

# Stadt Torgelow

## 3. Änderung

## Bebauungsplan Nr. 02/90

## „Büdnerland“



**Begründung**

**Stand 04 / 2013**

Für die: Stadt Torgelow

Bahnhofstr. 2  
17358 Torgelow

Tel. 03976/2520  
Fax 03976/202202  
E-Mail: [bauamt@torgelow.de](mailto:bauamt@torgelow.de)

Erarbeitet durch:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze  
Dipl.- Ing. Beate Wagner  
Freischaffende Architekten für Stadtplanung  
Ziegelbergstr. 8  
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 544 2560  
Fax. 0395 544 2566  
E-Mail: [buero@schuetze-wagner.de](mailto:buero@schuetze-wagner.de)

mit

Dipl.-Ing. Kerstin Manthey-Kunhart  
Landschaftsplanerin  
Gerichtsstr. 3  
17033 Neubrandenburg

Tel. / Fax. 0395 4225110  
E-Mail: [kunhart@gmx.net](mailto:kunhart@gmx.net)

Stand: April 2013

Torgelow, den

---

Dienstsiegel / Unterschrift  
Bürgermeister

**Inhalt**

<b>I. BEBAUUNGSPLAN</b>	
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Grundlagen	6
1.3 Stand des Verfahrens	7
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>9</b>
2.1 Lage und Geltungsbereich	9
2.2 Vorhandene Nutzungen	11
2.3 Erschließungsbedingungen / Nutzungsbeschränkungen	11
2.4 Aktuelle Einzelhandelsstruktur in der Stadt Torgelow	14
2.5 Bewertung des Standortes Büdnerstraße hinsichtlich der Verlagerung der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi	15
2.6 Planungsrechtliche Situation	16
<b>3. Planungskonzept</b>	<b>21</b>
3.1 Planungsziele	21
3.2 Beschreibung des Vorhabens	21
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
3.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	23
3.5 Erschließung	24
3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
3.7 Begrünung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
3.8 Flächenbilanz	30
3.9 Örtliche Bauvorschriften	30
<b>4. Nachrichtliche Übernahme /sonstige Hinweise</b>	<b>31</b>
<b>I. UMWELTBERICHT</b>	
<b>1. Einleitung</b>	<b>32</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	32
1.1.1 Projektbeschreibung	32
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	33
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	34
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	35
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>37</b>
2.1 Bestandsaufnahme	37
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	38
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	38
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39

2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>41</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	41
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42

- Anlage: 1. Bestandsplan Biotope  
2. Konfliktplan Biotope  
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
4. Externe Kompensationsmaßnahme  
5. CEF-Maßnahme

## I. BEBAUUNGSPLAN

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Anlass

Als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen übernimmt die Stadt Torgelow Versorgungsfunktion für ca. 10.700 Einwohner des Nahbereiches.

Ein Lebensmittel-Discounter (Aldi) und ein Vollversorger (Edeka) haben auf Grund des sich gewandelten Kaufverhaltens an den vorhandenen Handelsstandorten keine zukunftsfähigen Marktchancen. Der Aldi-Markt in der Espelkamper Straße (nordwestliche Stadtlage) und der Edeka-Markt in der Mozartstraße (Spechtberg, nordöstlicher Stadteingang) sind dort nicht erweiterungs- und entwicklungsfähig. Auf Grund der Synergien zwischen Vollversorger und Discounter möchte die Stadt Torgelow das Vorhaben eines Investors unterstützen, die nicht mehr zeitgemäßen solitären Nahversorger (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) durch Zusammenlegung von zwei sich ergänzenden Lebensmittelmärkten an einem stadtkernnahen Standort zu ermöglichen und im gesamtstädtischen Schwerpunkt zwischen den Wohngebieten Drögeheide, Spechtberg, Torgelow-Nord und Torgelow-Mitte ein neues Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion anzusiedeln.

Die Stadtvertretung Torgelow hat auf ihrer Sitzung am 09.03.2011 beschlossen, die 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 zur Errichtung einer Photovoltaikanlage einzustellen. Daher wird das Verfahren zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums nunmehr als 3. Änderung des B-Planes 02/90 „Büdnerland“ eingeleitet.

Der Änderungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,5 ha des insgesamt ca. 43 ha großen Bebauungsplangebietes „Büdnerland“.

Auf einem kleinen Teil des Standortes sind von 2000 – 2006 Gebäude eines Autohauses errichtet worden, die nunmehr aber wieder beräumt sind.

Die bisher als GE(e)-Gebiet festgesetzte Fläche zwischen Ukranenstraße und Büdnerstraße soll entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion“ (SO-NV) festgesetzt werden.

In verkehrsgünstiger Lage und in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen und geplanten Wohn- bzw. Mischgebieten sollen auf den Flurstücken 662, 663/3 und 663/4 in der Flur 1 der Gemarkung Torgelow der Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> und der Discounter mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche entstehen.

Die Plangebietsfläche ist ausreichend, die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze abzusichern.

Da mit der Änderung der Nutzungsart die Grundzüge der Planung berührt werden, wird das Bauleitplanverfahren gemäß §§ 2-4 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung erfolgt gemäß geltendem Recht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow ist den Zielen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 anzupassen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes.

## 1.2 Grundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. 2009 Teil I. Nr. 51, vom 06. Aug. 2009)
7. Naturschutzausführungsgesetz -NatSchAG M-V, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Febr. 2010 (GVOBl. M-V S. 66)
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101)
9. Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, herausgegeben am 06.08.2009, S. 2585, in Kraft seit 01.03.2010)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 BGBl. I Nr. 59 S. 2585 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, Seite 734)
11. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
12. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S. 323)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung vom 09.03.2011
2. Hauptsatzung der Stadt Torgelow in der derzeit gültigen Fassung
3. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP-VP) vom 18.09.2010
4. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005
5. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin
6. Lage- und Höhenvermessung v. 30.05.2011, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. P. Zeise , Lagebezug: Gauß-Krüger 42/83, Höhenbezug: DHHN 92, mit Übernahme des Katasterbestandes aus dem ALK
7. der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow
8. Satzung der Stadt Torgelow über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 „Büdnerland“ (Rechtskraft seit 23.10.2008)
9. Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Torgelow, GMA mbH, Dresden 10/2012

### **1.3 Stand des Verfahrens**

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat am 09.03.2011 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 „Büdnerland“ gefasst.

Mit dem Vorentwurf (07/2011) wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlage vom 25.07.11 – 05.08.11 frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2011 aufgefordert, zum vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Die eingegangenen Hinweise und Bedenken wurden geprüft und in die Entwurfsfassung (Stand 10/2012) entsprechend den gemeindlichen Belangen eingearbeitet.

Auf Grund des auf „nahversorgungsrelevante Sortimente“ orientierten Planungsansatzes wurde seitens der Landesplanung eine detaillierte Betrachtung der Nahversorgungssituation des Grundzentrums und des Einzugsbereiches gefordert. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) der Stadt Torgelow mit gutachterlichen Untersuchungen (Stand 10/2012). Insbesondere die Angebots- und Nachfragesituation der Lebensmittelnahversorger betreffend sollte in einem zukunftsfähigen und in sich schlüssigen EHK dargestellt werden. Das EHK wurde dahingehend überarbeitet und ist Grundlage für die landesplanerische Beurteilung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“. In einer daraus abgeleiteten Wirkungsanalyse wurde die Verlagerung der zwei Lebensmittelmärkte gesondert betrachtet und ist als Anlage Bestandteil des EHK der Stadt Torgelow.

Am 05.12.2012 hat die Stadtvertretung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Entwurf hat in der Zeit vom 27.12.2012 bis zum 31.01.2013 öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mit Schreiben vom 03.01.2013 wurde der Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit grundzentraler Versorgungsfunktion mit insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus landes- und raumplanerischer Sicht zugestimmt.

Am 13.02.2013 wurden die eingegangenen Hinweise und Bedenken durch die Stadtvertreter geprüft und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Im Ergebnis der Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB wurden durch das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Vorpommern – Greifswald zwei Bedingungen und eine Auflage formuliert, deren Erfüllung nachzuweisen ist.

Die Bedingungen betreffen die als Festsetzung formulierten CEF-Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug und die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Die Maßnahmen wurden im Text (Teil B) der Planzeichnung unter Hinweise aufgenommen. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag vom 12.02.2013.

Die erteilte Auflage betrifft die Benennung der Ermächtigungsgrundlagen im Satzungsbeschluss, die sich nicht aus dem BauGB ergeben.

Der Satzungsbeschluss vom 13.02.2013 wurde aufgehoben. Die o.g. Bedingungen und die Auflage wurden erfüllt und die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/ 90 „Büdnerland“ am 19.06.2013 erneut beschlossen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Wohngebieten Spechtberg und Drögeheide. Durch die Lage im Kreuzungsbereich der Büdnerstraße mit der Friedrichstraße (Landesstraßen L 32 / L 321), welche als Ein- und Ausfallstraße in nördlicher Richtung fungieren, ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes für den Individualverkehr als gut einzustufen. Ein ÖPNV-Anschluss befindet sich im fußläufigen Distanzbereich von ca. 200 m.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks von den umliegenden Wohnhäusern ist durch Fußgängerwege entlang der Friedrichstraße und Eggesiner Straße prinzipiell gewährleistet. Zu der ca. 700 m entfernten Innenstadt ist zudem ein durchgängiger Fahrradweg bis zum Standort eingerichtet.



Das Umfeld des Plangebietes wird durch heterogene Nutzungen geprägt.

Im Westen, entlang der Friedrichstraße, befinden sich einige Einfamilienhäuser, während sich im Süden ein Regenrückhaltebecken anschließt. Östlich des Standortes, im Gewerbegebiet „Büdnerland“, ist neben verschiedenen Gewerbebetrieben auch die Stadthalle von Torgelow ansässig. Nördlich des Plangrundstückes, jenseits der Ukranenstraße, ist ein Gartencenter etabliert. Im weiteren Verlauf Richtung Norden schließen sich entlang der Eggesiner Straße (Landesstraße L 32) einzelne Wohngebäude, eine Kleingartenanlage sowie ein solitär gelegener Penny-Markt an.

Die Änderungsfläche umfasst die Flurstücke 662, 663/3 und 663/4 der Flur 1 Gemarkung Torgelow mit einer Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- |                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| im Norden          | - durch die Ukranenstraße       |
| im Osten und Süden | - durch Entwässerungsgräben und |
| im Westen          | - durch die Büdnerstraße.       |



Abb.: Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Zeise vom 13.12.2010

Das Gelände ist relativ eben und liegt zwischen 7,5 bis 8,0 m über DHHN 92.

## 2.2 Vorhandene Nutzungen

Die Plangebietsfläche wurde nach Nutzungsaufgabe des Autohauses 2006 oberirdisch be-räumt. Die z. T. noch vorhandenen Betonplatten und Fundamente sind bei der weiteren Pla-nung zu beachten.



Abb.: Ausgrenzung Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich) © GeoBasis-DE/M-V, 2011

Die brachliegende Fläche bildet den westlichen Eingang in das Gewerbegebiet Büdnerland und wird im Süden begrenzt durch Grünflächen mit einem Grabensystem und Flächen für die Re-genrückhaltung.

## 2.3 Erschließungsbedingungen / Nutzungsbeschränkungen

Die an das Plangebiet angrenzende Büdnerstraße (L 321) im Westen und die Ukranenstraße im Norden übernehmen für das Vorhaben die Erschließungsfunktionen sowohl für die technische Versorgung als auch für die Verkehrsanbindung an das örtliche Wegenetz.

Die im Norden querende Regenwasserleitung ist Teil des Oberflächenentwässerungsnetzes der Stadt Torgelow, welches das gesamte Plangebiet leitungsgebunden entwässern kann und über das östlich angrenzende Grabensystem zum Regenrückhaltebecken führt.

Dabei handelt es sich um die Gewässerabschnitte mit der Bezeichnung 21.03.00 und 21.03.02, die sich in der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ befinden.

Im Randbereich des Plangebietes sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine NS-Verteilungsanlagen der E.ON edis AG. Der vorhandene Leitungsbestand ist in der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

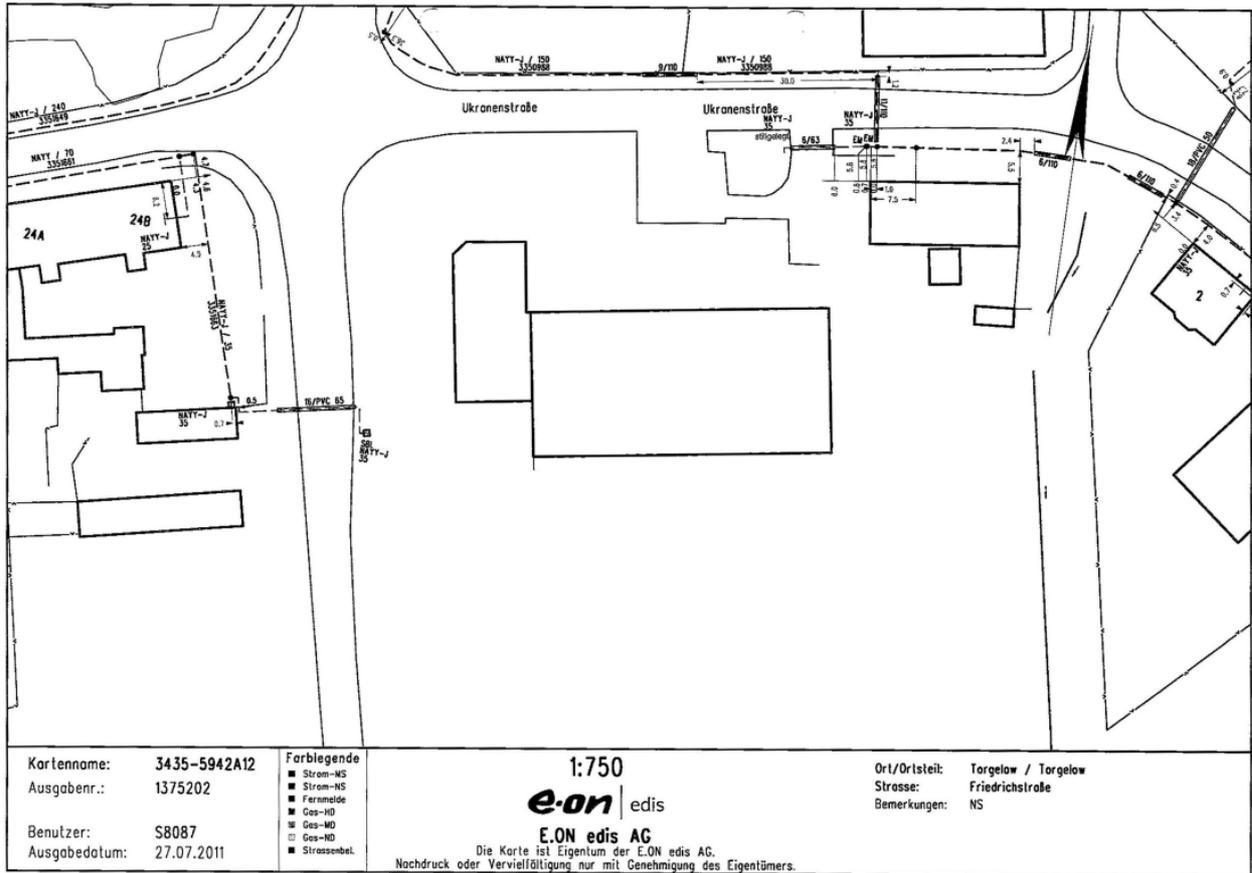


Abb.: E.ON edis AG (unmaßstäblich)

In der Büdnerstraße befinden sich Trinkwasser-, Gas-, Schmutz- und Regenwasserleitungen der Stadtwerke Torgelow GmbH, Gasversorgung Torgelower GmbH und dem Abwasserbetrieb Torgelow.

Der nördlich des ehemaligen Autohauses verlaufende Schmutzwassersammler befindet sich teilweise auf dem Privatflurstück 662. Zur Sicherung des gesamtstädtischen Entsorgungssystems ist dieser Leitungsabschnitt bei den Baumaßnahmen zu beachten. Ggf. sind Handschachtungen vorzunehmen.

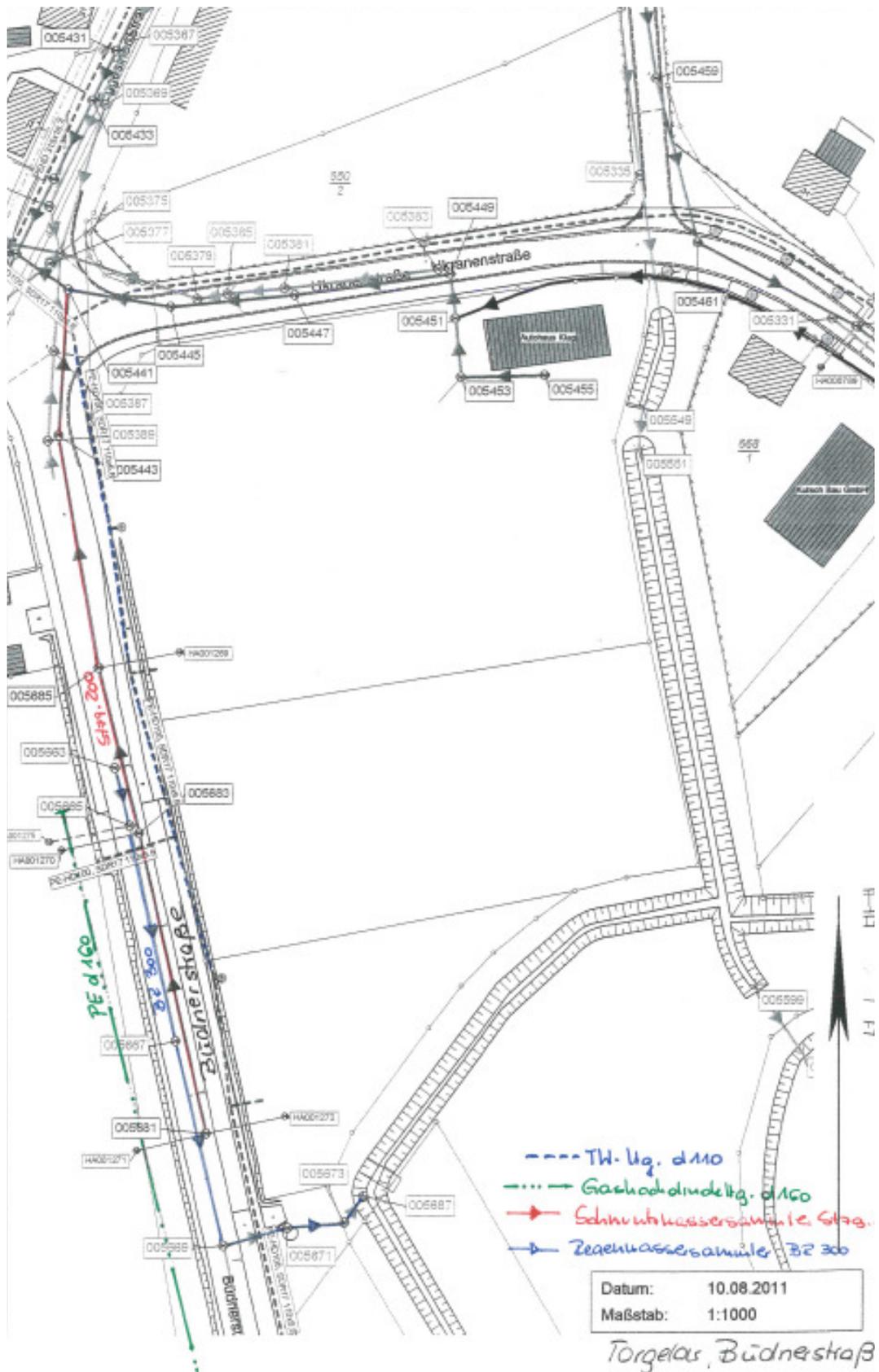


Abb.: Stadwerke Torgelow (unmaßstäblich)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Hinweise auf Boden- und Grundwasserkontaminationen sowie Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Fundstellen und Hinweise auf eine Gefahrensituation entdeckt werden.

## 2.4 Aktuelle Einzelhandelsstruktur in der Stadt Torgelow<sup>1</sup>

Der Einzelhandelstandort Torgelow ist gekennzeichnet durch eine disperse räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte, einem geringen Konzentrationsgrad und z.T. unzeitgemäßem Marktauftritt.

In dem 2012 überarbeiteten Einzelhandelskonzept für die Stadt Torgelow werden zwei zentrale Versorgungsbereiche genannt:

1. Einkaufsinnenstadt
2. Nahversorgungsanlage Albert-Einstein-Straße/Kopernikusstraße.

Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche haben für das relativ weitläufige Siedlungsgebiet von Torgelow ergänzende Nahversorgungsfunktion zu übernehmen. Diese Aufgabe stellt sich auch deshalb, weil die Stadt seit 2005 als geschäftsführende Gemeinde des Amtes Torgelow-Ferdinandshof fungiert. Die insgesamt ca. 14.900 Einwohner in den amtsangehörigen Gemeinden Altwigshagen, Ferdinandshof, Hammer a. d. Uecker, Heinrichswalde, Rothemühl und Wilhelmsburg sind nicht nur administrativ sondern auch im Einzelhandel nach Torgelow orientiert und nehmen verstärkt auch die Nahversorgungsstandorte in Anspruch. Da sie zumeist mit dem Pkw anfahren, präferieren sie autokundenorientierte Standorte. Hierbei stellt sich für einheimische und auswärtige Konsumenten gleichermaßen als nachteilig heraus, dass - mit Ausnahme des Fachmarktstandortes Pasewalker Straße - der Besuch von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern immer mit einem Ortswechsel und damit auch mit einem erhöhten Kosten- und Fahrzeitaufwand verbunden ist. Aus der Sicht vieler Kunden sei eine Vergesellschaftung beider Betriebstypen in einer Standortlage deshalb sinnvoll und wünschenswert.

Sowohl Aldi als auch Penny und Edeka präsentieren sich zudem in älteren Immobilien, die zu kleine Verkaufsflächen aufweisen (Aldi, Penny), kein zeitgemäßes Erscheinungsbild mehr besitzen (Aldi, Penny) oder durch die Lage am Rande des städtischen Siedlungsbereiches mit Standortnachteilen zu kämpfen haben (Edeka). Als einzigem Markt kann Norma im Siedlungsgebiet Drögeheide ein moderner Marktauftritt bescheinigt werden. Aus den genannten Gründen beabsichtigen sowohl Aldi als auch Edeka ihre bestehenden Standorte in Torgelow nicht weiter zu führen.

Sollten die Betriebe Torgelow verlassen, wäre dies, auch nach Einschätzung der Gutachter, mit einer gravierenden Verschlechterung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet verbunden.

Die zur Verlagerung vorgesehenen Lebensmittelmärkte haben eine Verkaufsfläche von:

- Edeka - ca. 1.100 m<sup>2</sup>
- Aldi - ca. 670 m<sup>2</sup>

Aus Sicht des Einzelhandelsgutachters ist eine Nachnutzung der beiden Altstandorte durch Lebensmittelmärkte unwahrscheinlich. Im Falle der Aldi-Immobilie sind als negative Standortkriterien insbesondere die überwiegende Gewerbegebietslage sowie die Trennwirkung der nördlich des Standortes verlaufenden Bahnlinie zu nennen. Auch mit seiner begrenzten Verkaufsfläche von derzeit ca. 670 m<sup>2</sup> entspricht der Markt nicht mehr den Anforderungen moderner Lebensmittelmärkte. Mit Bezug auf den im Wohngebiet Spechtberg ansässigen Edeka-Markt ist vor dem Hintergrund der bereits intensiven Wettbewerbssituation, der vergleichsweise geringen Verkehrsfrequenz an der Eggesiner Straße und dem rückläufigen Bevölkerungspotenzial im

<sup>1</sup> Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Torgelow (10/2012)

Wohngebiet ebenfalls eine Wiederbelebung der Verkaufsfläche durch einen Lebensmittelmarkt nicht realistisch. Auf Grund der ungünstigen Standortrahmenbedingungen erzielen beide Märkte nach gutachterlicher Einschätzung auch nur unterdurchschnittliche Umsatzleistungen.

Im Abgleich der räumlichen Festlegungen stellt der Gutachter fest, dass die beiden aktuellen Standorte von Edeka an der Eggesiner Straße (Wohngebiet Spechtberg) und Aldi in der Espelkamper Straße nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sondern lediglich als Solitärbetriebe mit partiellen Nahversorgungsaufgaben für benachbarte Wohngebiete fungieren. Dadurch besitzen beide Märkte keinen besonderen städtebaulichen Schutzstatus.

Die zur Verlagerung vorgesehenen Lebensmittelmärkte beabsichtigen gleichzeitig ihre Verkaufsraumfläche zu erweitern, um modernen Verbraucheransprüchen gerecht zu werden. Im Falle von Aldi beträgt die Verkaufsflächenvergrößerung ca. 330 m<sup>2</sup>, während Edeka nur um ca. 200 m<sup>2</sup> VK erweitern möchte.

## **2.5 Bewertung des Standortes Büdnerstraße hinsichtlich der Verlagerung der Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi<sup>1</sup>**

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen am Standort Büdnerstraße wurde im Rahmen einer Wirkungsanalyse (Anlage zum EHK Torgelow) eine detaillierte Bewertung des Mikrostandortes vorgenommen.

Folgende positive und negative Standorteigenschaften sind dabei aus gutachterlicher Sicht besonders hervorzuheben:

Positive Standortfaktoren:

- + fußläufige Erreichbarkeit von den umliegenden Wohngebäuden
- + Anbindung an das Fahrrad- und Fußwegenetz
- + gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- + ÖPNV-Anschluss in fußläufiger Distanz
- + gute Sichtbarkeit und Exposition
- + Lage im Kreuzungsbereich zweier Landesstraßen.

Negative Standortfaktoren:

- geringes Bevölkerungspotenzial im direktem Umfeld
- rückläufige Bevölkerungsentwicklung im gesamten Untersuchungsgebiet
- Lage außerhalb eines im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Torgelow definierten zentralen Versorgungsbereiches.

Zusammengefasst ist das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage sowie dem überwiegend gewerblichen Umfeld als teilintegrierter, aber autokundenorientierter Solitärstandort zu klassifizieren. Positiv hervorzuheben ist die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz insbesondere aus Richtung Innenstadt, Drögeheide und Spechtberg und ein nahe gelegener ÖPNV-Anschluss.

Im Rahmen des Zentrengefüges der Stadt Torgelow übernimmt das Plangebiet eine Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum und dessen Einzugsgebiet und erfüllt nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches.

---

<sup>1</sup> Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Torgelow (10/2012)

Durch die Zusammenlegung zweier nicht mehr zeitgemäßer solitärer Nahversorger zu einem Zentrengefüge von sich ergänzenden Lebensmittelmärkten an einem gut einsehbaren Standort können zukunftsfähige Synergieeffekte (z.B. gegenseitige Kundenzuführung) erzielt werden.

In der umfassenden Auswirkungsanalyse kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass durch die Verlagerung der Lebensmittelmärkte Aldi und Edeka und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt 530 m<sup>2</sup> keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

## 2.6 Planungsrechtliche Situation

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Änderungsfläche als Gewerbegebiet. Auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung wurden ausgehend, von den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Immissionen, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und im Ergebnis dessen, Festsetzungen getroffen.

Dies betrifft auch den Geltungsbereich der 3. Änderung. Es erfolgte eine Kennzeichnung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB.

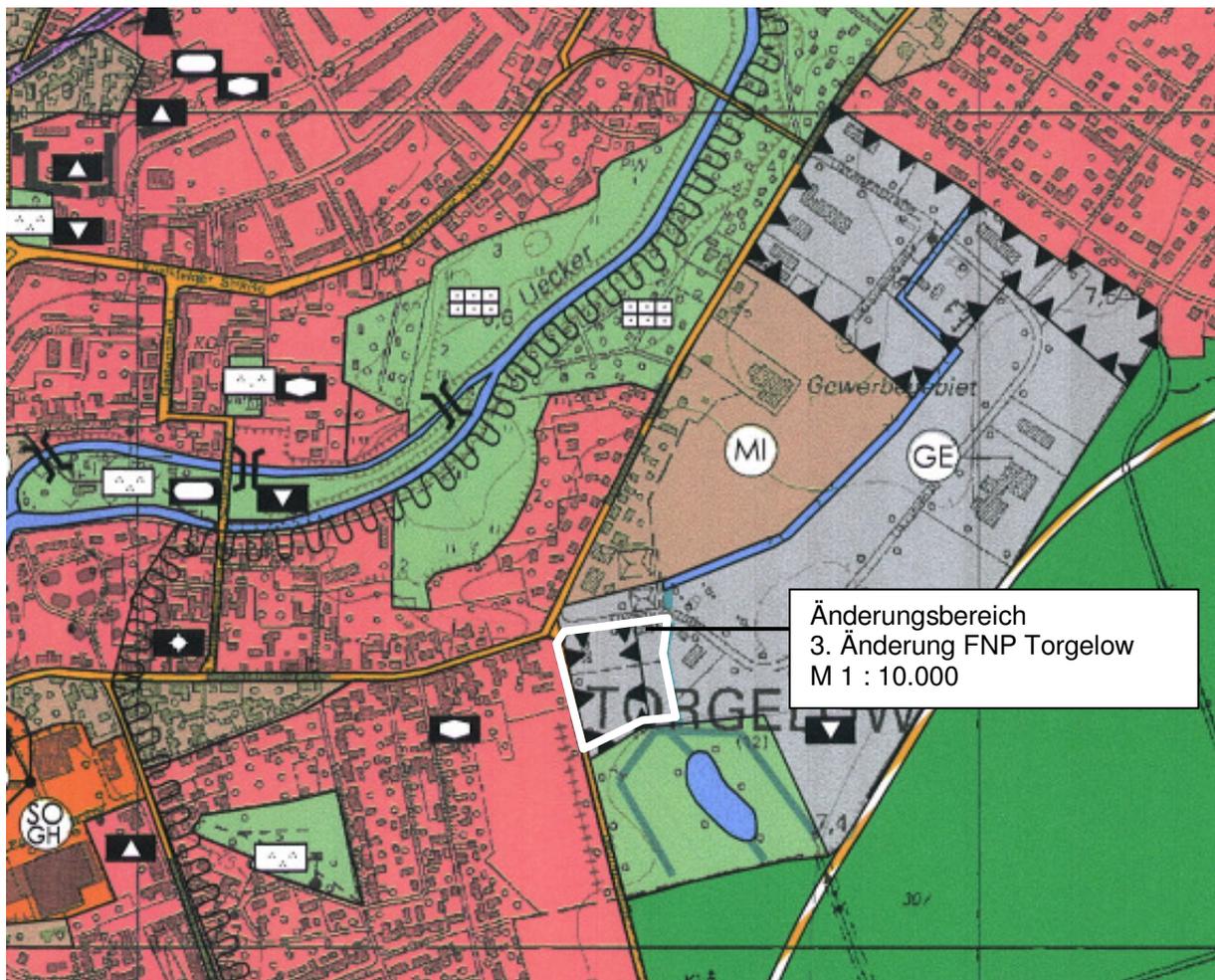


Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP (unmaßstäblich) mit Darstellung des Plangebietes

Bestehendes Bauplanungsrecht

Im Geltungsbereich der 3. Änderung wurden bisher keine Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“ umgesetzt. Die Darstellung der Oberflächenentwässerungsleitung erfolgte nachrichtlich und stellt den Bestand dar.

Abb.: rechtswirksamer B-Plan „Büdnerland“ i.d.F. der 2. Änderung

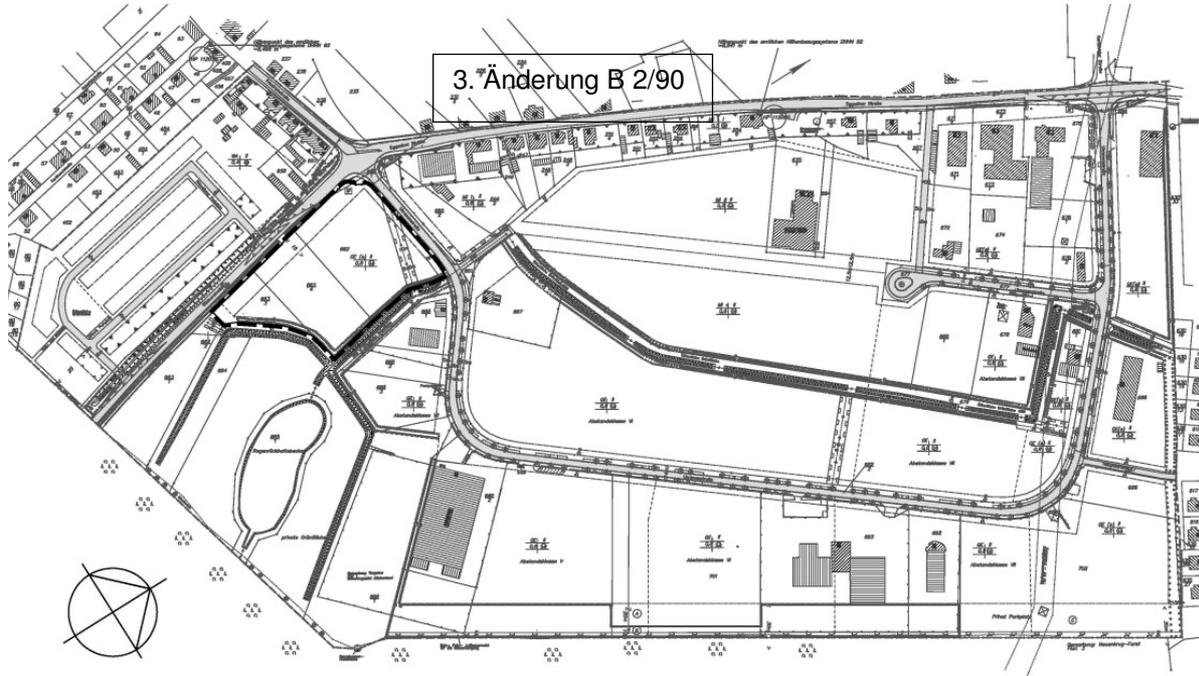
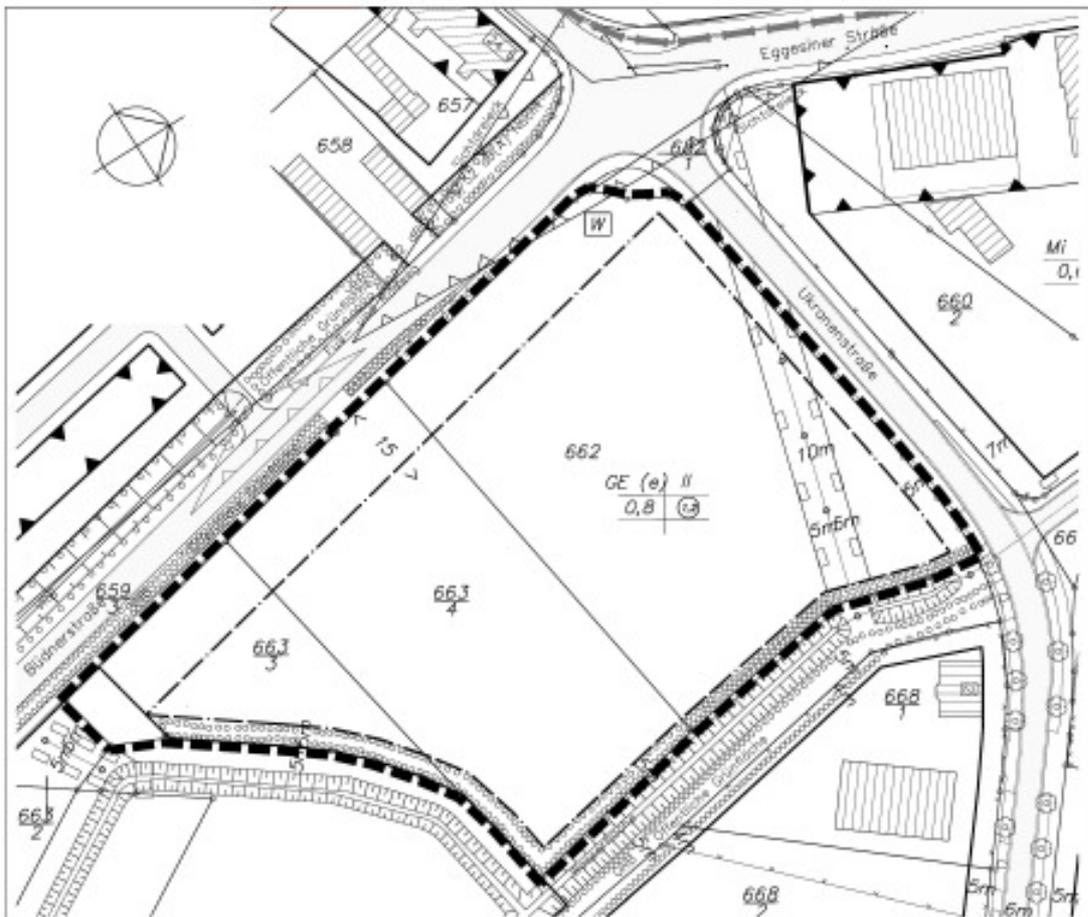


Abb.: Auszug aus der rechtskräftigen Satzung



Die ursprüngliche Fassung der Planzeichnung wurde durch das Vermessungsbüro Dipl.- Ing. P. Zeise mit der 2. Änderung digital bearbeitet. Eine ergänzende Lage- und Höhenmessung erfolgte im Dezember 2010 für den Planbereich und stellt die Planungsgrundlage dar.

Die rechtskräftige Satzung über die 2. Änderung des B-Planes „Büdnerland“ setzt den Bereich der 3. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

1. Die Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wurde wie folgt festgesetzt:
  - Im **Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)]** sind entsprechend § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen **zulässig**:  
sonstige (mischgebietstypische) Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Verkaufseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche < 200 m<sup>2</sup>, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie die Kriterien jeweils entsprechender Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NW 1998 erfüllen.
  - Im **Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)]** ist entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO folgende Nutzung **zulässig**:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Im **Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet [GE(e)]** sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO **nur ausnahmsweise zulässig**:  
Betriebe und Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Verarbeiten und Lagern von wassergefährdenden und radioaktiven Stoffen, Wärmekraftwerke, Kläranlagen, Abfallbehandlungsanlagen, -umschlaganlagen, -zwischenlager und -deponien, Anlagen zum Lagern und Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott und Altreifen, Ablagerung von Rückständen aus Wärmekraftwerken und Abfallverbrennungsanlagen, Hochofenschlacken und Gießereisanden sowie Ablagerung auch unbelasteter Locker- und Festgesteine, wenn Umsetzungs- und Auslaugungsprozesse zu nachteiligen Auswirkungen für das Grundwasser führen können.
  - Für die im **Gewerbegebiet (GE) und im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)]** nach § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, wenn sie die Kriterien jeweils entsprechender Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NW 1998 erfüllen, gelten folgende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO:  
Auf den ausgewiesenen Bauflächen sind jeweils nur Anlagen der entsprechend zugeordneten Abstandsklassen nach Abstandserlass NW vom Dezember 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandstabelle mit niedrigerem Emissionsgrad und somit geringeren Abstandsforderungen sind zulässig, wenn die Emissionen der nächstgeringeren Abstandsklasse eingehalten werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
  - Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II

- maximale Gebäudehöhe + 15,0 m, gemessen vom Anschnitt der betreffenden Wand mit der natürlichen vorhandenen Geländeoberfläche
3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In den Gewerbegebieten (GE) und Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung [GE(e)] können Einzelgebäude oder Hausgruppen mit einer Länge > 50 m und seitlichem Grenzabstand innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen werden.
  - Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beträgt 11.125 m<sup>2</sup>.
4. Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- an den Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein mindestens 3,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück von sämtlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Dies gilt für bebaubare Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen. Nebenanlagen im Bereich der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Betreibers der Oberflächenentwässerungsleitungen sowie der Gasleitung diese zu verlegen und zu unterhalten. Die Rohrleitungen dürfen vom Rohrscheitel je 5,0 m nicht überbaut werden.
7. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Betriebe des Holzverarbeitenden Handwerks können ihre Holzspäne und Holzreste gemäß 1. BImSchV thermisch verwerten.  
Gewerbliche Anlagen im Plangebiet sind so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich die für das jeweilige Baugebiet zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen der Technischen Anleitung-Lärm (TA-Lärm) bzw. der VDI-Richtlinie 2058, Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft zu beachten.
8. Anpflanzgebot (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Für die Baumpflanzungen sind Pflanzgruben von 1 m x 1 m x 0,80 m herzustellen und folgende Mindestgrößen einzuhalten:
    - im öffentlichen Bereich                      StU 14-16 cm 3x verpflanzt, mit Ballen
    - im nichtöffentlichen Bereich                StU 12-14 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen.

Nachrichtliche Übernahmen:

nach § 9 Abs. 6 BauGB

- 1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu halten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2) Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Auf die Bestimmungen zur Abfallentsorgung die aus der Lage in der Trinkwasserschutzzone III resultieren wird hiermit hingewiesen.

Weitere zeichnerische Festsetzungen:

- Standort für Werbesammeltafel / Orientierungspläne
- Sichtdreieck für die Ukränenstraße

Diese Planungsansätze sind bisher gültig für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet im Kreuzungsbereich Büdnerstraße / Ukränenstraße mit einer Größe von 1,5 ha.

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Planungsziele

Planungsziel ist die Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Nahversorgung für das Grundzentrum Torgelow und dessen Einzugsbereich.

Das sich ständig verändernde Konsumverhalten der Verbraucher erfordert eine Neubewertung / Anpassung der Handelslandschaft hinsichtlich der Standortfaktoren und Standortqualitäten. Dies erfolgte im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Torgelow und der weiterführenden Analyse hinsichtlich der Standortverlagerung und gleichzeitiger Erweiterung der Verkaufsflächen zweier Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet.

Die Stadt Torgelow befürwortet diese Verlagerungsmaßnahme und hält sie im Interesse der Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung für erforderlich.

Die Verlagerung und Neuordnung der Märkte hat keine schädlichen städtebaulichen und funktionsgefährdeten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ und das Nahversorgungszentrum „Albert-Einstein-Straße / Kopernikusstraße“. Damit stimmen die beabsichtigten Ziele mit dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Programmsätze 4.3.2 (3) und 4.3.2 (4) überein.

#### 3.2 Beschreibung des Vorhabens

Es ist beabsichtigt, die am Stadtrand vorhandenen Einkaufsmärkte Edeka und Aldi an einen attraktiven, gut erreichbaren Standort umzusiedeln und ein neues Lebensmittel-Nahversorgungszentrum zu schaffen, welches den modernen Verbraucheransprüchen gerecht wird.

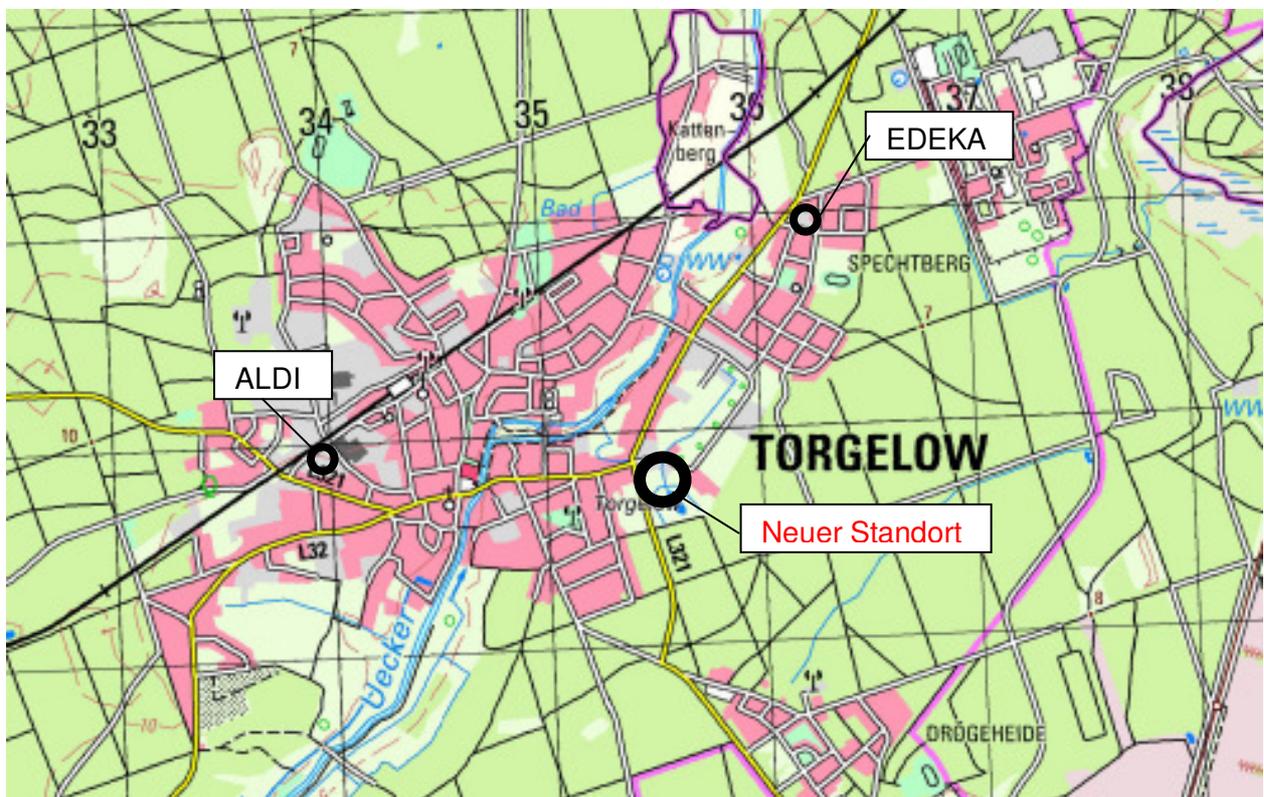


Abb.: Übersichtskarte (unmaßstäblich)

© GeoBasis-DE/MV, 2011

Im Zuge der vorgesehenen Verlagerung beider Betriebe soll deren heutige Verkaufsraumfläche um insgesamt 530 m<sup>2</sup> erweitert und damit an die zeitgemäßen Vertriebskonzepte der Betreiberfirmen angepasst werden. Die Erweiterung beträgt im Fall von

- Aldi: + 330 m<sup>2</sup>
- Edeka: + 200 m<sup>2</sup>

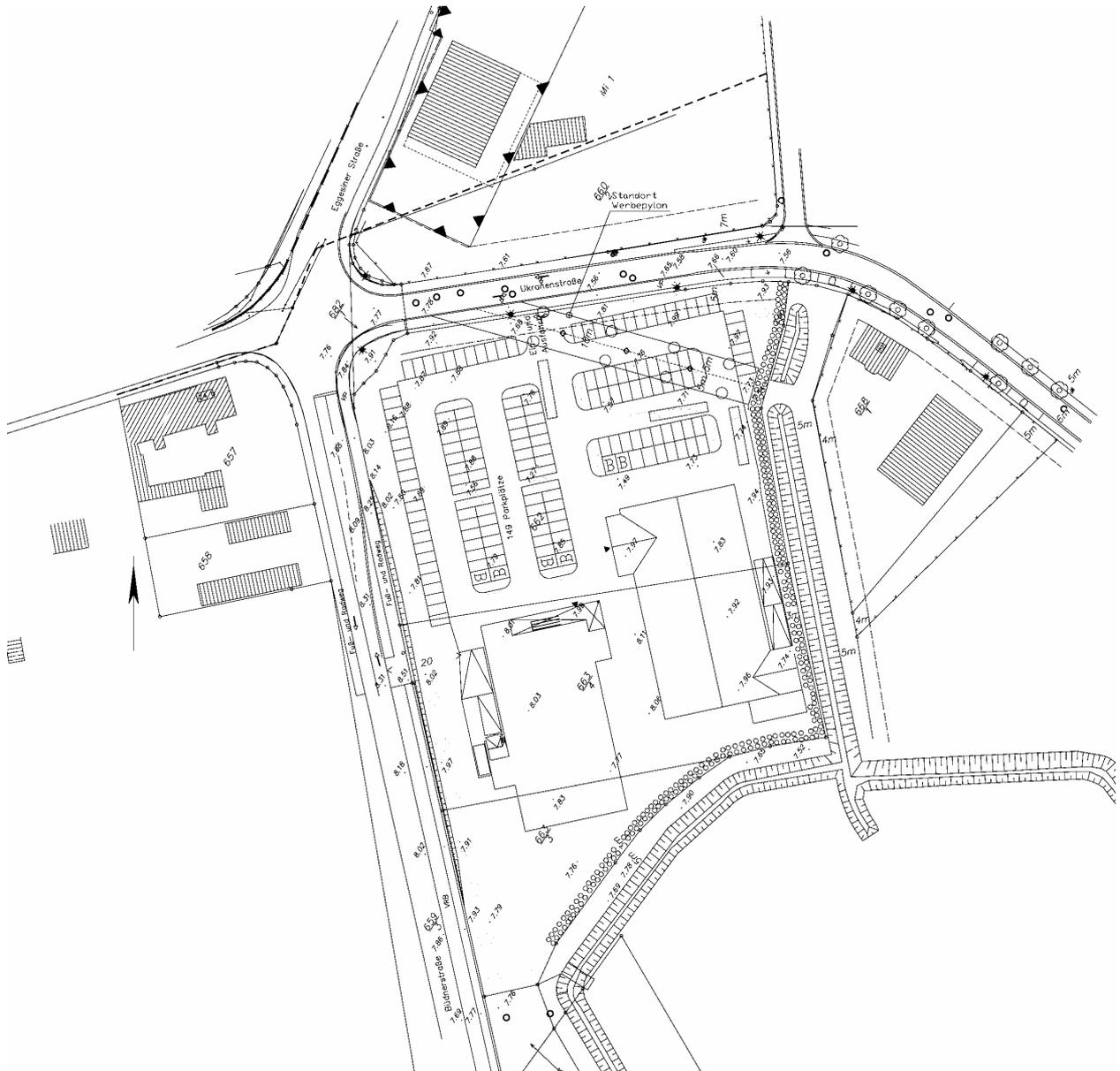


Abb.: Stand der Vorhabenplanung 14.08.2012 (informell, unmaßstäblich)

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da sich die geplante Nutzung wesentlich von den nach §§ 2 bis 10 BauNVO zulässigen Nutzungen unterscheidet, wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion“ festgesetzt. Hierin ist die Änderung des rechtswirksamen B-Planes hauptsächlich begründet.

Das neue Nahversorgungszentrum dient dem Lebensmittel-Einzelhandel.

Dem beabsichtigten Nutzungskonzept entsprechend wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet Nahversorgungszentrum sind allgemein zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup>.  
Davon: - ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit max. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche und dem branchenüblichen Sortiment (integriert sind Bäcker und Fleischer);  
- ein Discounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche und dem branchenüblichen Sortiment.
2. Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung
3. Stellplätze gem. § 12 BauNVO
4. Untergeordnete Nebenanlagen (auch Werbeanlagen) gemäß § 14 BauNVO.

Die Festsetzungen ermöglichen einerseits ein bedarfsorientiertes und umfangreiches Nutzungsspektrum, beschränken aber andererseits die gesamte Flächenausdehnung durch die Begrenzung der Verkaufsraumfläche auf insgesamt 2.300 m<sup>2</sup>. Damit sich die Planung der Gesamtanlage innerhalb dieser Grenzen bewegt, beabsichtigt die Stadt Torgelow, das Vorhaben an einen Investor zu vergeben.

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt die Parameter, die die Dichte des Baugebietes prägen und soll in diesem Fall über die Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 23 m über DHHN 92 und der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 wurden inhaltlich aus der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des B-Planes „Büdnerland“ entnommen und ermöglichen eine 80%-ige Überbauung des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ und die Errichtung von maximal 15 m hohen Gebäuden.

### **3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist eine Mindestfestsetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Im rechtswirksamen B-Plan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen beschrieben. Die Überbauung ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, dem zulässigen Höchstmaß und dem Baubedarf.

Begründet durch die Verschiebung der Baugrenzen entlang der südlich verlaufenden Gräben von ursprünglich 5 m auf 3 m und der Berücksichtigung der 20 m Freihaltezone entlang der Straßenbegrenzungslinie der L 321 hat sich der Anteil der überbaubaren Fläche gegenüber der rechtskräftigen Satzung geringfügig (um ca. 300 m<sup>2</sup>) erweitert. Die Baugrenzen wurden bezogen auf die vorhandenen Flurstücksgrenzen bzw. die Straßenbegrenzungslinie der Büdnerstraße eindeutig vermaßt.

Entgegen des rechtswirksamen B-Planes sollen ebenerdige Stellplätze auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig sein. Auf Flächen an den Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, ist ein mindestens 2,0 m breiter Streifen auf dem Grundstück von sämtlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfahrten. Nebenanlagen und Begrünung dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.



Die Kennzeichnung des Sichtdreieckes im Bereich Ukranenstraße / Kreuzung Landesstraße wurde aus der rechtskräftigen Satzung übernommen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf sowie die innerbetrieblichen Verkehrsabläufe werden auf dem Baugrundstück abgesichert.

Gemäß der derzeitigen Vorhabenplanung stehen für maximal 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche (incl. Erweiterungsflächen / letzte Ausbaustufe) ca. 149 Stellplätze mit einer Breite von 2,80 m zur Verfügung. Das entspricht einer Stellplatzabsicherung von ca. einem Stellplatz pro 15 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche.

Die Anordnung der Stellplätze wird auch den Freihaltebereich der Regenwasserleitung und des Schmutzwassersammlers betreffen. Dazu sind mit den Betreibern der Leitungen Vereinbarungen zu treffen, wie und unter welchen Umständen die eventuell erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei dem Fachdienst Verkehr des Landratsamtes Vorpommern-Greifswald einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Bei der Planung der Verkehrsanlagen sind die Forderungen der BG Verkehr, insbesondere die BG-Information BGI 5104-Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen zu berücksichtigen und anzuwenden.

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Fachdienst Straßenverkehr, zu beantragen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Torgelow zu erfolgen.

Im Bereich der Büdnerstraße und der Ukranenstraße befinden sich Trinkwasser-, Gas-, Schmutz- und Regenwasserleitungen, welche eine Erschließung der geplanten Lebensmittelmärkte über Anschlussleitungen ermöglichen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH; TI NLNO, Rs. PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23PML@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zu gestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf der Fläche zentral in einem eigenen Netz des Vorhabenträgers / Investor gesammelt und über das südlich und östlich angrenzende Grabensystem dem Regenrückhaltebecken (RRB) auf dem Flurstück 665/1 der Flur 1 Gemarkung Torgelow südlich des Änderungsbereiches zugeführt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stellt das Einbringen und Einleiten von Stoffen in ein Gewässer die Benutzung eines Gewässers dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis. Die Einleitung des Regenwassers ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Eine Versorgung mit Elektroenergie kann über eine Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes erfolgen. Der Anlagenbestand ist bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift der Bauherren.

Zu konkreten Vorhaben sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn die erforderlichen Abstimmungen mit dem Versorger zu führen. Bei der Baudurchführung sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“ zu beachten.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow vom 10.12.2001 (AbfS) durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen. Diese AbfS gilt bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Hinsichtlich der Sicherung des Leitungsbestandes der Stadt Torgelow (Regenwasser- und Schmutzwassersammler) wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Stadt Torgelow festgesetzt. Eine mögliche Überbauung mit Stellplätzen bzw. eine Bepflanzung ist rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

### Löschwasser

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen.

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

Nach Aussage der Stadtwerke Torgelow kann die Löschwasserbereitstellung über einen Unterflurhydranten in der Ukranenstraße und einen weiteren Hydranten in der Eggesiner Straße (Bereich HNr. 21) abgesichert werden. Insgesamt kann aus diesen Entnahmestellen im Normalfall eine Löschwassermenge von 26 l/s und 73 l/s entnommen werden.

## **3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

### Immissionsschutz

Bei der Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) zu beachten.

Schädliche Umwelteinwirkungen können dabei gem. § 3 des BImSchG u. a. durch Geräusche (Lärm), Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe), Licht (Raumaufhellungs-, Spiegel- und Blendefekte) und Erschütterungen verursacht werden.

Weiterhin sind die Bestimmungen der Sechszwanzigsten Verordnung zu Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) sowie der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) einzuhalten.

Während der Bauphasen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes zu der umgebenden Bebauung geprüft, bewertet und die zulässigen Nutzungen wurden eingeschränkt.

Die Nutzungsbeschränkungen entsprechen dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Daraus resultiert die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im zur Änderung vorgesehenen Planbereich.

Für die Anwendung der DIN 4109 wurden folgende Schallimmissionswerte (Beurteilungspegel) an den Baugrenzen ermittelt:

Büdnerstraße: 62 dB(A) Tag/52 dB(A) Nacht,

Eggesiner Straße: 76 dB(A) Tag/65 dB(A) Nacht,

Friedrichstraße: 72 dB(A) Tag/61 dB(A) Nacht.

Diese gelten für die dortige schutzbedürftige Umgebungsbebauung.

Es wird eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung einer eventuellen Vorbelastung durch die Geräuschimmissionen von Seiten der Landesstraße, es zu keiner relevanten Erhöhung über die o. g. Immissionswerte hinaus kommt. Dies wird auch nicht erwartet angesichts der bereits umgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmwall westlich der Büdnerstraße).

Um einer Verschlechterung der Luftverschmutzung entgegen zu wirken soll auch die bereits für die rechtskräftige Satzung gültige Festsetzung für die 3. Änderung angewendet werden:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, Kohle und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Diese bisherige Festsetzung gilt zum Schutz vor Immissionen fort.

Solaranlagen auf den Gebäuden sind unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe von 23 m über DHHN 92 zulässig.

Hinsichtlich eventuell geplanter Solaranlagen wird auf den Beschluss „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz in der aktuellen Fassung verwiesen.

### Gewässerschutz

Die im Plangebiet bzw. östlich und südlich angrenzenden Gewässerabschnitte (Gewässer II. Ordnung) sind bei der Planung und Durchführung der Vorhaben zu beachten.

Die Kreuzung eines Gewässers z. B. mit einem Verkehrsweg (Durchlassbau) oder Erschließungsleitungen ist der unteren Wasserbehörde rechtzeitig (mind. 6 Wochen) vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Gemäß der rechtskräftigen Satzung wurde für den verrohrten Regenwassersammler ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers und des Eigentümers der Stadt Torgelow mit einer Breite von jeweils 5 m beiderseits der Leitung festgesetzt.

Bei den angrenzenden offenen Gewässerabschnitten soll zukünftig die Bewirtschaftung / Unterhaltung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen.

Um eine fachgerechte Unterhaltung des Grabens zu gewährleisten, ist ein Unterhaltungstreifen von mindestens 5 m Breite erforderlich.

Bei einer Bepflanzung entlang des Gewässers ist darauf zu achten, dass diese nicht in den Lichtraum des Gewässers vordringen. Dieser Hinweis wurde bei der Anpflanzfestsetzung entsprechend berücksichtigt und festgesetzt, dass die Großsträucher 2,5 m und die Decksträucher 1,5 m von der Grabenböschungsoberkante entfernt zu setzen sind.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können. Dies gilt auch für die Bauphase.

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

Bohrungen für eventuell geplante Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Was-

serhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

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

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die bisherige nachrichtliche Übernahme mit dem Hinweis auf die Geltung der Trinkwasserschutzzone III wird aus dem Satzungstext entfernt. Mit der Wasserschutzgebietsverordnung Torgelow vom 07.02.2011 wurde diese aufgehoben und neu festgesetzt. Das B-Plangebiet „Büdnerland“ ist von der Neufestsetzung nicht betroffen.

### Abfallwirtschaft / Altlasten

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW- /AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.09.2005 (BGBl. I S. 2617), in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis- Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2002 (BGBl. S. 3379), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.07.2002 (BGBl. I S. 2833), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen einzuholen.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Boden ist möglichst wieder einzubauen.

Sollten sich während der Bauphase Hinweise auf eine Gefahrensituation für eine Kontamination von Boden und Grundwasser ergeben, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern Greifswald sofort zu informieren.

### **3.7 Begrünung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“ wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die betroffenen Schutzgüter (Mensch, Relief/ Landschaftsbild, Wasser, Boden, Klima/ Luft, Flora/ Fauna, Kultur- und sonstige Sachgüter) bewertet wurden und für die durch das Vorhaben entstehende Beeinträchtigungen, Ersatz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzusetzen waren.

Im rechtskräftigen Verfahren wurde der Nachweis erbracht, dass alle Eingriffe innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes 02/90 ausgleichbar sind. Entsprechende Maßnahmenfestsetzungen wurden getroffen.

Eine dieser Maßnahmen ist auch das Anpflanzgebot im Geltungsbereich der 3. Änderung entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Zur optimalen Grundstücksgestaltung wird diese Maßnahme geändert. Die ursprünglich 5 m breite Anpflanzung wird auf eine Breite von 3 m reduziert. Da diese Maßnahme nicht geeignet ist, den gesamten Kompensationsbedarf für den durch die 3. Änderung verursachten Eingriff am Standort auszugleichen, wird zusätzlich eine externe Maßnahme festgesetzt, die vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und der Stadt Torgelow vereinbart wird.

### 3.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von 15.130 m<sup>2</sup>, die vollumfänglich als sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird.

Art der baulichen Nutzung	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil (in %)
Sondergebiet Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion	<b>15.130</b>	<b>100</b>
davon		
- überbaubare Grundstücksfläche	<b>11.460</b>	<b>75,75</b>
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	<b>3.670</b>	<b>24,25</b>
davon Anpflanzfläche	687	4,5

### 3.9 Örtliche Bauvorschriften

Gegenüber einem relativ weiten Gestaltungsspielraum für eingeschränkte Gewerbegebiete der rechtskräftigen Satzung erfolgt in der 3. Änderung für die Gestaltung des Sondergebietes eine Einschränkung der Fassadengestaltung. Damit die Chance gewahrt ist, dass das Nahversorgungszentrum mit zwei eigenständigen Handelsunternehmen dennoch einer einheitlichen Gestaltung unterworfen wird, sollen ausschließlich Putzfassaden zugelassen werden. Untergeordnete Bauteile und auch Giebel können davon abweichen. Die maximale Höhe der Gebäude wurde auf ca. 15 m (entspricht 23 m über DHHN 92) begrenzt. Hinsichtlich der Dachform wurden keine Einschränkungen vorgenommen. Die Dachneigung wurde dennoch auf „hallentypische“ maximal 35° beschränkt. Neben einer Dachdeckung mit roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen soll bei Flach- oder flachgeneigten Dächern auch eine Abklebung der Dachhaut möglich sein. Damit hebt sich das Sondergebiet von dem Gewerbegebiet nicht nur nutzungsseitig, sondern auch gestalterisch ab und wendet sich mehr den Misch- und Wohngebieten zu. Weiterhin war bisher vorgesehen, das Ortsbild nicht durch zu zahlreiche eigenständige Werbeanlagen zu stören. Um die Firmenlogos der Handelsmärkte zu dokumentieren soll auf dem Grundstück des Sondergebietes, an der geplante Ein- und Ausfahrt (im Geltungsbereich der 3. B-Plan-Änderung), ein Werbepylon mit ca. 10 m Höhe über Gelände (maximal 18 m über DHHN) eingeordnet werden.

Die Festsetzungen, dass zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Einfriedungen jeglicher Art und Bepflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes nur bis max. 0,70 m zulässig sind und die Gestaltung der Abfallsammelplätze entsprechend einzuhausen und zu begrünen sind, sollen auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Büdnerland“ gelten.

#### **4. Nachrichtliche Übernahme / sonstige Hinweise**

##### Munitionsbergung

- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Rechtshinweis:

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

##### Denkmalpflege

- Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens 1 Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

##### Bauordnung

- Da mehrere Grundstücke überbaut werden, ist durch Vorlage eines Grundbuchauszuges der Nachweis zu erbringen, dass die betroffenen Flurstücke ein Baugrundstück bilden. Ist dies nicht der Fall, ist eine Baulast (Überfahrtsrecht) erforderlich.

## **II UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Eingriffsregelung

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes**

#### **1.1.1 Projektbeschreibung**

Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02/09 „Büdnerland“ Torgelow befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Torgelow im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Fläche der 3. Änderung befindet sich im Nordwesten dieses Bebauungsplanes an der Ecke Büdnerstraße / Ukranenstraße.

Das Plangebiet ist derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Es ist geplant, die Fläche einer Nutzung als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion“ mit einem zulässigen Vollgeschoss und einer GRZ von 0,8 zuzuführen. Anlass für die Nutzungsänderung ist die Einschränkung der Zulässigkeit von Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsaussparfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> im rechtswirksamen B-Plan.

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Auf dem Plangebiet zulässige Eingriffe und die Wirkungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen wurden bereits im Zuge der B- Planaufstellung und zuletzt im 2. Änderungsverfahren des B- Planes bewertet und bilanziert. Die Wirkungsprognose und Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung der 3. Änderung hat nur die zusätzlichen Wirkungen der Nutzungsänderung „eingeschränktes Gewerbegebiet zweigeschossig mit GRZ 0,8“ in „Sondergebiet mit einem Vollgeschoss mit GRZ 0,8“ unter Verringerung der aktuell geltenden Anpflanzfestsetzung von 5 m auf 3 m Breite zu betrachten.

Folgende Wirkungen sind durch die 3. Änderung des B- Plan Nr. 2/90 „Büdnerland“ zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch die durch Lagerung von Baumaterialien und Bauaktivität verursachten Immissionen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

1. Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
2. Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
3. Lärm, Licht und Erschütterungen.

Die Wirkungen wurden bereits im Rahmen der aktuellen B- Plan – Fassung bilanziert und sind bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet.

1. 80% zulässige Flächenversiegelung, Totalverlust von Biotopen,
2. 20 % Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen, Funktionsverlust von Biotopen,
3. Änderung des Landschaftsbildes.

Die Wirkungen wurden bereits im Rahmen der aktuellen B- Plan – Fassung bilanziert und sind bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen. Die als Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Heckenpflanzungen im Änderungsgebiet werden durch die 3. Änderung von 5 m auf 3 m reduziert. Dieses Defizit ist auszugleichen.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wartung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und ähnliche Erscheinungen).

Die Wirkungen wurden bereits im Rahmen der aktuellen B- Plan – Fassung bilanziert und sind bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Heft 3/ 1999), bezogen auf Biotopkomplexe, faunistische Funktionsräume, Landschaftsbildräume und besondere Leistungsbereiche abiotischer Faktoren.

1. das Baugebiet
  - die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II
  - den Raum, der durch den Bau, die Existenz aber vor allem durch den Betrieb eines Vorhabens möglicherweise mittelbar erheblich und nachhaltig beeinträchtigt wird, unterschieden nach Intensitätsstufe I und II, wobei die Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter erheblich die Abgrenzung beeinflusst
3. den sonstigen Wirkraum
  - den Raum, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen - insbesondere betriebsbedingter Art - gering und zeitlich begrenzt wirksam werden.

Der in folgender Tabelle aufgeführte Vorschlag zu Untersuchungsgebieten und Detaillierungsgraden beruht auf der Annahme, dass bei Realisierung des Vorhabens alle Schutzgüter nur im Bereich des unmittelbaren Baufeldes, d.h. auf den neu zu versiegelnden Flächen und in Wirkzone I und II, d.h. auf den restlichen Flächen des Plangebietes betroffen sein werden. Im sonstigen Wirkraum – außerhalb des Plangebietes werden aufgrund der begrenzten Auswirkungen des Vorhabens keine erhöhten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfolgen.

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Landschaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgüter
UG = GB + nächstgelegene Bebauung und Nutzungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unterlagen	Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Relevanzprüfung und Potenzialanalyse Fledermäuse, Avifauna, Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop-typen-erfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

Im Rahmen der Trägerbeteiligung mit dem Vorentwurf des B- Planes einschließlich Umweltbericht vom Juli 2011 erfolgten keine Einwände zu den oben vorgeschlagenen Umfängen und Detaillierungsgraden der Umweltprüfung. Weiteren umweltrelevanten Forderungen insbesondere nach Ausgleich des entstehenden Kompensationsdefizits und der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird mit der vorliegenden Fassung des Umweltberichtes entsprochen.

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das Plangebiet sind die Maßgaben folgender gesetzlicher Grundlagen zu erfüllen.

Im § 12 des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) werden Eingriffe u.a. wie folgt definiert:

*(1) Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind insbesondere:*

*12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup>....*

Somit kommt die im § 15 des BNatSchG verankerte Eingriffsregelung zur Anwendung.

Entsprechend § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und damit die Ermittlung und die Kompensation eines Eingriffes über das Baugesetzbuch laut § 1 a Abs. 2 und 3 geregelt.

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird geprüft, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL bezüglich besonders und streng geschützter Arten ausgelöst werden.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010\*) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ausgegeben zu Bonn am 26. Februar 2010, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010 Teil I Nr. 7,

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern(Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 Fundstelle: GVOBl. M-V 1993, S. 90 zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 311)
  - Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts - amtliche Fassung vom 31. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2585, in Kraft getreten am 1. März 2010,
  - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101)
  - Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, ausgegeben zu Bonn am 24. März 1998 i. V. m. dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43),
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180),
  - das Baugesetzbuch i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz, LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 382),
  - LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
  - die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
  - die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,
- ➔ Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet und befindet sich in der Nähe keines Schutzgebietes.
- ➔ Etwa 30 m südlich des Plangebietes im Geltungsbereich des B- Planes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches als geschützter Biotop ohne Bogen im Kataster des LUNG geführt ist.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### Mensch

Die Vorhabenfläche befindet sich auf einer anthropogen beeinflussten, nahezu gehölzlosen Siedlungsbrache. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich mit der Eggesiner Straße im Nordosten und mit der Friedrichstraße 20 m nordwestlich außerhalb des Plangebietes. Westlich tangiert die Landesstraße 321 (Büdnerstraße) das Plangebiet.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der tangierenden Straßen vorbelastet. Für die Umgebung wurden im Rahmen der B-Planaufstellung im Jahre 1995 folgende Schallimmissionswerte (Beurteilungspegel) festgesetzt:

Büdnerstraße: tags 62 dB(A), nachts 52 dB(A)

Eggesiner Straße: tags 76 dB(A), nachts 65 dB(A)

Friedrichstraße: tags 72 dB(A), nachts 61 dB(A)

Im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes sind für die schutzbedürftigen umgebenden Bauungen (WA nordwestlich und Mi nordöstlich) aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der nordwestlich entlang der Büdnerstraße verlaufende Lärmwall ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme, die im Zuge der Durchführung bereits hergestellt wurde.

Das Plangebiet hat aufgrund der Siedlungslage, wegen seiner Strukturlosigkeit und des Fehlens jeglicher landschaftsbildender Elemente einen geringen Erholungswert.

#### Flora

Da die entstehenden Eingriffe bereits bilanziert und zum Teil ausgeglichen wurden, wird das Plangebiet entsprechend den aktuell geltenden Nutzungsfestsetzungen den Biotoptypen „Gewerbegebiet“ (OIG) und „Siedlungshecke aus heimischen Arten“ (PHZ) zugeordnet. Die Fläche wird derzeit bestimmt von ruderaler Staudenflur und vereinzelt Aufwuchs junger Kiefern und Weiden. Die Fläche enthält 2 insgesamt etwa 800 m<sup>2</sup> große Beton/Asphaltflächen.

#### Fauna

Auf dem Gelände hat sich seit dem Abbruch des zuvor bestehenden Gewerbes aufgrund des sandigen Bodensubstrates, des Bewuchses mit ruderaler Staudenflur, den vereinzelt Gehölzen und des benachbarten Regenrückhaltebeckens durch die allseitig angrenzenden Straßen und Entwässerungsgräben eingeschränktes, isoliertes und kleinflächiges Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen, avifaunistische Arten und Amphibien entwickelt. Die Fläche hat geringes Potenzial als Nahrungshabitat für Fledermausarten. Vereinzelt finden sich Wirtspflanzen des Nachtkerzenschwärmers. Weitere Ausführungen zum Bestand sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

#### Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich grundwasserbestimmter Sande mit geringer Bodenwertzahl. Der anstehende Boden ist durch Bauarbeiten gestört.

#### Wasser

Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Das anstehende Grundwasser hat einen Flurabstand von >2 – 5 m. Es ist aufgrund des durchlässigen Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringen-

den Schadstoffen vermutlich ungeschützt. An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen außerhalb des Plangebietes ca. 1 m tiefe, 5 m breite intensiv bewirtschaftete Gräben. Etwa 30 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken wurde als technisches Bauwerk Mitte der 90'er Jahre im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes Büdnerland angelegt.

#### Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den fehlenden Gehölzbestand und die Siedlungslage geprägt. Das Plangebiet verfügt über keine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz-, Luftaustausch- und Staubbindungsfunktion. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt.

#### Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Haffstausee. Das Plangebiet ist Siedlungsgebiet ohne landschaftsbildende Strukturelemente, erlebbare Höhenunterschiede und Sichtachsen und befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet weder Bodendenkmale noch Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

#### Natura - Gebiete

Das Vorhaben berührt kein Natura - Gebiet.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### Mensch

Durch die vorgesehenen Nutzungen kommt es zu keiner Erhöhung von Lärm- und Geruchsmissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt.

#### Flora

Die Versiegelungen und Veränderungen von Biotopen sind bereits bilanziert worden. Zusätzliche Versiegelungen wird es aufgrund der gleichbleibenden GRZ von 0,8 nicht geben. Die zur Kompensation der Eingriffe vorgesehenen Hecken werden durch die 3. Änderung reduziert. Dieses Defizit ist auszugleichen.

## Fauna

Die Wirkungen des Vorhabens in Form der Bebauung betreffen Zauneidechsen und Vogelarten durch den Verlust von potenziellen Reproduktionsstätten sowie Amphibien durch den Verlust potenzieller Landlebensräume. Vereinzelt gehen Wirtspflanzen des Nachtkerzenschwärmers verloren. Der Verlust eines eingeschränkten Nahrungshabitates für Fledermäuse ist unerheblich. Das Vorhaben hat keine populationsgefährdenden Wirkungen. Gegen das Eintreten von Verbotstatbeständen laut §44 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

## Klima

Die geringe Klimafunktion wird nicht beeinträchtigt. Die durch die Planung vorgesehenen Immissionen werden zu keinen Schadstoffgrenzwertüberschreitungen führen.

## Boden/ Wasser

Mehr als die bereits bilanzierten Versiegelungen von maximal 80% der Baufläche sind nicht geplant. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. in den angrenzenden Gräben zum Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Grundwasserhaushalt wird nicht gestört.

## Natura - Gebiete

Es sind keine Natura – Gebiete betroffen.

## Landschaftsbild / Kulturgüter

Die Festsetzungen der 3. Änderung lassen die derzeit festgesetzte maximale absolute Höhe der Gebäude von ca. 15 m zu. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird sich nicht erhöhen. Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

### **2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin als anthropogen beeinträchtigte Brache bestehen bleiben. Es würde keine Veränderung aus ökologischer Sicht erfolgen.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Vermeidungsmaßnahmen:

1. Die Baufeldfreimachung ist zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März (im Jahr 2013 bis zum 10.03.) vorzunehmen.
2. Zwischen Plangebietsgrenze und Gräben ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibien-schutzzaun zu setzen. Der Zaun ist entlang der Gräben, über die Bebauungsgrenze hinaus je weitere 20 m, zu ziehen. Wandernde Amphibien und Zauneidechsen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusammeln und an geeigneten Standorten abzusetzen. Vor Beginn und während der Baumaßnahme ist die Fläche regelmäßig abzusuchen und abzusammeln. Wandernde Exemplare sind in den Bereich der vorher anzulegenden großen Lesesteinhaufen und des Sandhaufens zu verbringen.

3. Es sind zeitgleich vor Beginn der Bauarbeiten 3 Lesesteinhaufen und 1 Sandhaufen auf Flst 428 und Flst 421, Flur 1 der Gemarkung Torgelow laut Anlage 5 der Begründung als Ersterstlebensraum vor Beginn der Bauarbeiten 4 m lang, 2 m breit und 1 m hoch anzulegen. Die Haufen sind der Sukzession zu überlassen. Eine ständige Erneuerung der Haufen wird nicht empfohlen, da dadurch permanent in den Lebensraum der Tiere ggf. auch in unterirdische Höhlen und Wohnröhren eingegriffen wird. Sonnenexpositionen und Strukturen bleiben trotz Sukzession bestehen. Die Unberührtheit des Geländes lässt dieses auch aus den Focus illegaler Müllentsorger rücken. Im unmittelbaren Umfeld der Lesestein- und des Sandhaufens sind die Flächen regelmäßig zu pflegen (1 x Mahd Oktober oder Beweidung), um das Zuwuchern der Lesesteinhaufen zu vermeiden. Die Lesesteinhaufen und der Sandhaufen sind dauerhaft auf der Fläche zu belassen, die Flächenverfügbarkeit ist zu sichern, der Nachweis gegenüber der UNB zu erbringen. Die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, sollten in geeigneter Weise dauerhaft gesichert werden. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (Fachmann) abzusichern.

#### Kompensationsmaßnahmen:

Laut Grünordnungsplan zum aktuellem B- Plan gehört das Plangebiet zu den überbaubaren Flächen mit Grünanteil. Hier gilt folgende Festsetzung:

1. Der Grünanteil der Flächen soll mindestens 1% betragen. Auf ca. 250 m<sup>2</sup> Grünanteil der überbaubaren Fläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. NFZ – Stellflächen sollen mindestens 1 Stiel- oder Roteiche auf 6 Stellplätze erhalten. Es sind folgende Gehölzarten zu pflanzen:

Liste 1 Baumarten:		Liste 2 Straucharten:	
Quercus robur	Stieleiche	Acer campestre	Feldahorn
Quercus rubra	Roteiche	Cytisus scorparius	Gingster
		Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa rugosa	Kartoffelrose
		Prunus cerasifera	Wildpflaume
		Liguster	Ligustrum vulgare

Demzufolge ist die Anpflanzfestsetzung mit oben genannten Arten herzustellen:

2. Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Flächen ist eine 3 m breite Pflanzung mit 1 Reihe Decksträucher 2 x verpflanzte, Höhe: 60 - 100 cm (Rosa rugosa, Ribes rubrum), und mit 1 Reihe Großsträucher 2 x verpflanzte, Höhe: 60 - 100 cm (Cornus sanguinea, Rosa canina, Acer campestre) in einer Dichte von 1 St/1,5 m<sup>2</sup> zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die Großsträucher sind 2,5 m, die Decksträucher 1,5 m ab Grabenböschungsoberkante, zu setzen. Es ist zu gewährleisten, dass die Pflanzung nicht in das Grabenprofil hineinragt.

Ein Gewässerrandstreifen von 0,60 m Breite ist für die Ablage des Mäh- und Räumgutes freizuhalten. Die Hecke ist turnusgemäß zu pflegen, sodass der Lichtraum des offenen Grabens,

einschließlich des 0,6 m breiten Gewässerrandstreifens (beidseitig) eine ungehinderte Gewässerunterhaltung gewährleistet.

Die Anpflanzfestsetzung wurde um 2 m reduziert, daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 426 m<sup>2</sup>. Eine geringfügige Verlängerung des Anpflanzgebotes ergibt einen Kompensationsüberschuss von 40 m<sup>2</sup>. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 386 m<sup>2</sup>.

3. Der überschüssige Kompensationsbedarf in Form einer 386 m<sup>2</sup> großen Pflanzung ist außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/07 „Industrie- und Gewerbegebiet Borkenstraße“ auf einer für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Fläche (Flurstück 48/31, Flur 12, Gemarkung Torgelow) zu realisieren. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Torgelow. Die Umsetzung erfolgt laut Anlage 4 zur Begründung.

4. Die Pflanzungen haben folgenden Mindestanforderungen zu entsprechen:

- bodenvorbereitende Maßnahmen
- Pflanzengröße 60 – 100 cm
- 2 x verpflanzt
- bei wurzelnackter Ware fachgerechtes Einschlämmen
- oder Ballenware verwenden
  
- Bewässerung in Abhängigkeit vom natürlichen Wasserdargebot sichern:
- 10 x jährlich gestaffelte Gabe von 20 l Wasser/Strauch
- oder die gesamte Pflanzfläche mit einem Giesrand in 30 cm Höhe versehen und mit Wasser versorgen lassen
- Pflanzschnitt, Pflegeschnitt
- freiwachsend ab 3. Standjahr
- Wildverbisschutz für die gesamte Pflanzung

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Biotopkartierung erfolgt auf Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Die Kompensationsflächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung – Mecklenburg – Vorpommern korrigierte Fassung – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Überwachung, Pflege, Anwachskontrolle

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Eine Überwachung der Gemeinde über Einhaltung, Durchführung und Kontrolle folgender Punkte ist sinnvoll:

Die Gemeinde dokumentiert den Abschluss der Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt dazu vom Bauherrn eine Erfassung und Bewertung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene innerhalb von 3 Monaten nach Ablauf des Termins erstellen.

Die Fertigstellung der CEF-Maßnahmen sind der Genehmigungsbehörde und gleichzeitig der für den Artenschutzvollzug zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen (Termin 20.03.2013; Bilddokumentation, Text).

Für die CEF-Maßnahmen ist eine Wirksamkeitskontrolle mittels Monitoring durchzuführen (Jahre 2014, dann 2016 und 2020) und gegenüber der für den Artenschutzvollzug zuständigen Behörde jeweils zum 01.10. nachzuweisen (untere Naturschutzbehörde).

Das Monitoring erfolgt durch einen Fachmann, die Überwachungsberichte sind turnusmäßig vorzulegen (siehe Punkt 5 01.10.). Der mit dem Vollzug CEF-Maßnahmen und der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen beabsichtigte wirksame Schutz der vorgenannten Arten, ist dauerhaft abzusichern. Sind Änderungen beabsichtigt, müssen diese beantragt werden.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit relativ geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen stark vorbelastet. Aus der 3. Änderung resultieren keine zusätzlichen Eingriffe und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushaltvollständig kompensiert werden können.