

**1. Änderung**  
**des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95**  
**Wohngebiet „Am Friedhof“ der Stadt Torgelow**  
im Bereich des Flurstückes 84/29 in der Flur 2, Gemarkung Torgelow

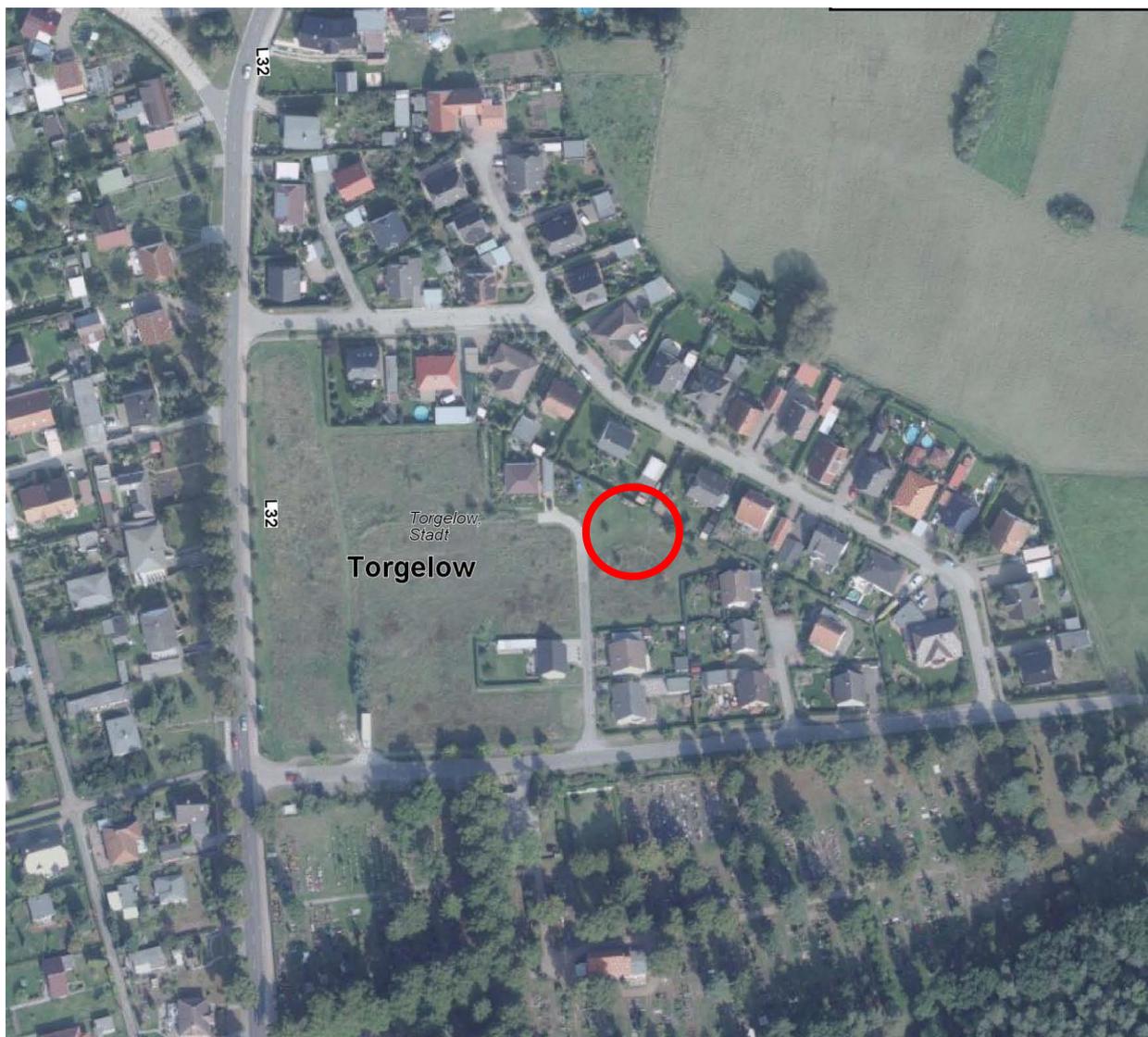


Abb.: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

© GeoBasis –DE/MV 2015

**Begründung**

Stand: September 2015

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: September 2015

Torgelow, den

---

Dienstsiegel / Unterschrift  
Bürgermeister

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planänderung
  2. Grundlagen / Verfahren
  3. Geltungsbereich / Ausgangssituation
  4. Planung
  5. Umweltbeitrag
- 

### 1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Vorhabenträger, die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft e.G. (TGW), begehrt die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet „Am Friedhof“. Bauanfragen von Bürgern haben die TGW dazu bewogen, erschlossene Baulandreserven zu suchen bzw. nicht genutzte Flächen als solche zu entwickeln.

Für das Wohngebiet „Am Friedhof“ wurde i.R. des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) im Randbereich ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der bisher nicht umgesetzt wurde. Auch die Anpflanzfestsetzungen wurden nur teilweise realisiert. Der Standort befindet sich heute nicht mehr in Randlage der Wohnbebauung, sondern ist umgeben von weiteren Wohngrundstücken, die heute südlich und westlich das Gebiet des VEP Nr. 14-I/95 ergänzen.

Eine Bedarfsanalyse hat ergeben, dass auf Grund der hier entstandenen überwiegenden Einfamilienhausbebauungen in Stadtrandlage und der Nähe zur freien Landschaft kein weiterer öffentlicher Spielplatz erforderlich ist. Da auch der, die Spielfläche von der Ernst-Ludwig-Straße erschließende Fußweg, nicht hergestellt wurde, hat eine Umnutzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz keine Auswirkungen auf die Gebiets- bzw. Baustrukturen sowie auf die Verkehrs- bzw. Fußwegeverbindungen im Wohngebiet.

Ziel der 1. Änderung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet „Am Friedhof“ ist die Aufhebung der Festsetzung auf dem Flurstück 84/29 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Entsprechend der Bedarfssituation soll dieser Bereich in Anlehnung an die Umgebung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Mit einer Änderung des seit dem 15.05.1996 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, strukturverträgliche Entwicklung geschaffen werden.

## **2. Grundlagen / Verfahren / bestehende Rechtsverhältnisse**

### Rechtsgrundlagen:

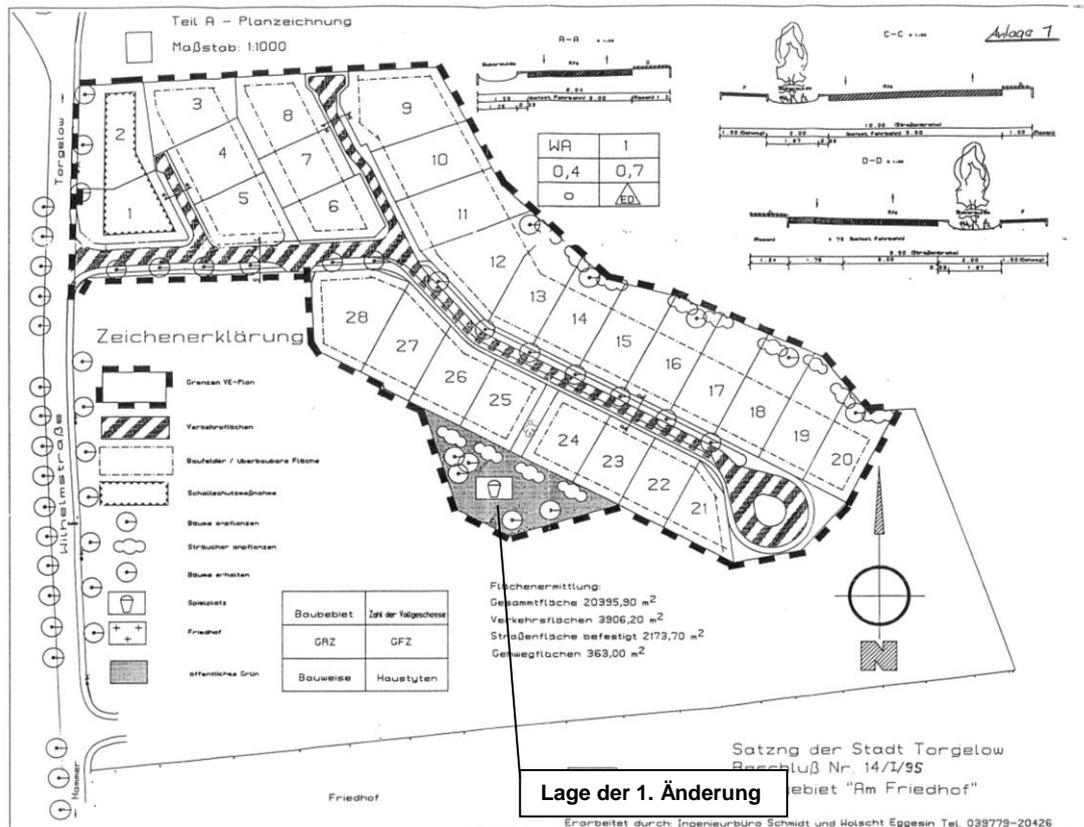
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509, 1510 f)
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. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
6. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010\*) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),
9. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes v. 7. August 2013 (BGBl. S. 3154) geändert
10. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V 2002, S 254), geändert durch das Gesetz vom 17.03.2009 (GVOBl. M-V, S. 282)

### Planungsgrundlagen:

1. die Hauptsatzung der Stadt Torgelow in der derzeit gültigen Fassung
2. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom Aug. 2010
3. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005
4. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.



## 7. Ursprungssatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14-I/95 Wohngebiet „Am Friedhof“ (Abdruck eines Auszuges aus der Planzeichnung)



### Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Torgelow haben auf ihrer Sitzung am 01.07.2015 beschlossen, den VEP Nr. 14-I/95 Wohngebiet „Am Friedhof“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und den Entwurf der Satzung mit Stand Juni 2015 über die 1. Änderung zur Offenlegung und zur Trägerbeteiligung bestimmt.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Gesamtplanung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen. Im Rahmen der Offenlage wird in der Bekanntmachung darauf hingewiesen.

Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zum Entwurf (Stand 06/2015) eine Stellungnahme abzugeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.07.2015 bis einschließlich 24.08.2015 statt. Die berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Hinweise sind entsprechend der Abwägung in der vorliegenden Fassung berücksichtigt worden.

### 3. Geltungsbereich / Ausgangssituation

#### Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 befindet sich im Südosten der Stadt Torgelow und ist vollständig bebaut. Es war der erste Bauabschnitt eines nunmehr größeren Wohngebietes, welches sich zwischen der Jatznicker Straße, einem Teilabschnitt der früheren Wilhelmstraße, und dem Friedhof befindet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich über das bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flurstück 84/29 in der Flur 2, Gemarkung Torgelow und hat eine Größe von 1.091 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten von der Wohnbebauung Muckerwitzweg,
- im Süden von der Wohnbebauung Muckerwitzweg,
- im Westen von der Wohnbebauung Muckerwitzweg und der angrenzenden freien Baugrundstücke,
- im Norden von der Wohnbebauung Ernst-Ludwig-Straße.

#### Ausgangssituation

Die Fläche ist über den nach Norden führenden Straßenabschnitt des Muckerwitzweges erschlossen. Hier befinden sich auch die Medien zur Ver- und Entsorgung der anliegenden Baugrundstücke.

Wie bereits zuvor erwähnt, ist der Spielplatz für dieses Wohngebiet entbehrlich und hat für die örtliche Bevölkerung keinen besonderen Erholungswert.

Derzeit ist die Fläche als überwiegend brachliegende, unversiegelte Siedlungsfläche zu bewerten. Der vorhandene geringe Gehölzbestand unterliegt keinem Schutzstatus i. S. des Naturschutzrechts.



Erschließungsstraße



vorhandene Baulücke (FS 84/29 und 84/59)



Fläche des Geltungsbereiches



Blick nach Südosten



Blick nach Nordwesten

Für den Bereich der 1. Änderung sind keine Bodendenkmale und Altlasten bekannt.

### Derzeitiges Bau- und Planungsrecht

Gemäß der rechtskräftigen Satzung wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Neben der Flächenfestsetzung erfolgten auch zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die jedoch nicht festsetzungsgemäß umgesetzt wurden. Die wenigen, vorhandenen Gehölze wurden scheinbar sporadisch gepflanzt. Dabei handelt es sich um zwei Feldahornbüsche an der westlichen Grundstücksgrenze, ein Spitzahorn im östlichen Teil des Plangebietes und eine Haselhecke, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.



Eine Analyse bezüglich der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 ergab, dass teilweise von den gestalterischen Festsetzungen abgewichen wurde. So wurden z. B. nur wenige Fassaden in rot- bis rotbraunem Sichtmauerwerk ausgeführt und auch Wohngebäude im Bungalowstil mit Walmdach errichtet, die eine Dachneigung unter 30° aufweisen. Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wurde jedoch dadurch nicht negativ beeinflusst.

## 4. Planung

### Gegenstand der Planung / Auswirkungen und Folgen der Planänderung

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung soll die bisher ungenutzte Grünfläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Eine Wohnbebauung an diesem Standort wird zu einem strukturellen Bindeglied zwischen den umgebenden Baugrundstücken.

Die Erschließung der maximal 2 Wohngrundstücke ist über Hausanschlüsse an die vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.

Die städtebaulichen Festsetzungen für die Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO können für den Änderungsbereich aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet werden.

Dies sind insbesondere:

- eine eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise,
- die Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 ; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7,
- die Höhenlage baulicher Anlagen (OFF Erdgeschoss 0,5 m über der zugeordneten Erschließungsstraße),
- Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup>,
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze),
- Anpflanzfestsetzungen für Wohngrundstücke,
- die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen sowie zu der Einordnung der Mülltonnen und Antennen.

Abweichend davon sollen im Änderungsbereich

1. die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Grünfläche entfallen und
2. auch Walmdächer mit einer Dachneigung < 30° zulässig sein.

#### *Begründung:*

Zu 1. Mit der Umnutzung der Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Grünfläche gegenstandslos und sind zu streichen.

Zu 2. Entsprechend der Bedarfssituation wird immer häufiger das Wohnen auf einer Ebene bevorzugt, so dass kein nutzbares Dachgeschoss von den Bauwilligen gewünscht wird. Um dennoch eine wirksame Dachlandschaft zu erhalten wird abweichend für das Flurstück 84/29 eine Minstdachneigung von 25° festgesetzt. Darüber hinaus sollen auch Walmdächer möglich sein, die in der gebauten Umgebung zahlreich vorhanden sind.

*Anmerkung:* Diese Änderungen wurden in der Planzeichnung durch Streichungen bzw. Ergänzungen (Kursiv/Fettdruck) der textlichen Festsetzungen hervorgehoben.

Die im Änderungsbereich zeichnerische durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine individuelle und flexible Grundstücksbebauung und berücksichtigt die vorhandenen Baustrukturen. Als Bezugspunkt für die Bemaßung wurden

Flurstücksgrenzen gewählt. Nur im Süden bildet eine Verbindungslinie zwischen zwei Grenzpunkten den Bezug. Die Lage ist somit exakt bestimmbar.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden, sind durch diese Änderungen keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung zu erwarten.

In einem Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der geänderten Planungsziele aus naturschutzfachlicher Sicht nochmals geprüft. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung hinsichtlich der hier vorherrschenden Lebensraumtypen.

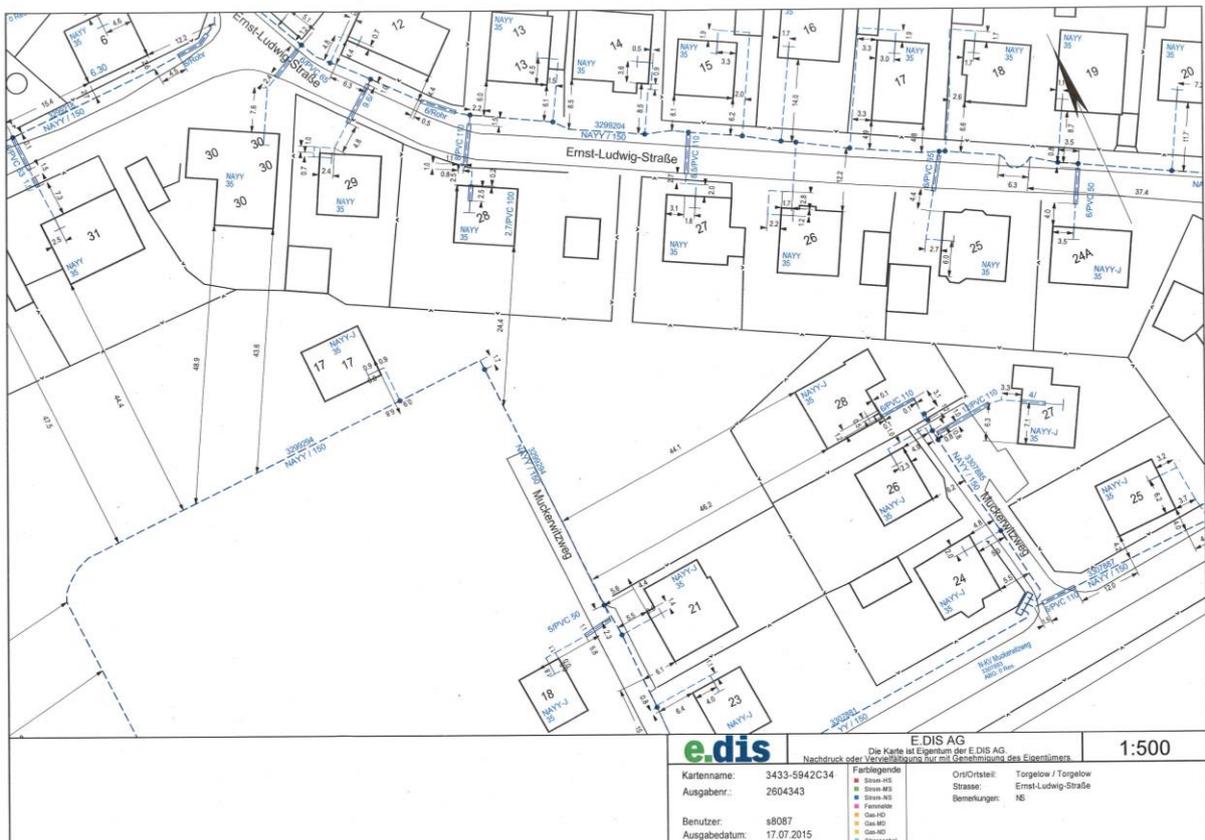
Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14-I/95 Wohngebiet „Am Friedhof“ schafft Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser weist in diesem Bereich Wohnbaufläche aus.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung wird die Ursprungssatzung in diesem Teilbereich vollständig ersetzt.

### Hinweise zum Vollzug der Planung

#### **E.DIS AG**

Der vorhandene Leitungsbestand (Niederspannungskabel) ist bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Sollte eine Umverlegung erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, beim zuständigen Versorger zu stellen. Darüber hinaus sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“ sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG“ zu berücksichtigen.



**REMONDIS**

Die Abfallgefäße, die gelben Säcke und der Sperrmüll sind ohne Gebührenerlass an den Straßenrand des Muckerwitzweges zu stellen. Nach der Entsorgung sind die Gefäße wieder selbstständig zurückzunehmen.

**Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollte durch den Bauherrn die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der Grundstücke an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über die Bauherrenhotline 0800 330 1903 erfolgen.

**Landkreis V-G, SB Abfallwirtschaft/Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen, Altlastenstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises V-G sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9-12 des BBodSchV vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültige Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

**Landkreis V-G, SB Immissionsschutz**

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1.BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38).

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V

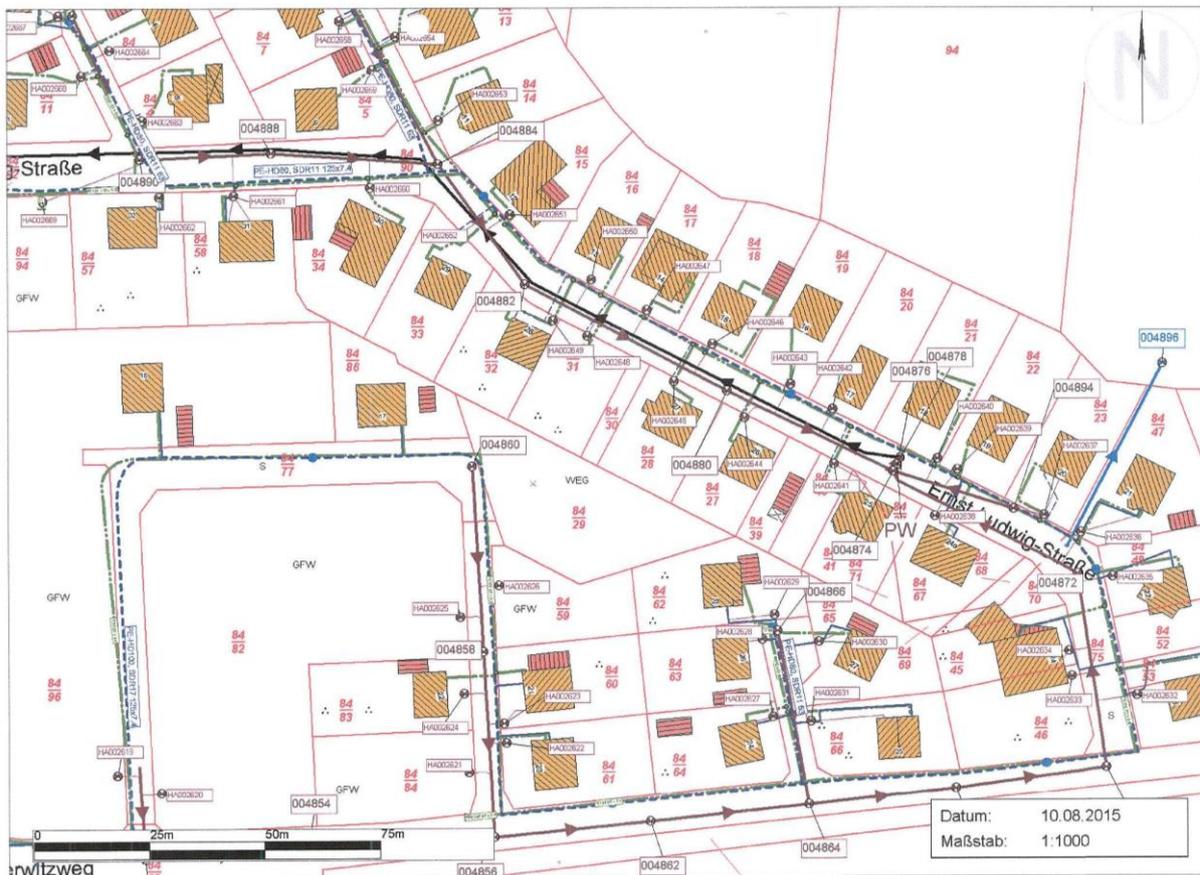
In Mecklenburg –Vorpommern können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 2 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## Stadtwerke Torgelow GmbH, Gasversorgung Torgelow GmbH, Abwasserbetrieb Torgelow

Die Erschließung der geplanten Bebauung ist über Anschlussleitungen an die in der Straße vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser, Schmutzwasser) gegeben.

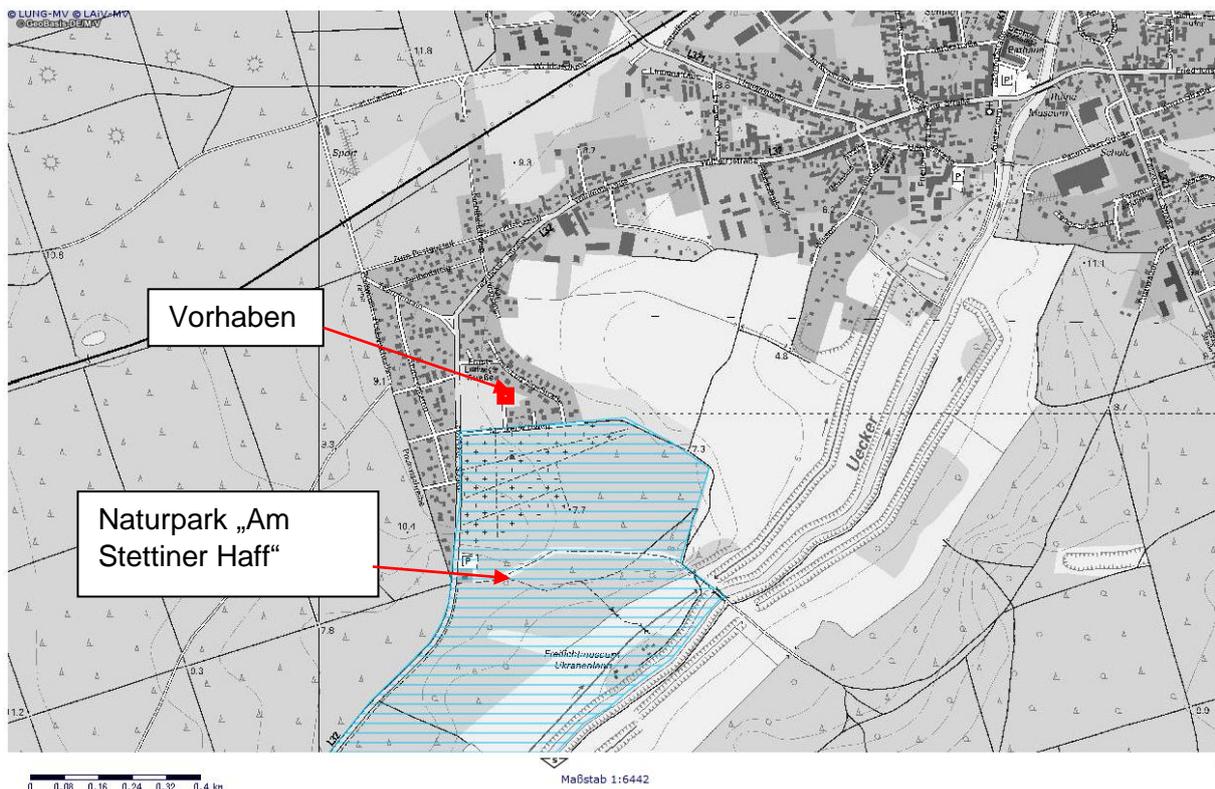


## 5. Umweltbeitrag

Das Plangebiet befindet sich im Süden Torgelows östlich der L32 Richtung Hammer. Über ein vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 13 BauGB soll der im Jahre 1996 rechtswirksam gewordene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14-I/95 Wohngebiet „Am Friedhof“ geändert werden. Ziel dieser 1. Änderungsplanung ist die Umwandlung einer ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in Baugrundstücke für Allgemeines Wohnen mit eingeschossiger Bebauung, einer Höhe des Erdgeschosses von 0,5 m über der zugeordneten Erschließungsstraße, einer GRZ von 0,4 und einer maximal zulässigen Versiegelung von 60%.

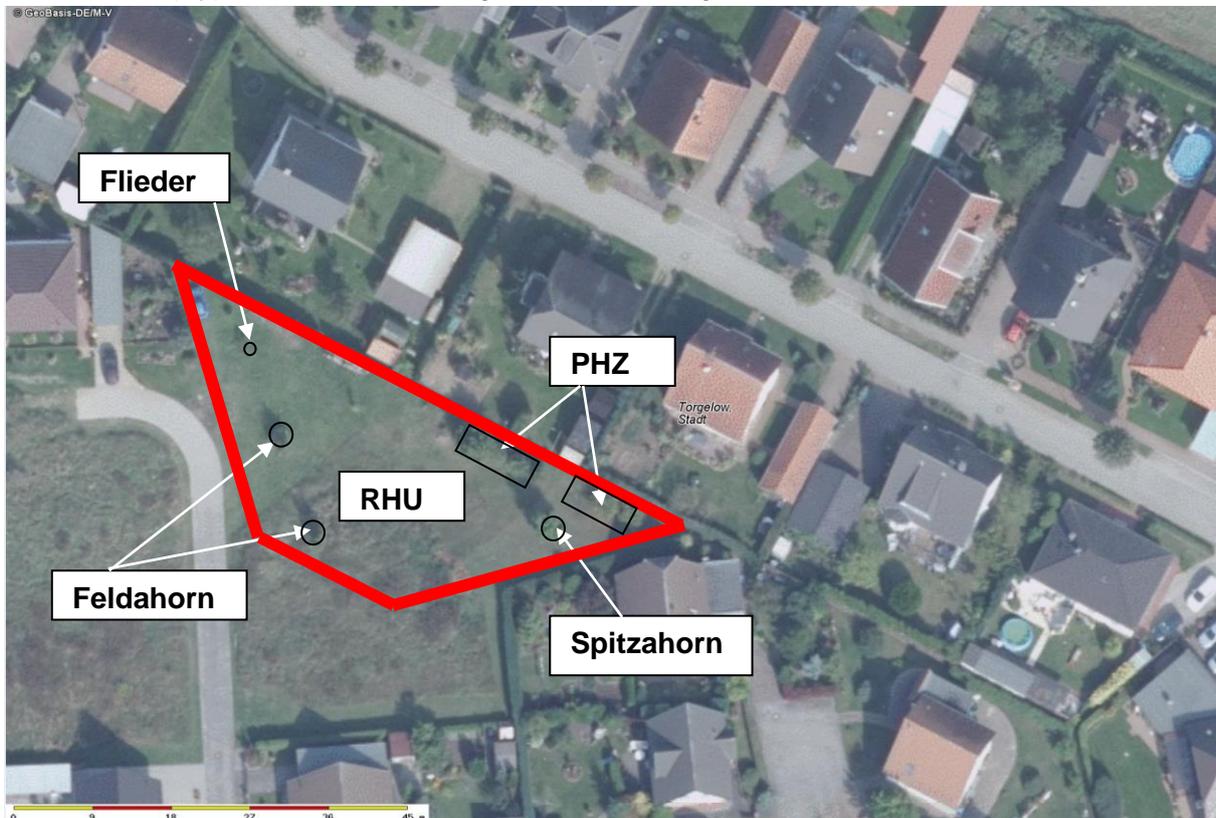
Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und inmitten bereits realisierter Bebauung. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Jahr 1996 waren auch naturschutzfachliche Belange und die Eingriffs- Ausgleichsregelung zu beachten. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, welche die durch die baulichen und nutzungsrechtlichen Festsetzungen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden und vollständig kompensieren können. Die geplante Bebauung des VEP wurde seither vollständig umgesetzt und die Fläche der 1. Änderung vom Naturraum isoliert, so dass keine naturräumliche Vernetzung der Änderungsfläche mit seiner Umgebung besteht. Eine Verbesserung der naturräumlichen Situation des Plangebietes, welche vertiefende Bestandsaufnahmen und daraus resultierende zusätzliche naturschutzrechtliche Restriktionen und Kompensationen begründen würde, ist nicht gegeben. Daher wurde ein Untersuchungsraum in Größe und Form des Änderungsbereiches gewählt, um die durch die 1. Änderung entstehenden naturschutzrechtlichen Konflikte aufzudecken und ggf. Maßnahmen festzusetzen.

Abb.1: Lage des Plangebietes im Naturraum (Quelle © LAIV – MV)



Das Plangebiet befindet sich ca. 130 m östlich der Landesstraße 32, ca. 650 m westlich der Uecker, am südlichen Siedlungsrand von Torgelow, ca. 1.500 m vom Zentrum entfernt, inmitten von Bebauung und Verkehrswegen. Es unterliegt den Lärmimmissionen der L32 im Westen, des südlich verlaufenden Muckerwitzweges und der nördlich verlaufenden Ernst-Ludwig-Straße, welche die Schwellenwerte für ein Wohngebiet vermutlich nicht überschreiten. Die umgebenden Wohnbebauungen sind aufgrund der Stadtrandlage gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich. Richtung Südost schließt sich an die Bebauung Kiefernwald und nördlich Grünland an, welches bis zur Uecker reicht. Für die Erholungsfunktion ist die Änderungsfläche von untergeordneter Bedeutung, da diese nicht als Spielplatz hergestellt wurde und z.T. von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke gepflegt wird. Die Planung wird keine erhöhten Immissionen nach sich ziehen und hat keine Auswirkung auf die Erholungsfunktion. Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht gefährdet.

Abb. 1: Biotoptypen im Untersuchungsraum (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2015)



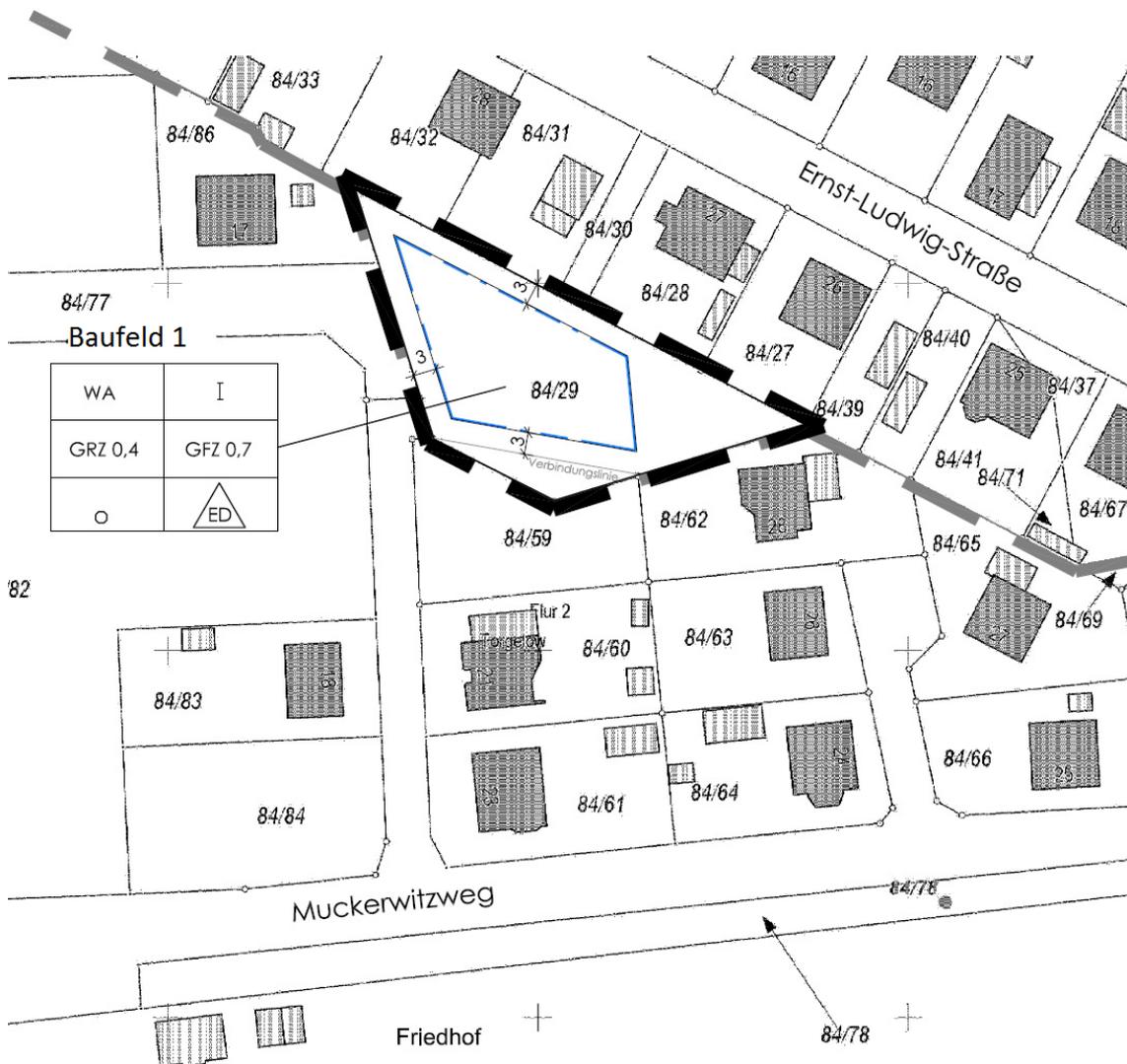
Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet und beinhaltet keine geschützten Elemente.

Das Gelände ist mit ruderaler Staudenflur (RHU) trockener Standorte bewachsen und enthält 2 kleine Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ) die aus Strauchhasel (*Corylus avellana*) und Wildpflaume (*Prunus cerasifera*) bestehen, 2 junge Feldahornbüsche (*Acer campestre*), einen jungen Spitzahorn (*Acer platanoides*) und einen kürzlich gepflanzten Flieder (*Syringa vulgaris*). Keines der Gehölze besitzt naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Die ruderale Staudenflur hat verschiedene Ausprägungen. Im Süden befindet sich eine Aufschüttung, die mit Brennnesseln, Glatthafer, Rainfarn, Landreitgras und Klebkraut bewachsen ist. Nördlich der Aufschüttung findet man vorwiegend Glatthafer. Im Westen und

Osten der Änderungsfläche wird regelmäßig gemäht, so dass sich hier trockenrasenähnliche Strukturen entwickeln konnten. Der Anteil der Zielarten wie des Kleinen Habichtskrautes (*Sedum acre*) und des Scharfen Mauerpfeffers (*Hieracium pilosella*) ist zu gering und die Flächen zu klein um diese als Trockenrasen einordnen zu können.

Weil der Untersuchungsraum bereits beplant ist, ist die Bestandsaufnahme planungsrechtlich nicht mehr relevant. Der aktuelle VEP sieht eine Nutzung der Änderungsfläche als Spielplatz mit Versiegelungen, Einbauten und Immissionen vor. Alle dadurch zu erwartenden Eingriffe mussten bereits während der Aufstellung bilanziert werden. Die infolge der Bilanzierung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden auch als Ersatz vorhandener Lebensräume vorgesehen. Die Siedlungshecke und die Baumpflanzungen sind wahrscheinlich Ergebnisse der teilweisen Umsetzung dieser naturschutzrechtlichen Festsetzungen der ursprünglichen Vorhabenplanung. Die Umwandlung der Spielplatzfläche in Bau- und Gartenfläche stellt keinen Eingriff in die Biotopfunktion dar. Müssen Gehölze beseitigt werden, sind diese zu ersetzen.

Abb. 2: Planung (Grundlage: 1.Änderung - Planzeichnung)



Im Plangebiet stehen grundwasserbestimmte Sande an, es befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von < 2 m. Es erfolgt eine bis zu 60%ige Versiegelung von einer als Spielplatz ausgewiesenen Fläche und von durch die umgebene Bebauung bzw. Erschließung gestörten Boden.

Dass mehr Bodenversiegelung durch die 1. Änderung zugelassen wird als in der Ursprungsplanung ist möglich. Die Kompensation des Eingriffes ist möglich, wenn die unter Nummer 8 der textlichen Festsetzungen für Wohngebiete geltende Kompensationsmaßnahme umgesetzt wird. Es handelt sich hierbei um Baumpflanzungen der Arten Winterlinde, Feldahorn und Spitzlinde. Gegen thermische Rindenschäden, ausgelöst durch Hitze oder Frost bzw. durch stark unterschiedliche Witterungseinflüsse im Laufe eines Tages, sollten alle Bäume einen Voranstrich mit LX 60 und einen Hauptanstrich mit Arboflex erhalten, der regelmäßig zu erneuern ist.

Es ist zu prüfen, ob die Inhalte der V+E- Plan Änderung sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2008 und 2013 ein besetzter Brutplatz vom Kranich- und Fischotteraktivitäten verzeichnet. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet, aber in Zone B (mittel bis hoch) der relativen Dichte des Vogelzuges über dem Land M - V.

Das Plangebiet ist kein Verbreitungsgebiet für streng geschützte Pflanzenarten. Auch für streng geschützte Tierarten ist das Plangebiet aufgrund seiner Siedlungslage kein bevorzugter Lebensraum. Den Artengruppen Mollusken, Libellen, Fische, Amphibien fehlt das aquatische Element. Dies trifft auch auf Biber und Fischotter zu. Trotz des anstehenden sandigen Substrates, der Besonnung und der vorhandenen Strukturen ist das Gelände als Jagdgebiet und Reproduktionsstätte für Zauneidechsen nicht optimal geeignet. Die Fläche ist durch die umgebende Bebauung und Straßen vom Umland isoliert und wird zudem regelmäßig gemäht. Die Zauneidechse ist eine ausgesprochen standorttreue Art. Sie hat nur kleine Reviere bis 100 m<sup>2</sup>. Bei saisonalen Revierwechseln kann die Reviergröße bis zu 1.400 m<sup>2</sup> (max. 3.800 m<sup>2</sup>) betragen. Allgemein gelten 1 ha/Vorkommen als Mindestfläche und mehr als 2 ha als optimal für eine überlebensfähige Population. Da das Plangebiet nur ca. 1000 m<sup>2</sup> groß, regelmäßig gemäht und isoliert ist, wird nicht von einem Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ausgegangen. Eventuell in der Aktivitätsphase das Plangebiet tangierende Zauneidechsen werden durch die Bautätigkeit vergrämt. Streng geschützten Käfer- und Falterarten (Eremit, Nachtkerzenschwärmer) fehlen Futter- und Wirtspflanzen bzw. Bäume mit Wohnhöhlen. Die Gehölze stellen potenzielle Bruthabitate dar. Fledermausarten fehlen geeignete Quartiere, da Gebäude und Bäume mit Höhlen nicht vorhanden sind.

Wenn die eventuelle Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird und Ersatzpflanzungen erfolgen, ist mit der Auslösung von Verboten des § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL durch das Vorhaben nicht zu rechnen, da außer potenzieller Habitate für gehölbewohnende Vogelarten kein weiteres Lebensraumpotenzial für andere streng geschützte Tierarten im Änderungsbereich vorhandenen ist und somit die

Gefahr der Tötung oder Verletzung von Individuen und der Beseitigung von Lebensstätten mit populationsgefährdenden Folgen nicht besteht.

Das nächstgelegene Natura – Gebiet SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ befindet sich 2,5 km südlich des Vorhabens und somit außerhalb der Wirkungen der 1. Änderung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura – Gebietes durch das Vorhaben allein oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ist ausgeschlossen.

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 nahezu gehölzfreien Siedlungsstandort geprägt. Es fehlt eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

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. LINFOS lighth, hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“, bewertet den das Plangebiet betreffenden Landschaftsbildraum V 7 - 2 „Niederung der Uecker (südlich Torgelow)“ mit hoch bis sehr hoch. Das Plangebiet ist Siedlungsrandbereich. Es liegt 650 m westlich der Uecker und ist allseitig von Bebauung umgeben. Es ergeben sich keine Sichtachsen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Die geplanten Vorhaben sollen die bestehenden Baustrukturen ergänzen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht.