

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ der Stadt Torgelow

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ mit Begründung Stand 02/2024 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Aufgrund einschlägiger Rechtsprechung und der Änderung des Baugesetzbuches wurde das Verfahren auf das umfängliche Verfahren umgestellt.

Das circa 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 66/8 und 66/16 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Holländerei. Der Süden und Südosten des Geltungsbereichs wird von Waldfläche begrenzt und die östliche Seite von Ackerfläche. Im Norden grenzt Wohnbebauung an. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung.



Geltungsbereich

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ Stand 02/2024 und die Begründung mit Umweltbericht einschließlich der nachfolgend genannten Umweltinformationen in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 13.06.2024 im Internet unter folgender Adresse veröffentlicht:

<https://www.torgelow.de/de/verwaltung/bekanntmachungen/2024/buergerinformationen/>

Die zu veröffentlichenden Unterlagen können im Rathaus der Stadt Torgelow, Bahnhofstraße 2, Bauamt, Zimmer 1.24.1 in der Zeit vom 29.04.2024 bis 13.06.2024 zu folgenden Zeiten

Mo.	von 08:00 – 12:00 Uhr
Di.	von 08:00 – 12:00 und 13:00 – 17:30 Uhr
Do.	von 08:00 – 12:00 und 13:00 – 15:30 Uhr
Fr.	von 08:00 – 12:00 Uhr

öffentlich eingesehen werden.

Die auszulegenden Unterlagen sind in der Zeit vom 29.04.2024 bis 13.06.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V verfügbar unter:

https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und werden veröffentlicht:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

BESTANDSAUFNAHME

Schutzgut Mensch

Aufgrund der Ackernutzung und Siedlungsrandlage hat das Plangebiet keinen Erholungswert. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Immissionen aus oben genannten Nutzungen, v.a. seitens der Straßen und Wohnbebauung vorbelastet.

Schutzgut Flora:

Das Gelände wird überwiegend von einem Sandacker eingenommen. Zwischen Acker und Gemeindestraße verläuft ein ca. 3 m bis 6 m breiter Streifen ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte. Im Bereich der Wendeschleife wurden auf den, ebenfalls mit ruderaler Staudenflur bewachsenen, Grünflächen Einzelbäume (Birke, Eiche, Weißdorn) gepflanzt. Zwei der Birken (*Betula pendula*) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Im Nordwesten ist ein Rosenstrauch aufgewachsen.

Schutzgut Fauna:

Im Rahmen der Erfassungen aus dem Jahr 2018 wurde festgestellt, dass ein außerhalb der Planfläche brütendes Feldlerchenpaar diese als Teilrevier nutzt. Im Bereich der Gehölze und Staudenfluren konnten keine Nachweise brütender Vögel erzielt werden. Der Boden im Untersuchungsraum ist sandig und somit für Zauneidechsen grabbar.

Schutzgut – Boden

Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gestört. Anhand des Landesbohrdatenspeichers setzen sich die oberen Bodenschichten aus Sanden zusammen.

Schutzgut – Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht weniger als 2 m unter Flur an. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Schutzgut – Klima/Luft

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Siedlungsnähe und den Gehölzbestand geprägt. Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Aufgrund der Versiegelungen im Umfeld sind Kaltluftproduktions-

und Frischluftabflussfunktionen nicht vorhanden. Die Luftreinheit ist aufgrund der Immissionen seitens der umliegenden Wohnfunktion sowie angrenzender Verkehrsstrassen leicht eingeschränkt.
Schutzgut – Landschaftsbild

Zwischen dem Plangebiet und der Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Natura 2000-Gebiete

Das Vorhaben befindet sich im Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ sowie ca. 250 m westlich des GGB „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303. FFH-Vorprüfungen wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 erstellt. Diese schließen eine Betroffenheit der Zielarten und Lebensraumtypen der Natura - Gebiete durch das Vorhaben aus.

PROGNOSE

Fläche

Eine anthropogen vorbelastete, 0,9 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über bestehende Infrastruktureinrichtungen. Es werden etwa 0,67 ha Acker und ca. 0,12 ha der ruderalen Staudenflur überbaut. Die Bushalteschleife sowie deren Umfeld einschließlich der Bäume bleiben erhalten.

Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 45 % zulässig. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Ackerflächen (0,67 ha) und ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (0,12 ha) verloren. Ein Teil der ruderalen Staudenflur sowie alle Einzelbäume, mit Ausnahme einer dünnstämmigen Birke, sind zur Erhaltung festgesetzt. Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume vom Vorhaben betroffen.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen Sandacker und ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte verloren. Ein Teil der ruderalen Staudenflur sowie die meisten Einzelbäume (bis auf eine dünnstämmige Birke) bleiben erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Gärten gestaltet. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern. des Natura-gebietes werden nicht berührt.

- Artenschutzfachbeitrag

Grundlage des AFB waren faunistische Erfassungsberichte. Es wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die bei Umsetzung das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an **bauamt@torgelow.de** übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Torgelow, den 27.03.2024

gez. Kerstin Pukallus
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

Diese Bekanntmachung ist am 19.04.2024 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 04/2024 veröffentlicht worden. Sowie im Internet eingestellt vom 19.04.2024 bis 13.06.2024 eingestellt unter:

<https://www.torgelow.de/de/verwaltung/bekanntmachungen/2024/buergerinformationen/>

Außerdem wurde diese Bekanntmachung vom 19.04.2024 bis 13.06.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht unter:

https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung