

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER STADT TORGELOW

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13/93

WOHNGEBIET

„AM SCHÜTZENWALD“

BEGRÜNDUNG

AUFTRAGGEBER:

Stadt Torgelow
Bahnhofstrasse 2
17358 Torgelow

ENTWURFSPLANUNG:

Ingenieur- und Planungsbüro
Heinz Fänger und Partner
Ueckerstrasse 15
17358 Torgelow

STAND:
Ergänzt:

November 2001
März 2002

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN	Seite
1.1	Erfordernis der Planung	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Inhalt der Planung	3
1.3.1	Ausgangslage	3
1.3.2	Realisierungskonzept und Art der baulichen Nutzung	4
1.3.3	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.3.5	Grünordnung	5
1.3.6	Verkehrsplanung	6
1.3.7	Baugestaltung	7
1.4	Umweltverträglichkeit	7
1.5	Ver- und Entsorgung	8
1.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
ANLAGE	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

TEIL I STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN

1.1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Eine erste Änderung der vorliegenden Bebauungsplanung für das Wohngebiet „Am Schützenwald“ wird notwendig, da zwischenzeitlich Grundstücksteilungen einschl. Neuvermessungen stattgefunden haben, die Sicherung der Erschließung bebauter Grundstücke im angrenzenden Planungsbereich und deren Sicherung der weiteren Nutzungsentwicklung, sowie die Vielzahl von gestellten Befreiungsanträgen zu jedem eingereichten Bauantrag für den Bau von Einzel- bzw. Doppelhäusern, auf Grund der sehr eng gefassten planungsrechtlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan, lassen dessen Überarbeitung erforderlich werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow mit Stand 08/95 weist das Planungsgebiet als Teil der inneren Stadtstruktur als Wohnbaufläche aus.

1.2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.13/93 Wohngebiet „Am Schützenwald“ der Stadt Torgelow bleibt weiterhin, an diesem Standort unter Nutzung der naturräumlichen und städtebaulichen Gegebenheiten, eine attraktive zentrumsnahe Wohnnutzung zu entwickeln.

1.3 INHALT DER PLANUNG

1.3.1. AUSGANGSLAGE

Innerhalb des Planbereiches liegen die zu berücksichtigenden Flächen alle im privaten bzw. genossenschaftlichen Eigentum. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt zur Zeit ausschließlich über die Ueckermünder Straße. Im südlichen Flächenbereich liegen Versorgungsleitungen aller Medienarten an.

Die bisher vorhandenen Flurstücke 5, 6, 9, 10, 12, 13/1 und 13/2 (teilweise) ändern sich auf Grund zwischenzeitlicher erfolgter Grundstücksteilungen in 5/1 (teilweise), 6 (teilweise), 9/3, 10/3-10/21, 12/5-12/16 und 13/16-13/25.

Die Gesamtfläche von ehemals ca. 2,3 ha verändert sich durch die Flächenreduzierung des räumlichen Geltungsbereiches auf ca.1,92 ha.

1.3.2 REALISIERUNGSKONZEPT UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nach der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Plangebiet dient der Errichtung von Wohnungen, vorwiegend in Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Zulässig sind weiterhin die der Eigenart des Gebietes

entsprechenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe. Die Art der baulichen Nutzung wird zusätzlich erweitert um den Ausschluss von Einrichtungen gemäß § 4 (3) 3-5 BauNVO. Das Planungsgebiet wird in fünf Baufelder gegliedert. Für diese Baufelder gilt die einheitlich festgesetzte Nutzungsschablone.

Ein inneres Erschließungssystem übernimmt die horizontale Gliederung der Fläche. Zum öffentlichen Erschließungsverkehr, der Ueckermünder Straße im Süden und der Pommerschen Straße im Norden, erfolgt eine direkte Anbindung über die Planstraßen A und C. Die Planstraße B wird zusätzlich die innere Verknüpfung zwischen der Planstraße A und C übernehmen.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich werden einige Grundstücksflächen herausgelassen. Dies betrifft im nördlichen Flächenbereich das neue Flurstück 5/2 mit einer Sicherung der Zufahrt zu einem privaten Grundstück. Weiterhin entlang der neuen Planstraße C die Flurstücke 5/3 und 5/4 ebenfalls zur Sicherung der Zufahrten zu privaten Grundstücken. Nordöstlich des Plangebietes werden zwei Teilflächen, die zu den Flurstücken 5/1 und 6 gehören, ebenfalls herausgenommen. Hiermit wird neben der Zufahrtsicherung der anliegenden Grundstücke des Verbrauchermarktes im Besonderen auf eine mögliche weitere Entwicklung der Fläche des SB-Marktes orientiert. Die genannten Zufahrtsicherungen werden über die Darstellung von Einfahrtbereichen ausgewiesen. Dies erfolgt in Form von überfahrbaren Rundborden.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung (Werkstatt usw.) wird die Zufahrt in Form eines überfahrbaren Rundbordes ausgebildet. Die Grundstücksauffahrt selbst beschränkt sich auf den Bereich zwischen dem Gebäude und der örtlichen Grenze zum Wohnhaus Nr. 13.

(Anregung bzw. Hinweis des TÖB lfd. Nr. 02 – Landkreis Uecker-Randow, FB 5 Bau, Planung und Kataster, Technische Bauaufsicht)

1.3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die vorhandene Vielzahl von Nutzungsschablonen mit relativ wenig unterschiedlichen Differenzierungen entfallen und werden durch eine für alle Baufelder gleich gültige Nutzungsschablone wie folgt ersetzt:

Baufelder 1-5	
Baugebiet WA	Gebäudeform E Einzelhaus / D Doppelhaus
Zahl der Vollgeschosse I-II	offene Bauweise o
Traufhöhe TH 5,50	Firsthöhe FH 9,50
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,6
Dachneigung 33° - 49°	Dachform SD Satteldach / WD Walmdach

Die Festlegung der Geschossigkeit von „II in Dach“ entfällt, da dies keine Festsetzung nach PlanzV 90 ist. Dafür erfolgt die Ausweisung in der Geschossigkeit von „I-II“. Die festgelegten Höhen im Rahmen der Trauf- und Firsthöhen werden verändert, um auch die Möglichkeit für die Entwicklung einer zweigeschossigen Bebauung offen zu halten.

1.3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen, ausgewiesen in einem „Baufeld“, festgesetzt. Insgesamt werden die Baufelder 1-5 dargestellt. Die ausgewiesenen Baufenster werden flächenmäßig in ihrer Ausdehnung bis auf entsprechende Mindestmaße vergrößert. Die bisher zusätzlich eingetragenen „geplanten Grundstücksgrenzen“ entfallen zu Gunsten einer nach dem Bedarf ausgerichteten Grundstücksteilung.

1.3.5 GRÜNORDNUNG

Für Teilbereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch Umgrenzung ausgewiesen. Entsprechend der Flächengrößen ist eine aufgelockerte und gruppenartige Mischungsbepflanzung entsprechend Pflanzliste herzustellen.

Die Festsetzungen zur Pflanzliste und zur Gestaltung der nicht bebauten und durch Straßen und Wege nicht befestigten privaten Flächen werden neu geordnet und sinngemäß übernommen:

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird neu festgesetzt, dass an den öffentlichen Stellplatzflächen Neuanpflanzungen (in so genannten Bauminseln) erfolgen. Es ist eine einheitliche Baumart, die Kugel-Robinie (*Robinia pseudoacacia Umbraculifera*), zu pflanzen. Die Neuanpflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Auswahl der jeweiligen Pflanzung sind die Bodenverhältnisse zu beachten. Bäume sind mit einem Stammumfang von mind.12-14 cm zu pflanzen und mind. mit einem Gurt und zwei Pflanzpfählen zu versehen.

Alle weiteren nicht bebauten und nicht durch Wege und Straßen befestigten privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse anzupflanzen. Je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mind. je 1 Stück einheimischer kleiner oder mittelgroßer Baum (auch Obstbaum mögl.) entsprechend Pflanzliste anzupflanzen bzw. 10 m² Strauchfläche anzulegen. Für die Gehölzauswahl sind mind. 80% einheimische, standorttypische Gehölze zu pflanzen.

Als Pflanzliste stehen zur Auswahl: Eberesche, Faulbaum, Flieder, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose, Kugelhorn, Kugel-Robinie, Ohrweide, Schneeball, Spitzahorn, Stieleiche, Vogelkirsche oder Weißdorn etc.

Die Ausweisung einer gesonderten Fläche als öffentlicher Spielplatz entfällt ersatzlos. Das Planungsgebiet weist als Allgemeines Wohngebiet genügend Platz für

Spielmöglichkeiten innerhalb der Grundstücke auf. Weiterhin ist in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Erholungswald mit Spielplätzen vorhanden. Für eine gesonderte Ausweisung einer Spielplatzfläche im Planungsgebiet besteht somit keine direkte Forderung mehr.

Die mit der Ausweisung einer Fläche als Spielplatz gleichzeitig getroffene Festsetzung im Text Teil B zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen entfällt ebenfalls ersatzlos. Durch den Wegfall der Festsetzung zu einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist keine Grundlage mehr vorhanden diese Festsetzung aufrecht zu erhalten.

Gemäß § 20 LWaldG M-V wird ein Mindestabstand zum Wald von 50 m zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand gefordert. Die letzte Bebauungsgrenze im Plangebiet, Teilgebietsfläche 5, ist ca. 34 m entfernt und weitere Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft im Waldabstand von 30 m vorhanden. Die Unterschreitung des Waldabstandes im Planungsgebiet wird nach Interessenabwägung auf 30 m festgesetzt und durch eine Grenzlinie dargestellt.

(Anregung bzw. Hinweis des TÖB lfd. Nr. 36 – Forstamt Torgelow)

1.3.6 VERKEHRSPLANUNG

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt die Neuanlage bzw. die Erweiterung von notwendigen Planstraßen. Dies werden die Planstraßen A, B und C sein.

Flächenteile der alten festgelegten Planstraße A und C zur Pommerschen Straße und Flächenteile der alten festgelegten Planstraße B mit Wendeanlage werden zu der neuen durchgehenden Planstraße C vereinigt. Diese Planstraße erhält den gleichen Querschnitt (7,00 m) und die gleiche verkehrsberuhigte Gestaltung (öffentliche Parkplätze mit sog. Bauminselfen) wie die Planstraße A.

Die Gültigkeit der alten Planstraße C angrenzend an Planstraße A entfällt und wird in ihrer Fortführung als Planstraße A übernommen. Damit werden der Querschnitt und die verkehrsberuhigte Gestaltung bis zur Einmündung in die neue Planstraße C weitergeführt.

Die Planstraße B beginnt nördlich der Planstraße A und endet im Kreuzungsbereich mit der neuen Planstraße C. Diese Erschließungsstraße wird weiterhin als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und behält seinen Straßenquerschnitt von insgesamt 5,50 m.

Die Straßenquerschnitte werden in der Planzeichnung Teil A dargestellt, einschl. der verkehrsberuhigten Festlegungen.

Neben den Möglichkeiten, auf den privaten Grundstücken auch Stellplätze, Carports oder Garagen errichten zu können, werden im öffentlichen Straßenraum durch die Anlage von Stellplatzflächen weitere Öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Dies erfolgt in Parktaschen an der Planstraße C bzw. über Einzel-Stellplatzanlagen im direkten Straßenraum zur Verkehrsberuhigung in der Planstraße A und C.

An der Planstraße A entfallen mit der geänderten Planung die Flächen zur Ausweisung von Öffentlichen Parkplätzen. Die geplante Anzahl von 6 Stellplätzen wird zu

Gunsten einer verkehrsberuhigten Gestaltung des Straßenraumes in der neuen Planstraße A mit 8 Einzelaufstellanlagen ersetzt.

Die Öffentlichen Parkplätze im nordwestlichen Bereich an der Planstraße C werden auf Grund der neuen Grundstücksgrenzenlage und der neuen Linienführung der Straße in ihrer Anzahl und Flächenausweisung verändert. Die geplanten 6 Stellplätze werden auf die neue Anzahl von 13 Stellplätzen im Bereich der alten und neuen Planstraße C in Form von Parktaschen und in Einzelaufstellanlagen neu ausgewiesen.

An der Planstraße B entfallen die Flächen zur Ausweisung von Öffentlichen Parkplätzen. Die geplante Anzahl von 13 Stellplätzen werden zur Konfliktbereinigung des Kurvenbereiches aufgehoben und damit die angrenzende Teilgebietsfläche erweitert. Die genannten Planungsvorgaben in den einzelnen Planstraße zur Realisierung von insgesamt 25 Stellplätzen für Pkw als Öffentliche Parkplätze werden mit der Änderung des Bebauungsplanes um die Anzahl von 4 Stellplätzen reduziert. Damit werden neu 21 Stellplätze im Öffentlichen Straßenraum ausgewiesen.

Änderungen der Festsetzungen zu den Gehwegbreiten ergeben sich durch die Neuordnung der Planstraßen innerhalb des Planungsgebietes. Entsprechend des zu erwartenden Anliegerverkehrs werden die Gehwegbreiten für die gesamte Planstraße A und Planstraße C mit jeweils 1,50 m und für die Planstraße B mit 1,25 m festgesetzt. Zwischen den Gehwegen und der Fahrstraße erfolgt eine optische Trennung durch die Anlage von Muldenrinnen, die im Begegnungsfall PKW/LKW und LKW/LKW überfahren werden kann (siehe Straßenquerschnitte im Teil A – der Planzeichnung).

1.3.7 BAUGESTALTUNG

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden inhaltlich neu gefasst, um einer größeren Vielzahl von Haustypen im Wohnungsbau eine Realisierungschance einräumen zu können. Für den Einsatz von fertigen und individuellen Hausprojekten besteht in den einzelnen Baufeldern ein größerer Spielraum in der Bauweise und der Art der Gestaltung, trotz weiterer vorgegebener planungsrechtlicher Festsetzungen.

Die Festsetzungen werden folgenden Inhalt mit zum Teil neuen Vorgaben (Fett gedruckt) aufweisen:

„Alle Hauptgebäude haben als überwiegendes Fassadenmaterial Verblendmauerwerk aufzuweisen oder sind als Putzbauten zu errichten. Glasiertes Verblendmauerwerk ist nicht zulässig. Die Verwendung anderer Materialien ist für einen 30 %-en Anteil der Fassadenfläche zulässig; ausgenommen Kunststoffe, Verkleidungen aus bituminösen Materialien und Nachbildungen aus Naturprodukten. **Zusätzlich können in den Baufeldern 4-5 als Haupt- und Nebengebäude auch Holz-Bohlenhäuser errichtet werden. Haupt- und Nebengebäude sind innerhalb eines Grundstückes einheitlich zu gestalten.**“

1.4 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 Siedlungsgebiet und Erholungswald, so dass auch von außen ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

1.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Beginn der Planstraße A für das gesamte Planungsgebiet bereits an. Mit der weiteren Entwicklung der einzelnen Baufelder können diese je nach Bedarf an den vorgegebenen Übergabepunkten angeschlossen werden.

Das ausgewiesene Leitungsrecht wird innerhalb des benannten Flächenbereiches nicht mehr notwendig und entfällt damit ersatzlos. Eine zwischenzeitlich erarbeitete Entwässerungskonzeption der Stadt Torgelow weist für die notwendige Entsorgung und Leitungsführung von Schmutz- und Regenwasser veränderte Rahmenbedingungen auf. Danach erfolgt eine Leitungsführung nur noch im öffentlichen Bereich der Stadt und wird das B-Plangebiet nur noch tangieren.

Infolge der geänderten Planung der Schmutzentwässerung in der Pommerschen Straße ist wie ursprünglich vorgesehen eine Schmutzentwässerung durch Anschluss an die Schmutzentwässerung in der Pommerschen Straße im freien Gefälle nicht mehr gegeben.

Eine Entwässerung von dem Wohngebiet und gleichzeitig von dem Wohngebäude Pommersche Str. 13, welches derzeit über den vorhandenen Mischwassersammler im Waldbereich entsorgt wird und im Zuge der geplanten Entsorgungsleitungen (SW-Sammler Pommersche Str., DRL von Ecke Blumenthaler Straße bis Kreuzung Ueckermünder Straße) getrennt werden muss, ist nur durch die Errichtung eines Pumpwerkes (Hebestation) in unmittelbarer Nähe der geplanten Anfangshaltung von der in der Pommerschen Straße geplanten Schmutzentwässerung (Pommersche Str. 14) möglich.

Im Wohngebiet selbst sind die Verlegungen von Freigefälleleitungen, mit Fließrichtung zur erforderlichen Hebestation, erforderlich.

Die Errichtung eines weiteren Pumpwerkes (Hebestation) im Bereich der Pommerschen Str. 14 wird auf Grund des abfallenden Geländeterrains von ca. 1,80 m in Richtung Ueckermünder Straße erforderlich.

(Anregung bzw. Hinweis des TÖB – lfd. Nr.17 Abwasserbetrieb Torgelow)

Die Ausweisung von Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter auf den einzelnen Grundstücken kann den Grundstückseigentümern in ihrer Art und Weise nicht zwingend vorgeschrieben werden. Der Absatz zur Festsetzung von Stellplätzen von beweglichen Abfallbehältern entfällt ersatzlos.

Im Bereich der geplanten Straßenbäume hat das entsprechende Versorgungsunternehmen Schutzmaßnahmen für neu zu verlegende Leitungen zu treffen.

(Anregung – Stellungnahme der Verwaltung)

Erfolgt die Verlegung der Telekommunikationslinien in den zukünftigen öffentlich gewidmeten Verkehrswegen, so gilt die nach § 50 (3) TKG notwendige Zustimmung als erteilt. Aus Sicht der Deutschen Telekom AG kann die Durchführung eines Erörterungstermins verzichtet werden.

(Anregung TÖB lfd. Nr. 19 – Deutsche Telekom AG)

1.6 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

Hierzu wurden die Qualität des vorhandenen Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes entsprechend Biotopwerteliste ermittelt und dem Zustand nach der Baumaßnahme gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach dem Zeitablauf von 30 Jahren gegenübergestellt.

Als Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in der Gesamtbilanzierung von plus 48 Wertepunkten. Damit sind die Maßnahmen als Ausgeglichen zu bewerten.

Torgelow, den 25.04.2002


.....
Unterschrift
Bürgermeister



Anlage

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

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

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

1 Teilfläche Nr. (s. Plan)	2 Code	3 Biotoptyp Entsprechend Biotoptypenwerteliste	4a Flächen anteil %	4b Fläche m ²	5 Grund- wert	6 Gesamt- korrektur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
1		<u>Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B und C)</u>		3.893				
	1.2	Verkehrsfläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwasser	86	3.363	0,5		0,5	1.682
	1.4	Parkplatzflächen mit Rasengittersteinen	4	140	1	1,2	1,2	168
	2.2	Straßenbegleitgrün	2	90	3		3	270
	8.1	Gemischter Baum- und Strauchbestand	8	300	6		6	1.800
2		<u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 1</u>		5.100				
	1.2	Wohnbebauung	27	1.377	0,5		0,5	689
	1.4	Zuwegungen, Terrassen	6	306	1		1	306
	4.2	Ziergarten, strukturreich	54	2.754	3		3	8.262
	8.1	Gemischter Baum- und Strauchbestand	13	633	6		6	3.798
3		<u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 2</u>		2.784				
	1.2	Wohnbebauung entsprechend Baufeld	27	752	0,5		0,5	376
	1.4	Zuwegungen, Terrassen	6	167	1		1	167
	4.2	Ziergarten, strukturreich	54	1.503	3		3	4.509
	8.1	Gemischter Baum- und Strauchbestand	13	362	6		6	2.172
4		<u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 3</u>		2.832				
	1.2	Wohnbebauung entsprechend Baufeld	27	765	0,5		0,5	383
	1.4	Zuwegungen, Terrassen	6	170	1		1	170
	4.2	Ziergarten, strukturreich	54	1.529	3		3	4.587
	8.1	Gemischter Baum- und Strauchbestand	13	368	6		6	2.208
5		<u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 4</u>		3.091				
	1.2	Wohnbebauung entsprechend Baufeld	27	835	0,5		0,5	418
	1.4	Zuwegungen, Terrassen	6	186	1		1	186
	4.2	Ziergarten, strukturreich	54	1.669	3		3	5.007
	8.1	Gemischter Baum- und Strauchbestand	13	402	6		6	2.412
6		<u>Wohnbereich der Teilgebietsfläche 5</u>		1.500				
	1.2	Wohnbebauung entsprechend Baufeld	27	405	0,5		0,5	203
	1.4	Zuwegungen, Terrassen	6	90	1		1	90
	4.2	Ziergarten, strukturreich	54	810	3		3	2.430
	8.1	Gemischter Baum- und Strauchbestand	13	195	6		6	1.170
				19.200			Gesamt- flächenwert B	43.463

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)

		19.200		+48
--	--	---------------	--	------------

Korrekturfaktoren:

Ausgangszustand

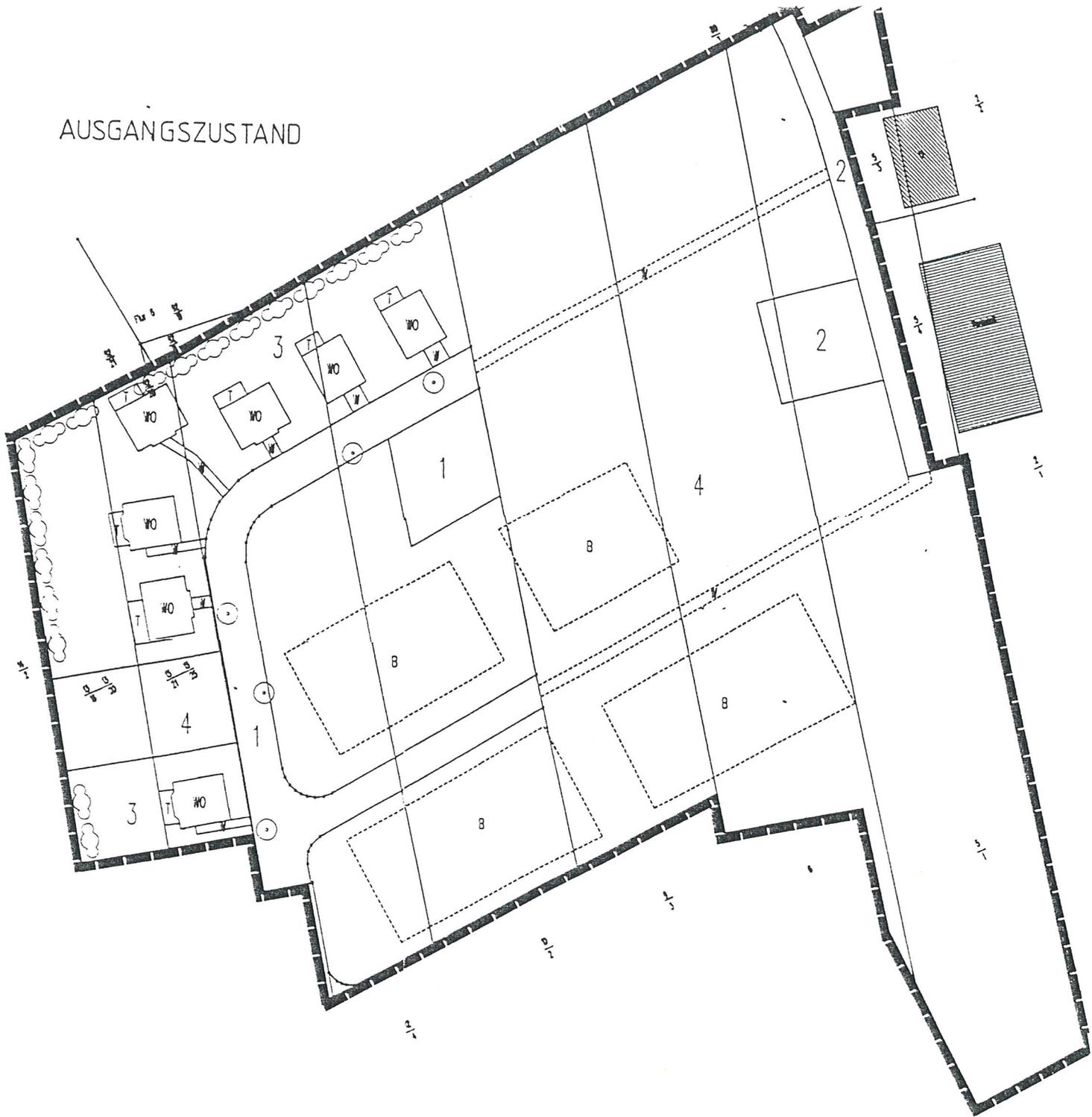
Teilfläche	Typ	Begründung; Bemerkung	
1	1.2	-	
	1.3	-	
	2.2	-	
2	1.2	-	
	1.3	-	
3	1.2	-	
	1.4	-	
	4.2	-	
	8.1	Gehölzpflanzungen noch unter 1,00 m hoch und 0,50 m breit	
4	1.1	-	
	1.3	-	
	4.5	-	

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

Teilfläche	Typ	Begründung; Bemerkung	
1	1.4	Kronenbereich bedeckt 20 % der Fläche	
3	8.1	Vollwertiger Wuchsstand erreicht	

Auf Grund des Kompensationsüberschusses in der Gesamtbilanz von 48 Wertepunkten sind die Maßnahmen als ausgeglichen zu betrachten.

AUSGANGSZUSTAND



LEGENDE:

- WO - WOHNGEBÄUDE
- T - TERRASSE
- W - WEGE
- B - BETONFUNDAMENTE/FLÄCHEN
- - STRASSENBELEGITGRÖN
- 1-4 - TEILFLÄCHENNUMMERN

INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO GMBH HEINZ FÄNGER UND PARTNER 17358 TORGELOW LEDERSTRASSE 5 TEL. 03976/412925	BAUWERKE	Wohnpark "Am Schützenwald"	
	BAUHER	-	-
BAUORT	"Am Schützenwald"	17358 Torgelow	
DIESE ZEICHNUNG IST GEBETZELT GESCHÜTZT UND DARF OHNE UNSERE ZUSTIMMUNG WEDER VERVIELFÄLTIGT, KOPERT NOCH DRETTEN ZUGÄNGLICH GEWACHT WERDEN			
DETAIL	BEWERTUNG DES AUSGANGSZUSTANDES	MASSSTAB	1:500
		BL-PROSSE	50.4.50.1
		DEZ.	17.01.07
		PROJ.	
		AUFTRAGS-NR.	1