

Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“

Begründung

Anlage 3	FFH-Vorprüfungen
Anlage 4	Artenschutzfachbeitrag
Anlage 5	Wohnungsbaupotenziale – Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“
Anlage 6	Gutachterliche Stellungnahme (Abschätzung über die potentiellen Geruchsimmissionen im Umfeld des Hauptpumpwerkes)

Stand:

Dezember 2016



Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

im Einvernehmen mit
Herrn Norman Zeeck
Spartakussiedlung 26
17358 Torgelow

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Umweltbericht:

Kerstin Manthey-Kunhart
Kunhart Freiraumplanung
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3	Planverfahren	6
2.4	Wohnungsbaupotenziale	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	9
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse	9
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Landschaftsplan	10
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.1.4	Stellplätze und Garagen	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Flächen für Versorgungsanlagen	12
6.4	Grünflächen	12
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
6.5.2	Kompensationsmaßnahmen	12
6.5.3	CEF-Maßnahmen	13
6.5.4	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	13
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.7	Immissionsschutz	14
6.8	Kennzeichnungen	15
6.9	Nachrichtliche Übernahmen	15
6.9.1	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	15
6.9.2	110-kV-Leitung	15
6.10	Hinweise	16
6.10.1	Bodendenkmalpflegerische Belange	16
6.10.2	Kampfmittelbelastung	16
6.10.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	16

6.10.4	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	16
6.10.5	Untere Wasserbehörde	17
6.10.6	E.DIS AG.....	18
6.10.7	REMONDIS Vorpommern GmbH	18
6.10.8	Brand- und Katastrophenschutz	19
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.2	Verkehr	19
7.3	Ver- und Entsorgung	19
7.4	Natur und Umwelt	20
7.5	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
7.6	Kosten und Finanzierung	20
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	20
II.	UMWELTBERICHT	21
1.	EINLEITUNG.....	21
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	21
1.1.1	Projektbeschreibung.....	21
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	22
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	22
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	23
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
2.1	Bestandsaufnahme.....	25
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	28
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	28
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	34
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	34
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	34
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	35
Anlagen		
Anlage 1	Bestandskarte	
Anlage 2	Konfliktkarte	

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 111/2, 111/3, 111/6 (teilweise), 111/9 und 111/11 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Torgelow. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Karlsfelder Straße. Östlich des Geltungsbereiches fließt die Uecker. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine Fläche der Stadtwerke Torgelow auf der sich ein Sandfang sowie das Hauptpumpwerk mit Zwischenspeicherbecken befinden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wiesen, private Gärten und Grünflächen (Flurstück 111/6),
im Osten: durch private Grünflächen und Wiesen (Flurstücke 110/6, 111/6 und 111/11),
im Süden: durch die Hauptpumpwerk mit Zwischenspeicherbecken für Mischwasser (Flurstück 111/8) und
im Westen: durch die Karlsfelder Straße (örtliche Straße) (Flurstück 87/1).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Stadt Torgelow, auf der Ostseite der nördlichen Karlsfelder Straße Baurecht für kleinteiligen Wohnungsbau zu schaffen. Die Stadt kann derzeit dem Bedarf an Eigenheimstandorten nicht gerecht werden. Die bisher nur teilweise bebaute Fläche liegt im Außenbereich.

Die zu überplanende Fläche liegt am Rand des Siedlungsbereiches und ist von untergeordnetem Gewicht im Verhältnis zum Siedlungsgefüge. In diesem Fall kann auf teilweise vorhandene Erschließung zurückgegriffen werden, so dass auch ökonomisch die bauliche Nutzung dieses Gebietes geboten ist.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren aufzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft aus. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (5. Änderung).

Die Entfernung des Plangeltungsbereiches zum FFH-Gebiet DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ beträgt gut 300 m. Hier wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, so dass eine Hauptprüfung nicht erforderlich ist.

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im 50 m-Uferschutzbereich der Uecker. Mit Schreiben vom 06.11.2016 an die untere Naturschutzbehörde wurde der Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Uferschutzstreifen der Uecker gestellt. Mit Schreiben vom 14.12.2016 liegt die Naturschutzgenehmigung vor.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 25.05.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ gefasst. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 06/2016 am 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPlIG über die Absicht des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ am 14.06.2016 informiert worden. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.07.2016 wird mitgeteilt, dass die gemeindliche Planung an die Erfordernisse der Raumplanung angepasst werden muss. Mit Schreiben vom 30.11.2016 wird die landesplanerische Stellungnahme ergänzt und die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig durch eine Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 23.06.2016 bis zum 25.07.2016 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten mit Schreiben vom 13.06.2016. Bis zum 10.08.2016 äußerten sich 26 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 28.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ wurde vom 27.10.2016 bis zum 28.11.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 10/2016 am 19.10.2016 bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 12.12.2016 gingen 4 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentliche Belange bei der Stadtverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in der öffentlichen Sitzung am 22.02.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom Dezember 2016 als Satzung beschlossen.

2.4 Wohnungsbaupotenziale

Als Anlage 3 liegt die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale der Stadt Torgelow zum Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ von Wimes – Stadt- und Regionalplanung (August 2016) an. Sie kommt zu folgenden Aussagen:

„In der Stadt Torgelow war nach Einwohnerverlusten von 2001 bis 2013 im Jahr 2014 erstmals gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 41 Personen zu verzeichnen. Zum Jahresende 2015 stieg die Einwohnerzahl weiter an um 243 Personen. ...

Zum Jahresende 2015 lag der Wohnungsbestand in der Kernstadt Torgelow bei 4.950 WE. ... Somit ergibt sich für die Stadt Torgelow insgesamt ein Wohnungsbestand von 5.244 WE.

...

Von den insgesamt 150 neugebauten Wohnungen seit dem Jahr 2002 sind 70 Einfamilienhäuser, was auf eine hohe Nachfrage in diesem Wohnungsteilmarkt hindeutet. ...

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEK im Jahr 2012 erfolgte die Erstellung einer Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2011. Im Jahr 2015 erfolgte eine Neuberechnung der Prognose aufgrund der Zuwanderung durch Asylberechtigte. Hinzu kam, dass im Mai 2014 die Eingemeindung der Ortsteile Torgelow-Holländerei und Heinrichruh erfolgte. ... Um die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit, vor allem im Hinblick auf den Zuzug von Flüchtlingen, sowie die Eingemeindungen zu berücksichtigen, erfolgte die Neuberechnung der Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2014. Zumal diese auch Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsprognose sowie die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist.

Die Prognoseberechnungen ergaben eine deutliche Nachfrage im Wohnungsteilmarkt „Einfamilienhaus“. In diesem Bereich stehen der Stadt Torgelow nur sehr wenige Flächen zur Verfügung, mit der allerdings die aktuelle als auch die erwartende Nachfrage an Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann. Die Haushaltsprognose für die Stadt Torgelow verweist für den Wohnungsteilmarkt Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser bis zum Jahr 2025 auf einen Bedarf von mindestens 50 WE. Um diese Nachfrage decken zu können, müssen die Voraussetzungen in der Stadt dafür geschaffen werden. Das heißt, Wohnbauflächen sollten zur Verfügung stehen bzw. müssen entwickelt werden.

Deutlich wird die berechnete Nachfrage auch, wenn eine Eigenbedarfsgröße von 3 % angesetzt wird. Der Eigenbedarf ergibt sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes. Vorrangig orientiert sich dieser an der ortsansässigen Bevölkerung. Bei Einhaltung einer 3 %-Regelung Wohnbauflächen für Eigenbedarf wären dies für die Gesamtstadt Torgelow etwa 160 Wohneinheiten für Familien (Kinder/Enkel).“

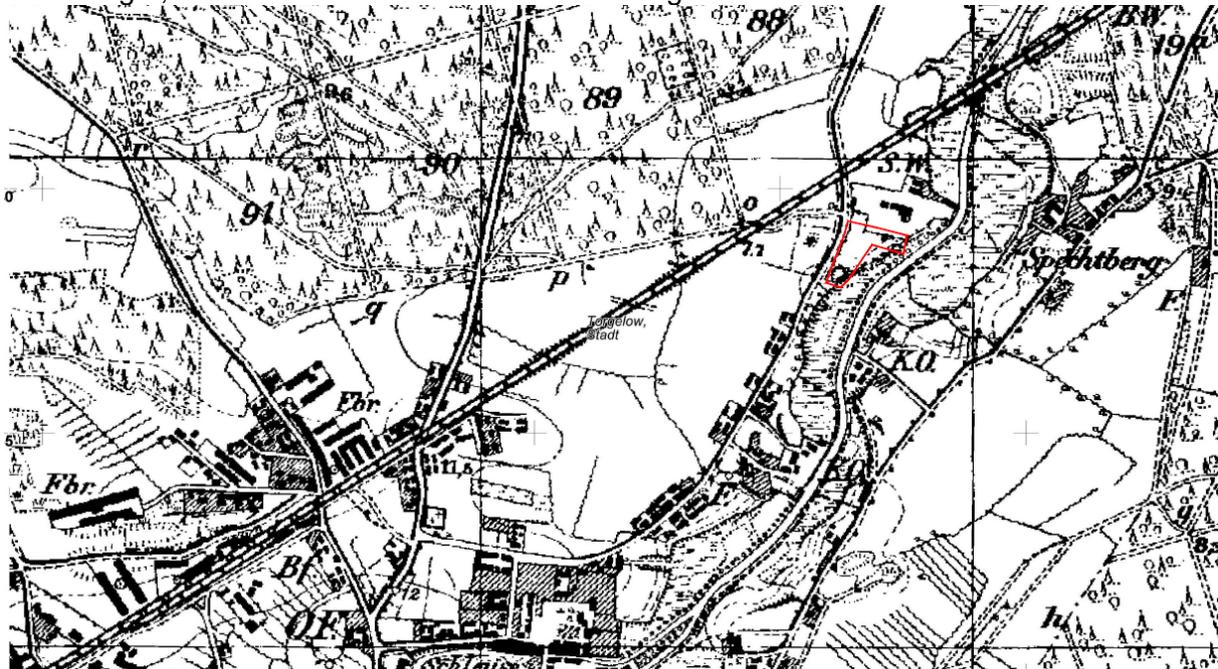
3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ befindet sich am nördlichen Stadtrand von Torgelow westlich der Uecker und südöstlich der Bahnstrecke Jatznick–Ueckermünde.

Bereits die historische Karte um 1900 zeigt die heute ruinöse Bebauung südlich des ehemaligen Sägewerkes.

Abbildung 1; Historische Karte um 1900 mit Geltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 20.04.2016

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist nur im Nordosten bebaut. Die Gebäude sind ruinös (ohne Dach). Im Nordwesten wurde eine neue Trafostation errichtet. Über den Bereich führt eine 110-kV-Freileitung.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Karlsfelder Straße, eine örtliche Straße, verkehrlich und teilweise auch technisch erschlossen. Für das bebaute Flurstück 111/11 gibt es von der Karlsfelder Straße ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht.

Am Geltungsbereichsrand liegen eine Abwasserdruckleitung, eine Trinkwasserversorgungsleitung der GKU und ein Kabel für die Straßenbeleuchtung. Im Geltungsbereich stehen vier Straßenlampen.

Östlich der Straße befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH.

Östlich der Straße mit einigen Metern Abstand befindet sich ein stillgelegtes Mittelspannungskabel der E.DIS AG. Dieses Kabel wurde kürzlich umverlegt (näher an die Straße heran). Im Norden des Geltungsbereichs hat das Unternehmen 2016 eine neue Trafostation errichtet. Am Nordrand des Geltungsbereichs verläuft ein Niederspannungskabel, welches das Grundstück Karlsfelder Straße 22 versorgt.

3.4 Natur und Umwelt

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

Teile des bebauten Grundstückes im Nordosten wurden als Ablagerungsfläche für diversen Gartenmüll und Schutt genutzt. Diese Fläche ist von Landreitgras sowie Brombeeren überwachsen. An der südlichen Grundstücksgrenze wächst Ruderalgebüsch aus Holunder. Weiterhin haben sich wilde Pflaumen spontan angesiedelt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke des Geltungsbereiches liegen in Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ liegt im Außenbereich der Stadt Torgelow. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Stadt Torgelow als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (3) sind die zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

Nach dem Programmsatz 4.2 (3) soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden.

Das Wohnbaugebiet schließt an die bebaute Ortslage an und ist im Verhältnis zum Siedlungsgefüge von geringem Gewicht.

In der Ergänzung der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.11.2016 mit Schreiben vom 30.11.2016 wurde die Vereinbarkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

„Die Neuausweisung der Wohnbauflächen orientiert sich an den vorhandenen Infrastrukturen und ist mit einer Neubaukapazität von etwa 7 Wohneinheiten für das Grundzentrum Torgelow als kleinteilig einzustufen.“

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow (wirksam seit 24.08.1995, Neubeckanntmachung mit 1. und 2. Änderung seit 01.07.2010, 3. Änderung wirksam seit 15.08.2013) sind im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“, entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Flächen für die Landwirtschaft). Unter Berücksichtigung der Anforderungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Torgelow hat keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (Eigenheimen). Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Die Bebauung erfolgt einreihig entlang der Karlsfelder Straße und nur im Norden, wo bereits Bebauung vorhanden ist, führt sie in die Tiefe.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan kann die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan nicht hergeleitet werden.

Damit der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,2 bzw. 0,3 deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt.

Wegen der Lage am Stadtrand wird zur besseren landschaftlichen Einbindung nur Bebauung mit einem Vollgeschoss zugelassen.

Im Sicherheitsbereich der 110-kV-Freileitung (20 m beidseits der Trassenachse) wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m HN begrenzt. Technische Aufbauten, die nicht begehbar sind, können darüber hinausragen. Maximal 0,5 m des Sicherheitsbereiches liegen innerhalb der Baugrenze.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Im Nordosten des Geltungsbereiches sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Diese hält von der Karlsfelder Straße und dem Wegerecht jeweils 3 m Abstand und von der Grundstücksgrenze im Nordosten 5 m.

Im Süden wird die Baugrenze durch den erforderlichen Abstand der Wohnbebauung zum Hauptpumpwerk wegen der potentiellen Geruchsimmissionen bestimmt. Er ist bis zur Grundstücksgrenze zwischen 3,39 m und 7,85 m breit.

Im Bereich der 110-kV-Freileitungstrasse wird die Baugrenze durch den immissionsschutzrechtlich notwendigem Abstand wegen des elektromagnetischen Feldes (19,5 m beidseits der Trassenachse) bestimmt.

Die Tiefe des Baufeldes beträgt in der Regel 15 m bzw. 18 m.

6.1.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Die Stadt Torgelow hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt von der örtlichen Straße Karlsfelder Straße, die an der Kreisstraße VG 75 beginnt und endet.

Das Straßengrundstück hat eine Breite von 5,16 m im Süden des Geltungsbereiches und verjüngt sich bis zur nördlichen Grenze auf 3,72 m. Die asphaltierte Fahrbahn hat eine Breite von mindestens 4,2 m und befindet sich im Norden teilweise westlich außerhalb des Stra-

ßenflurstückes. Daneben befindet sich auf der Westseite ein unbefestigter Streifen, der zum Parken genutzt wird. Gehwege sind nicht vorhanden.

6.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation der E.DIS AG.

6.4 Grünflächen

Die anzulegende Hecke wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzgürtel festgesetzt. Die landschaftliche Einbindung der Baufläche soll durch die Festsetzung zur Begrünung sichergestellt werden.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung ist zu kompensieren. Im Artenschutzfachbeitrag wurde geprüft, ob sich die Inhalte des Bebauungsplans ggf. auf vorhandene besonders geschützte Arten auswirken, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten. Der Artenschutzfachbeitrag stellt bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verletzung von Verboten durch das Vorhaben fest.

6.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für das kleine Wohngebiet werden teilweise anthropogen vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Ökologisch hochwertige Bereiche sind nicht betroffen. Fällungen und Abrissarbeiten sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Bei der Beseitigung der Ruine ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Zum Schutz der Zauneidechsen im Bereich der Brache und ruderalen Staudenfluren sind als Vergrämuungsmaßnahmen die, zu Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen im Frühjahr 2016 begonnene, Baufeldfreimachung und Grünflächenmahd fortzusetzen und in weitere Bauarbeiten überzuführen. Erdarbeiten sind vorzugsweise ab September vorzunehmen. Zeitgleich sind die bereits vorbereiteten und bepflanzen Böschungen bzw. Wälle am Grundstücksrand als Lebensraum für Zauneidechsen entsprechend CEF1 zu optimieren.

6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Auf der 5 m breiten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M1 sind Wälle von etwa 1,2 m Höhe herzustellen, diese sind mit Rindenmulch zu bedecken und zu bepflanzen. Bei einem Abstand der Pflanzen je nach Endausbildung von 1 bis 2,5 m sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 30 bis 100 cm z.B. folgender Arten zu verwenden: Juniperus (Wacholder), Pinus (Kiefer), Cornus (Hartriegel), Cytisus (Ginster), Euonymus (Spindelstrauch), Salix (Weiden), Ribes (Johannisbeere).
- M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche entweder 1 Laubbaum (Liste 1) oder 2 hochstämmige Obstbäume zuzüglich 15 m²

Strauchfläche (Liste 2) zu pflanzen. Die Pflanzungen entsprechend Maßnahme M1 sind anzurechnen.

Liste 1 Heimische Bäume: z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*), Rot-
eiche (*Quercus robur*), Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm mit Bal-
len

Liste 2 Heimische Sträucher: z. B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus*
(Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra*
(Holunder), *Ribes nigra* (Schwarze Johannisbeere)

M3 Auf der Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M3 ist Trocken-
rasen zu entwickeln und dauerhaft, wie folgt unter Beräumung des Schnittgutes zu
mähen:

In den ersten zwei Jahren wird 1-mal im Jahr Ende August/September gemäht.
Danach erfolgt eine Aufnahme der floristischen Artenzusammensetzung im Mai–Juni
und ggf. eine Anpassung des Mahdrhythmus ab 3. Jahr. Alternativ ist Schafbewei-
dung vorzusehen.

6.5.3 CEF-Maßnahmen

CEF1 Unverzüglich sollen im Bereich der vom Plangebiet zur Uecker hin abfallenden Bö-
schung und im Bereich der Wälle der mit M1 gekennzeichneten Fläche 7 Stück Lese-
stein- und Wurzelflächen angelegt werden. Diese markieren Sonnenplätze sowie die
Stellen, an denen Zauneidechsen sich in das sandige Substrat der Böschung bzw.
der Wälle eingraben können. Sie sind zuzüglich eines Bereiches im Radius von 1 m
um die Haufen herum von Bepflanzung und weiterem Bewuchs durch Mahd ab Mitte
September bis in den Oktober hinein freizuhalten.

CEF 2 Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Gebäudebrüter durch Beseitigung der
Ruinen ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen, folgendermaßen zu erset-
zen:

Im Umfeld des Plangebietes sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder
Gebäude 2 Nistkästen 32er Flugloch entsprechend Montageanleitung zu installieren.
Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH ([www.gww-
pasewalk.de](http://www.gww-pasewalk.de)) mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kon-
trollklappe. (Konstruktionsanleitung siehe AFB)

CEF 3 Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Haussperlinge durch Beseitigung der
Ruinen ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen, folgendermaßen zu erset-
zen:

Im Umfeld des Plangebietes ist bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder
Gebäude 1 Sperlingshaus entsprechend Montageanleitung zu installieren. Erzeugnis
z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) mit un-
gehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe. (Kon-
struktionsanleitung siehe AFB)

6.5.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

§ 9 Abs. 1a Satz 2 bildet die Rechtsgrundlage für die Zuordnung von Flächen und Maßnah-
men. Mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff
und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Baugrundstücke öffentlich rechtlich geregelt,
soweit auf diesen selbst ein Ausgleich nicht möglich ist.

Die Entwicklung des Trockenrasens (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft M3) wird den Baugrundstücken wie folgt zugeordnet:

- dem Baugrundstück auf dem Flurstück 111/11 in einer Größe von 1.000 m² und
- den Baugrundstücken auf den Flurstücken 111/2, 111/3, 111/6 und 111/9 in einer
Größe von 1.432 m².

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Flurstückes 111/11 sowie das Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger sind grundbuchlich gesichert.

6.7 Immissionsschutz

Die DIN 18005 Teil 1 sieht als Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags (6–22 Uhr) und 45/40 dB(A) nachts (22–6 Uhr) vor. Von den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Der Geltungsbereich befindet sich 91 m entfernt von der Bahnstrecke Jatznick–Ueckermünde, einer Nebenbahn. Der äußere Rand der Wohnbaufläche hat einen Abstand von 101 m zur Bahnstrecke. Auf der Strecke werden moderne 42 m lange Dieseltriebwagen eingesetzt. Laut Kursbuch der Deutschen Bahn fährt Montag bis Freitag nachts 1 Zug (dies entspricht 0,125 Züge je Stunde) und tags 7–10 Zügen nach Ueckermünde und 7–11 Züge nach Pasewalk (dies sind höchstens 0,73 Züge je Stunde).

Da sich zwischen der Bahnstrecke und dem Plangeltungsbereich auch noch eine Kleingartenanlage befindet, geht die Stadt Torgelow davon aus, dass die Richtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Südlich an den Geltungsbereich schließt sich die ehemalige Kläranlage Torgelow an, welche 1999 von einer neuen Kläranlage abgelöst wurde.

Das Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG hat für den Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ eine gutachterliche Stellungnahme (30.08.2016) erstellt.

„Es ist nun gutachterlich zu bewerten, ob die noch vorhandenen Betriebsbestandteile des Hauptpumpwerkes erhebliche Gerüche im Sinne der Geruchsimmisionsrichtlinie an den zukünftigen Wohnhäusern hervorrufen können. ...

Die ehemalige Kläranlage wurde mit Errichtung der neuen Kläranlage der Stadt Torgelow in wesentlichen Teilen aus Nutzung genommen. Verblieben ist der offene Sandfang sowie das Hauptpumpwerk mit den 4 Zwischenspeicherbecken für die Starkregenereignisse, die das Pumpwerk nicht bewältigen kann. Der angeschlossene Stadtteil von Torgelow weist gegenüber dem Stand von 2010 eine verringerte Mischwasserkanalisation auf, die dennoch infolge von Starkregenereignissen eine Zwischenpufferkapazität benötigt. ...

Die potentiellen Hauptemissionsbereiche einer Abwasserbehandlungsanlage lassen sich in den Abwasser- und den Schlammbereich unterteilen. Die höchsten Geruchskonzentrationen treten erfahrungsgemäß in der Schlammbehandlung auf, da hier die hedonisch unangenehmen Abluftinhaltsstoffe durch anaerobe Verhältnisse zum Tragen kommen. Bei der eigentlichen Abwasserbehandlung stammen die größten Geruchstoffemissionen aus den Einlauf- und Behandlungsbereichen wie Vorklärung und Belebung. Sowohl Schlamm- als auch Abwasserbehandlung sind am Standort nicht vorhanden. Lediglich der Sandfang im offenen Zulaufgraben und die zwei offenen Zwischenspeicherbecken für Mischwasserüberläufe sind existent. ...

Gemäß der Auswertung der Flächenmittelwerte sind an allen Beurteilungspunkten der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete eingehalten. ...

Teilbereiche am südöstlichen Rand der Grundstücke ... werden durch höhere Flächenmittelwerte tangiert. Dies ist der Nähe zu den Emissionsquellen zuzuschreiben. Hier wäre ggf. die Baugrenze innerhalb des Grundstücks anzupassen.“

Die Baugrenze wurde entsprechend nach Norden verschoben. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit.

„Mit den sehr konservativ abgeschätzten Emissionsströmen der Anlage erfolgte eine Ausbreitungsrechnung mit dem Modell Austal2000G gemäß Anhang 3 der TA Luft. Für die Baugrundstücke ... wurde für den überwiegenden Teil relative Häufigkeiten von <0,10 (<10 % der Jahresstunden) ausgewiesen. Für die südöstlichen Randbereiche ... sind Werte über 0,10 zu erwarten. Für die übrigen Baugrundstücke wird der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (rel. Häufigkeit von 0,10) signifikant unterschritten. Nach derzeitiger Datenlage sind keine erheblichen Immissionen im Sinne der Geruchsimmisionsrichtlinie zu erwarten. Insbesondere, da die ausgewiesenen Immissionen unter einem worst-case Ansatz der Emissionen ermittelt wurden und sich somit nur auf einen Jahresgang mit hohen Niederschlagsmengen bezieht.“

Gemäß der „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 18.09.2014 beträgt der Einwirkungsbereich einer 110-kV-Freileitung 10 m (vom äußeren Leiter). Hier sind Orte, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt für Menschen bestimmt sind, nicht zulässig. Dazu gehören Wohngebäude. Dementsprechend halten die Baugrenzen 19,5 m Abstand von der Trassenmitte.

Die obengenannten Hinweise legen für die Trafostation einen Einwirkungsbereich von 1 m fest.

6.8 Kennzeichnungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Gesamtstellungnahme vom 22.07.2016) sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

6.9.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach § 29 NatSchAG M-V im 50 m-Gewässerschutzstreifen der Uecker (Gewässer erster Ordnung). Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Für den Bebauungsplan wurde ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot gestellt und die Naturschutzgenehmigung von der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.12.2016 erteilt.

6.9.2 110-kV-Leitung

Über den Geltungsbereich führt eine 110-kV-Freileitung, die von der E.DIS AG betrieben wird (Abzweig Torgelow [HAT-0058], Mastfeld 14T-15T). Die Maststandorte liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sowie in dessen unmittelbarer Nähe. Als Basisinformation hat die E.DIS AG folgendes mitgeteilt: Die Breite des Schutzbereichs beträgt 40 m (beiderseits der Trassenachse 20 m). Im Schutzbereich kann eine Bebauung bis zu einer maximalen Gesamthöhe (First bzw. höchstes begehbares Gebäudeteil von 15 m über HN vorgenommen werden. Die Bedachung muss den Anforderungen der DIN 4102-7 (Bedachungen – widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen. Bei Einhaltung der vorher genannten Rahmenbedingungen, insbesondere des höchsten Gebäudepunktes (First), werden die erforderlichen horizontalen, vertikalen und direkten Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen von mindestens 5,00 m eingehalten.

6.10 Hinweise

6.10.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

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 gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer 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.

6.10.2 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern teilt in seiner Stellungnahme vom 11.07.2016 mit:
„wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit 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) der in Rede stehenden Flächen erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

6.10.3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

Das StALU Mecklenburgische Seenplatte teilt in seiner Stellungnahme vom 12.07.2016 mit:
„Die bei der genannten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

6.10.4 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft / Immissionsschutz, Sachbereich Abfallwirtschaft / Altlasten weist in seiner Stellungnahme vom 22.07.2016 hin:

Abfall

- 1. Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsverordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzu-*

-
- liefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.
2. Gemäß § 7 (1) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow vom 10.12.2001 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 9 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
 3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
 - Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).
 - Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 116 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
 - Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschiefe ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVW VGB 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben....

Bodenschutz

1. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759) zu berücksichtigen.
Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
3. Treten während der Baumaßnahmen 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 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.
Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“

6.10.5 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft weist in seiner Stellungnahme vom 22.07.2016 hin:

1. „Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 1909 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen

Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer I. Ordnung geplant sein, stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. ...
3. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
4. Am Vorhabenstandort wurden Grundwasserstände ≤ 2 m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.“

6.10.6 E.DIS AG

Die E.DIS AG weist für den Schutzbereich der 110-kV-Leitung in der E-Mail vom 20.07.2016 hin:

Die Basisinformation „entbindet den Bauherrn / Eigentümer nicht davon jegliche Art von Bebauung im Schutzbereich mit E.DIS als Eigentümer und Betreiber der Freileitung vor Baubeginn (Planungsphase) abzustimmen und bestätigen zu lassen. Aufgrund der besonderen Lage der Flurstücke und eines möglichen Bauobjektes zur 110-kV-Leitung weisen wir explizit darauf hin, dass bei der Errichtung und zukünftigen Arbeiten an und auf dem Bauobjekt Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Unterschreitung des Schutzabstandes (z. B. Einschränkung der Höhe und / oder des Schwenkbereiches beim Einsatz eines Krans) verhindern.“

Ein 2016 neu verlegtes Mittelspannungskabel der E.DIS AG befindet sich mit deutlichem Abstand zum Straßenrand auf den privaten Grundstücken. Diese wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Das Mittelspannungskabel verläuft nun nah an den Straßenleuchten.

Das Unternehmen weist in seiner Stellungnahme vom 29.06.2016 hin:

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.“

6.10.7 REMONDIS Vorpommern GmbH

Die REMONDIS Vorpommern GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 07.07.2016 mit:

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

6.10.8 Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 06.12.2016 hin:

„Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 4. Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 612) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in ihrem Gebiet sicherzustellen....

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung August 2006“ in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das aufgelassene Wohngrundstück im Nordosten wird wieder einer Nutzung zugeführt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird im Bereich der Bauflächen aufgegeben.

7.2 Verkehr

Für die geplante Bebauung ist die notwendige Erschließung bereits vorhanden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Torgelow GmbH endet im Bereich des Einganges Hauptpumpwerk Torgelow (ehemals Kläranlage Torgelow).

In der Karlsfelder Straße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung PE 110 der GKU, die den Geltungsbereich versorgen kann.

Löschwasser

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

Die Löschwasserversorgung ist über den Unterflurhydrant Nr. 00145 (85 m südlich des Planbereichs) und die Uecker (78 m nordöstlich des Planbereichs) gesichert.

Abwasserentsorgung

Der Planbereich liegt außerhalb des Entsorgungsbereichs der Stadtwerke.

Am Straßenrand liegt eine Abwasserdruckleitung PE 90 der GKU, über die die geplanten Baustandorte angeschlossen werden können.

Stromversorgung

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine Trafostation. Von dort führt ein Niederspannungskabel, welches die Karlsfelder Straße 22 versorgt, am Nordrand des Geltungsbereichs entlang.

Gasversorgung

Die Gasversorgungsleitung der Gasversorgung Torgelow GmbH endet im Bereich des Einganges Hauptpumpwerk Torgelow (ehemals Kläranlage Torgelow). In der Stellungnahme der

Stadtwerke Torgelow GmbH vom 12.07.2016 wird darauf hingewiesen, dass für die notwendige Erweiterung der Leitung zur Versorgung des Plangebietes Baukostenzuschüsse fällig werden können.

Telekommunikationstechnische Versorgung

Östlich der Straße auf den privaten Grundstücken liegt eine Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH. In der Stellungnahme vom 14.07.2016 wird darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Telekom erforderlich ist, um den Planbereich zu erschließen.

Abfallentsorgung

Gemäß § 7 (1) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow vom 10.12.2001 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 9 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow bis zum Beschluss einer neuen Satzung für den Großkreis Vorpommern-Greifswald. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Ostvorpommern mbH (<http://www.veo-karlsburg.de>) verfügbar.

7.4 Natur und Umwelt

Die Hecke soll sich zu einem Grüngürtel am Siedlungsrand entwickeln. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu extensivieren.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Die bestehende grundbuchliche Sicherung erschließt das Flurstück 111/11 bauplanungsrechtlich. Für die bauordnungsrechtliche Erschließung ist ein Baulasteintrag erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden vom Vorhabenträger getragen. Kosten für Erschließung fallen nicht an.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	5.911 m ²	65,37 %
Flächen für Versorgungsanlagen	147 m ²	1,63 %
Grünflächen	467 m ²	5,16 %
Flächen für die Landwirtschaft	2.517 m ²	27,84 %
Gesamt	9.042 m²	100 %

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

Das 0,9 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Torgelow, unmittelbar östlich der Karlsfelder Straße, zwischen einer Kleingarten- und Garagenanlage im Norden, die das Ende des Siedlungsbereiches kennzeichnet und der ehemaligen Kläranlage, der jetzigen Hauptpumpstation, im Süden. Etwa 30 bis 50 m östlich des Plangebietes verläuft die Uecker, etwa 100 m nördlich die Bahnstrecke Pasewalk - Ueckermünde.

Es ist geplant, das Gelände für Wohnbebauung zu erschließen. Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ mit maximal eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Die östlich gelegenen Baufelder erhalten eine GRZ von 0,2 mit maximal zulässiger Versiegelung von 30 %, die restlichen Baufelder die GRZ 0,3 mit einer zulässigen Versiegelung von 45 %. Entlang der Straße verläuft eine Elektroleitung, die in einem Trafo auf der Versorgungsfläche im Nordwesten endet. Das Plangebiet wird von Norden nach Süden von einer Hochspannungsfreileitung gequert. Die darunter liegende Fläche ist von Bebauung ausgeschlossen und als Maßnahmefläche festgesetzt. Eine weitere Maßnahmefläche befindet sich auf dem östlichen Baufeld mit der GRZ 0,2. Von der Karlsfelder Straße verläuft Richtung Osten eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Folgende Nutzungen sind geplant:

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung	Flächen m ²	davon m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Wohngebiet 0,2	2.634,00		29,14
davon			0,00
Bauflächen versiegelt		790,20	0,00
Bauflächen unversiegelt		1.843,80	0,00
Wohngebiet 0,3	3.277,00		36,25
davon			0,00
Bauflächen versiegelt		1.474,65	0,00
Bauflächen unversiegelt		1.802,35	0,00
Grünflächen	466,00		5,15
Flächen für die Landwirtschaft	2.517,00		27,84
davon Maßnahmeflächen		2.432,00	0,00
Versorgung	146,00		1,62
	9.040,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B-Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch Transporte und Bauaktivitäten,
2. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. zusätzliche Flächenversiegelungen,
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neubauten,
3. Beseitigung von Lebensraum und Nahrungshabitaten von Tieren.

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

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. durch Wohnen verursachte Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum umfasst (nach Hinweisen 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.

Es werden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

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 der Artengruppen Fledermäuse, Avifauna, Zauneidechse, Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop-typen-erfassung	Nutzung vorh. Unterlagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

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 Gesetzes zu Naturschutzausführungsgesetz 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 m².*

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.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche einen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb 300 m Entfernung zu einem FFH- oder SPA -Gebiet verursachen, um deren Verträglichkeit mit diesen Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung zu untersuchen. Die entsprechenden Vorprüfungen sind dem Umweltbericht beigelegt.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der Bebauungsplanung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, be-

zöglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Eine weitere zu beachtende Vorschrift ist der § 29 des NatSchAG M-V bezüglich des 50 m Gewässerschutzstreifens der Uecker.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- 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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) (GVOBl. M-V 2011, S. 885), letzte Änderung: Anlagen 1 und 3 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 35),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972),
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) (5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324),
 - 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,
 - Gutachterliche Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ vom 30.08.2016, erstellt vom Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG.
- ➔ Etwa 300 m nördlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Uecker von Torgelow bis zur Mündung" DE 2350-303.
- ➔ Etwa 800 m nördlich des Plangebietes beginnt das SPA-Gebiet DE 2350-401 "Ueckermünder Heide".
- ➔ Etwa 300 m westlich des Plangebietes verläuft der Naturpark „Am Stettiner Haff“.
- ➔ Das Vorhaben berührt keine geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V und keine geschützten Elemente nach §§ 18,19 NatSchAG M-V.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Mensch

Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Siedlungsrand Torgelows und ist, außer im Osten, von Bebauung umgeben. Westlich verläuft die Karlsfelder Straße mit anschließender Einzelhausbebauung. Im Norden befinden sich eine Kleingarten- und Garagenanlage und im Süden schließt sich die ehemalige Kläranlage Torgelows an das Plangebiet an. Etwa 100 m nördlich verläuft die Bahnstrecke Pasewalk – Ueckermünde. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde kürzlich eine Elektroleitung verlegt und ein Trafo im Nordwesten installiert. Das Plangebiet wird von Norden nach Süden von einer Hochspannungsfreileitung gequert. Östlich verläuft die von Grünland begleitete Uecker in 30 m bis 50 m Entfernung zum Plangebiet.

Die Karlsfelder Straße ist eine östlich der Kreisstraße VG 75 gelegene Nebenstraße, zur Erschließung der in Richtung Uecker gelegenen Bebauung, die von der VG 75 abzweigt und am nördlichen Ortsausgang von Torgelow wieder in dieser mündet. Im Plangebietsumfeld ist ihre Frequentierung gering.

Bezüglich der Immissionen der ehemaligen Kläranlage wurde mit Datum vom 30.08.2016 vom Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG für den Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Auszüge dieser Stellungnahme sind unter dem Punkt 6.7 „Immissionsschutz“ der Begründung dargestellt. Es wurde folgendes Ergebnis formuliert: *„Nach derzeitiger Datenlage sind keine erheblichen Immissionen im Sinne der Geruchsimmisionsrichtlinie zu erwarten. Insbesondere, da die ausgewiesenen Immissionen unter einem worst-case Ansatz der Emissionen ermittelt wurden und sich somit nur auf einen Jahresgang mit hohen Niederschlagsmengen bezieht.“* Die Baugrenzen des B- Planes wurden wie empfohlen entsprechend angepasst.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen vorbelastet und weist aufgrund der landwirtschaftlichen Funktion des Westbereiches und des Brachecharakters im Osten einen geringen Erholungswert auf.

Flora

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Intensivgrünland eingenommen, welches die Karlsfelder Straße begleitet. Der nordöstliche Teil ist ein eingezäuntes Grundstück, welches mit zwei kleinen stallähnlichen Ruinen belegt ist. Von den ehemaligen Gebäuden stehen nur noch niedrige Teile der gemauerten Außen- und Innenwände. Keller sind nicht vorhanden. Dieser Teil des Grundstückes wurde als Ablagerungsfläche für diversen Gartenmüll und Schutt genutzt, ist von Landreitgras sowie Brombeeren überwachsen und wurde dem Biotoptyp „Brache der städtischen Siedlungsgebiete“ zugeordnet.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
BLR	Ruderalgebüsch	96,00	1,06
RHU	Ruderaler Staudenflur	1.540,00	17,04
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	6.715,00	74,28
ODS	Brache der städtischen Siedlungsgebiete	526,00	5,82
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	163,00	1,80
		9.040,00	100,00

Der Rest des eingezäunten Grundstückes ist mit ruderaler Staudenflur mit Dominanz von Landreitgras bewachsen. An der südlichen Grundstücksgrenze wächst Ruderalgebüsch aus Holunder, welches aufgrund seines kleinen Flächenumfanges keinen Schutzstatus aufweist. Weiterhin haben sich 5 Wilde Pflaumen (*Prunus cerasifera*) spontan angesiedelt. Diese sind jung, dünnstämmig und ebenfalls nicht gesetzlich geschützt.

Fauna

Der Westteil der Fläche ist Intensivgrünland und von geringer Bedeutung für faunistische Arten. Die Brache und die Landreitgrasfluren der ruderalen Staudenflur weisen Lebensraumpotenzial für Gebüsch- und Baumbrüter auf. Für Bodenbrüter ist das Gelände nicht geeignet. Fledermäusen stehen keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten zur Verfügung. Die Staudenfluren stellen ein kleinflächiges potenzielles Jagdhabitat dar.

Die Brachefläche und ruderalen Staudenfluren sind potenzielle Lebensräume für Zauneidechsen.

Das Plangebiet beinhaltet keine Gewässer und somit keine potenziellen Laichhabitate für Amphibien. Die Uecker ist eine mögliche Trasse für Amphibienwanderungen. Eine gleichartige Nutzung des Plangebietes ist nicht zu erwarten, da dieses durch Intensivgrünland und eine ca. 3 m hohe Böschung von der Uecker getrennt ist.

Streng geschützten Käfer- und Falterarten stehen keine geeigneten Lebensräume (z.B. alte absterbende Eichen) und Futterpflanzen (z.B. Weidenröschen, Nachtkerze) zur Verfügung. Im entsprechenden Messtischblattquadranten sind keine Greifvogelhorste oder Brutplätze vom Kranich oder des Weißstorches bekannt. Der Untersuchungsraum befindet sich weit außerhalb von Rastgebieten aber in Zone A (hoch bis sehr hoch) des Vogelzuges.

Boden

Der überwiegende Teil des Plangebietes vom Südwesten bis Osten besteht aus kleiner als 3 dm starken anmoorigen Schichten. Ein kleiner Bereich im Nordwesten setzt sich aus sickerwasserbestimmten Sanden zusammen. (Quelle: LINFOS)

Wasser

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 30 m östlich verläuft die Uecker. Zwischen dieser und der Plangebietsgrenze befinden sich ein bewirtschafteter Uferstreifen und eine etwa 3 m hohe zum Vorhaben hin aufsteigende bepflanzte Böschung. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet. Das Grundwasser steht bei ≤ 2 m an und ist vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.

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 Gehölzbestand geprägt. Diese üben eine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Es gibt keine Kaltluftproduktionsflächen und keine Abzugsschneisen.

Landschaftsbild/Kulturgüter

Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als sogenannter Haffstausee. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeises von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeises und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow – Rinne gesammelt worden“ (Physische Geographie, 1991).

Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees mineralische Abschlammungen, aus welchen sich die heutigen ausgedehnten Sandflächen im Untersuchungsgebiet entwickelten. Entsprechend ihrer Entstehung stellt sich die gesamte Gegend heute als flaches Gelände mit karger Vegetation und ausgedehnten Kiefernwäldern dar. Der Untersuchungsraum ist Siedlungsrandbereich. Er befindet sich im Norden Torgelows, am südwestlichen Rand der naturräumlichen Kerbe, die die Uecker in der nordöstlichen Bebauung Torgelows darstellt. Diese Kerbe wird von der Karlsfelder und der Eggesiner Straße begrenzt, ist locker mit in Wiesen eingebetteten Gärten und niedriger Bebauung bestanden und bildet einen allmählichen Übergang zu den Wäldern und Wiesen der Ueckerniederung. Der Vorhabenstandort ist ein sehr charakteristischer Bestandteil dieser Landschaft, da er sich als Baulücke zwischen einer ehemaligen Kläranlage und der bestehenden Gartenanlage, unmittelbar östlich des Siedlungsrandes an der Karlsfelder Straße befindet, und die letzte anthropogen geprägte Geländeform, ein künstlich hergestelltes Plateau von ca. 3 m Höhe, vor Beginn der östlich angrenzenden Ueckerniederung beinhaltet. Entsprechend ausgestattet ist der Untersuchungsraum im Umkreis des Vorhabens. Westlich erstrecken sich Einzelhausbebauung und Garagen. Östlich fließt die Uecker eingebettet in beidseitige Wiesenstreifen. Struktur erhält das Untersuchungsgebiet durch eine Gehölzgruppe an der Uecker.

Eine Analyse der Landschaftsbildräume und die Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg–Vorpommern“ im Maßstab 1:50.000 im Zeitraum von 1993 und 1995 im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg–Vorpommern. Die Abgrenzung von Landschaftsbildräumen erfolgte auf der Basis von Raumausgrenzungen, welche optische Barrieren und Naturraumgrenzen nutzt. Der Untersuchungsraum ist urbaner unbewerteter Siedlungsbereich. Nördlich schließt der Landschaftsbildraum „Niederung der Uecker“ (nördlich Torgelow) VI 8 - 9 mit hoher bis sehr hoher Bewertung an.

Das Untersuchungsgebiet enthält laut LINFOS ligh (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG), Kartenportal Umwelt Mecklenburg–Vorpommern, hier unter landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale, Landschaftlicher Freiraum - Kernbereiche) keine unzerschnittenen Freiräume.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege MV vom 22.06.16 befindet sich südöstlich des Plangebietes ein Bodendenkmal.

Natura-Gebiete

Etwa 300 m bzw. 800 m nördlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet "Uecker von Torgelow bis zur Mündung" DE 2350-303 bzw. das SPA-Gebiet DE 2350-401 "Ueckermünder Heide". Die FFH-Vorprüfungen sind dem Umweltbericht beigelegt.

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. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindingfunktion klimaverbessernd.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mensch

Durch die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Wohngebiet kommt es zur Erhöhung von Lärm- und Geruchsmissionen. Diese dürfen die gesetzlich vorgeschriebenen Orientierungswerte nicht überschreiten. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes bleibt bestehen.

Flora

Der B- Plan lässt Versiegelungen und die Beseitigung des kleinflächigen Gehölzbestandes zu. Es sind keine hochwertigen Biotop- oder Elemente betroffen. Maßnahmen zur Kompensation werden festgesetzt.

Fauna

Das Plangebiet beinhaltet wenige Gehölze mit Lebensraumpotenzial für Vogelarten. Fällungen führen zur Beseitigung dieser potenziellen Lebensräume für gebüsch- und baumbewohnende Ubiquisten. Dies ist durch Neupflanzungen zu kompensieren. Das Jagdhabitat für Fledermausarten bleibt in Form der unversiegelten Bauflächen bestehen. Eine Nutzung des Plangebietes durch Zauneidechsen wird bei Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen weiterhin erfolgen bzw. im Bereich der Intensivgrünlandflächen ermöglicht. Der Artenschutzfachbeitrag stellt keine Verletzung von Verboten durch das Vorhaben fest.

Klima

Die vorgesehenen Änderungen haben keinerlei Einfluss auf die großräumige Klimafunktion und die des Plangebietes.

Boden/Wasser

Es sind zusätzliche Versiegelungen geplant. Somit sind Auswirkungen auf Boden und Wasser zu erwarten, welche zu kompensieren sind. Ein Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Uferschutzstreifen wurde für den Bebauungsplan gestellt und genehmigt.

Natura-Gebiete

Die durchgeführten FFH-Vorprüfungen weisen die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura-Gebiete in der Umgebung nach.

Landschaftsbild/Kulturgüter

Die Planung lässt maximal eingeschossige Gebäude zu. Die Gebäude werden aus östlicher Richtung (Uecker, Ueckerwiesen, Spechtberg) einsehbar sein und eine etwa 145 m lange

Lücke im Siedlungsbestand schließen. Die auf den Grundstücken festgesetzten Pflanzungen werden die Wirkung abmindern. Von allen anderen Richtungen ist das Plangebiet bereits von Bebauung umgeben und der Eingriff in das Landschaftsbild unerheblich.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat auf ein Bodendenkmal hingewiesen, welches außerhalb des Plangebietes liegt. Der Bebauungsplan schließt westlich an das Bodendenkmal mit Festsetzungen an, die sich auf die Freihaltung des Bereiches der Freileitung von Bebauung und auf die Kompensation des Eingriffes durch das Vorhaben beziehen. Das heißt, das Bodendenkmal kann weder unmittelbar noch mittelbar durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche und zum Teil als ungeordnete anthropogene Brache bestehen bleiben. Diese und die ruderaler Staudenflur würden verbuschen, was sich nachteilig auf die biologische Vielfalt auswirken würde.

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

Die Wohnbauflächen sind auf einer Brache, ruderaler Staudenflur und auf Intensivgrünland geplant. Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen, Beseitigung von Gehölzen und ruderaler Staudenflur verursachen die Beseitigung von Lebensräumen.

Diese Eingriffe sind möglichst zu vermeiden und anderenfalls zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

VM1 Fällungen und Abrissarbeiten sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen. Bei der Beseitigung der Ruine ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

VM2 Zum Schutz der Zauneidechsen im Bereich der Brache und ruderalen Staudenfluren sind als Vergrümmungsmaßnahmen die, zu Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen im Frühjahr 2016 begonnene, Baufeldfreimachung und Grünflächenmähd fortzusetzen und in weitere Bauarbeiten überzuführen. Erdarbeiten sind vorzugsweise ab September vorzunehmen. Zeitgleich sind die bereits vorbereiteten und bepflanzen Böschungen bzw. Wälle am Grundstücksrand als Lebensraum für Zauneidechsen entsprechend CEF1 zu optimieren.

Kompensationsmaßnahmen

M1 Auf der 5 m breiten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M1 sind Wälle von etwa 1,2 m Höhe herzustellen, diese sind mit Rindenmulch zu bedecken und zu bepflanzen. Bei einem Abstand der Pflanzen je nach Endausbildung von 1 bis 2,5 m sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Es sind Gehölze in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 30 bis 100 cm z. B. folgender Arten zu verwenden: Juniperus (Wacholder), Pinus (Kiefer), Cornus (Hartriegel), Cytisus (Ginster), Euonymus (Spindelstrauch), Salix (Weiden), Ribes (Johannisbeere). Pflanzung und Pflege sind fachgerecht nach den einschlägigen DIN-Vorschriften vorzunehmen. Die Bewässerung ist über mindestens 5 Jahre abzusichern, in Trockenperioden über 1 Woche muss zusätzlich gewässert werden. Die Pflanzmaßnahme ist auf Dauer zu erhalten und im Bedarfsfall vor Wildverbiss zu schützen. Die Abnahme erfolgt unter Vorlage eines Protokolls bei der uNB 1 x nach dem 1. Austrieb im Juni des auf die Pflanzung folgenden Jahres nach Fertigstellungspflege und 1 x nach Ablauf der an diesen Termin anschließenden 2-jährigen Entwicklungspflege.

M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind pro 150 m² versiegelter Fläche entweder 1 Laubbaum (Liste 1) oder 2 hochstämmige Obstbäume zuzüglich 15 m² Strauchfläche (Liste 2) zu pflanzen. Die Pflanzungen entsprechend Maßnahme M1 sind anzurechnen. Pflanzung und Pflege sind fachgerecht nach den einschlägigen DIN-Vorschriften vorzunehmen. Bei der Pflanzung von Eichen ist dem Oberboden Lehm beizumischen. Alle glattrandigen Bäume sind fachgerecht mit einem Voranstrich und einem 2. Anstrich mit ARBO-Flex Stammschutzfarbe zu versehen, die regelmäßig anzupassen ist. Die Bewässerung ist über mindestens 5 Jahre abzusichern. In Trockenperioden über 1 Woche muss zusätzlich gewässert werden. Die Pflanzmaßnahme ist auf Dauer zu erhalten und im Bedarfsfall vor Wildverbiss zu schützen. Die Abnahme erfolgt unter Vorlage eines Protokolls bei der uNB 1 x nach dem 1. Austrieb im Juni des auf die Pflanzung folgenden Jahres nach Fertigstellungspflege und 1 x nach Ablauf der an diesen Termin anschließenden 2-jährigen Entwicklungspflege. Liste 1 Heimische Bäume: z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*), Roteiche (*Quercus robur*), Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12–14 cm mit Ballen
Liste 2 Heimische Sträucher: z. B. *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Ribes nigra* (Schwarze Johannisbeere).

M3 Auf der Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M3 ist Trockenrasen zu entwickeln und dauerhaft, wie folgt unter Beräumung des Schnittgutes zu mähen: In den ersten zwei Jahren wird 1-mal im Jahr Ende August/September gemäht. Danach erfolgt eine Aufnahme der floristischen Artenzusammensetzung im Mai–Juni und ggf. eine Anpassung des Mahdrhythmus ab 3. Jahr. Alternativ ist Schafbeweidung vorzusehen.

CEF - Maßnahmen

CEF1 Unverzüglich sollen im Bereich der vom Plangebiet zur Uecker hin abfallenden Böschung und im Bereich der Wälle der mit M1 gekennzeichneten Fläche 7 Stück Lesestein- und Wurzelflächen angelegt werden. Diese markieren Sonnenplätze sowie die Stellen, an denen Zauneidechsen sich in das sandige Substrat der Böschung bzw. der Wälle eingraben können. Sie sind zuzüglich eines Bereiches im Radius von 1 m um die Haufen herum von Bepflanzung und weiterem Bewuchs durch Mahd ab Mitte September bis in den Oktober hinein freizuhalten.

CEF 2 Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Gebäudebrüter durch Beseitigung der Ruinen ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen, folgendermaßen zu ersetzen: Im Umfeld des Plangebietes sind bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude 2 Nistkästen 32er Flugloch entsprechend Montageanleitung zu installieren. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe. (Konstruktionsanleitung siehe AFB)

CEF 3 Der Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Haussperlinge durch Beseitigung der Ruinen ist vorsorglich, vor Beginn der Abrissmaßnahmen, folgendermaßen zu ersetzen: Im Umfeld des Plangebietes ist bis zur kommenden Brutzeit an einem Baum oder Gebäude 1 Sperlingshaus entsprechend Montageanleitung zu installieren. Erzeugnis z.B.: Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pasewalk.de) mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe. (Konstruktionsanleitung siehe AFB)

Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

A _____ Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,9 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkungsbereichen

Vorhabenfläche	Versiegelungsfläche
Wirkbereiche I und II	Flächen mit Funktionsverlust
sonstiger Wirkungsbereich	nicht vorhanden

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Vorhabenfläche ist von Bebauung und Straßen umgeben und befindet sich somit in einer Entfernung von bis 50 m zur nächsten Störquelle. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: Anlage 9
 Kompensationswertzahl : im unteren Bereich

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1 Flächen ohne Eingriff

Dies sind die Anpflanzflächen, Flächen deren ökologischer Wert sich durch die Planung nicht ändert und Flächen ohne ökologischen Wert.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m ²
GIM	Maßnahmen	2.600,00
	BF unversiegelt	2.286,75
ODS	BF unversiegelt	426,30
		5.313,05

B 1.2 Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 aufgrund der Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$([Kf \times Wf] + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
RHU	BF versiegelt	399,90	2	2	1	0,75	0,5	1,875	749,81
GIM	BF versiegelt	1.682,25	1	1	1	0,75	0,5	1,125	1.892,53
	Versorgung	146,00	1	1	1	0,75	0,5	1,125	164,25
ODS	BF versiegelt	99,70	1	1	1	0,75	0,5	1,125	112,16
OVU	Fahrfläche	163,00	0	0,3	1	0,75	0,5	0,6	97,80
		2.490,85							3.016,56

B 1.3 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust an. Das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl wird mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum-Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 aufgrund der Siedlungsnähe multipliziert.

Tabelle 7: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	$([Kf \times Wf] + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf
BLR	Grünflächen	96,00	3	5	1	0,75	3,75	360,00
RHU	BF unversiegelt	933,10	2	2	1	0,75	1,5	1.399,65
	Grünflächen	207,00	2	2	1	0,75	1,5	310,50
		1.236,10						2.070,15

B 1.4. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Das Vorhaben wirkt nicht über den Bereich des Plangebietes hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
 Das Vorhaben betrifft keine nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden nach derzeitigem Stand keine Lebensräume gefährdeter Tierarten beseitigt.

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 4.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	0
B 1.2	3.016,56
B 1.3	2.070,15
B 1.4	0
B 2	0
B 3.1	0
B 3.2	0
B 4.1	0
B 4.2	0
B 4.3	0
B 5	0,00
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>5.086,71</u>

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 8: Maßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang
M1 - bepflanzte Aufwallung	466,00	1,00	1,50	0,80	1,20	559,20
M2 - Grundstücke 2.264,85/150=15,1x65m ² =981,44- 466=	515,44	2,00	2,00	0,80	1,60	824,70
M3 Trockenrasen	2.432,00	2,00	2,00	0,80	1,60	3.891,20
						5.275,10

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 5.100
 Kompensationsflächenumfang: 5.300

D _____ Bemerkungen/Erläuterungen – Keine

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.

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über

die Fertigstellung und Bewertung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen, zu dokumentieren und der zuständigen Behörde anzuzeigen. Bei CEF- Maßnahmen hat dies noch vor Baufeldfreimachung im Jahr 2016 oder Anfang 2017 zu erfolgen. Die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im 2. und 6. Jahr nach Fertigstellung (2019 und 2023) durch geeignete Fachgutachter. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 02.10. des jeweiligen Überwachungsjahres vorzulegen. Der Zugang zur Fläche, auf denen die CEF- Maßnahmen umgesetzt werden müssen, ist zu gewährleisten.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

Torgelow,

Der Bürgermeister

Siegel