



Begründung

der 1.Änderung zum
Bebauungsplan Nr.12/94

„Wohnbebauung Ueckerbogen“

Planungsstand: November 2001

Ergänzt: April 2002

INHALTSVERZEICHNIS

| | | Seite |
|----|---------------------------------------|-------|
| 1. | Planung | 3 |
| 2. | Bestandsanalyse | 3 |
| 3. | Festpunkte | 3 |
| 4. | Änderung der Planung | 4 |
| 5. | Umweltverträglichkeit | 5 |
| 6. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 5 |

ANLAGE

| | |
|---|---------|
| -Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | |
| -Plan der Bewertung des Ausgangszustandes | M 1:500 |
| -Plan der Gestaltungsvariante | M 1:500 |

1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 12/94 „Wohnbebauung Ueckerbogen“

1. Planung:

Ein Investor aus Torgelow beabsichtigt auf den noch freien Baufeldern 6 – 8 (Rondellfläche) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.12/94 der Stadt Torgelow, an der Straße Am Ueckerbogen, den Neubau einer Seniorenwohnanlage für altersgerechtes Wohnen. Die Planung sieht zwei einzeln stehende Gebäude mit offener Bauweise vor. Jedes Gebäude wird 2-geschossig, Teilunterkellerung und Satteldach errichtet. Damit besteht die Möglichkeit, dass insgesamt ca. 25-30 Wohnungen für den Bedarf an altersgerechten Wohnstrukturen zur Verfügung gestellt werden können. Für 35-40 % der Wohnungen ist eine rollstuhlgerechte Grundrissausführung zur Nutzung angedacht. Die Wohnungsgrößen werden sich auf kleine Flächenangebote mit 40 bis 60 m² Wohnfläche für 1- und 2-Personenhaushalte orientieren. Zugeordnet werden ca. 13 Stellplätze für PKW, davon ein Viertel für Behinderte. Die weitere Entwicklung des Flächenareals des Rondells wird durch eine parkartige Gestaltung der Freiflächenbereiche und notwendige Erschließungswege gegliedert.

2. Bestandsanalyse:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr.12/94 der Stadt Torgelow weist in dem betreffenden Planungsbereich des Rondells derzeit 3 Baufelder (Nr. 6, 7 und 8) für die Errichtung von Hausgruppen (H) oder Doppelhäuser (D) auf.

Festgesetzt waren weiterhin eine Zweigeschossigkeit für die geplanten Gebäude, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Dachneigung von jeweils 30-45°. Dazu kam die Erschließung über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche) und die Ausweisung von 2 öffentlichen Stellplätzen sowie von 15 Carportanlagen/Stellplätzen für den privaten Bedarf. Im nördlichen und südlichen Flächenbereich erfolgte die Ausweisung von zwei privaten Grünflächen.

Die textlichen Festsetzungen vom 05.09.96 werden nicht geändert.

3. Festpunkte:

Zwischenzeitlich bereits errichtet wurde eine im nordöstlichen Flächenbereich liegende Carportanlage mit 5 Stellplätzen und einem gemeinsamen Zufahrtsbereich.

Die durch die Fläche des Rondells teilweise in Anspruch genommenen Flurstücke 3, 5/5, 6, 10 und 13 wurden zwischenzeitlich durch Neuvermessungen und Grundstücksteilungen neu geordnet. Daraus entstanden die neuen Teilflächen für das Rondell mit den Flurstücken 3/30, 5/23, 5/24, 6/19, 6/20, 6/21, 10/5 und 13/2. Diese weisen zusammen eine gemeinsame Grundstücksfläche von ca. 4.324 m² auf. Abzüglich der Carportfläche (Flurstück 5/23 und 6/20) verbleiben ca. 4.200 m² Grundstücksfläche für die Neuplanung des ausgewiesenen Gebietes.

Im östlichen und westlichen Randbereich des Rondells sind Baumanpflanzungen vorhanden mit insgesamt 35 Bäumen der Arten Kugel-Akazie und Kugel-Ahorn. Die ausgewachsenen Kronenbreiten werden zwischen 2,5 bis 3,0 m liegen. Auf Grund der Neuplanung können Verpflanzungen von einzelnen Bäumen notwendig werden.

4. Änderung der Planung:

1. Die ausgewiesenen drei Baufelder Nr. 6, 7 und 8, innerhalb des Rondells, werden entsprechend der geplanten neuen Baukörper verändert und auf zwei Baufelder reduziert. Das Baufeld 7 entfällt ersatzlos. Die neu gebildeten Baufelder 6* und 8* werden flächenmäßig in ihrer Ausdehnung der beabsichtigten neuen Baustruktur angepasst. (siehe Beispiel im Plan der Gestaltungsvariante)
Begrenzt werden die einzelnen Baufelder, wie bereits vorher festgelegt, durch eine Baugrenze.
2. Die vorgegebenen Nutzungsschablonen werden ebenfalls der geplanten neuen Bebauung angepasst. Die Art und das Maß der mit dem Bebauungsplan festgesetzten und verfolgten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden nur geringfügig modifiziert. So wird die Festsetzung für Hausgruppen (H) und Doppelhäuser (D) ersatzlos herausgenommen. Für die beiden betroffenen Baufelder 6* und 8* wird im WA-Gebiet folgende neue Nutzungsschablone ihre Gültigkeit erhalten:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| 6* und 8* Neue Baufelder | |
| WA - Gebiet | - II Geschossigkeit |
| 0,4 GRZ | - |
| 30°–45° Dachneigung | - |
3. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der geplanten Baukörper erfolgt die Ausweisung von drei Zufahrtbereichen ab der Straße Am Ueckerbogen. Die gesamte Fläche des Rondells ist allseitig durch die öffentliche Straße erschlossen. Damit bieten sich kurze Wegeführungen zum Planungsgebiet an. Innerhalb der Baufläche erfolgt die Anlage weiterer notwendiger Erschließungswege.
4. Auf Grund des zu erwartenden geringeren Bedarfes an privaten Stellplätzen entfallen die nordwestlich und südöstlich ausgewiesenen Flächen für Carportanlagen sowie die Fläche für zwei öffentliche Parkplätze im nördlichen Flächenteil des Rondells.
Mit der geplanten neuen Bebauung wird nur im südlichen Teil der Planungsfläche ein Stellplatzbereich für 13 zusammenhängende Stellplätze neu ausgewiesen. Aus gestalterischen Gründen sollen in diesem Bereich keine Carports entstehen, so dass die Festsetzung der Stellplätze nur als Stellplatz „St“ erfolgt. Die Zeichenerklärung wird um diese Zweckbestimmung „Stellplatz“ ergänzt.
5. Die beiden ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – zwischen den Baufeldern 6/7 und 7/8 entfallen mit der Auflösung der drei Baufelder. Die neuen Baufelder 6* und 8* werden über eine gemeinsame Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – erschlossen. Das Baufeld 8* erhält zusätzlich eine weitere Erschließungsmöglichkeit östlich von der Straße Am Ueckerbogen.
6. Die beiden kleinen privaten Grünflächen entfallen ersatzlos. Die nicht durch Baufelder reservierte Grundstücksfläche wird gestalterisch und gärtnerisch neu geordnet. Die Planung sieht hier die Anlage für eine zusammenhängende parkartige Freifläche mit Wegen, Sitzmöglichkeiten und anderen zugeordneten Funktionen (z.B. Brunnenanlage) vor. (siehe Gestaltungsvariante)
7. Die bisher vorhandenen Flurstücksnummern wurden durch zwischenzeitliche Grundstücksteilungen verändert. Diesem Umstand wird Rechnung getragen und die neuen Flurstücksbezeichnungen werden im Bebauungsplan für den zu ändernden Teil nachrichtlich aufgenommen.
8. Die zwischenzeitlich entlang des Rondells zur Straße Am Ueckerbogen gepflanzten Bäume kleinkroniger Art werden in der 1.Änderung zum Bebauungsplan als Bestand

aufgenommen. Mit der neuen Planung werden diese berücksichtigt und in die Gestaltung der Freiflächen mit integriert.

5. Umweltverträglichkeit:

Entsprechend der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wirken auf die umliegenden Nutzungsbereiche bzw. auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine schädigenden Immissionen ein. Der Einsatz moderner umweltverträglicher Heizungsarten bzw. mit entsprechenden baulich-technischen Maßnahmen eingesetzte alternative Energieerzeugungen werden den Forderungen des Umweltschutzes Rechnung getragen. Das Plangebiet selbst liegt umgeben von natürlichen Faktoren, wie Hausgärten, der Ueckeraue und einem begrünten Wohngebiet, so das auch von außen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Sie ergibt einen Überblick über die Netto-Neuversiegelung und den Freiflächenanteil in den einzelnen Baufeldern und Flächenbereichen. (siehe Anlage)

Hierzu wurde die Qualität des vorhandenen Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Rondellfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes) entsprechend Biotopwerteliste ermittelt und dem Zustand nach der Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach einem Zeitablauf von 30 Jahren gegenübergestellt.

Als Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in der Gesamtbilanz von plus 225 Wertepunkten. Damit sind die Maßnahmen als ausgeglichen zu bewerten.

Der vorhandene Baumbestand auf der Rondellfläche muss durch eine Fachfirma umgesetzt werden und ist entsprechend den DIN-Vorschriften für eine fachgerechte Pflanzung für den Zeitraum von drei Vegetationsperioden und erfolgter Pflanzung ordnungsgemäß zu versorgen.

Ausfallende Gehölze müssen ersetzt werden.

(Abstimmung der Anregungen und Hinweise von lfd. Nr. 02 LK UER, Fachbereich 2 Ordnung und Umweltschutz)

Torgelow, den 25.04.2002

Unterschrift
Bürgermeister



Anlage

Eingriffsbilanzierung der 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.12/94 „Wohnbebauung Ueckerbogen“

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-------------------|------|--|----------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Teilfläche Nr. | Code | Biotoptyp | Fläche | Grund- wert | Gesamt- korrektur- faktor | Gesamt- wert | Einzel- flächen- wert |
| (s. Plan) | | Entsprechend Biotoptypenwerteliste | m ² | | | (Sp 5 x Sp 6) | (Sp 4 x Sp 7) |
| 1 | | <u>Carpportfläche</u> | 124 | | | | |
| | 1.2 | Zuwegung mit vor Ort belassenem Oberflächenwasser | 49 | 0,5 | | 0,5 | 24,5 |
| | 1.2 | Carpportgebäude | 75 | 0,5 | | 0,5 | 37,5 |
| 2 | | <u>Rondell</u> | 4.200 | | | | |
| | 4.5 | Wiese, selten gemäht, kleinkroniger Baumbestand | 4.200 | 3 | | 3 | 12.600 |
| | | | 4.324 | | | Gesamt- flächenwert A | 12.662 |

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des B-Planes

| 1 | 2 | 3 | 4a | 4b | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-------------------|------|--|-------------------|----------------|----------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Teilfläche Nr. | Code | Biotoptyp | Flächen anteil | Fläche | Grund- wert | Gesamt- korrektur- faktor | Gesamt- wert | Einzel- flächen- wert |
| (s. Plan) | | Entsprechend Biotoptypenwerteliste | % | m ² | | | (Sp 5 x Sp 6) | (Sp 4 x Sp 7) |
| 1 | | <u>Carpportfläche</u> | | 124 | | | | |
| | 1.2 | Zuwegung (Bestand) | 40 | 49 | 0,5 | | 0,5 | 24,5 |
| | 1.2 | Carpportgebäude (Bestand) | 60 | 75 | 0,5 | | 0,5 | 37,5 |
| 2 | | <u>Rondell</u> | | 4.200 | | | | |
| | 1.2 | Gebäude mit Terrassen | 30 | 1.250 | 0,5 | | 0,5 | 625 |
| | 1.3 | Wegebereiche | 4 | 180 | 1 | 1,1 | 1,1 | 198 |
| | 1.4 | Zuwegung, Stellplätze mit Zufahrt | 12 | 520 | 1 | 1,1 | 1,1 | 572 |
| | 4.5 | Extensivrasen, kleinkroniger Baumbestand | 29 | 1.200 | 3 | 1,2 | 3,6 | 4.320 |
| | 8.1 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 14 | 600 | 6 | | 6 | 3.600 |
| | 8.2 | Baumgruppen, Einzelbäume | 11 | 450 | 6 | 1,3 | 7,8 | 3.510 |
| | | | | 4.324 | | | Gesamt- flächenwert B | 12.887 |

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)

| | | | | |
|--|--|--------------|--|-------------|
| | | 4.324 | | +225 |
|--|--|--------------|--|-------------|

Korrekturfaktoren:

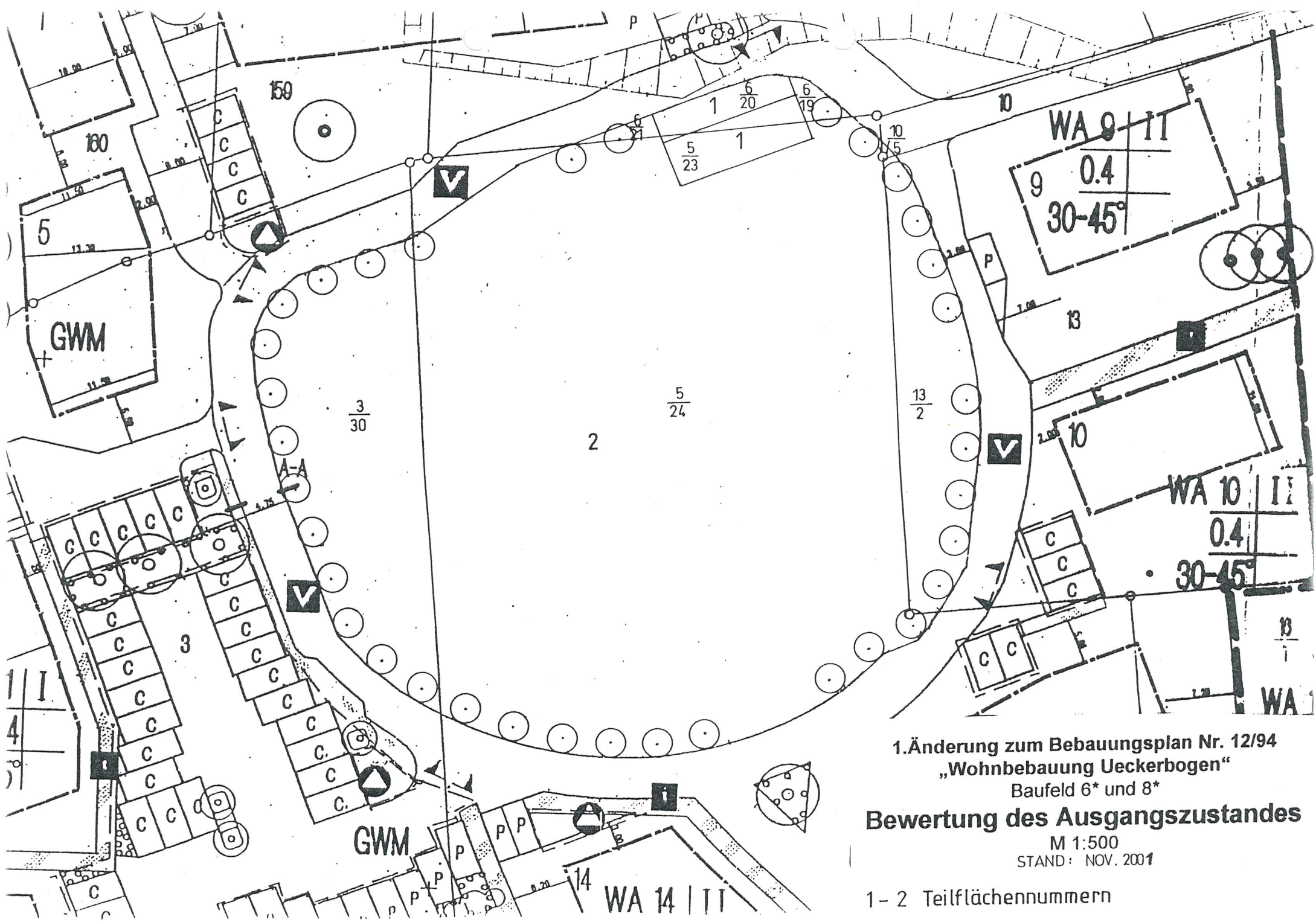
Ausgangszustand

| Teilfläche | Typ | Begründung; Bemerkung | |
|------------|-----|-----------------------|--|
| 1 | 1.2 | - | |
| | 1.2 | - | |
| 2 | 4.5 | - | |

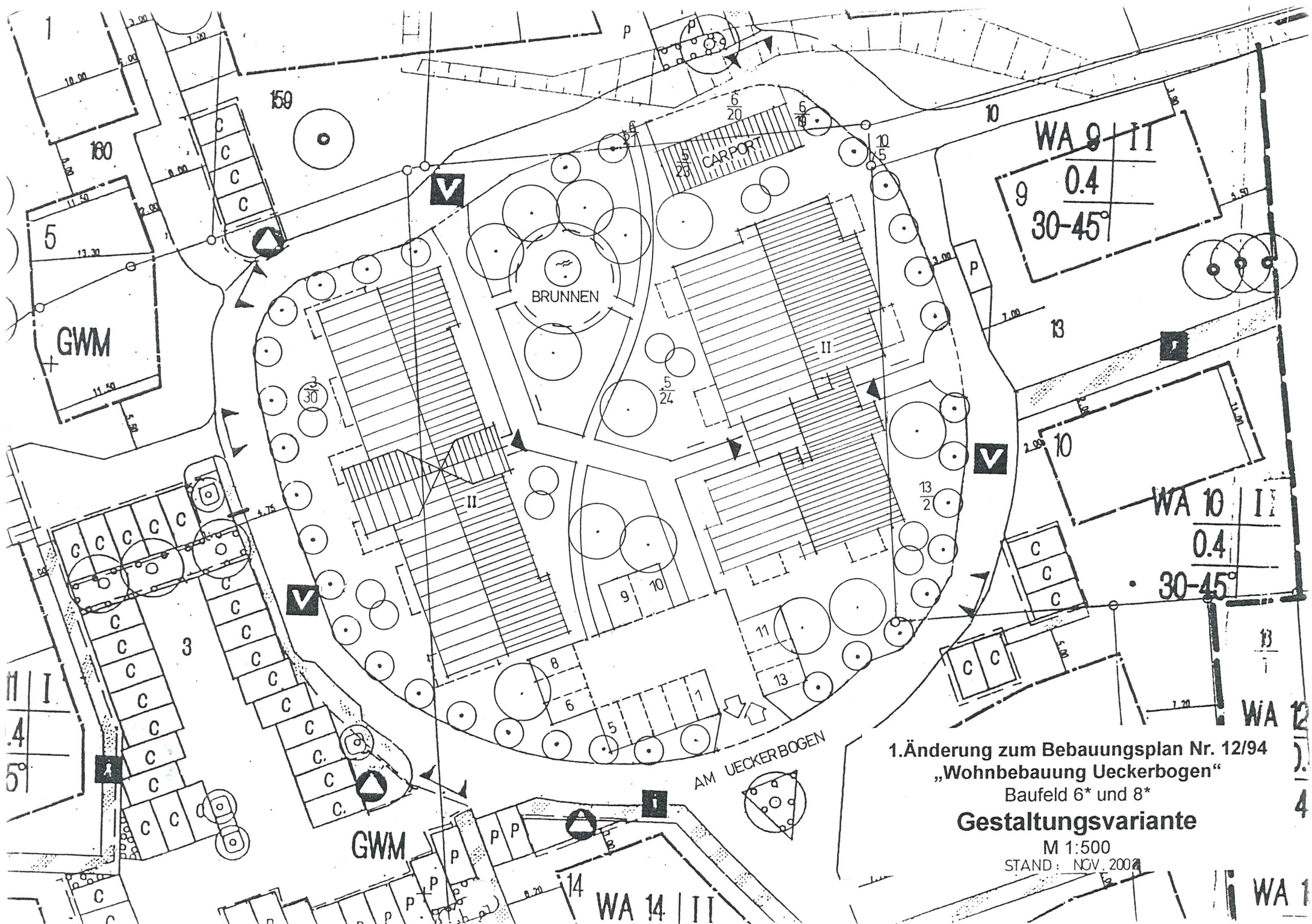
Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Zeitspanne von 30 Jahren für Begrünungsmaßnahmen:

| Teilfläche | Typ | Begründung; Bemerkung | |
|------------|-----|--|--|
| 1 | 1.2 | - | |
| | 1.2 | - | |
| 2 | 1.2 | - | |
| | 1.3 | Kronenbereich bedeckt zu 10 % der Wegefläche | |
| | 1.4 | Kronenbereich bedeckt zu 10 % der Flächen | |
| | 4.5 | Kronenbereich bedeckt zu 20 % der Flächen | |
| | 8.1 | - | |
| | 8.2 | Stammdurchmesser der Bäume: 50-100 cm | |

Auf Grund des Kompensationsüberschusses in der Gesamtbilanz von 225 Wertepunkten sind die Maßnahmen ausgeglichen.



1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12/94
 „Wohnbebauung Ueckerbogen“
 Baufeld 6* und 8*
Bewertung des Ausgangszustandes
 M 1:500
 STAND: NOV. 2001
 1- 2 Teilflächennummern



1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12/94
 „Wohnbebauung Ueckerbogen“
 Baufeld 6* und 8*
Gestaltungsvariante

M 1:500
 STAND: NOV. 2007

WA 14 | II

WA 1