

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“

Begründung

Anlage 1 Orientierende Altlastenuntersuchung
Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
dem Vorhabenträger

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	5
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	8
3.4.1	Orientierende Altlastenuntersuchung	8
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	10
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
6.	PLANINHALT	11
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	11
6.1.1	Art der Nutzung	11
6.1.2	Maß der Nutzung	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.2	Verkehrsflächen	12
6.3	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	12
6.3.2	CEF-Maßnahmen	13
6.4	Gestalterische Festsetzungen	14
6.5	Kennzeichnungen	15
6.6	Hinweise	15
6.6.1	Bodendenkmale	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Verkehr	15
7.2	Ver- und Entsorgung	15
7.3	Natur und Umwelt	16
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	16
7.5	Kosten und Finanzierung	16
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	16

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 geändert worden ist.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 2,25 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 33 (teilweise), 36/1 (teilweise), 38/1, 39/1, 40/1, 41/4, 41/5 (teilweise), 42/3 (teilweise) und 42/6 der Flur 10 Gemarkung Torgelow. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Bahnstrecke Jatznick-Uecker-münde und die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Lindenstraße, die Landesstraße L321, gebildet. Im Westen grenzt ein Siedlungsgehölz an den Geltungsbereich und im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an Gärten und Höfe von Wohngebäuden an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Bahnschienen und Lindenstraße (Flur 9, Flurstück 124/9, Flur 10 Flurstücke 35, Flur 12, Flurstück 56),
- im Osten: durch Wohngrundstücke und Ausläufer der Lindenstraße (Flur 10, Flurstücke 41/3, 42/5 und 43)
- im Süden: durch Wohngrundstücke (Flur 10, Flurstücke 32, 36/2, 38/2, 39/4 und 40/4) und
- im Westen: durch ein Siedlungsgehölz (Flur 10, Flurstücke 33, 36/1, 41/5 und 43/3).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Stellplatzanlage mit Überdachungen. Es ist vorgesehen Stellplätze für zum Beispiel PKW, Wohnmobile und Boote zu errichten. Die Einrichtung von kleinen Gewerberäumen ist ebenfalls möglich. Auf den Dächern der Carports sollen PV-Anlagen installiert werden.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an Stellplätzen der Stadt Torgelow entsprochen werden und zeitgleich erneuerbare Energie produziert werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da das Bebauungsgebiet innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 2,6 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $22.553 \text{ m}^2 \times 0,8 = 18.042 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, bzw. einer UVP-Vorprüfung nach Landesrecht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist circa 2,75 km vom nächsten SPA (Special protection area) speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf) entfernt. Aufgrund der großen Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben.

Das nächstgelegene GGB-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ (DE 2350-303; Arten: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling) ist vom Standort 850 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen nicht.

Der Stadt Torgelow sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 01/2023

am 20.01.2023 erfolgt. Zusätzlich war der Inhalt der Bekanntmachung auch auf der Internetseite der Stadt Torgelow zugänglich.

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 08.06.2023 wurden die Planungsabsichten beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 08.09.2023 mitgeteilt.

Änderung des Plangeltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

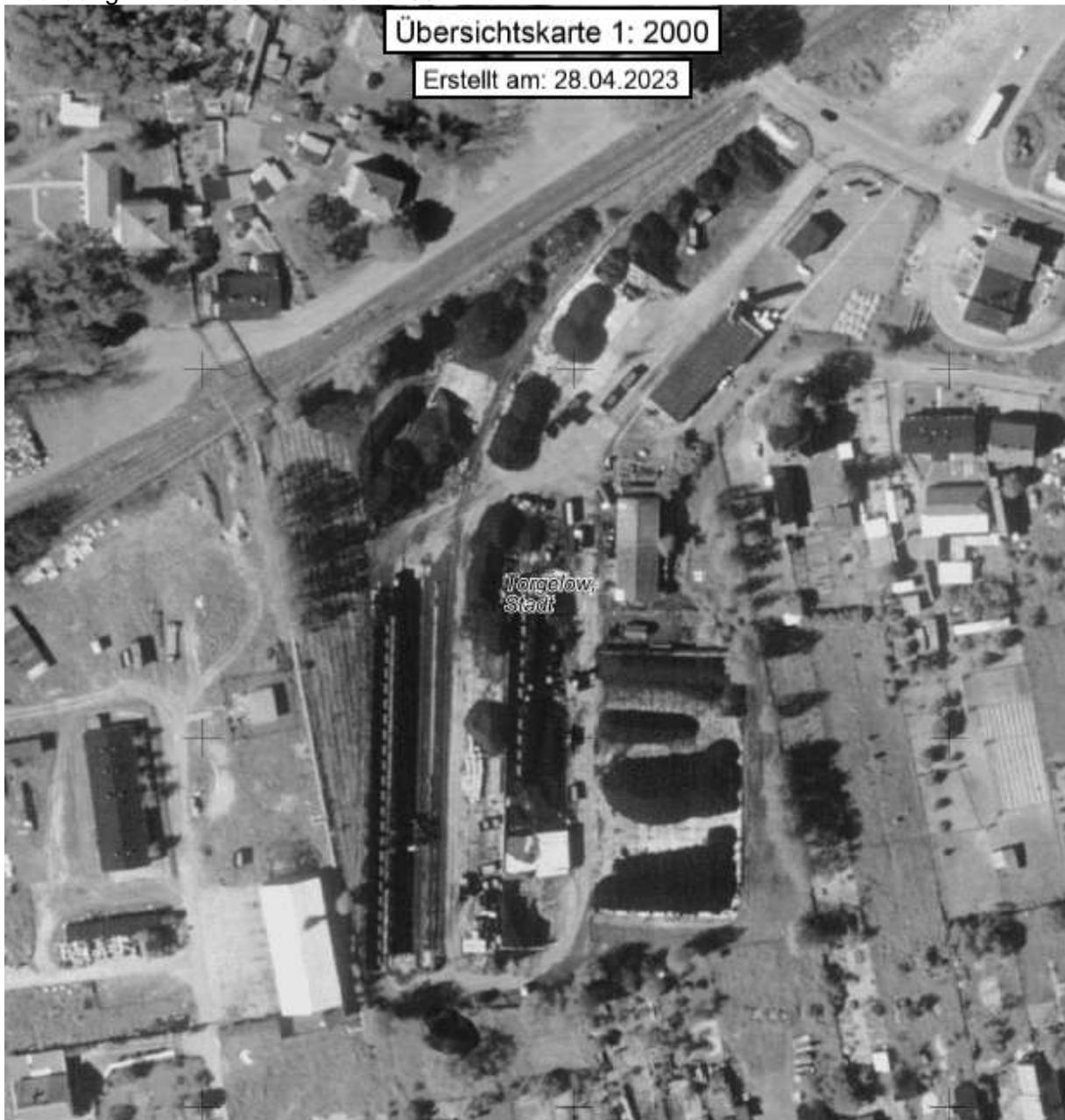
Das Siedlungsgehölz am Westrand bleibt unverändert erhalten und ist deshalb nicht mehr Bestandteil des Plangeltungsbereichs. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 19.03.2024 von der Stadtvertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ befindet sich im Westen im Innenbereich der Stadt Torgelow am Bahnübergang Lindenstraße.

Abbildung 1: Historisches Luftbild 1991



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 28.04.2023

Historisch war der Geltungsbereich des Bebauungsplans das ehemalige Betriebsgelände des VEB Kohlhandel Neubrandenburg, Standort Torgelow.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die beiden großen Gebäude sind bis heute erhalten. Der nördliche Teil des Geländes wird zur Zeit von SIGMA Electro-Networks Sp. z o. o. genutzt. Im nördlichen massiven Gebäude befindet sich deren örtliches Büro, Sanitärräume, Lager usw. Im südlichen Teil lagert Rindenmulch und Kompost auf der größtenteils durch Betonplatten und Beton versiegelten Fläche. Das Gebäude wird als Garage/Unterstellhalle für Technik genutzt. Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Osten und Norden an Wohnbauflächen an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Lindenstraße, die Landesstraße L321, die im Nordosten an den Plangeltungsbereich angrenzt, erschlossen. Die Zufahrt ist vorhanden.

Nördlich verläuft die Bahnstrecke Jatznick-Ueckermünde. Ein Anschlussgleis gibt es nicht mehr.

In der Lindenstraße sind die Hauptver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Nordosten befindet sich ein Trafo an der Grundstücksgrenze zur Lindenstraße.

3.4 Natur und Umwelt

Am östlichen und südlichen Rand sind Bäume aufgewachsen. Diese Bäume sind teilweise gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ruderale Staudenfluren auf den brachliegenden Bereichen werden durch Bäume (Kiefern, Ahorn, Eichen) und Sträucher verschiedener Größen begleitet. Die Gehölze bieten verschiedenen Brutvogelarten einen Lebensraum. Das südliche Gebäude mit schlechtem Bauzustand weist Potenzial für Fledermausquartiere (Wochenstuben, Sommer- und Zwischenquartiere) auf. Das Untersuchungsgebiet bietet am östlichen Plangebietsrand potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse.

Der natürliche Bodenuntergrund setzt sich aus Sand-Braunerde-Regosol/ Podsol spätglazialer Tal- und Beckensande ohne Wassereinfluss mit trockenen Bodenverhältnissen zusammen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Aufgrund der umfänglichen Versiegelungen sind Kaltluftproduktions- und Frischluftabflussfunktionen nicht vorhanden.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.4.1 Orientierende Altlastenuntersuchung

Die Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald (URST) hat für den ehemaligen Kohlehandel eine orientierende Altlastenuntersuchung vom 18.05.2022 erstellt.

„Im Auftrag der Solar Powered Games GmbH wurden am 12.04.2022 auf dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB Kohlehandel Neubrandenburg, Standort Torgelow am Südwestrand der Stadt Torgelow orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Oberfläche der Liegenschaft ist zum großen Teil mit Ortbeton bzw. Betonplatten versiegelt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 6 Rammkernsondierungen im Bereich von ausgewählten Teilflächen abgeteuft und aus den Bodenprofilen Bodenproben für analytische Untersuchungen entnommen. In den entnommenen Proben wurden die Gehalte an vorab festgelegten Schadstoffen (PAK, Schwermetalle) ermittelt.

In allen Rammkernsondierungen wurden anthropogene Auffüllungen (vor allem Sande mit einzelnen Bauschuttbeimengungen) in Mächtigkeiten zwischen 0,35 m und 0,75 m angetroffen, so dass davon auszugehen ist, dass im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes flächendeckend Auffüllungen vorhanden sind. Unter den Auffüllungen wurde z. T. Reste des ehemaligen Mutterbodens angetroffen. Ansonsten wurden unter den Auffüllungen bzw. unter dem Mutterboden stets die für die Region charakteristischen Fein- und Mittelsande aufgeschlossen, die den 1. Grundwasserleiter bilden. Im mittleren Bereich der Liegenschaft sind in dem oberen Bereich dieser Sande geringmächtige organogene Sedimente (Torf, humose Sande) eingeschalten.

Der Grundwasserspiegel wurde in den 6 Rammkernsondierungen in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen 1,35 und 1,92 m unter Geländeoberkante angeschnitten.

In den untersuchten Bodenproben, die ausschließlich aus den Auffüllungen entnommen wurden, wurden nur relativ geringe Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die im Anhang 2 der BBodSchV für ausgewählte Schadstoffe vorgegebenen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch im Bereich von Industrie- und Gewerbegrundstücke werden in keiner der untersuchten Bodenproben überschritten. Auch der vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2017) für den Einzelparameter Benzo(a)pyren für Industrie- und Gewerbegebiete vorgegebene Prüfwert wird in den untersuchten Bodenproben deutlich unterschritten.

Ausgehend von der vom Auftraggeber vorgegebenen Aufgabenstellung kann eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlasten-relevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.

Im Falle eventueller Tiefbauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass in kleinräumigen Bereichen die Auffüllungen erhöhte PAK-Gehalte aufweisen können und der in diesen Bereichen anfallende Bodenaushub der Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA M 20 zugeordnet werden muss. Vorrangig erfüllen die geringmächtigen Auffüllungen hinsichtlich des Gehaltes an PAK und Schwermetallen jedoch die Kriterien für die Einbauklassen Z 1 bzw. Z 0.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich in Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ liegt im unbeplanten Innenbereich von Torgelow, südlich der Bahnstrecke an der Lindenstraße. Der Bebauungsplan Nr. 33/07 „Lindenstraße“ befindet sich östlich des Plangeltungsbereichs, grenzt jedoch nicht unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 44/2022.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Ländlichen Gestaltungsraum und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.

Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

Im Programmsatz 5.3 (1) ist der Grundsatz formuliert, dass „In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.“

Im Programmsatz 5.3 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass „Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. ...“

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahr. Hier wurde Torgelow als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie festgelegt. Die Stadt liegt auch in einem Tourismusentwicklungsraum.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 6.5 (8): *„Solaranlagen sollen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden.“*

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.09.2023 wird festgestellt, dass aufgrund der Vornutzung und der innerörtlichen Lage die Planung der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung entspricht. *„Der Bebauungsplan Nr. 44/2022 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“*

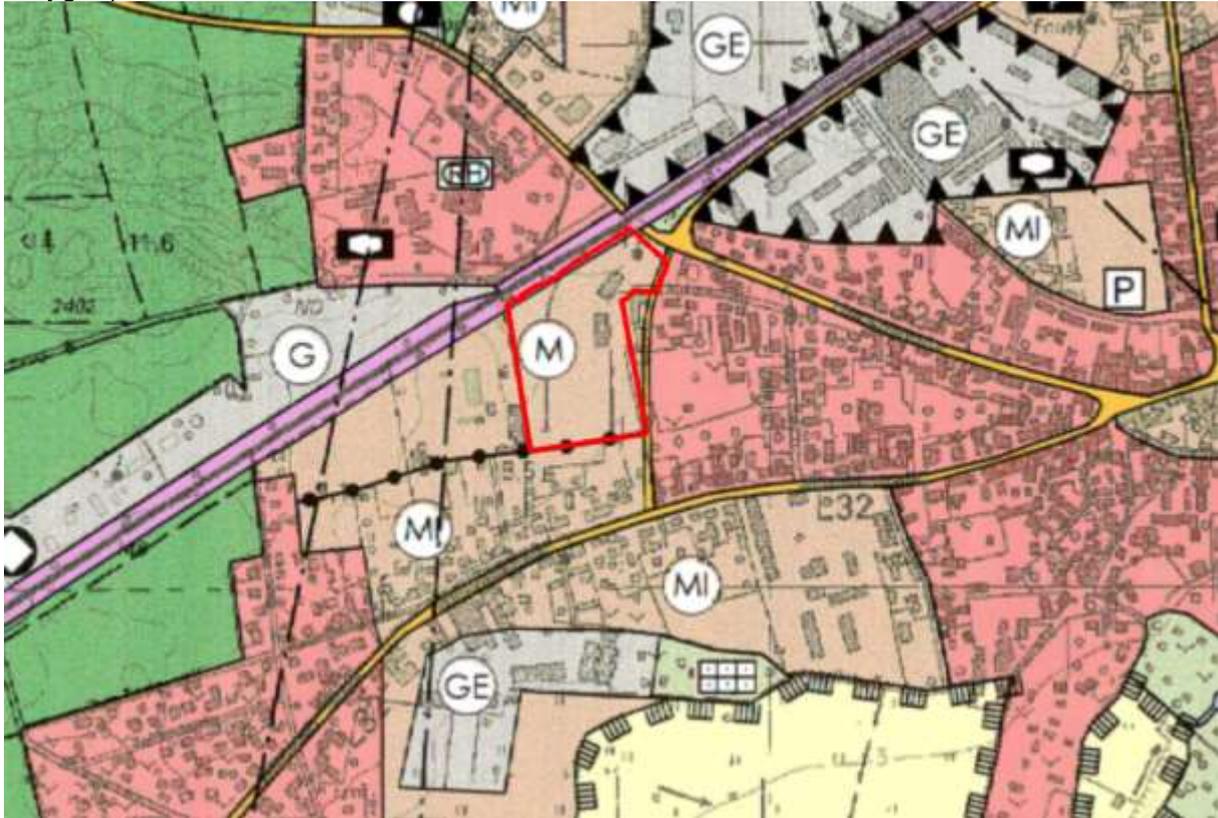
Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen in Tourismusentwicklungsräumen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Torgelow ist auch Schwerpunkt für den Städtetourismus. Die touristischen Infrastrukturangebote (z. B. Ukranieland) konzentrieren sich entlang der Uecker. Die Entwicklung des Bebauungsplangebietes nahe großer Industrie- und Gewerbebetriebe von denen Immissionen ausgehen, steht einer weiteren touristischen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2023 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ gemischte Bauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Norden und Osten an Wohnbauflächen an. Im Süden befindet sich ein Mischgebiet und im Westen gemischte Bauflächen. Östlich angrenzend ist eine Straße von der Lindenstraße zur Wilhelmstraße geplant.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (der Plangeltungsbereich ist das rote Polygon)



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die überdachte Stellplatzanlage.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan kann das Gewerbegebiet nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die benachbarte Wohnbebauung hier auszuschließen. PV-Anlagen sind auf allen Dächern zulässig.

5.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf die 50 m überschreiten.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes überbaut werden darf. Die Baugrenze hält 3 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze. Dies schränkt die gewerblich genutzten Gebäude so wenig wie möglich ein.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Lindenstraße, die Landesstraße L321. Der Standort befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt die Grundstückszufahrt ist vorhanden.

Im Norden und Osten wurden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

6.3 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Erhalt des Siedlungsgehölzes im Nordwesten dient auch dem Klimaschutz, auch wenn dieser Bereich aus dem Geltungsbereich genommen wurde. Durch die Nachnutzung bereits versiegelter Flächen kommt es nur zu einer sehr geringen Neuversiegelung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten auswirken, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu realisieren.
- V2 Um die Tötung und Verletzung von Fledermäusen im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Abrisse zwischen dem 01. September und 1. November zu realisieren.

-
- V3 Bei einer Bauzeit zwischen 01. März und 31. August ist eine Anlage von Brutnischen durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrümpfungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrümpfung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.
- V4 Die Abrisse sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls ist durch sie eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V5 Die Bauflächen im Bereich der östlichen Ruderalfluren sind vor Baubeginn von Oktober bis Februar mit leichter Technik von oberirdischen Gehölzbestandteilen zu befreien, zu mähen und zu umzäunen. Der circa 40 cm hohe Schutzzaun ist mit Fluchtrampen zu bestücken, sodass die Reptilien das Plangebiet unversehrt in Richtung Bahntrasse bzw. in Richtung Wohngebiet verlassen können. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme ist eine fachkundige Person zu betreuen. Ggf. ist durch diese eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V6 Die Beleuchtung der überdachten Parkfläche wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die Verwendung von Kaltstrahlern ist zu bevorzugen.
- V7 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ruderale Staudenfluren zu belassen und an den bezeichneten Stellen Quartiere der Zauneidechsen anzuordnen.

6.3.2 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Als Ersatz für den Verlust von 11 Einzelbäumen sind 11 Hochstämme heimischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind vor Baubeginn durchzuführen.
- CEF 2 Gemäß Anpflanzfestsetzung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern vor Baubeginn zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Gehölze im Bereich der geplanten Hecke sind zu erhalten. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein

-
- Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV- Anlage oder die Verkehrssicherheit aufgrund eingeschränkter Sicht durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
- CEF 3 Für die Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes sind im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“ zwei Winterquartiere anzulegen. Dafür ist eine Fläche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Ersatzhabitats sind vor Baubeginn anzulegen und für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
- CEF 4 Für die Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes ist im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“, ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Ersatzhabitats sind vor Baubeginn anzulegen und für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
- CEF 5 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.
- CEF 6 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Das Ersatzquartier ist vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.
- CEF7 Es sind Spaltquartiere vor Baubeginn zu installieren. Mit vier Fledermausflachkästen z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld anzubringen.
- CEF 8 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF 3 bis 7 sind durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort der Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu überwachen. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Die Standorte für die Ersatzbaumpflanzungen liegen innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen für Bäume im Norden und Osten; hinzukommen zwei Einzelbäume im Westen. Die einzelnen Bäume sind dem Konfliktplan des Artenschutzfachbeitrages zu entnehmen.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wurde die Zaunhöhe an den öffentlichen Straßen begrenzt und rund um die Stellplatzanlage die Pflanzungen von Sträuchern vorgesehen.

6.5 Kennzeichnungen

Das Betriebsgelände des ehemaligen Kohlehandels wird als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

6.6 Hinweise

6.6.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die Lindenstraße erschließt den Plangeltungsbereich. Veränderungen sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Bebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Stromversorgung

Telekommunikationslinien

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AWS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Natur und Umwelt

Wegen des Verfahrens nach § 13a BauGB ist keine Kompensation für die Flächenversiegelung erforderlich. Die Vermeidungs-, Ersatz- und CEF-Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergeben sind umzusetzen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet	22.553 m ²	100 %
Gesamt	22.553 m²	100 %

Torgelow,

Die Bürgermeisterin

Siegel