

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ im Ortsteil Holländerei

Begründung

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Entwurf

September 2025

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
den Vorhabenträgern

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a,
15344 Strausberg

Telefon: 0395 / 5824051

E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG.....	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
2.3	Planverfahren	6
3.	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	7
3.3	Erschließung	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
4.2	Landes- und Regionalplanung	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010.....	11
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5.	PLANINHALT	13
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
5.1.1	Art der Nutzung	13
5.1.2	Maß der Nutzung.....	13
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.2	Verkehrsflächen	13
5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
5.4	Klimaschutz und -anpassung.....	14
5.4.1	Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	14
5.4.2	Erhalt und Entwicklung der Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
5.4.3	Solarnutzungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	14
5.4.4	Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	15
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
5.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	15
	Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungs-emissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktive Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten am Baufeld Nord (Umfeld der Ruine) jahreszeitabhängig auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Während der Winterruhe (01. November bis Ende Februar) kann auf die Maßnahme verzichtet werden.	16
5.5.2	CEF-Maßnahmen.....	16
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	17
5.6.1	Europäisches Vogelschutzgebiet.....	17
5.6.2	Naturpark.....	17
5.8	Hinweise.....	17

5.8.1	Bodendenkmale	17
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	17
6.2	Verkehr	17
6.3	Ver- und Entsorgung	18
6.4	Natur und Umwelt	18
6.5	Bodenordnende Maßnahmen	19
6.6	Kosten und Finanzierung.....	19
7.	FLÄCHENVERTEILUNG	19
II.	UMWELTBERICHT	19

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen. Das circa 0,6 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 2/9, 4 und 5 (jeweils teilweise) der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Holländerei. Der Osten des Geltungsbereichs wird von Ackerfläche begrenzt. Im Norden grenzt ein Bauernhof an. Im Süden wird der Planbereich durch einen Graben begrenzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch privates Wegegrundstück (Flurstück 17),
- im Osten: durch Ackerfläche (Flurstücke 2/9, 4 und 5)
- im Süden: durch Ackerfläche (Flurstück 2/9) und
- im Westen: durch die Straße Holländerei (Flurstücke 37/3).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Ziels, das aktuell teilweise bebaute Plangebiet im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow für eine Wohnnutzung weiterzuentwickeln und planungsrechtlich zu sichern. Ein Vorhabenträger verfolgt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum für eigene Beschäftigte zu schaffen, da ein akuter Bedarf an Arbeiterwohnungen besteht. Der zweite Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Eigenheim zur Eigennutzung zu errichten. Zur Realisierung dieser Nutzungsabsichten ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan soll sowohl dem konkreten Wohnraumbedarf der Vorhabenträger entsprechen als auch einen Beitrag zur Wohnraumentwicklung im Ortsteil leisten.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Zwar befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, es grenzt jedoch unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Im Rahmen des Regelverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. am erfolgt.

Änderung des Plangeltungsbereichs und Auslegungsbeschluss

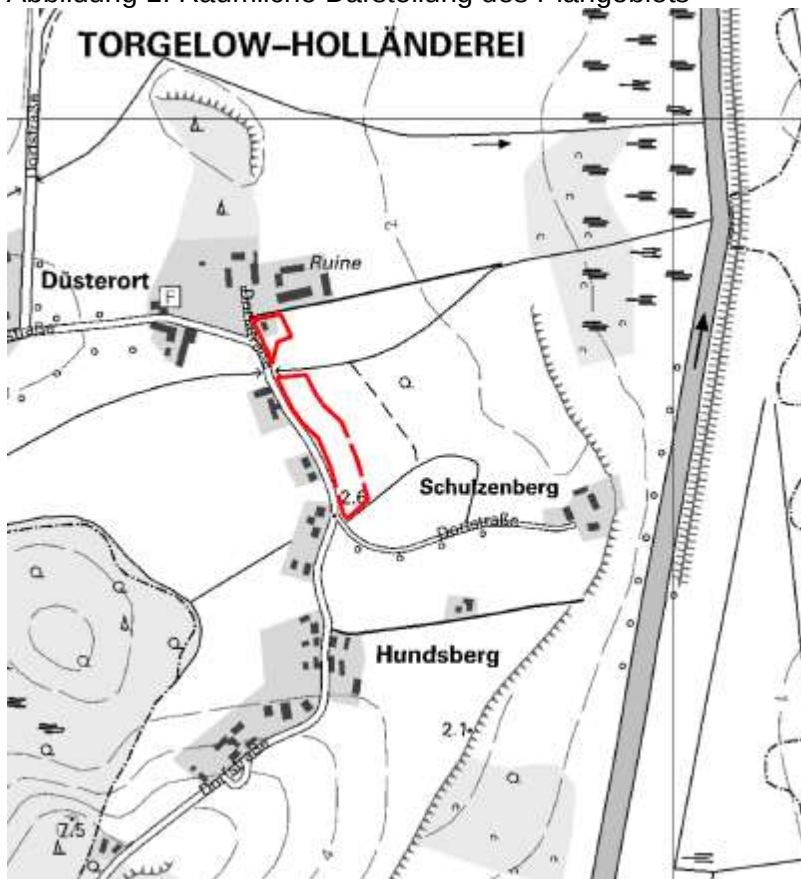
Der Plangeltungsbereich wurde im Norden vergrößert, um das Baugrundstück trotz Erhaltung des Baumbestandes erschließen zu können.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ befindet sich im Norden des Wohnbereiches Hundsberg und im Osten des Wohnbereichs Düsterort im Ortsteil Holländerei, westlich der Uecker und östlich am Siedlungsrand.

Abbildung 1: Räumliche Darstellung des Plangebiets

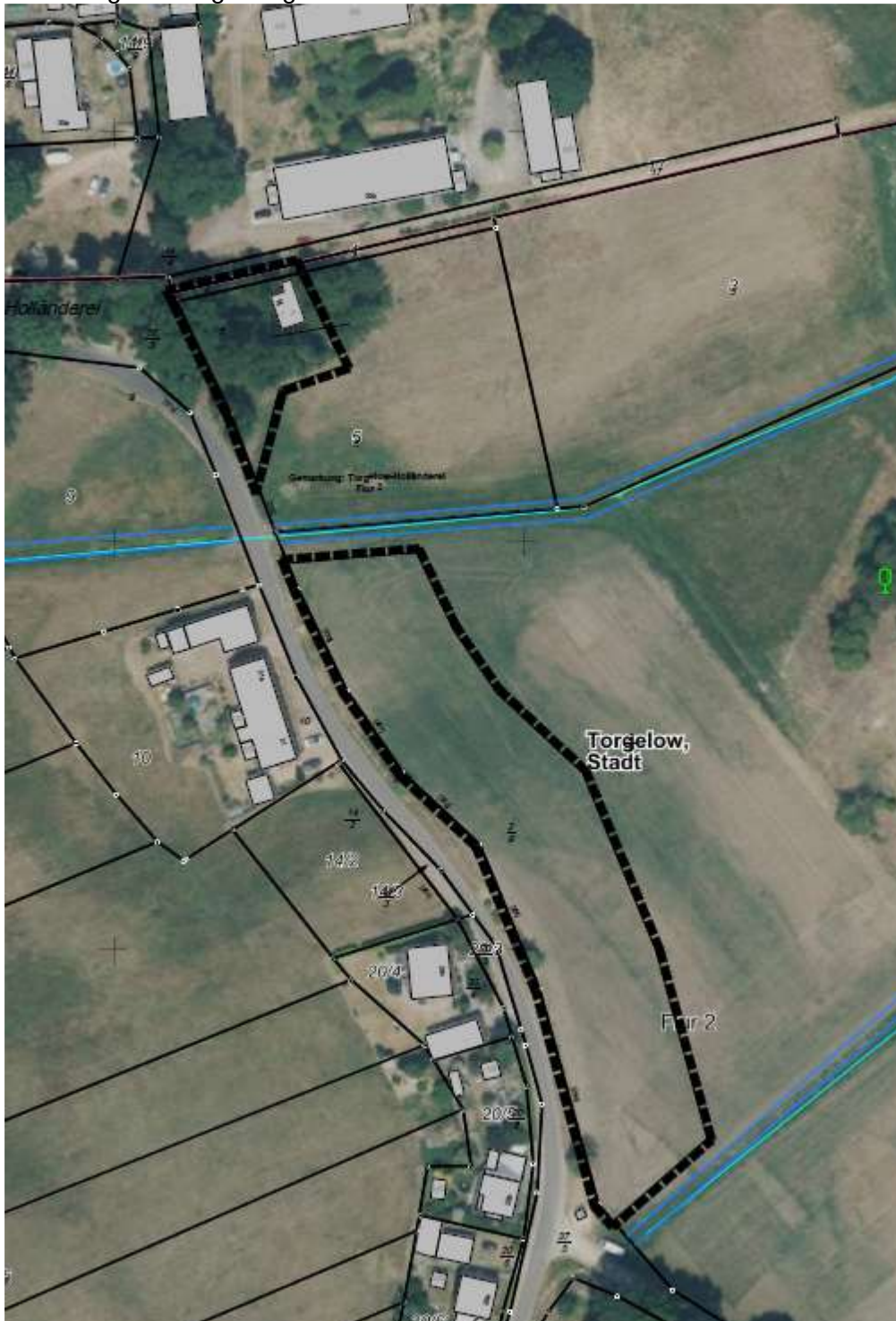


3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen. Der südliche Bereich ist unbebaut und wird im Moment landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt im Westen an Wohnbauflächen an. Der nördliche Teil ist bebaut, das Gebäude ist aber ruinös, der Geltungsbereich grenzt im Norden an einen Bauernhof an.

Nordwestlich befindet sich ein Kinderspielplatz und die örtliche Feuerwehr.

Abbildung 2: Plangeltungsbereich mit Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 13.05.2025

3.3 Erschließung

Die Geltungsbereiche werden durch die Straße Holländerei, die im Westen die Plangeltungsbereiche tangiert, erschlossen. Auf der Straße wird auch der Radfernweg Berlin-Usedom geführt.

In der ausgebauten Straße am Plangebietsrand sind Versorgungsleitungen wie Niederspannungsstromkabel vorhanden. Es gibt am Nord- und Südrand des Plangeltungsbereichs Saugstellen zur Löschwasserentnahme.

Nordwestlich befindet sich der Containerstandort für Sekundärrohstoffe.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich befindet sich bis auf den Nordwesten im SPA 12 „Ueckermünder Heide“ und vollständig in dem Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich größtenteils im SPA (Special protection area (SPA), 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)). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet nach Artenaufnahmen erstellt. Im Ergebnis gehen von dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete aus. In der Begründung zum Flächennutzungsplan (Punkt 2.1 „Natura-Gebiete“) wird festgestellt, dass bei gleichbleibenden oder nicht verstärkten Wirkungen in den nachfolgenden Planungsebenen auf eine erneute FFH-Vorprüfung verzichtet werden kann. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der Plangeltungsbereich besteht größtenteils aus Intensivacker. Der Sandboden hat nur eine Ackerwertzahl von 21. Im nördlichen Teilbereich sind Gehölze vorhanden. Innerhalb des Siedlungsgehölzes steht eine Baumgruppe aus zwei Traubeneichen (Stammumfang 1,77m und 1,25 m). Außerhalb des Plangeltungsbereichs im Bereich der öffentlichen Straße stehen vier weitere geschützte Traubeneichen. Die Wurzel- und Kronbereiche der Bäume reichen in den Plangeltungsbereich hinein.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zwei Gräben grenzen an. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Teile der Bauflächen sind mit geringer Wahrscheinlichkeit Überflutungsgefährdet.

Abbildung 3: Plangeltungsbereich mit überflutungsgefährdeten Bereichen bei Extremereignissen



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 15.05.2025

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 2/9, 4 und 5 des Geltungsbereichs befinden sich im Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ befindet sich nördlich der bestehenden Bebauung von Hundsberg im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow und liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Flächen werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung ist nach § 35 BauGB aufgrund der fehlenden Privilegierung nicht möglich. Die Errichtung von Wohngebäuden auf diesen Ackerflächen ist somit derzeit ausgeschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein baulicher Bestand, der jedoch in ruinösem Zustand ist. Aufgrund des baulichen Verfalls ist dieses Gebäude keiner Nutzung mehr zuzuführen. Auch hier ist eine legale Wohnnutzung unter der geltenden Rechtslage nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Wohnnutzung zu schaffen.

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. Der Programmsatz 4.2 (2) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte auf den Eigenbedarf zu beschränken.

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. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

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. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Westen und Norden an Wohnbauflächen an. Die Wohnbauflächen sind als Bereiche, die

nicht an die zentrale Entwässerung angeschlossen werden, gekennzeichnet. Der Größte Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des SPA.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (die Plangeltungsbereiche sind die gelben Polygone)



4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für das neue Wohngebiet im Norden von Hundsberg. Die Errichtung des Wohngebiets entspricht dem landesplanerischen Ziel der Sicherung des örtlichen Bedarfs.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Im Umgebungsbereich ist fast ausschließlich eingeschossige Bebauung vorhanden. Ein in der Nähe befindlicher Höhenbezugspunkt von 2,6 m wurde südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs auf der Straße für die Ermittlung der Maximalmalhöhe herangezogen.

Im Geltungsbereich wird daher die maximale Firsthöhe von 10,6 m über NHN festgesetzt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf. Die Baugrenze hält zu den Verkehrsflächen 3 m und der Geltungsbereichsgrenze 3 m Abstand. Dies schränkt die Lage der Wohngebäude so wenig wie möglich ein.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Erschließungsstraße „Holländerei“. Diese Straße gewährleistet die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz der Stadt Torgelow.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Diese Erschließung wird als private Verkehrsfläche geplant und dient der inneren verkehrlichen Anbindung der vorgesehenen Baugrundstücke. Die Ausgestaltung und Anbindung der Privatstraße hat im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den technischen Regelwerken und den Anforderungen an die gesicherte Erschließung gemäß § 30 BauGB zu erfolgen.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die geplante Privatstraße wird die Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Dieses Recht gewährleistet die

dauerhafte Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke sowie die Führung und den Betrieb der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist privatrechtlich zugunsten der jeweiligen Eigentümer des erschlossenen Baugrundstückes sowie der Versorgungsträger rechtlich zu sichern. Es umfasst insbesondere:

- das Recht zur fußläufigen und fahrzeuggebundenen Zuwegung,
- das Verlegen, Betreiben, Warten und Instandsetzen von Versorgungsleitungen (z. B. für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) sowie
- die Duldung von damit verbundenen Maßnahmen, einschließlich notwendiger Zugänge.

5.4 Klimaschutz und -anpassung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, die den Zielen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung Rechnung tragen. Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Ressourcen, dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen sowie der Förderung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung.

5.4.1 Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme wird die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über Zisternen mit Notüberläufen festgesetzt. Das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Garagen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Rückhaltezysternen zwischenzuspeichern und zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Über Notüberläufe erfolgt anschließend eine ortsnahe Versickerung. Diese Maßnahme dient der Grundwasserneubildung, der Verdunstungskühlung und stellt einen aktiven Beitrag zur Klimaanpassung dar.

5.4.2 Erhalt und Entwicklung der Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Erhalt von ortsbildprägenden Gehölzen trägt wesentlich zur Mikroklimaverbesserung, zur CO₂-Bindung sowie zur Biodiversität bei. Festgesetzte Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dadurch wird nicht nur der ökologische Zustand stabilisiert, sondern auch die Kühlleistung durch Verschattung und Verdunstung bewahrt – ein zentraler Aspekt der Klimaanpassung in Wohngebieten.

5.4.3 Solarnutzungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Sinne der Förderung regenerativer Energien wird für alle geeigneten Dachflächen im Plangebiet eine Solarnutzungspflicht festgesetzt. Mindestens 25 % der nutzbaren Dachfläche sind mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Alternativ kann auch die Installation von Solarthermieranlagen erfolgen, deren Fläche auf die Mindestanforderung angerechnet wird. Diese Regelung dient der aktiven Reduktion von CO₂-Emissionen und unterstützt die Umsetzung der Klimaziele auf kommunaler Ebene.

5.4.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 7° Neigung – einschließlich der Dächer von Garagen, Nebenanlagen und Tiefgaragen – sind mindestens extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verbessern das Mikroklima, reduzieren die Aufheizung von Dachflächen, binden Staub, fördern die Biodiversität und tragen zur Rückhaltung von Regenwasser bei. Darüber hinaus erhöhen sie die Lebensdauer der Dachabdichtungen und dienen damit auch der Bauwerksoptimierung.

Die genannten Festsetzungen bilden ein integratives Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept auf Bebauungsplanebene. Durch die Kombination aus Maßnahmen zur Energiegewinnung, Wasserbewirtschaftung, Vegetationserhalt und Dachbegrünung wird ein langfristig nachhaltiger und resilienter Siedlungsbereich geschaffen. Die Stadt Torgelow leistet damit einen aktiven Beitrag zur Erreichung der bundes- und landespolitischen Klimaziele.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Um erhebliche artenschutz- sowie naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Die beiden geschützten Traubeneichen wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

VAFB1 - Baumfällungen und Rodungen unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten

Notwendig werdende Baumfällungen und Rodungen (inkl. Strauchrodungen) sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen. Fällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. November bis 20. Februar durchzuführen.

VAFB2 - Baum- und Bauwerkskontrolle vor Fällungen/Abriss und Baubeginn

Bäume mit einem BHD > 30 cm sind unmittelbar vor der Fällung von einer fachkundigen Person (i. d. R. ÖBB) auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren hin zu untersuchen (in Verbindung mit VAFB1). Die Ruine ist unmittelbar vor dem Abriss durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln hin zu kontrollieren. Eine Fällung sowie der Abriss sind bei erbrachten Befunden unzulässig.

VAFB3 - Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB

Fallen die Bauarbeiten in die Brutzeiten (hier von 20. Februar bis 10. August) hat vor Beginn der Bauarbeiten eine Flächenkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person (i. d. R. ÖBB) zu erfolgen. Zu begutachten sind beide Vorhabenflächen sowie sämtliche geeignete Strukturen im Umfeld von 30 m. Erstrecken sich die Bauarbeiten über mehrere Jahre, hat eine erneute Kontrolle zum Beginn der nächsten Brutsaison zu erfolgen. Beim Vorkommen von laufenden Bruten ist artenschutzkonform zu reagieren, z. B. durch Einhaltung einer Baulücke bis zum Abschluss der Brut. Das Vorgehen ist zu protokollieren und mit der zuständigen uNB abzustimmen.

VAFB4 - Dämmerungs- und Nachtbauverbot

Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktive Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten am Baufeld Nord (Umfeld der Ruine) jahreszeitabhängig auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Während der Winterruhe (01. November bis Ende Februar) kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

V 5 Anzeige und Schutzpflicht bei Grundwasseraustritten

Wird bei den baulichen Arbeiten unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (z.B. durch eine Quelle oder starker Grundwasserzustrom in einer Baugrube), sind die Arbeiten einzustellen und der zuständigen Wasserbehörde unverzüglich Mitteilung zu machen.

V 6 Verantwortungsvoller Umgang baubedingten Nebenprodukten

Baubedingte Verunreinigungen des Grundwassers sind durch entsprechende Vorkehrungen nach dem Stand der Technik zu vermeiden. Somit dürfen beispielsweise Baustellenabwässer nicht ungeklärt versickern und Auffangsysteme müssen bei Leckagen von Baumaschinen installiert werden.

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz)

AAFB1 Nistplatz- und Quartiersausgleich

Für jede verlorengelassene, zur Nistplatzanlage und/oder Quartiersanlage geeigneten Baumhöhle, Nische oder Struktur ist ein Ausgleich in Form eines dauerhaften geeigneten Nistkastens und/oder Fledermaus-Quartierskastens im Verhältnis von 1 : 2 in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zu leisten. Die Erfassung geeigneter Strukturen/Quartiere hat durch die fachkundige Person unmittelbar vor der Fällung sowie unmittelbar vor dem Abriss i. V. mit VAFB2 zu erfolgen. Der Ausgleich ist unmittelbar nach dem Verlust der jeweiligen Struktur zu leisten. Die Maßnahme ist durch die ÖBB mit der zuständigen uNB abzustimmen.

5.5.2 CEF-Maßnahmen

CEFAFB1 Vorgezogener Nistplatzausgleich Rauchschnalbe

Der Verlust eines Nistplatzes der Rauchschnalbe ist im Umfeld der Ruine art- und fachgerecht im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen. Zwei geeignete Ersatzniststätten sind an geeigneten Stellen im Umfeld anzubringen und dauerhaft zu sichern. Die Maßnahme ist vorgezogen vor dem Gebäudeabriss umzusetzen. Diese ist durch eine eingesetzte ÖBB zu protokollieren. An eine CEF-Maßnahme ist grundsätzlich eine verbindliche Erfolgskontrolle geknüpft.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (2018) die Berechnung des Kompensationsumfangs. Es wurde der Eingriff unter Berücksichtigung des flächig beanspruchten Biotopwertes ermittelt. Zusätzlich wurde eine additive Betroffenheit von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionsräumen, Sonderfunktionen des Landschaftsbildes und abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes geprüft. Im Ergebnis wurde ein Kompensationsumfang in Form von Flächenäquivalenten ermittelt für die beiden Vorhabenträger: 2.672 m² für den Eigentümer der Flurstücken 4 und 5 der Flur 2 Gemarkung Torgelow- Holländerei sowie 8.344 m² für den Eigentümer des Flurstücks 2/9 der Flurs 2, Gemarkung Torgelow-Holländerei.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

5.6.1 Europäisches Vogelschutzgebiet

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans befinden sich größtenteils im SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt für beide Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis: „Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

5.6.2 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“.

5.8 Hinweise

5.8.1 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, Kämmе, 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.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die intensive Ackernutzung im Plangeltungsbereich ist aufzugeben.

6.2 Verkehr

Die Straße „Holländerei“ ist vorhanden. Für die Erschließung des nördlichen Teilbereichs ist die Anlage einer neuen Privatstraße vorgesehen, die in die Straße „Holländerei“ einmündet.

Durch die geplante Wohnnutzung wird mit einem moderaten Anstieg des Anliegerverkehrs gerechnet. Aufgrund der geringen Erschließungsdichte und der Anbindung an die vorhandene Straße sind keine verkehrsorganisatorischen Maßnahmen oder baulichen Veränderungen im Bestand erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur ist für die geplante Nutzung ausreichend. Öffentliche Verkehrsflächen bleiben von der Planung unberührt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.
Die Abwasserentsorgung muss individuell gelöst werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verwenden.

Löschwasser

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

Im Bereich der öffentlichen Straße am Geltungsbereich befinden sich 2 Löschwasserbrunnen. Beide Löschwasserbrunnen haben jeweils eine Leistung von 800l/min.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Netz des zuständigen Energieversorgers. Die Erschließung erfolgt über entsprechende Hausanschlüsse, die im Zuge der Bauausführung herzustellen sind.

Telekommunikationslinien

Eine Versorgung mit Telekommunikationsdiensten (Telefon, Internet) ist durch die Anbindung an die bestehenden Leitungsnetze der örtlichen Anbieter vorgesehen. Die entsprechende Infrastruktur ist im Rahmen der Erschließung zu berücksichtigen.

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. Die Bereitstellung geeigneter Standplätze für Sammelbehälter ist bei der Grundstücksplanung zu berücksichtigen.

6.4 Natur und Umwelt

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt geprüft. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB berücksichtigt. Die im Artenschutzfachbeitrag ermittelten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen. Ziel ist es, Beeinträchtigungen geschützter Arten sowie erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Der durch die geplante Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist nach

dem Verursacherprinzip vollständig auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß dem in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellten Konzept.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung kontrolliert und ist durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

6.5 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.6 Kosten und Finanzierung

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

7. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	6.120 m ²	99 %
Verkehrsflächen	69 m ²	1 %
Gesamt	6.189 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesondertes Dokument an.

Torgelow,

Die Bürgermeisterin

Siegel