

K O P I E

Satzung über die 2. Änderung

zum

Bebauungsplan Nr. 13/93

Wohngebiet „Am Schützenwald“

der Stadt Torgelow

Begründung

Stand: November 2012

1. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen im Bebauungsplan umfassen unter anderem Festsetzungen zur Dachneigung und zur Gebäudeform.

Bereits in der Vergangenheit wurden Befreiungen für 15 Wohneinheiten WE durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald, SG Bauleitplanung/Denkmalschutz zur Errichtung von Reihenhäusern erteilt.

Nunmehr sollen weitere Reihenhäuser (*siehe Anlage 1*) errichtet werden, welche erneut Befreiungen und Abweichungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes würden erforderlich werden lassen:

| | | | |
|-------------------|--------------------------|----------|--------------|
| Zul. Dachneigung: | 33° – 49° | geplant: | 25° |
| Zulässig: | Einzel- und Doppelhäuser | geplant: | Reihenhäuser |

Damit wird das ursprüngliche Planungsziel der Stadt Torgelow für das Baugebiet, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 33° - 49°, nicht mehr erreicht.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundvoraussetzung für die Erteilung von Befreiungen ist es, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zwar greifen eine Befreiung von der Dachneigung und die Errichtung von Reihenhäusern an Stelle von Einzel- oder Doppelhäusern für sich genommen noch nicht in die Grundzüge der Planung ein. Berücksichtigt werden muss jedoch auch die unstrittige Vorbildwirkung einer Befreiung und die Auswirkungen, die zwar nicht von der einzelnen Befreiung, wohl aber von einer Summe von Befreiungen in gleichartigen Fällen ausgehen.

Es ist bereits jetzt erkennbar, dass die begehrten Befreiungen keinen Einzelfall darstellen, sondern dass zusätzlich zu den bereits gewährten und beantragten Befreiungen weitere zu erwarten sind, welche alle den gleichen Befreiungstatbestand zum Inhalt haben und auf diese Weise die Grundzüge der Planung berühren. Befreiungen durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald würden somit nicht mehr erteilt werden.

Die Stadt Torgelow trägt dem Rechnung und änderte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB den Bebauungsplan entsprechend der nunmehr geplanten Gebäudeform. Damit werden die Voraussetzungen für die zukünftigen Reihenhausbauungen geschaffen.

2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist an der Stelle des B-Plangebietes Wohnbaufläche aus. Damit wird die 2. Änderung aus dem FNP entwickelt.

3. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen

Die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung (Teil A) wird in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

Dachneigung: 33° - 49 ° wird geändert in **25° - 49°**

Gebäudeform: E / D wird ergänzt um **RH** (Reihenhaus)

Nutzungsschablone alt -

| 1-5 | |
|---------|--------|
| WA | E, D |
| I – II | o |
| TH 5,5 | FH 9,5 |
| 0,4 | 0,6 |
| 33°-49° | SD/WD |

neu

| 1-5 | |
|----------------|-----------------|
| WA | E, D, RH |
| I – II | o |
| TH 5,5 | FH 9,5 |
| 0,4 | 0,6 |
| 25°-49° | SD/WD |

Neu aufgenommen werden zum Ausgleich (siehe Punkt 7 der Begründung) sowie entsprechend der Komplexstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 15.11.2012 folgende Hinweise unter textliche Festsetzungen (Teil B):

Hinweise

1) Der durch den veränderten Eingriff verursachte naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf dem angrenzenden Flurstück 13/8 der Flur 1 Gemarkung Torgelow realisiert mit 1 Baum-Hasel, 2 Winter-Linden (je 12-14 cm Stammdurchmesser, 3xv.) und 3 Solitärgehölzen: 1 Weigela ‚Bistol Ruby‘, 1 Perlen-Flieder, 1 Pracht-Spiere (je 3xv. m. Ballen, H 1-1,25 m).

Mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Torgelow gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB geregelt.

2) Bodendenkmale: 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

3) Sollten sich bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverfärbungen ergeben, ist der Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort zu informieren

4) Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5. Änderung bzw. Ergänzung der Zeichenerklärung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig wird geändert bzw. ergänzt um
E D RH Einzel- und Doppelhäuser **sowie Reihenhäuser** zulässig

6. Sonstige Planzeichen

33° - 49° zulässige Dachneigung wird geändert in
25° - 49° zulässige Dachneigung

Änderung des Füllschemas der Nutzungsschablone

| Baufelder | |
|-----------------------|--|
| Baugebiet | Gebäudeform Einzel- und Doppelhaus |
| Zahl d. Vollgeschosse | Bauweise |
| Traufhöhe (TH) | Firsthöhe (FH) |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| Dachneigung | Dachform |

6. Grundflächenzahl

Die Überprüfung des Bebauungsplangebietes unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung gemäß **Anlage 1** hinsichtlich Grundflächenzahl hat ergeben, dass die Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten wird.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Errichtung von Reihenhäusern verändern sich die m²-Angaben verschiedener Bioptypen. So werden die Bioptypen 1.2 Wohnbebauung und 1.4 Zuwegung, Terrassen, Stellplätze aller Wohnbereiche der Teilgebietsflächen 1 - 5 in ihrer Flächenangabe in m² größer, der Biotyp 4.2 Ziergärten, strukturreich kleiner.

Eine Neuberechnung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen des B-Planes (B) wurde erforderlich.

Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (A) hat sich nicht geändert. Die Eingriffsbilanzierung ist in Kopie aus der Begründung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan der Begründung zur 2. Änderung beigefügt worden.

Die Berechnung zur 1. Änderung erfolgte bei der Eingriffsbilanzierung nach dem Nordrhein-Westfälischen Modell. Dieses Berechnungsmodell wurde zur besseren Vergleichbarkeit auch für die 2. Änderung angewandt.

Als Ergebnis der Berechnung bzw. der Gesamtbilanz C ergibt sich ein Kompensationsdefizit von -1.321 Einzelflächenwerten.

Die Berechnung zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Solitärgehölzen ergab einen Gesamtflächenwert von 1.326. Damit ist der Eingriff mit +5 Einzelflächenwerten ausgeglichen.

Es sind durch den Bauherrn 3 Bäume und 3 Solitärgehölze im angrenzenden Randbereich auf dem Flurstück 13/8 zu pflanzen; Restfläche: Rasen.

Der Bauherr ist Eigentümer des Flurstückes 13/8, Flur 1, Gemarkung Torgelow mit einer Größe von 221 m². Neu aufgenommen wird aus diesem Grund der unter Punkt 5 der Begründung benannte Hinweis zum Ausgleich. In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Torgelow die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB geregelt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde der Begründung als **Anlage 2** beigefügt.

8. Artenschutzfachbeitrag für Zauneidechsen

Der Artenschutzfachbeitrag Stand Oktober 2012 ist der Begründung als **Anlage 3** beigefügt worden, die artenschutzrechtliche Prüfung/Prüfprotokoll der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.11.2012 als **Anlage 4**.

Folgender Inhalt mit Auflagen ist Gegenstand des Protokolls (siehe **Anlage 5**):

„Das Thema Zauneidechse ist nicht ausreichend bearbeitet. Dazu ist eine Nacharbeit zu leisten. Bei Vorkommen der Zauneidechse muss diese vor der Baufeldfreimachung abgesammelt und wieder fachgerecht verbracht werden. Die anzulegenden Lesesteinhaufen oder beerdete Wurzelhaufen sind auf sonnenexponierten Standorten herzustellen.

Hinsichtlich der Anzahl der Begehungen wird auf die Anlage 6a der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘ M-V, Heft 3, 1999 in der korrigierten Fassung vom LUNG verwiesen.

Die Methodik der Erfassung ist nachzuweisen und nachzureichen.“

Die vorgenannten Auflagen sind durch den/die Bauherren zu erfüllen. Die verbindliche Regelung erfolgt mittels Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Torgelow und dem Bauherren.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Abfallwirtschaft

Nach dem jetzigen Kenntnisstand und den vorliegenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Kontaminationen von Boden und Grundwasser auf dem beplanten Grundstück.

Sollten sich jedoch während der Bauphase Hinweise auf eine Gefahrensituation für o. g. Schutzgüter ergeben, ist der FD Natur und Umwelt des Landkreises V-G sofort zu informieren.

Immissionsschutz

Bei der Planung sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) sowie die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm [TA Lärm]) zu beachten.

Angesichts von Straßen- und Schienenwegbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Verkehrslärm-schutzverordnung (16.BImSchV) in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Während der Bauphase sind die Immissionswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmission – in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Gewässerschutz

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG) anzuzeigen. Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gem. der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trocken gefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaushaltsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. der §§ 8 und 9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

10. Erschließung

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Löschwasser

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.

11. Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß Meldeerlass M-V vom 06.05.1996 wurde die Planungsanzeige zur 2. Änderung des Bebauungsplanes am 30.10.2012 über den Landkreis an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gesandt.

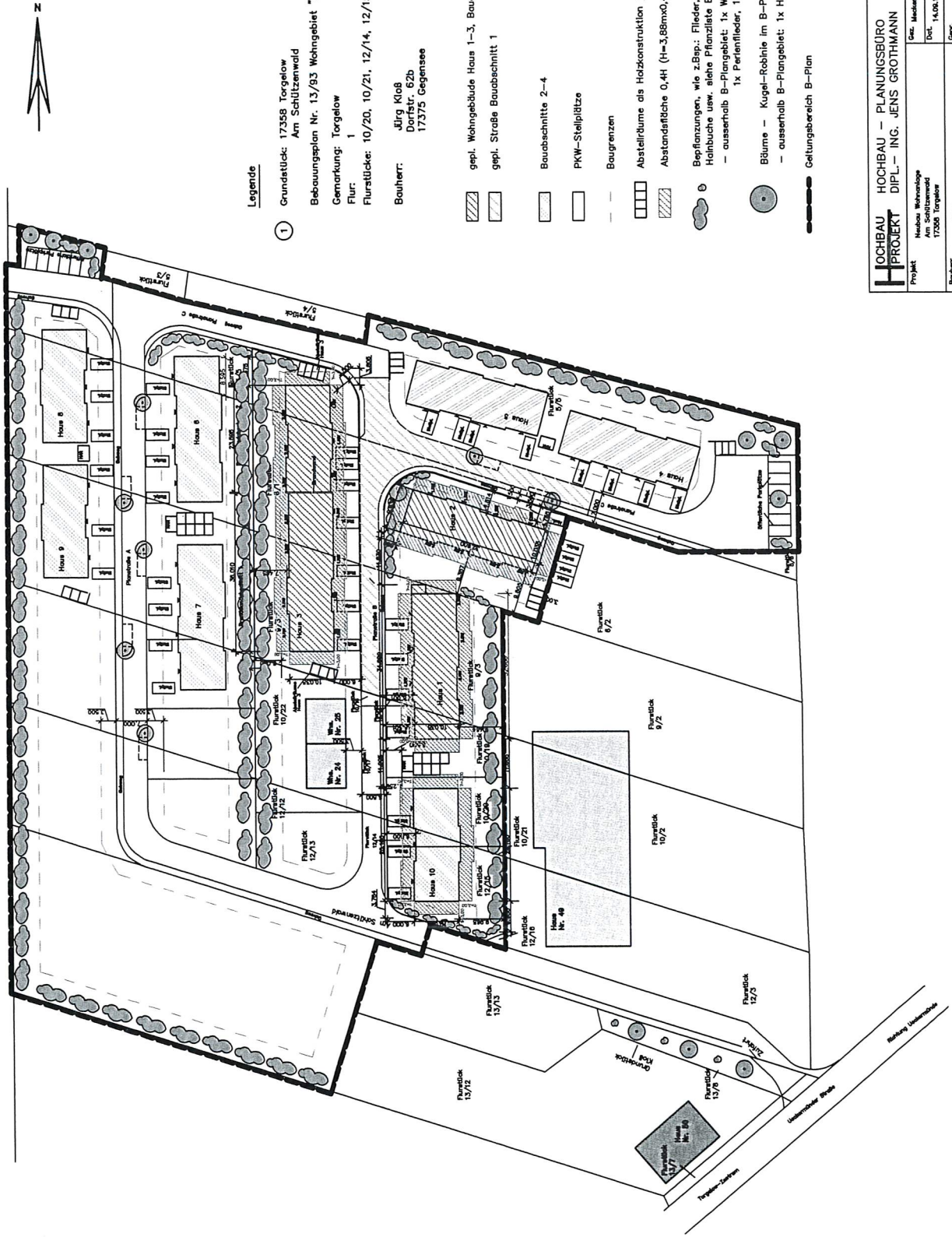
Mit Schreiben vom 22.11.2012 liegt die zustimmende landesplanerische Stellungnahme vor.

Torgelow, den 20.12.2012



Ralf Gottschalk
Bürgermeister

Anlage 1 Begründung



Legende

① Grundstück: 17358 Torgelow
Am Schützenwald
Bebauungsplan Nr. 13/83 Wohngebiet "Am Schützenwald"
Gemarkung: Torgelow
Flur: 1
Flurstücke: 10/20, 10/21, 12/14, 12/15, 12/16
Bauherr: Jürg Klob
Dorfstr. 62b
17375 Gegensee

- gepl. Wohngebäude Haus 1-3, Baubachmitt 1
- gepl. Straße Baubachmitt 1
- Baubachmitt 2-4
- PKW-Stellplätze
- Baugrenzen
- Abstellräume als Holzkonstruktion je Wohnung mit 5m²
- Abstandsfläche 0,4H (H=3,88m, s=1,55m) mind. 3m
- Bepflanzungen, wie z.Bsp.: Filieder, Eberesche, Holbuche usw. siehe Pflanzliste B-Plan
- Bäume – Kugel-Robinie im B-Plangebiet
- aussenhalb B-Plangebiet: 1x Weigelle, 1x Parientleider, 1x Prachtapfel
- aussenhalb B-Plangebiet: 1x Hasel, 2x Winterlinde
- Geltungsbereich B-Plan

| | | |
|------------------------|---|---|
| HOCHBAU PROJEKT | 17358 Torgelow Lindenallee Str. 16a 17375 Gegensee Tel.: 0397/92323 Fax: 0397/92323 | |
| | Projekt | Neubau Wohnanlage Am Schützenwald 17358 Torgelow |
| Bauherr | Jürg Klob Dorfstr. 62b 17375 Gegensee | Gez. Maßstab Diel. 1:4.000,12 Gepr. Diel. Gez. Diel. |
| Zustimmung | Logo-Plan | Objekt-Nr. 22/72 Brett-Nr. 1 Maktab 1:500 |

Stand: November 2012

Anlage

Eingriffsbilanzierung der 1. Änderung
zum
Bebauungsplan Nr.13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“

- unverändert für 2. Änderung
übernommen

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>Zufahrtsstraße von der Ueckermünder Straße</u> | 1.664 | | | | |
| | 1.2 | Verkehrsfläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwasser | 1.300 | 0,5 | | 0,5 | 650 |
| | 1.3 | Wendeplatz für LKW, geschotterte Fläche | 324 | 1 | | 1 | 324 |
| | 2.2 | Straßenbegleitgrün | 40 | 3 | | 3 | 120 |
| 2 | | <u>Zuwegung von der Pommerschen Straße</u> | 724 | | | | |
| | 1.2 | Verkehrsfläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwasser | 400 | 0,5 | | 0,5 | 200 |
| | 1.3 | Wendeplatz für LKW, geschotterte Fläche | 324 | 1 | | 1 | 324 |
| 3 | | <u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 1</u> | 2.580 | | | | |
| | 1.2 | Wohnbebauung | 700 | 0,5 | | 0,5 | 350 |
| | 1.4 | Zuwegungen und Terrassen | 177 | 1 | | 1 | 177 |
| | 4.2 | Zier- und Nutzgärten, strukturreich | 1.328 | 4 | | 4 | 5.312 |
| | 8.1 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 375 | 7 | 0,9 | 6,3 | 2.362 |
| 4 | | <u>Unbeplantes Baugebiet</u> | 14.232 | | | | |
| | 1.1 | Betonfundamente und -flächen, Brunnenanlage | 2.900 | 0 | | 0 | 0 |
| | 1.3 | Wege, Sandflächen | 200 | 1 | | 1 | 200 |
| | 4.5 | Wiese, selten gemäht | 11.132 | 3 | | 3 | 33.396 |
| | | | 19.200 | | | Gesamt- flächenwert A | 43.415 |

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 2. Änderung B-Plan WG "Am Schützenwald" (nach dem Nordrhein-Westfälischen Modell)

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des B-Planes

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--------------------------------------|--------------------------|--|----------------|--------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Flächen-Nr. | Code | Biotyptyp | Fläche | Grundwert | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen) | (lt. Biotypenwerteliste) | (lt. Biotypenwerteliste) | m ² | (lt. Biotypenwerteliste) | | (Sp 5 x Sp 6) | (Sp 4 x Sp 7) |
| 1 | | <u>Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und C)</u> | | 3.893 | | | |
| | 1.2 | Verkehrfläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers | 3.363 | 0,5 | 1 | 0,5 | 1681,5 |
| | 1.4 | Parkplatzflächen mit Rasengittersteinen | 140 | 1 | 1,2 | 1,2 | 168 |
| | 2.2 | Straßenbegleitgrün | 90 | 3 | 1 | 3 | 270 |
| | 8.1 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 300 | 6 | 1 | 6 | 1800 |
| 2 | | <u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 1</u> | | 5.100 | | | |
| | 1.2 | Wohnbebauung | 1152 | 0,5 | 1 | 0,5 | 576 |
| | 1.4 | Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze | 450 | 1 | 1 | 1 | 450 |
| | 4.2 | Ziergärten, strukturreich | 2863 | 3 | 1 | 3 | 8589 |
| | 8.1 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 635 | 6 | 1 | 6 | 3810 |
| 3 | | <u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 2</u> | | 2.784 | | | |
| | 1.2 | Wohnbebauung | 738 | 0,5 | 1 | 0,5 | 369 |
| | 1.4 | Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze | 280 | 1 | 1 | 1 | 280 |
| | 4.2 | Ziergärten, strukturreich | 1404 | 3 | 1 | 3 | 4212 |
| | 8.1 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 362 | 6 | 1 | 6 | 2172 |
| 4 | | <u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 3</u> | | 2.832 | | | |
| | 1.2 | Wohnbebauung | 866 | 0,5 | 1 | 0,5 | 433 |
| | 1.4 | Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze | 310 | 1 | 1 | 1 | 310 |
| | 4.2 | Ziergärten, strukturreich | 1288 | 3 | 1 | 3 | 3864 |
| | 8.1 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 368 | 6 | 1 | 6 | 2208 |
| 5 | | <u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 4</u> | | 3.091 | | | |
| | 1.2 | Wohnbebauung | 894 | 0,5 | 1 | 0,5 | 447 |
| | 1.4 | Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze | 305 | 1 | 1 | 1 | 305 |
| | 4.2 | Ziergärten, strukturreich | 1490 | 3 | 1 | 3 | 4470 |
| | 8.1 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 402 | 6 | 1 | 6 | 2412 |

| 1 Flächen-Nr. | 2 Code | 3 Biotoptyp | 4 Fläche | 5 Grundwert | 6 Gesamtkorrekturfaktor | 7 Gesamtwert | 8 Einzelflächenwert |
|------------------|-----------------------------|--|----------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|
| | (lt. Biotoptypenwerteliste) | (lt. Biotoptypenwerteliste) | m ² | (lt. Biotoptypenwerteliste) | | (Sp 5 x Sp 6) | (Sp 4 x Sp 7) |
| 6 | | <u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 5</u> | | 1.500 | | | |
| 1 | 1.2 | Wohnbebauung | 575 | 0,5 | 1 | 0,5 | 288 |
| 2 | 1.4 | Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze | 190 | 1 | 1 | 1 | 190 |
| 3 | 4.2 | Ziergärten, strukturreich | 540 | 3 | 1 | 3 | 1.620 |
| 4 | 4.5 | Gemischter Baum- und Strauchbestand | 195 | 6 | 1 | 6 | 1.170 |
| | | | 19.200 | Gesamtflächenwert B: | | (Summe Sp 8) | 42.094 |

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **-1.321** **Kompensationsdefizit**

Die Gesamtbilanz beträgt -1.321 und kennzeichnet ein Kompensationsdefizit.
 Es werden durch den Bauherrn 3 Bäume und 3 Solitärgehölze im angrenzenden Randbereich gepflanzt (s. nachfolgende Berechnung); Restfläche: Rasen.
 Der Bauherr ist Eigentümer des Flurstückes 13/8, Flur 1, Gemarkung Torgelow mit einer Größe von 221 m².

- * 1 x Baum-Hasel (corylopsis columna L.), Hochstamm, 3 x v., mit hochgezogener Krone
- 2 x Winter-Linde (tilia cordata 'Dila'), wurzelechte Hochstämme, 3 x v., m. Drahtballierung
 je 12-14 cm Stammdurchmesser, 3-Bock; Pflanzgrube ca. doppelt so breit wie der Ballen und 1 - 1,50 m Tiefe, Bodenaustausch, einschließlich Bodenverbesserung
- * 3 x Solitärgehölze: je 1 x Weigela 'Bistol Ruby', 1 x Perlen-Flieder (Syringa swegifexa), 1 x Pracht-Spierre (spiraea vanhouttei)
 je Solitär: 3 x v., m. Ballen; H 1-1,25 m, Pflanzgrube mind. doppelt so groß wie der Ballen, Bodenaustausch, einschließlich Bodenverbesserung

| Berechnung zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Solitärgehölzen | | | | | | | |
|---|-----|---|-----------------|---|---|--------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | | Gruppe von Bäumen mit gering ausgeprägter Strauchschicht: 3 Einzelbäume, 8 m Kronendurchmesser*, 3 Solitärgehölze, Restfläche Rasen | 221 | 6 | 1 | 6 | 1.326 |
| 1 | 8.2 | | 221 | | | Gesamtflächenwert: | 1.326 |
| | | | Gesamtbilanz C: | | | | -1.321 |
| | | | Kompensation: | | | | 5 |

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

* Der Flächenbezug des Biotops 8.2 ist jeweils der Kronentraufbereich. Bei Neuanpflanzung wird von dem voraussichtlichen Kronentraufbereich 30 Jahre nach Anpflanzung ausgegangen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

- 1. Objekt**
- 2. Lage**
- 3. Prüfgegenstand**
- 4. Prüfablauf**
- 5. Artspezifischer Prüfbericht**
- 6. Artenschutzempfehlung / Ausgleichsmaßnahmen**
- 7. Lageplan mit Legende**

**Erstellt durch: Burkhard Weidemann
Diplom-Forstingenieur**

November 2012

- 1. Objekt:** Neubau Wohnanlage „Am Schützenwald“
- 2. Lage:** 17358 Torgelow
Am Schützenwald
Gemarkung: Torgelow
Flur: 1
Flurstück: 10/8; 10/9; 10/20; 10/21; 12/14;
12/15; 12/16; 12/13; 12/11; 10/18;
10/19; 9/3; 6/1; 5/5; 5/6; 6/2
- 3. Prüfgegenstand:** Auftreten Rotelistearten MV
speziell das Auftreten der Zauneidechse
(Lacerta agilis)
- 4. Prüfablauf:**
- 5 malige Begehung des gesamten Baugeländes –
aller Flurstücke außerhalb und innerhalb des
B-Plangebietes
 - Flurstücke außerhalb B-Plangebiet:
5/6; 6/2; 13,8
 - Flurstücke innerhalb B-Plangebiet:
5/5; 6/1; 9/3; 10/8; 10/9; 10/18; 10/19; 10/20;
10/21; 12/14; 12/15; 12/16; 12/13; 12/11

5. Artspezifischer Prüfbericht:

Das zu untersuchende Gebiet umfasst Flurstücke innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes.

Ein Teil der Flurstücke innerhalb des Wohngebietes sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut, auf anderen Flurstücken entstehen gerade neue Häuser (Rohbau). Auf weiteren Flurstücken die bebaut werden sollen und Flurstücke außerhalb des B-Planes sind bereits Oberbodenarbeiten durchgeführt worden – Grasvegetationsschicht abgeschoben und auf Haufen zusammen geschoben. Diese Oberbodenarbeiten wurden bereits in den Sommermonaten durchgeführt, so dass eventuell existierende faunistische Arten eine Zufluchtmöglichkeit in die angrenzenden Heckenbereiche und in die neu gestalteten, mit Stauden und Sträuchern bepflanzten Grundstücke des neuen Wohngebietes hatten.

Von Vorteil ist, dass das neue Wohngebiet „Am Schützenwald“ stückweise neu erschlossen, bebaut und umgestaltet wird. Es sind bereits Grundstücke vorhanden, die vollständig floristisch gestaltet sind, die so schon ein örtliches Kleinstbiotop darstellen. Diese Grundstücke bzw. Kleinstbiotope sind mit gepflanzten Sträuchern und Heckenbereichen miteinander verbunden, so dass eine gewisse Vernetzung von Lebensräumen stattfindet. Durch diese stückweise Bebauung, dem Vorhandensein bereits floristisch gestalteter Grundstücke und dem Erhalt vorhandener alter Heckenstreifen ist es faunistisch wertvollen Arten möglich, bei Bodenarbeiten und Neubebauung weiterer Grundstücke des Wohngebietes nur eine kurze Fluchtdistanz zu haben und bereits vorhandene Kleinstbiotope aufzusuchen, die ihnen als neue Lebensstätte dienen können. Somit findet durch die schrittweise Bebauung keine Auslöschung von faunistisch wertvollen und schützenswerten Arten, sondern eine schrittweise Umsiedlung und Ansiedlung in neue Kleinstbiotope (neu gestaltete Grundstücke) und bereits vorhandene Biotope (alte Heckenstreifen) statt.

Durch die Bebauung und die landschaftliche Gestaltung des neuen Wohngebietes werden keine wertvollen Lebensstätten von schützenswerten Arten vernichtet. Die Lebensstätten werden verlagert, Kleinstbiotope vernetzt und neue ökologisch wertvolle Nischen entstehen mit der landschaftsgärtnerischen Umgestaltung.

Die Begehung und Besichtigung des gesamten Baufeldes erfolgte an verschiedenen Tagen, zu verschiedenen Tageszeiten und unterschiedlichen Witterungsbedingungen, um so das Auftreten eines breiten Artenspektrums zu analysieren.

Die Prüfung der Flurstücke auf das Vorkommen besonders schützenswerter Arten (Rotelistarten MV) erfolgte im Zeitraum vom 28. September bis 17. Oktober, konkret am:

28.09.2012 von 10:15 bis 11:20 Uhr
02.10.2012 von 14:00 bis 14:50 Uhr
08.10.2012 von 8:10 bis 9:15 Uhr
11.10.2012 von 15:15 bis 16:10 Uhr
17.10.2012 von 13:20 bis 14:15 Uhr

Bei den Begehungen der umzugestaltenden Flurstücke wurden keine artenschutzrechtlichen Tierarten gesichtet bzw. nachgewiesen. Speziell das Auftreten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte nicht nachgewiesen werden.

Ein Grund dafür ist sicherlich die fortgeschrittene Jahreszeit und das die Flurstücksflächen keinen typischen Biotop für Zauneidechsen darstellen. Ich schließe das Vorhandensein einer Zauneidechsenpopulation auf den zu bebauenden Flurstücken aus.

Durch eine spätere Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Heckenbereichen (siehe Lageplan) wird eine Vernetzung von vorhandenen lokalen Kleinstbiotopen innerhalb des entstehenden Wohngebietes „Am Schützenwald“ und mit dem weiteren Umfeld erreicht. Auf den Baugrundstücken und im Umfeld kommt es zu keinen bedeutenden Beeinträchtigungen von lokalen Populationen der Rotelistarten MV.

Rechtlich geschützte Arten im näheren und weiterem Umfeld werden ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet verweilen. Mit den Baumaßnahmen wird das ökologische Gefüge im räumlichen Zusammenhang nicht wesentlich gestört und bleibt erhalten. Die spätere individuelle Gestaltung der einzelnen Grundstücke mit verschiedenen floristischen Elementen durch die jeweiligen Eigentümer und die durch den Bauherren geplanten Heckenstreifen an den Grundstücken werten das ökologische Gefüge des gesamten Wohngebietes auf. Diese Umgestaltung wird auch zur Neuansiedlung faunistisch wertvoller Arten beitragen.

Durch die Bebauung ergeben sich keine relevanten Wirkfaktoren für rechtlich geschützte Faunenarten im Bereich Wohngebiet „Am Schützenwald“. Die Wirkreichweite der Baumaßnahmen auf das weitere Umfeld ist unbedeutend.

Die Erfüllung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ist bei den Bauvorhaben auf den oben genannten Flurstücken nicht gegeben.

6. Artenschutzempfehlung/Ausgleichsmaßnahmen

Das neu entstehende Wohngebiet „Am Schützenwald“ und deren Umfeld wird durch ein Zusammenspiel von neu bebauten Grundstücken mit unterschiedlich gestalteten Außenanlagen, offenen noch unbebauten Grundstücken und im weiteren Bereich von Strauchhecken und Einzelbäumen bis hin in nördlicher Richtung eines größeren Waldkomplexes charakterisiert.

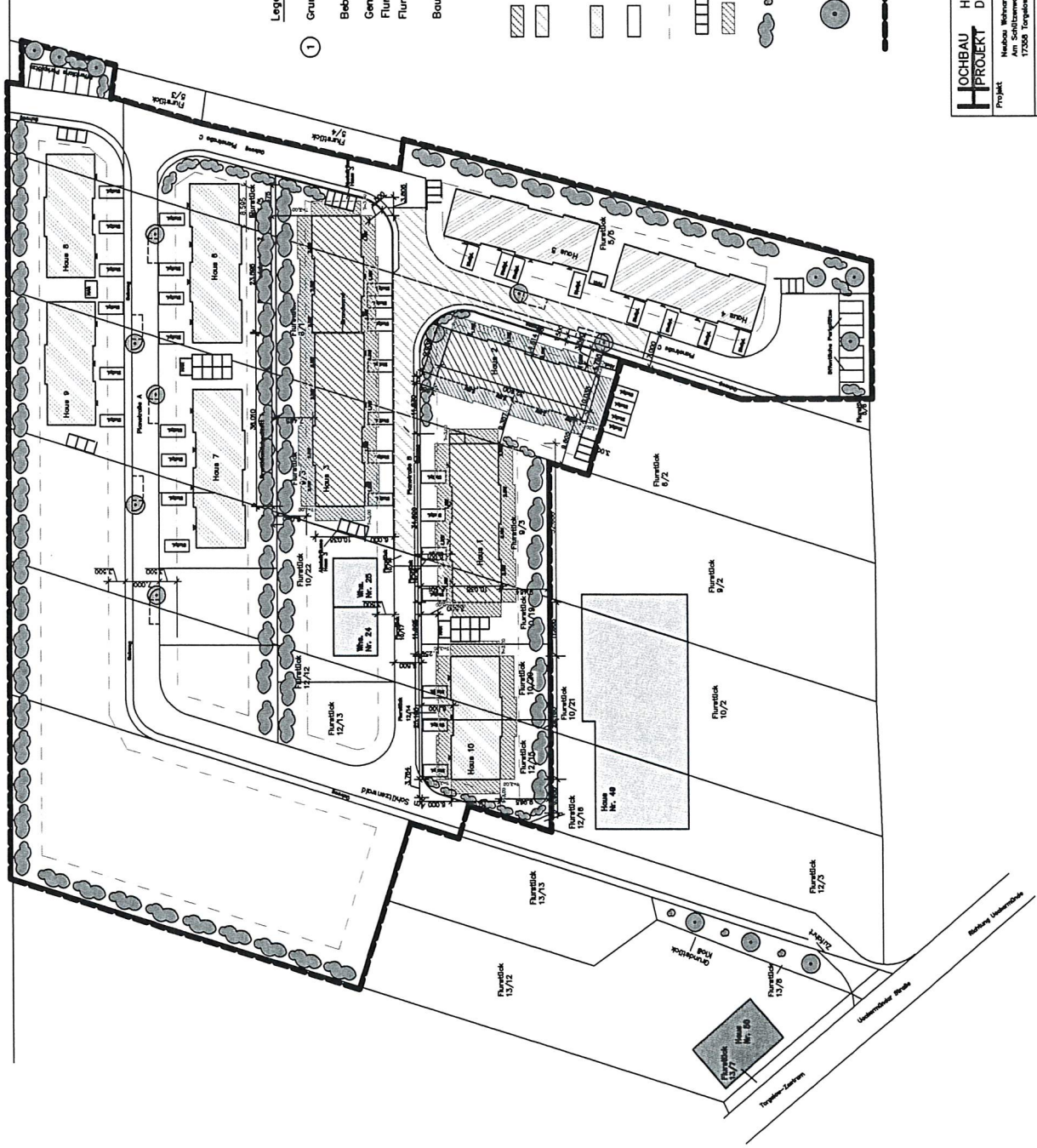
Damit dieses vorhandene ökologische Gesamtgefüge sich weiter entwickelt und eine Vernetzung von vorhandenen und entstehenden Kleinstbiotopen auf den einzelnen Grundstücken gegeben ist, wird empfohlen:

1. Anlage von Strauchhecken zwischen den einzelnen Grundstücken
2. Vernetzung der vorhandenen Sträucherhecke (zwischen Flurstück 6/2; 9/2) mit den neu zu begründenden Hecken
3. Pflanzung von Solitärbäumen im neuen Wohngebiet
4. Ausgleichspflanzungen auf Flurstück 13/8 mit Einzelbäumen und Sträuchern

Diese Empfehlungen sind ein Beitrag zur Erhaltung und Verbesserung von Lebensräumen für gesetzlich geschützte Arten. Sie dienen der Neubesiedlung von sich entwickelnden Kleinstbiotopen und der Zusammenführung von Kleinpopulationen verschiedener Faunenarten.

7. Lageplan

siehe Unterlagen



Legende

Grundstück: 17358 Torgelow
 Am Schützenwald

Bebauungsplan Nr. 13/93 Wohngebiet "Am Schützenwald"

Gemarkung: Torgelow

Flur: 1

Flurstücke: 10/20, 10/21, 12/14, 12/15, 12/16

Bauherr: **Bjrg Kloß**
 Dorstr. 62b
 17375 Gegensee

- gepl. Wohngebäude Haus 1-3, Baubabschnitt 1
- gepl. Straßen Baubabschnitt 1
- Baubabschnitte 2-4
- PKW-Stellplätze
- Boungrenzen
- Abstellräume als Holzkonstruktion je Wohnung mit 5m²
- Abstandsfläche 0,4H (H=3,88m×0,4=1,55m) mind. 3m
- Bepflanzungen, wie z.Bsp.: Flieder, Eberesche, Halbhuche usw. siehe Pflanzliste B-Plan
- ausserhalb B-Plangebiet: 1x Weigelle, 1x Perlenflieder, 1x Fruchtspiere
- Bäume - Kugel-Robinie im B-Plangebiet
- ausserhalb B-Plangebiet: 1x Hasel, 2x Winterlinde
- Geltungsbereich B-Plan

| | | |
|--------------------------------|--|-------------------------------|
| H HOCHBAU PROJEKT | HOCHBAU – PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. JENS GROTHMANN | |
| | 17367 Eigent. Nr. 16 Mietstr. 10 Tel.: 039779/20044 Fax: 039779/20552 | |
| Projekt | Wohnen Wohnzone Am Schützenwald 17358 Torgelow | Objekt-Nr. 22/12 |
| Bauherr | Bjrg Kloß Dorstr. 62b 17375 Gegensee | Gen. Maßstab Dtl. 14.09.12 |
| Zuordnung | Lageplan | Blatt-Nr. 1 |
| | | Maßstab 1:500 |

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin

Anlage 4 Begründung

Landkreis Vorpommern-Greifswald
17389 Anklam, Demminer Str. 71 - 74, 17381 Anklam, PF 11 51/11 52
17309 Pasewalk, An der Kürassierkaserne 9, 17302 Pasewalk, PF 12 42

Standort: 17309 Pasewalk

Bereich:3 Umweltamt
Sachgebiet Naturschutz/Landschaftspflege
Auskunft erteilt: Frau DVM Ellen Kaiser
Zimmer: 04
Telefon-Nr.: 03973-255-504
Telefax: 03973-255-7763
E-Mail: Ellen.Kaiser@kreis-vg.de

Stadt Torgelow
über Amt Torgelow-Ferdinandshof
Herrn Bürgermeister Gottschalk
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Sprechzeiten Standort Anklam:
Di. 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Do. 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
Sprechzeiten Standort Pasewalk:
Di. 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 18:00 Uhr
Do. 08:00 bis 12:00 Uhr und 13:30 bis 16:00 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
30.10.2012

Mein Zeichen/Aktenzeichen
AFB-VGPW-S-12-012 zu
01388-12-16 B-Plan Nr.
13/93 Am Schützenwald
Torgelow

Datum
09.11.2012

Anlage 1

Antragsteller: Stadt Torgelow

Vorhaben: B-Plan Nr. 13/93, Wohngebiet „Am Schützenwald“, Torgelow

Artenschutzrechtliche Prüfung/Prüfprotokoll

Sehr geehrter Herr Gottschalk,

hiermit übersende ich Ihnen das Prüfprotokoll der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Das Prüfergebnis sowie die Verfahrensfolgen sind den Punkten 1 bis 6 zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


DVM Ellen Kaiser

- 1/4 -

Telefon Anklam: 03971 84-0
Telefax Anklam: 03971 84-111
Telefon Pasewalk: 03973 255-0
Telefax Pasewalk: 03973 255-555

Bankverbindung für Inlandszahlungen:
Sparkasse Vorpommern
BLZ: 150 505 00, Konto-Nr.: 191
Sparkasse Uecker-Randow
BLZ: 150 504 00, Konto-Nr.: 3 110 000 058

Bankverbindung für Auslandszahlungen:
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91, BIC: NOLADE21GRW
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58, BIC: NOLADE21PSW

Prüfprotokoll

Aktenzeichen:

zu 01388-12-16 B-Plan Wohngebiet „Am Schützenwald“ Torgelow

Eingang: 05.11.2012

Ausgang: 09.11.2012

Bearbeiter: DVM Ellen Kaiser

Abnahme des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)

Planung: B-Plan 13/93, Wohngebiet „Am Schützenwald“, Torgelow, Landkreis Vorpommern-Greifswald

Planungsträger: Stadt Torgelow

AFB vom: August 2012

Verfasser AFB: Gutachter Herr Weidemann, Ahlbeck

1. Datenbasis, Vollständigkeit und Prüffähigkeit

| Artenschutzrechtliche Auseinandersetzung | | | | Prüfrelevante Unvollständigkeit der vorgelegten Unterlagen / Ermittlungen ... | | |
|---|-----------------|----------------------|----------------------|---|---|--|
| Artengruppe Zutreffendes ankreuzen | Relevanzprüfung | Potentialabschätzung | Erfassung/Kartierung | Nicht betrachtete Arten oder Artengruppen | ... auf Grund vorliegender behördlicher Erkenntnisse zu tatsächlichen Vorkommen | ... auf Grund vorliegender behördlicher Erkenntnisse zu potentiellen Vorkommen |
| 1. Vögel | | | X | | | |
| 2. Säugetiere | | | | | | |
| 2.1 (Fledermäuse) | | | | | | |
| 3. Reptilien | | | X | | | |
| 4. Amphibien | | | | | | |
| 5. Fische | | | | | | |
| 6. Schmetterlinge | | | | | | |
| 7. Käfer/Ermit | | | | | | |
| 8. Libellen | | | | | | |
| 9. Weichtiere | | | | | | |
| 10. Pflanzen | | | | | | |

Der vorgelegte AFB war prüffähig. (weiter mit 2.)

Der vorgelegte AFB war nicht prüffähig. (weiter mit 3.1.)

2. Behördliche Prüfung und Abgleich mit dem vorliegenden Erkenntnisstand

Folgende Mängel wurden vor dem Hintergrund des in der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstandes festgestellt:

| Lfd. Nr. | Verbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Nr.: | Arten / Artengruppe | Prüfung des Vorliegens der Verbotstatbestände sowie der Eignung der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen |
|----------|---|---------------------|---|
| 3. | | Zauneidechse | Ungünstiger Zeitpunkt, ist vor der Baufeldfreimachung erneut abzu prüfen, Mai-Juni |
| | | | |

Im Übrigen sind keine inhaltlichen oder rechtlichen Mängel erkennbar. (weiter mit 3.)

3. Prüfergebnis (zutreffendes ankreuzen)

Die Prüfung des vorgelegten AFB sowie der Abgleich mit dem der zuständigen Behörde vorliegenden Erkenntnisstand hat folgendes Ergebnis:

- 3.1. Der vorgelegte AFB war nicht prüffähig. Die unter 1. genannten prüfrelevanten Unvollständigkeiten sind abzarbeiten und die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung erneut vorzulegen.
- 3.2. Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs: 1 BNatSchG (weiter mit 4.1.)
- 3.3. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch geeignete Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden. (weiter mit 4.2.)
- 3.4. Hinsichtlich folgender Konflikte führt das Vorhaben laut Erkenntnisstand der Behörde auch unter Berücksichtigung der im AFB vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

| Lfd.Nr. gemäß Nr. 2 | Begründung |
|---------------------|------------|
| | |
| | |

Für den Vorhabensträger bestehen folgende Möglichkeiten:

- a) Überarbeitung des Maßnahmenkonzeptes und Durchführung vollständig geeigneter Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen (erneute Prüfung AFB)
- b) Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG (weiter mit 4.3.)

4. Verfahrensfolgen

4.1. Dokumentation des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Prüfung im begründenden Teil der Entscheidung über das Vorhaben

4.2. Entscheidung über das Vorhaben durch die zuständige Behörde, im Genehmigungsfall:

- Festsetzung der Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen gemäß AFB
- Festsetzung der ergänzend zum AFB erforderlichen Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls gemäß AFB sowie ggf.

Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)

4.3. Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen und die Erteilung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten in konzentrierten Verfahren durch die zuständige Behörde, im Genehmigungsfall:

- Feststellung und Begründung des Vorliegens der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG
- Festsetzung der Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen gemäß AFB
- Festsetzung der ergänzend zum AFB erforderliche Auflagen gemäß Nr. 5 dieses Prüfprotokolls gemäß AFB sowie ggf.
- Festsetzung der Maßnahmen zur Gewährleistung der dauerhaften Artenschutzfunktionen (Sicherung der Maßnahmen und Monitoring)

Beantragung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG beim Landkreis Vorpommern-Greifswald in Verfahren ohne konzentrierende Wirkung

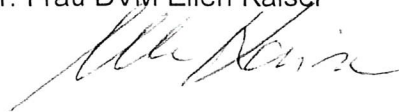
5. Ergänzend erforderliche Auflagen in der Genehmigung

| Lfd. Nr. gemäß Nr. 2 | Auflage | Begründung |
|----------------------|---------|------------|
| | | |
| | | |
| | | |

6. Weitere Auflagen

1. Die vom Gutachter in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP als AFB) vorgeschlagene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf Seite 5 sind in der entsprechenden Form umzusetzen (siehe AFB), Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten
2. Die CEF-Maßnahmen nach dem AFB sind zeitgleich umzusetzen (Herstellung der vorgeschlagenen Bepflanzung und Anlage von 5 Stück Lesesteinhaufen mit Erde (Steinriegel) oder beerdete Wurzelhaufen an sonnenexponierten Standorten (Zauneidechse).
3. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sind vor Durchführung des Eingriffs zu gewährleisten. Die Flächen, auf denen die CEF Maßnahmen durchgeführt werden, sollten in geeigneter Weise dauerhaft gesichert werden.
4. Die Fertigstellung der unter Nr. 1 und 3 genannten CEF-Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde und gleichzeitig der für den Artenschutzvollzug zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen.
5. Für die CEF-Maßnahmen ist eine Wirksamkeitskontrolle mittels Monitoring durchzuführen (Jahre 2014 dann 2016 und 2020) und gegenüber der für den Artenschutzvollzug zuständigen Behörde nachzuweisen (untere Naturschutzbehörde).
6. Das Monitoring erfolgt durch einen Fachmann, die Überwachungsberichte sind tonusmäßig vorzulegen (siehe Punkt 4). Der mit dem Vollzug CEF-Maßnahmen und der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen beabsichtigte wirksame Schutz der vorgenannten Arten, ist dauerhaft abzusichern. Sind Änderungen beabsichtigt, müssen diese beantragt werden.

Bearbeiter: Frau DVM Ellen Kaiser



= Auszug aus der Komplettstellungnahme LK V a =

Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

1.2.3 SB Baudenkmalpflege

Ansprechpartner: Frau Schwebs; Tel.: 03973 255343

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2. Umweltamt

2.1 SG Naturschutz/Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Kaiser; Tel.: 03973 255504

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ergeht unter Auflagen.

Artenschutz

Das Prüfprotokoll vom 09.11.2012 ist als Anlage 1 Bestandteil der Stellungnahme. In Bezug auf die Auflagen verweise ich auf das Prüfprotokoll.

Das Thema Zauneidechse ist nicht ausreichend bearbeitet. Dazu ist eine Nacharbeit zu leisten. Bei Vorkommen der Zauneidechse muss diese vor der Baufeldfreimachung abgesammelt werden und wieder fachgerecht verbracht werden. Die anzulegenden Lesesteinhäufen oder beerdete Wurzelhäufen sind auf sonnenexponierten Standorten herzustellen.

Hinsichtlich der Anzahl der Begehungen verweise ich auf die Anlage 6a der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Heft 3, 1999 in der korrigierten Fassung vom LUNG.

Die Methodik der Erfassung ist nachzuweisen und nachzureichen.

2.2 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

2.2.1 SB Abfallwirtschaft

Ansprechpartner: Herr Köppe; Tel.: 03973 255430

Nach unserem jetzigen Kenntnisstand und den uns vorliegenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Kontaminationen von Boden und Grundwasser auf dem beplanten Grundstück.

Sollten sich jedoch während der Bauphase Hinweise auf eine Gefahrensituation für o. g. Schutzgüter ergeben, ist der Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort zu informieren.

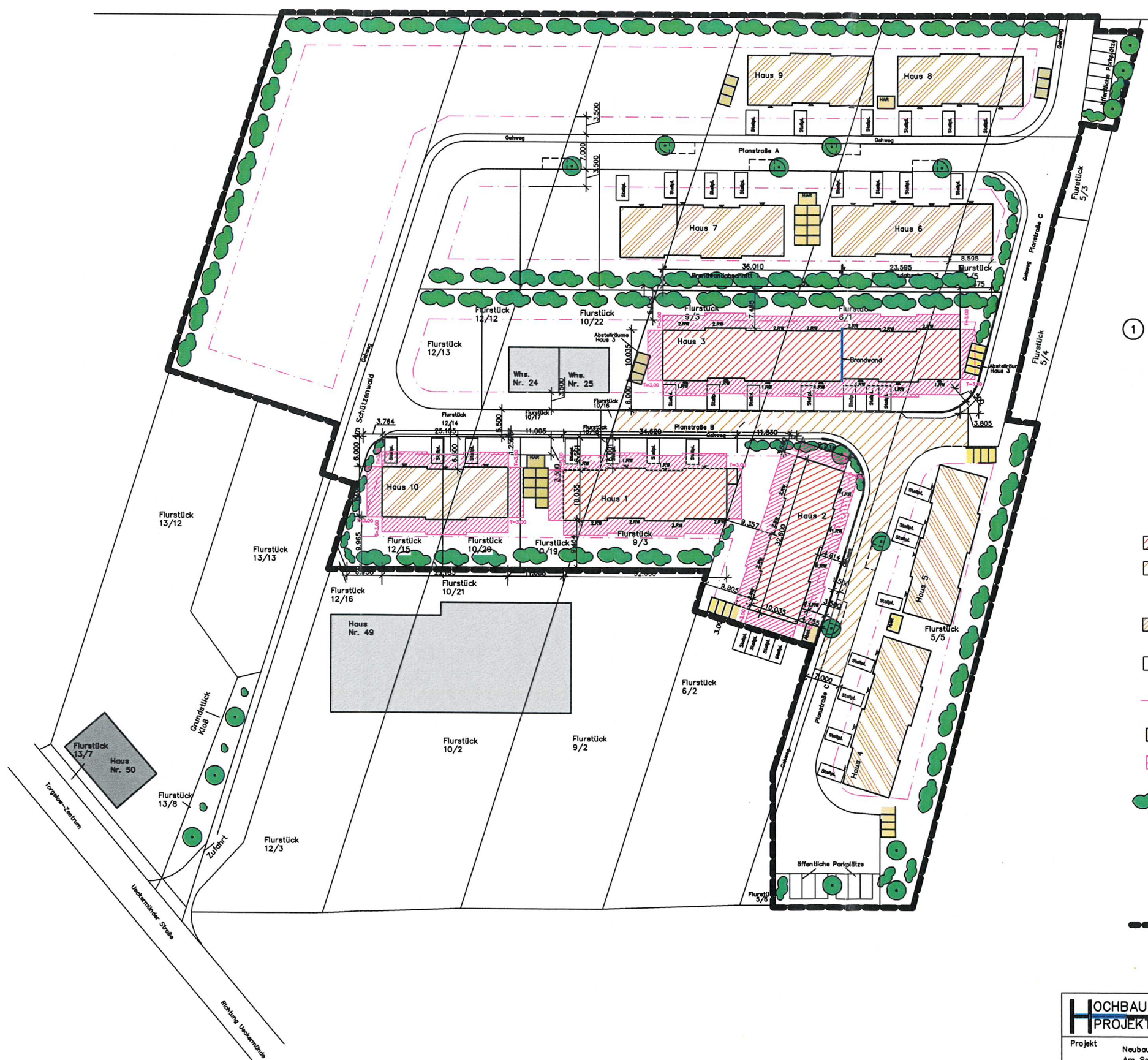
2.2.2 SB Immissionsschutz

Ansprechpartner: Herr Plüsch; Tel.: 03834 8760 3238

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Bei der Planung sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) sowie die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) zu beachten.

Angesichts von Straßen- und Schienenwegbaumaßnahmen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen.



Legende

① Grundstück: 17358 Torgelow
Am Schützenwald
Bebauungsplan Nr. 13/93 Wohngebiet "Am Schützenwald"
Gemarkung: Torgelow
Flur: 1
Flurstücke: 10/20, 10/21, 12/14, 12/15, 12/16

Bauherr: Jürg Kloß
Dorfstr. 62b
17375 Gegensee

- gepl. Wohngebäude Haus 1-3, Bauabschnitt 1
- gepl. Straße Bauabschnitt 1
- Bauabschnitte 2-4
- PKW-Stellplätze
- Baugrenzen
- Abstellräume als Holzkonstruktion je Wohnung mit 5m²
- Abstandsfläche 0,4H (H=3,88m, 0,4=1,55m) mind. 3m
- Bepflanzungen, wie z.Bsp.: Flieder, Eberesche, Hainbuche usw. siehe Pflanzliste B-Plan
- ausserhalb B-Plangebiet: 1x Weigelie, 1x Perlenflieder, 1x Prachtspiere
- Bäume - Kugel-Robinie im B-Plangebiet
- ausserhalb B-Plangebiet: 1x Hasel, 2x Winterlinde
- Geltungsbereich B-Plan

| | | | | | |
|------------------------|--|---|------------|---|--|
| HOCHBAU PROJEKT | | HOCHBAU - PLANUNGSBÜRO DIPL.- ING. JENS GROTHMANN | | 17367 Eggesin Ueckermünder Str. 16a Tel.: 039779/29084 Fax: 039779/29252 | |
| Projekt | Neubau Wohnanlage Am Schützenwald 17358 Torgelow | Gez. Meckert | Objekt-Nr. | 22/12 | |
| Bauherr | Jürg Kloß Dorfstr. 62b 17375 Gegensee | Dat. 14.09.12 | Gepr. | Blatt-Nr. 1 | |
| Zelchnung | Lageplan | Dat. | Geß. | Maßstab 1:500 | |

