet. **Der Begründung sind als Anlage 2 die Pflanz- und Pflegeanforderungen bei Neupflanzungen beigefügt. Diese sind bei Neuanpflanzungen unter Beachtung neuer Erkenntnisse in Abstimmung mit der Stadt Torgelow und dem Landkreis Uecker-Randow, Untere Naturschutzbehörde, umzusetzen. Ebenso sind Art und Gattung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher mit vorgenannten Behörden abzustimmen.**

- Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 3 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform und –gestaltung, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

25. Alte Fassung: „Im ausgewiesenen reinen und allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 1-3 sind für Hauptdächer nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für die Satteldächer beträgt 30-49° und für die Dacheindeckung sind nur rot bzw. rotbraun gefärbte, kleinformatige Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig.“

Neufassung: „Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 1-3 sind für Hauptdächer Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 28-49°.“;

Die bestehende textliche Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift schränkt die Bauherren in einer Form ein, die z. T. nicht mehr der näheren Umgebung entspricht. In den MI-Gebieten 1 und 2 sind zum jetzigen Zeitpunkt kaum noch Freiflächen vorhanden, das MI-Gebiete 3 befindet sich nicht in unmittelbarer Sichtweite zur Landesstraße, so dass von zu sehr einschränkenden Festsetzungen aus heutiger Sicht abgesehen werden kann. Das allgemeine Wohngebiet befindet sich hinter einem Lärmschutzwall bzw. außerhalb der Innenstadt, so dass von zu großen Einschränkungen des Bauherren, wie bereits o. g., auch in diesem Bereich abgesehen werden kann.

Werbeanlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V

26. Streichen des 1. Satzes: „Werbeanlagen müssen in die Außenwandflächen integriert werden.“

Ändern im 4. Satz: „In den Einmündungsbereichen der Eggesiner Straße/Erschließungsstraße sind jeweils eine Sammelwerbungstafel für das Gewerbegebiet *vorzusehen*; ...“ in „...Eggesiner Straße/**Ukranenstraße können...vorgesehen werden**; ...“;

Die Festsetzung im Satz 1 wird aus heutiger Sicht für nicht mehr erforderlich angesehen. Die getroffenen Regelungen mit den Sätzen 2 bis 5, inklusive der geplanten Änderung im Satz 4, reichen aus, um eine geordnete Werbung im B-Plangebiet umsetzen zu können.

Wenn der Bedarf besteht, können in den Einmündungsbereichen Sammelwerbungstafeln errichtet werden.

„Erschließungsstraße“ wird gegen den bereits vorhandenen Straßennamen „Ukranenstraße“ ausgetauscht.

Die beiden festgesetzten Standorte der Sammelwerbungstafeln werden im Plan Teil A etwas verschoben, so dass sich die möglichen Standorte außerhalb der Sichtdreiecke und des Straßengrundstückes befinden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

27. Festsetzung streichen: „Böschungen dürfen nicht steiler als 1/3 angelegt werden. Stützmauern sind unzulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten.“

Diese Festsetzung wird aus heutiger Sicht für nicht mehr erforderlich erachtet.

Jeder Eigentümer ist auf seinem Grundstück dafür verantwortlich, eine notwendig gewordene Böschung entsprechend der Standsicherheit herzurichten bzw. bei Bedarf eine Stützmauer wählen zu können.

Sollte eine Geländeprofilierung erforderlich werden hat die Stadt Torgelow auf Grund des sonst sehr ebenen Geländes nichts dagegen (siehe Geländeprofilierungen in den Wohnumfeldgebieten).

Im unmittelbaren Bereich neben Straßengrundstücken der Landesstraße einschließlich im Anschluss zu Nebenanlagen der Straße (wie z.B. Gehwege) sind beabsichtigte Böschungsregulieren oder die Errichtung von Stützmauern mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen bzw. dort schriftlich anzuzeigen. (Erweiterung der nachrichtlichen Übernahme um Punkt 4)

Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

28. Einfügen hinter 2. Satz: „... sowie im Gewerbegebiet sind Zäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. **Ausgenommen hiervon ist die dem Wald zugewandte Grundstücksseite im Gewerbegebiet, wo Zäune auch über 2 m zulässig sind.**“;

Die Erweiterung der Festsetzung soll dem zunehmenden Vandalismus Rechnung tragen. Eine optische Beeinträchtigung der Wohngebiete ist nicht gegeben.

Abfallentsorgung § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

29. Einfügen im 1. Satz: „ Die Sammelplätze **im öffentlichen bzw. einsehbaren Bereich** sollen Einfassungen erhalten, deren Höhe 30 cm über Behälterhöhe liegt....“;

Sollten sich Sammelplätze im privaten und nicht einsehbaren Bereich befinden, kann jeder Eigentümer auf seinem Grundstück selbst über eine Einfassung entscheiden.

- Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Punkt 1) wird ersetzt durch den aktuellen Hinweis des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege.

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufälligen Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Punkt 4) wird angefügt:

„Im unmittelbaren Bereich neben Straßengrundstücken der Landesstraße einschließlich im Anschluss zu Nebenanlagen der Straße (wie z.B. Gehwege) sind beabsichtigte Böschungsregulieren oder die Errichtung von Stützmauern mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen bzw. dort schriftlich anzuzeigen.“

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Die 2. Änderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Vereinfachtes Planverfahren

Die Grundzüge der Planung wurden mit den vorliegenden Planänderungen nicht berührt. Aus diesem Grund konnte die 2. Änderung nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 24.07. – 25.08.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange entsprechend § 13 Absatz 2 Nr. 3 BauGB mit Anschreiben vom 24.07.2008 innerhalb einer angemessenen Frist bis 25.08.2008 gegeben. Die Nachbargemeinden wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB ebenfalls mit Anschreiben vom 24.07.2008 beteiligt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Torgelow, den 01.10.2008



Ralf Gottschalk
Bürgermeister Stadt Torgelow

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 02/90
"Büdnerland" für den Änderungspunkt Nr. 15**
nach dem Nordrhein-Westfälischen Modell analog der Berechnung
bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Pflanzbereich 1:	waldnahe Fläche (Pflanzbereich 1.1)	Länge m	x	Breite m	Summe m ²
		193	x	30	5.790
Lt. Festsetzung sind 15 % der Fläche mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen:					
		Summe m ²			Summe m ²
		5.790	x	0,15	<u>869</u>
					<u>6.659</u>

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	%	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. B-Plan, Plan Teil A)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	m ²		(lt. Biotoptypenwerteliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet	5.790,00	100	2	0,575	1,15	6.658,50
			5.790,00	Gesamtflächenwert A:				6.658,50
							(Summe Sp 8)	

Auf Grund der atypischen Ausprägung des Biotoptyps von nur 15 % der zu bepflanzenden Fläche wurde der Korrekturfaktor 0,575 zum Ansatz gebracht. Dieser entspricht dem berechneten Ausgleich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (siehe Vergleich Summe oben und Tabelle).
Einen zu fällenden Baumbestand auf der Fläche gibt es noch nicht.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. geplantem Bauantrag

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	%	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Lageplan)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	m ²		(lt. Biotoptypenwerteliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	1.5	Waldweg	49,50	0,85	2	1	2	99,00
2	8.1	Fortführung Pflanzbereich 2 zum Wohngebiet Spechtberg mit Gebüsch, Feldgehölzen	250,00	4,32	6	1	6	1.500,00
3	8.2	7 Bäume zw. den Stellplätzen á 30m Kronentraufbereich	210,00	3,63	6	1	6	1.260,00
4 - 13	4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet - kurzgeschnittener Landschaftsrasen	2.867,00	49,52	2	0,5	1	2.867,00
14	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers - Zuwegung und Stellflächen	2.413,50	41,68	0,5	1	0,5	1.206,75
			5.790,00	100	Gesamtflächenwert B:			6.932,75
							(Summe Sp 8)	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	274,25
--	--------

Die Gesamtbilanz beträgt + 274,25 und kennzeichnet einen Kompensationsüberschuss.
Damit ist der Eingriff ausgeglichen.
Das Berechnungsergebnis wird textlich festgesetzt unter 30 m-Bereich C.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 02/90
"Büdnerland" für den Änderungspunkt Nr. 15**
nach dem Nordrhein-Westfälischen Modell analog der Berechnung
bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Pflanzbereich 1: waldnahe Fläche (Pflanzbereich 1.2)	Länge m	x	Breite m	Summe m ²
	115,51	x	30	3.465,30
	<u>35,60</u>	x	30	<u>1.068,00</u>
	151,11			4.533,30
Lt. Festsetzung sind 15 % der Fläche mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen:	Summe m ²			Summe m ²
	4.533,30	x	0,15	<u>680,00</u>
				<u>5.213,30</u>

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	%	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. B-Plan, Plan Teil A)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	m ²		(lt. Biotoptypenwerteliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet 30 m x 151,11 m	4.533,30	100	2	0,575	1,15	5.213,30
			4.533,30	Gesamtflächenwert A:			5.213,30	

Auf Grund der atypischen Ausprägung des Biotoptyps von nur 15 % der zu bepflanzenden Fläche wurde der Korrekturfaktor 0,575 zum Ansatz gebracht. Dieser entspricht dem berechneten Ausgleich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (siehe Vergleich Summe oben und Tabelle). Die Fläche ist ohne Baum- und Strauchbestand und wird regelmäßig gemäht.

B.1 Zustand des Untersuchungsraumes gem. geplantem Bauantrag

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	%	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
(s. Lageplan)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	(lt. Biotoptypenwerteliste)	m ²		(lt. Biotoptypenwerteliste)		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	8.2	5 Bäume in den gestrichenen 20 m-Bereich (5 x 30 m ² Kronentraufbreite)	150,00	3,31	6,00	1,00	6,00	900,00
2	4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet im walddahen 10 m-Bereich mit 5 m Breite - kurzgeschnittener Landschaftsrassen	755,55	16,67	2,00	0,50	1,00	755,55
3	4.5	Extensivrasen (Gasleitungstrasse mit freizuhaltendem Pflanzbereich) im walddahen 10 m-Bereich mit 5 m Breite; Wiese selten gemäht, hochwachsendes Gras mit Kräutern durchsetzt	755,55	16,67	3,00	1,00	3,00	2.266,65
4	4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet - kurzgeschnittener Landschaftsrassen auch im restl. 20 m-Streifen, wenn keine weitere Bebauung erfolgt (20 m x 151,11 m - 150 m ²)	2.872,20	63,36	2,00	0,50	1,00	2.872,20
			4.533,30	100,01	Gesamtflächenwert B.1:			6.794,40

C.1 Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B.1 - Gesamtflächenwert A) 1.581,11

Die Gesamtbilanz beträgt + 1.581,11 und kennzeichnet einen Kompensationsüberschuss.
 Damit ist der Eingriff ausgeglichen.
 Das Berechnungsergebnis wird textlich festgesetzt unter 20 m-Bereich A und 10 m-Bereich B.

B.2 Zustand des Untersuchungsraumes gem. eventuell geplantem Bauantrag bei Erweiterung des Hallenbaus

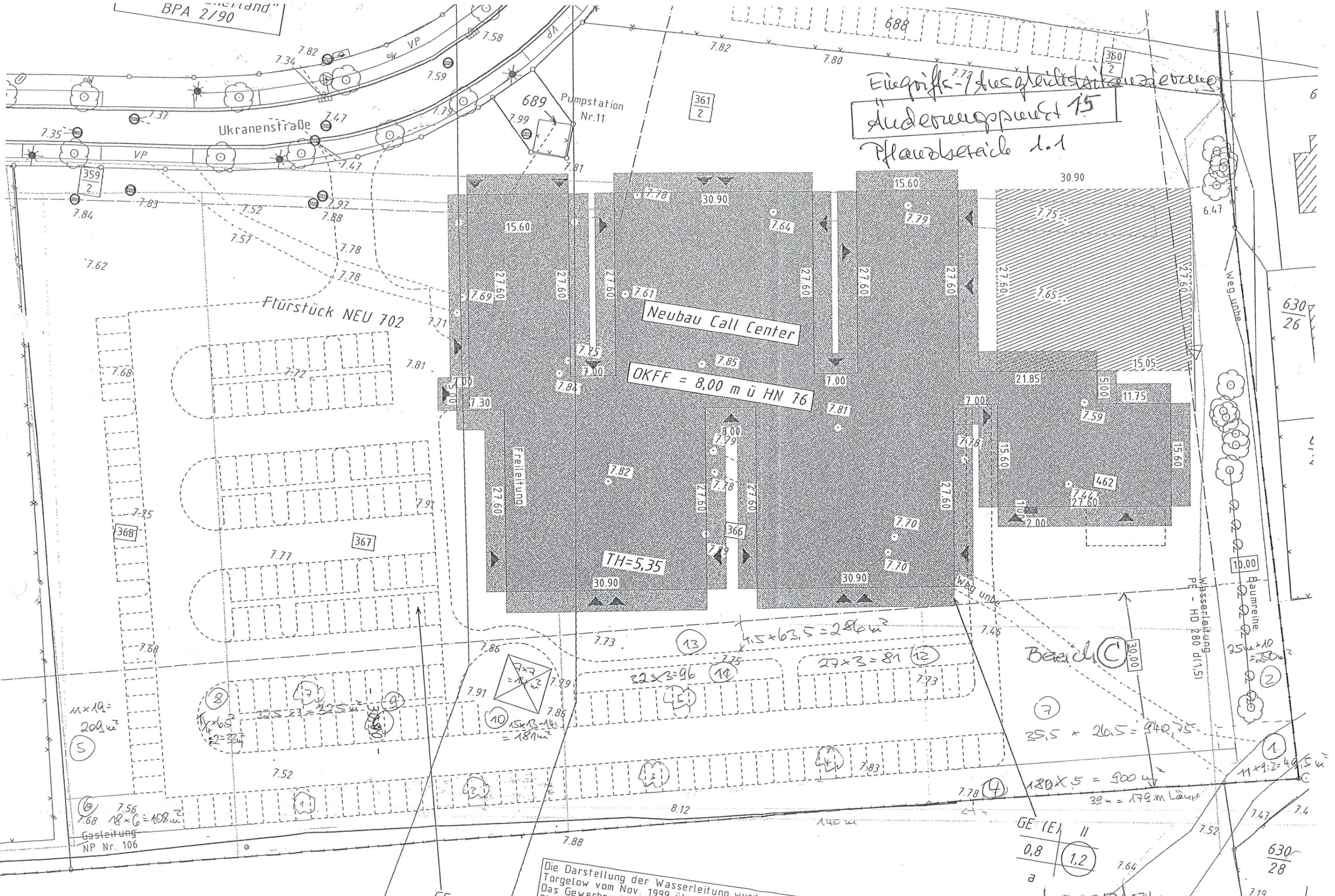
1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Lageplan)	Code (lt. Biotop-typenwerteliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwerteliste)	Fläche m²	%	Grundwert P (lt. Biotop-typenwerteliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	8.2	5 Bäume in den gestrichenen 20 m-Bereich (5 x 30 m² Kronentraufbreite)	150,00	3,63	6,00	1,00	6,00	900,00
2	4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet im walddahen 10 m-Bereich mit 5 m Breite - kurzgeschnittener Landschaftsrassen	755,55	49,52	2,00	0,50	1,00	755,55
3	4.5	Extensivrasen (Gasleitungstrasse mit freizuhaltendem Pflanzbereich) im walddahen 10 m-Bereich mit 5 m Breite; Wiese selten gemäht, hochwachsendes Gras mit Kräutern durchsetzt	755,55	49,52	3,00	1,00	3,00	2.266,65
4	1.1	Gebäudeerweiterung um 20 m Länge x 25 m Breite ohne nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers auf Grund des hohen Grundwassers	500,00		0,00	1,00	0,00	0,00
5	4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet - kurzgeschnittener Landschaftsrassen (20m x 151,11m - 500m² - 150m²- 420m²)	1.952,20	49,52	2,00	0,50	1,00	1.952,20
6	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers - Zuwegung	420,00	41,68	0,5	1	0,5	210,00
			4.533,30	100,00	Gesamtflächenwert B.2:			6.084,40

C.2 Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B.2 - Gesamtflächenwert A)	871,11
---	--------

Die Gesamtbilanz beträgt + 871,11 und kennzeichnet einen Kompensationsüberschuss.
 Damit ist der Eingriff ausgeglichen.
 Das Berechnungsergebnis wird textlich festgesetzt unter 20 m-Bereich A und 10 m-Bereich B.

BPA "BÜDNERLAND" 2190

Eingriffs- / Ausgräberarbeiten
Anderenoppant 15
Pflanzbereich 1.1



Flurstück NEU 702

Neubau Call Center

OKFF = 8,00 m ü HN 76

TH=5,35

Bereich C

35,5 x 20,5 = 740,75

180 x 5 = 900 m²
39 m = 179 m Länge

GE (E) II
0,8 (1,2)

Lageplan
Stand: 28.05.04
M 1:500

Die Darstellung der Wasserleitung wurde aus dem Plan der Stadtwerke Torgelow vom Nov. 1999 übernommen!
Das Gewerbegebiet "Büdnerland" befindet sich im Umlegungsverfahren.
Die Roten Grenzen werden im amtlichen Liegenschaftskataster.
Die gelben Flurstücksgrenzen werden im amtlichen Liegenschaftskataster.
Übersichtszweck

GE II
0,8 (1,2)

Flurgrenze

m x 19 = 209 m²

7,56
7,68 18 x 6 = 108 m²
Gasleitung
NP Nr. 106

11 x 6,5 = 71,5 m²
22 x 3,7 = 81,4 m²

10 15 x 13 = 195 m²
14 15 x 13 = 195 m²
11 14 x 13 = 182 m²

22 x 3 = 66

27 x 3 = 81

180 x 5 = 900 m²
39 m = 179 m Länge

Baumreihe
25 x 10 = 250 m²

11 x 9 = 99 m²

630 / 28

7,19

Pflanz- und Pflegeanforderungen bei Neupflanzungen

1. Nachstehende Mindestforderungen sind von den Fachfirmen einzuhalten:

- bei der Abnahme der **Pflanzware** ist auf gute Stamm-Astverbindung zu achten.
- 3-mal verpflanzt mit Ballen; das Ballenleinen ist 10 cm vom Baumstamm zu entfernen
- **Bodenaustausch** im Bereich von mind. 1 m x 1 m x 0,8 m tief mit Humus sowie bodenverbessernde Maßnahmen mittels Retra-Perl und Lavagranulat unter Beachtung der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzarbeiten)
- 1 x jährlich Langzeitdünger für 3 Jahre
- Dreibock mit 5 cm breiten Baumgurt
- Sicherung der Bewässerung durch **Gießmulde** (Ø 80 cm), wobei der Gießrand doppelt so groß wie der Durchmesser des Ballens mit einer Höhe von 12 – 30 cm je Baumgröße sein muss; der Gießrand ist grundsätzlich mehr als 2 Jahre zu erhalten; die Gießmulde ist zusätzlich mit Rindenmulch oder Holzhäcksel vor Austrocknung zu schützen
- **Bewässerung:**
 - der neu eingepflanzte Baum ist einzuschlännen
 - spätestens bis zum 20. April (im zeitigen Frühjahr um 10 Tage vorverlegen) zur ersten Austriebsphase erste ausreichende Bewässerung (2 x pro Woche 20 l Wasser)
 - der 2. größte Wasserbedarf in der zweiten Triebphase, Johannistrieb um den 24. Juni, ausreichend abdecken
 - allgemeine Bewässerungsabstände von max. 14 - 21 Tagen (je Witterung) mit je 20 l; bei sehr großer Trockenheit 20 – 30 l/Tag/Baum, dann alle 2 – 3 Tage 14 Tage lang mit gestaffeltem Gießen, da der Boden sehr trocken ist (Achtung: Boden nicht ausspülen!); bei Niederschlag in den 14 Tagen von 20 l/m² entfällt der Gießgang
 - herrscht bis September Trockenheit, dann entsprechend weiter gießen

*Im Stadtgebiet mit viel Publikumsverkehr, wo eine Gießmulde als ungeeignet erscheint, ist eine Wurzelballenbewässerung mittels **Bewässerungsrohr** zu wählen:*

- Bei Vorhandensein eines Bewässerungsrohres zur Wurzelballenbewässerung hat die Wassergabe langsam zu erfolgen, um ein andauerndes Einschlännen des Wurzelballens und damit des Unterbindens des Wurzelwachstums zu verhindern.
- **Pflanzschnitt**, Erziehungsschnitt, letzter Schnitt vor Abschluss der Entwicklungspflege (Pflegeschnitt)
- **Stammschutz**: Schutz vor Wildverbiss bzw. Austrocknungs- und Strahlungsschäden mittels **Schilfrohmatten oder** Stammanstrich bis Kronenansatz mittels Stammschutzfarbe.

2. Die Pflanzung hat bis zum 30.04. oder 30.11. (*entsprechend Baumaßnahme oder Ersatzpflanzung für zu fallende Bäume*) in Abstimmung mit dem Bauamt an den noch abzustimmenden Standort im Stadtgebiet zu erfolgen. Es ist für ein Jahr Anwachsgarantie und für ein weiteres Jahr Entwicklungspflege zu übernehmen. Die Bewässerung ist über zwei Jahre zu sichern.

3. Pflanzung und Pflege hat durch eine Fachfirma zu erfolgen. Die Fertigstellung und Pflegegänge sind der Stadt Torgelow schriftlich anzuzeigen.

4. Die Abnahme erfolgt bei Fertigstellung, vor Ablauf der Anwachsgarantie und vor Ablauf der einjährigen Entwicklungspflege. Eine entsprechende Niederschrift ist zu fertigen.

- **Im Frühjahr** kann bis spätestens 01.05. gepflanzt werden (im zeitigen Frühjahr um 10 Tage vorverlegen). Zu diesem Zeitpunkt setzt die Knospenbildung ein. Ein späteres Pflanzen zieht bereits erste Schäden nach sich.
Ab dem Zeitpunkt, wenn der Frost aus dem Boden ist, kann gepflanzt werden.
- **Im Herbst** kann bis 30.11. und darüber hinaus bis Frostfreiheit gepflanzt werden. Auch im Herbst ist nach Pflanzung der Baum einzuschlämmen
- **Ein zu viel an ständigen Wassergaben** (z. B. 50 l pro Bewässerungsgang) kann das Wurzelwachstum verhindern und der Baum ist nach 3 Jahren Pflege nicht in der Lage, sich selbst über seinen zwischenzeitlich ausgebildeten Wurzelbereich mit Wasser zu versorgen.