

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Torgelow Begründung

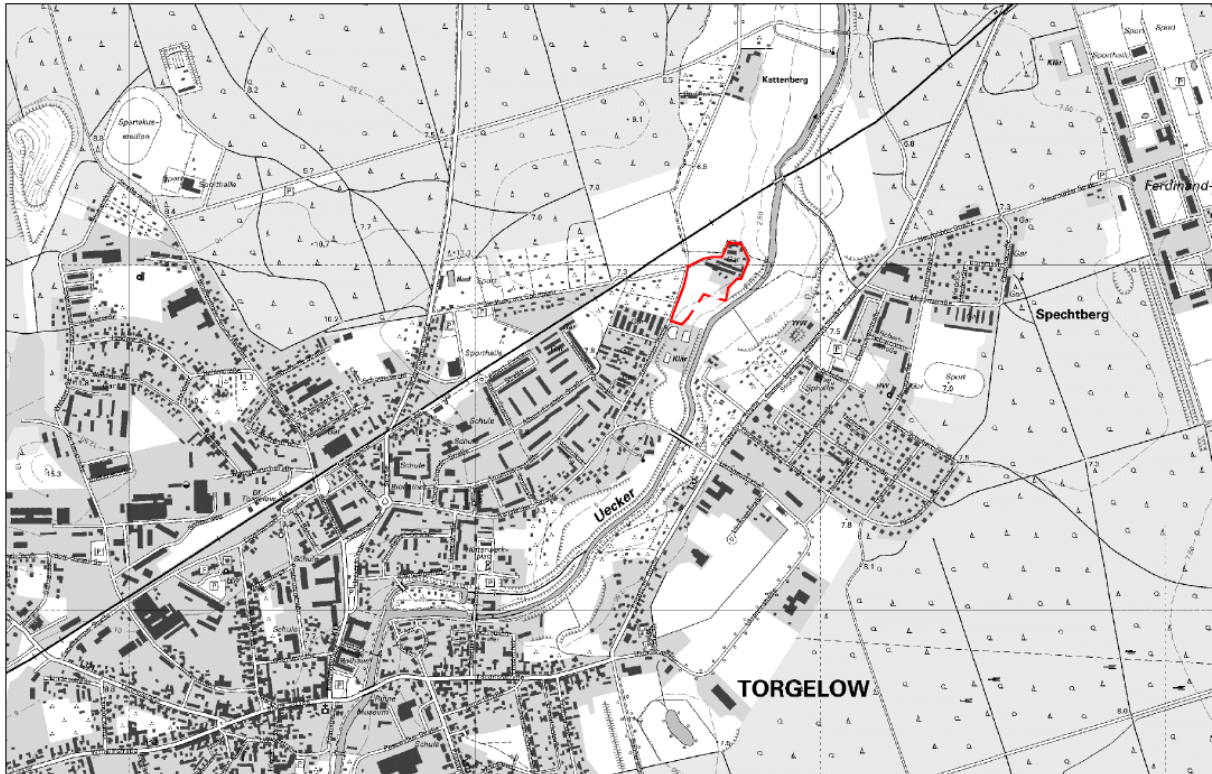


Abb. 1: Geltungsbereich (Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2016 >)

Anlage 1	Wohnungsbaupotenziale – 5. Änderung Flächennutzungsplan Torgelow
Anlage 2	Städtebauliche Einschätzung der noch freien Wohnbauflächen entsprechend FNP

Stand:
Dezember 2016



Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	4
1.	RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Rechts- und Verfahrensgrundlagen.....	4
1.3	Verfahrensablauf.....	5
1.4	Wohnungsbaupotenziale	6
1.5	Freie Wohnbauflächen.....	6
2.	ZIELE DER RAUMORDNUNG	7
3.	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	8
4.1	Wohnbaufläche	8
4.2	Immissionsschutz	9
4.3	Kennzeichnungen	9
4.4	Nachrichtliche Übernahme	9
4.5	Hinweise	9
4.5.1	Richtfunkverbindung.....	9
4.5.2	Bodendenkmal	10
4.5.3	Kampfmittelbelastung	10
4.5.4	Abfallwirtschaft / Altlasten.....	11
4.5.5	Wasserwirtschaft	12
4.5.6	E.DIS AG.....	12
4.5.7	Telekom Deutschland GmbH.....	13
4.5.8	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13
4.5.9	REMONDIS Vorpommern GmbH	13
4.6	Flächenbilanz	13
II.	UMWELTBERICHT.....	13
1.	EINLEITUNG	13
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	13
1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	16
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	17
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	17
2.2	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung	20
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
2.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	23
3.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	23
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	23
3.3	Zusammenfassung.....	23

I. Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Torgelow steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ der für den Außenbereich im Nordosten der Karlsfelder Straße aufgestellt wird. Das Planungsziel bildet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des bereits erschlossenen Gebietes für Wohnen.

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.

Die Stadt benötigt den Standort in der Karlsfelder Straße, um Bauwilligen einen Standort für Eigenheime anbieten zu können. Die geplanten Bauflächen sind bereits erschlossen.

Planungsziel ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans bietet der Stadt Torgelow die Möglichkeit, eine bereits teilweise bebaute Fläche in den Innenbereich zu integrieren, um dem Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen.

1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Die Bauleitplanung 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 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) und
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVObI. M-V S. 30, 36).

1.3 Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow ist seit dem 24.08.1995 wirksam; Neube-
kanntmachung mit 1. und 2. Änderung seit 01.07.2010; 3. Änderung wirksam seit 15.08.2013.

Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da der Bebau-
ungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ nicht aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow einwickelt werden kann.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung
des Bebauungsplans.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 25.05.2016 den Beschluss
gefasst, das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Be-
schluss wurde im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr.
06/2016 am 15.06.2016 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 LPiG über die
Absicht der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.06.2016 informiert worden. In
der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.07.2016 wurde mitgeteilt, dass die gemeind-
liche Planung an die Erfordernisse der Raumplanung angepasst werden muss. In der Ergän-
zung der landesplanerischen Stellungnahme vom 30.11.2016 stellt das Amt für Raumord-
nung und Landesplanung Vorpommern die Vereinbarkeit der 5. Änderung des Flächennut-
zungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung fest.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde vom 23.06.2016 bis zum 25.07.2016 in Form einer Auslegung des
Vorentwurfs informiert. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige
Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.06.2016. Bis zum
28.07.2016 äußerten sich 22 Träger zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans; 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 der 5.
Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Be-
gründung gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung und der Umwelt-
bericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit 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 vom 19.10.2016 bekannt gemacht. Es gingen keine Stellung-
nahmen zum ausgelegten Entwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden nach § 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

02.12.2016 gingen 6 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Stadtverwaltung ein.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 22.02.2017 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. In der gleichen Sitzung wurde der Feststellungsbeschluss der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

1.4 Wohnungsbaupotenziale

Als Anlage 1 liegt die Ermittlung der Wohnungsbaupotenziale der Stadt Torgelow zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans 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 berechtigte 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).“

1.5 Freie Wohnbauflächen

Als Anlage 2 liegt die Einschätzung der noch freien Wohnflächen entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow vom 25.11.2016 an. Sie kommt zu folgenden Aussagen:

- Drei potentielle Wohnbaustandorte (Nr. 3, 4, und 6) stehen nicht zur Verfügung, da hier Waldflächen entstanden sind.

- Bei zwei Standorten (Nr. 1 und 5) ist wegen ungeklärter Grundstücksverhältnisse aktuell eine Erschließung nicht möglich.
- Der Standort Nr. 2 ist teilweise mit dem Bebauungsplan Nr. 25-I/II überplant. Hier gibt es ca. 7 freie Baugrundstücke.
- Der Standort Nr. 7 ist teilweise erschlossen und bebaut. 3 Grundstücke sind derzeit noch frei. Wegen ungeklärter Grundstücksverhältnisse ist aktuell eine weitere Erschließung nicht möglich.

2. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016, Programmsatz 4.1 (2) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

„(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern die nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

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.

Die Wohnbaufläche schließt an die bebaute Ortslage an und ist im Verhältnis zum Siedlungsgefüge von geringem Gewicht.



Abb. 2: Auszug aus der Karte Blatt 2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern

Entsprechend der Karte gehört die Karlsfelder Straße zum regional bedeutsamen Radrouennetz.

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.“

3. Wirksamer Flächennutzungsplan

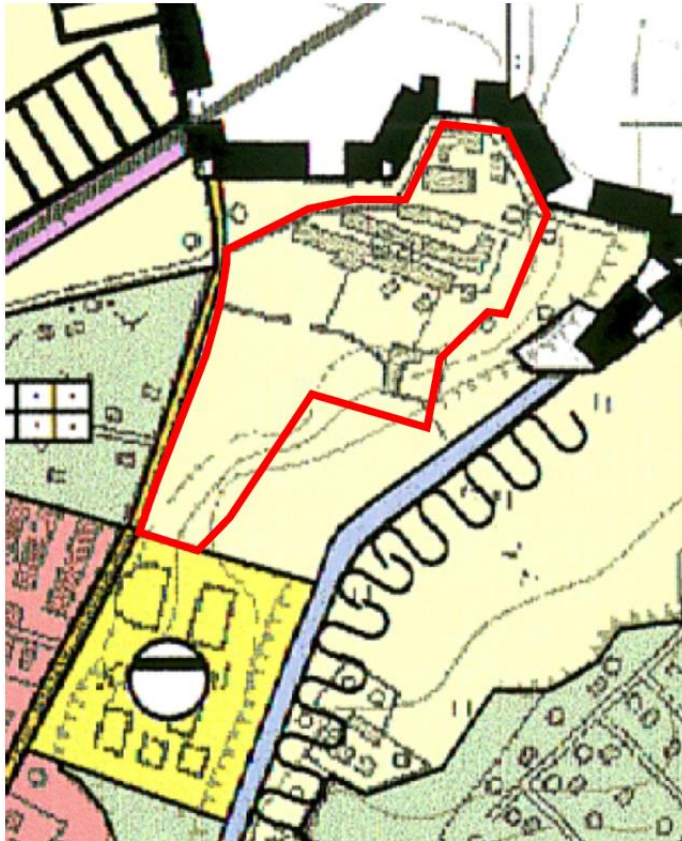


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Städtebauliche Planung

Planungsziel ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Eine am Siedlungsrand gelegene kleine, bereits teilweise bebaute Fläche wird in die Siedlungsfläche integriert. Die Baufläche schließt östlich an die Karlsfelder Straße an, die den Bereich teilweise erschließt.

4.1 Wohnbaufläche

Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Konkretes Ziel der Planung ist die Ansiedlung von Eigenheimen.

Entsprechend den „Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ vom 18. September 2014 beträgt der Einwirkungsbereich bei 110-kV-Freileitungen 10 m. Der Abstand wird vom äußeren Leiter gemessen, so dass ein 39 m breiter Korridor entsteht in dem keine Gebäude, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen die-

nen (z. B. Wohngebäude), zulässig sind. Hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Festsetzungen erforderlich.

4.2 Immissionsschutz

Gemäß der „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ vom 18.09.2014 beträgt der Einwirkbereich einer 110kV-Freileitung 10 m (vom äußeren Leiter). Hier sind Orte, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt für Menschen bestimmt sind, nicht zulässig. Dazu gehören Wohngebäude. Hier ist in der Bebauungsplanung der erforderliche Immissionsschutz zu gewährleisten.

Durch das Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG wurde für den Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, die bewertet ob die noch vorhandenen Betriebsbestandteile des Hauptpumpwerkes erhebliche Gerüche im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie an den zukünftigen Wohnhäusern hervorrufen können. *„Nach der derzeitigen Datenlage sind keine erheblichen Immissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie zu erwarten. Insbesondere, da die ausgewiesenen Immissionen unter einem worst-case Ansatz der Emissionen ermittelt wurden und sich nur auf einen Jahresgang mit hohen Niederschlagsmengen bezieht.“* Die Ergebnisse sind in die Bebauungsplanung einzustellen.

4.3 Kennzeichnungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind dem Landkreis Vorpommern-Greifswald im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

4.4 Nachrichtliche Übernahme

110 kV-Leitung

Über den Geltungsbereich verläuft eine 110 kV-Freileitung der E.DIS AG.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Ein sehr kleiner Bereich im Osten 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. Dementsprechend ist im Verfahren des Bebauungsplans ein Antrag auf Ausnahme von den Verbotsregeln bei der UNB zu stellen.

4.5 Hinweise

4.5.1 Richtfunkverbindung

Eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany verläuft nördlich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Deren Schutzbereich tangiert den Planbereich und ist daher bei den Höhenfestsetzungen der weiterführenden Planung zu beachten.



Abb. 4: Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Richtfunkverbindung und Schutzbereich sowie der 110 kV-Freileitung

4.5.2 Bodendenkmal

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. 07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) die zuständige unteren 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.5.3 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern teilt in seinen Stellungnahme vom 11.07.2016 und 17.11.2016 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.“

4.5.4 Abfallwirtschaft / Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, SG Abfallwirtschaft / Immissionsschutz, SB Abfallwirtschaft / Altlasten weist in seiner Komplexstellungnahme 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 Benutzungsordnung 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 anzuliefern. 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 (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und –wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des –weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.
 - Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV-VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

... Bodenschutz

1. Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweis 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 Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. 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 Pflichten 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.*
 4. *Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort einzubauen.“*

4.5.5 Wasserwirtschaft

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Umweltamt, SG Wasserwirtschaft weist in seiner Komplexstellungnahme vom 22.07.2016 hin:

1. *„Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (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 Baubeginn 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 Grundwassersstände ≤ 2 m unter der Geländeoberkante (GOK) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.*
5. *Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen den zuständigen Stadtwerken Torgelow. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.“*

4.5.6 E.DIS AG

Die E.DIS AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2016 mit, dass sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Planbereich befinden.

„Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich. ... 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. ... Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt außerhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Bebauungen Kabel verlegt werden. ... Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.“

4.5.7 Telekom Deutschland GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.07.2016 mit, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich befinden.

4.5.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 22.06.2016 mit:
„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, ... Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“

4.5.9 REMONDIS Vorpommern GmbH

Die REMONDIS Vorpommern GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 08.07.2016 mit:
„...die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der BG-Information 5104 ‚Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen‘, zu berücksichtigen und anzuwenden sind.“

4.6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz	Wirksamer Flächen-nutzungsplan	5.Änderung	Differenz
Fläche für die Land-wirtschaft	2,2 ha		-2,2 ha
Wohnbauflächen		2,2 ha	+2,2 ha
gesamt	2,2 ha	2,2 ha	

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Torgelow beabsichtigt, den wirksamen Flächennutzungsplan für einen Teilbereich am Ortsrand zu ändern. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans sind bereits unter Punkt 1 der Begründung im Einzelnen abgehandelt. Es handelt sich um die Änderung von bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die umweltbezogenen Ziele für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes leiten sich aus den Vorgaben der umweltrelevanten Fachgesetze ab. Sie wurden bei den Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung entsprechend berücksichtigt.

Es wird verwiesen auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2-4 BauGB, insbesondere die Aspekte

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) und
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) 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.

Es ist zu prüfen, ob durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützter Arten zu erwarten sind.

Weitere zu beachtende Vorschriften sind der § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) bezüglich der Einhaltung eines 30 m breiten Abstandsstreifens zur Waldkante, die §§ 29, 20, 18 und 19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der 50 m Gewässerschutzstreifen, der geschützten Biotope, der geschützten Einzelbäume und der Alleen, die §§ 23, 26, 27 und 28 des BNatSchG bezüglich der Beachtung der Naturschutzgebiete, der Landschaftsschutzgebiete, der Naturparke und der Naturdenkmäler sowie die jeweils gültigen Trinkwasserschutzgebietsverordnungen.

Rechtliche Grundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- 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 (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490),
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. April 2016 (BGBl. I S. 745),

-
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583, 584),
 - Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 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 durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
 - 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),
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
 - 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)1),
 - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011,

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in M-V (Gem. Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers vom 25.07.1994),
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

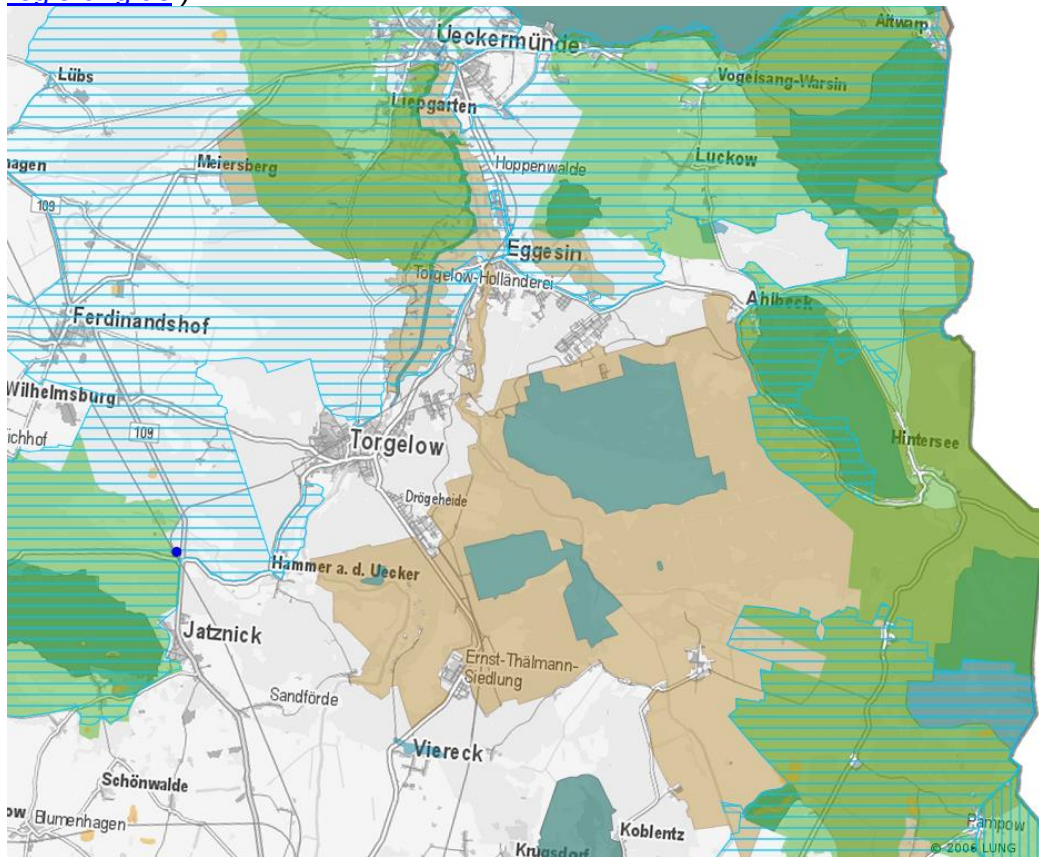
Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) weist die Ueckerniederung als Schwerpunktbereich zur Entwicklung als Biotopverbund von landesweiter Bedeutung aus. Entsprechend der landesweiten Analyse und Bewertung der landschaftsbildpotentiale gehört der Planbereich zur Siedlungsfläche.

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Vorpommern weist den Planbereich als zum Biotopverband im weiteren Sinne gehörig aus.

Landschaftsplan

Die Stadt Torgelow hat keinen Landschaftsplan.

Abb. 5: Schutzgebiete im Gemeindegebiet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)



Im Gemeindegebiet gelten folgende Schutzgebietsausweisungen:

- Das FFH 2350-303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung liegt teilweise im Norden des Gemeindegebietes.
- Im Süden des Gemeindegebietes befindet sich das FFH 2350-304 Wald bei Kuhl Morgen an der Uecker, welches 19 ha umfasst.
- Das Gemeindegebiet beinhaltet im Südosten Teile des FFH 2350-301 Waldhof, Jägerbrück und Schwarzer See.
- Im Südwesten an der Gemeindegrenze liegt das kleine FFH 2349-301 Jatznick, Eiskeller.
- Das Gemeindegebiet beinhaltet im Norden, Osten und Süden Teile des SPA 2350-401 Ueckermünder Heide.
- Der geschützte Landschaftsbestandteil UER 35 Porstmoor bei Heinrichsruh befindet sich im Westen des Gemeindegebietes.

Der Naturpark „Am Stettiner Haff“ liegt im Norden und Westen teilweise im Gemeindegebiet.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Laut § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Detaillierungsgrad der Untersuchungen kann nur der Bearbeitungstiefe des Flächennutzungsplans entsprechen.

Es werden keine spezifischen Maßnahmen zur Kompensation festgelegt.

Für das Vorhaben ergeben sich für die verschiedenen Schutzgüter folgende Untersuchungsgebiete:

Tabelle 2: Untersuchungsgebiete

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima Luft	/ Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter	Schutz- gebiete
UG = GB + zzg. nächste Wohnbebau- ung	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB zzg., be- troffenes Schutzgebiet

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Zu betrachten sind die direkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) und auf die Erholungsfunktion (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm).

a) Wohnen

Der Standort liegt 70 m von der Bahnstrecke Jatznick-Ueckermünde entfernt. Im Süden grenzt eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser, auf der sich ein Sandfang sowie das Hauptpumpwerk mit Zwischenspeicherbecken befinden, an.

Über den Geltungsbereich verläuft eine 110-kV-Freileitung. Entsprechend den „Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ vom 18. September 2014 beträgt der Einwirkbereich bei 110-kV-Freileitungen 10 m. Der Abstand wird vom äußeren Leiter gemessen, so dass ein 38 m breiter Korridor entsteht in dem keine Gebäude, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Wohngebäude), zulässig sind.

Westlich der Karlsfelder Straße liegt eine Kleingartenanlage. Im nördlichen Teil der Fläche ist Wohnnutzung vorhanden; weitere Wohnnutzung grenzt südwestlich an.

Die Immissionen der ehemaligen Kläranlage wurden 2010 im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu einem etwa 25 m südlich der Betriebsanlagengrenze gelegenen Grundstück mittels eines Gutachtens untersucht, um zu klären ob durch die verbliebenen Emissionsquellen Gerüche auftreten können und ob diese Gerüche geeignet sind, erhebliche Immissionen hervorzurufen, die eine Minderung der Wohnqualität nach sich ziehen.

Seit 1999 befindet sich am Standort des ehemaligen Klärwerkes nur noch Hauptpumpwerk mit Zwischenspeicherbecken.

„Die potentiellen Hauptemissionsbereiche einer Abwasserbehandlungsanlage lassen sich in den Abwasser- und Schlammbereich unterteilen. ...

Sowohl Schlammbehandlung als auch Abwasserbehandlung sind am Standort nicht vorhanden. Lediglich der Sandfang im offenen Zulaufgraben und die Zwischenspeicherbecken für Mischwasserüberläufe sind existent.“¹

Durch das Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG wurde für den Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ eine gutachterliche Stellungnahme (30.08.2016) erstellt, die bewertet ob die noch vorhandenen Betriebsbestandteile des Hauptpumpwerkes erhebliche Gerüche im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie an den zukünftigen Wohnhäusern hervorrufen können. *„Nach der derzeitigen Datenlage sind keine erheblichen Immissionen im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie zu erwarten. Insbesondere, da*

¹ LMS Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern / Schleswig-Holstein GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Geruchsmissionen auf dem Flurstück 108/4 der Karlsfelder Straße vom 23.09.2010

die ausgewiesenen Immissionen unter einem worst-case Ansatz der Emissionen ermittelt wurden und sich nur auf einen Jahresgang mit hohen Niederschlagsmengen bezieht.“

b) Erholung

Die angrenzende Karlsfelder Straße gehört zum regionalbedeutsamen Radwegenetz. Es gibt Ausblicke in die Landschaft und das Ueckertal.

Das Plangebiet ist aus den oben genannten Nutzungen vorbelastet und weist einen geringen Erholungswert auf.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Flora

Auf der außerhalb von Schutzgebieten liegenden Vorhabenfläche befinden sich folgende Biotope: Ruderalgebüsch (BLR), ruderale Staudenflur (RHU), Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), strukturarme Kleingartenanlage (PKA), Brachfläche städtischer Siedlungsgebiete (OBS), lockeres Einzelhausgebiet (OEL), verdichtete Einzel- und Reihenhausbauung (OER), Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU) und sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS):

Bewertung: gering

Fauna

Es wurden keine faunistischen Aufnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Zum Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Vorhabenfläche ist durch Nutzung anthropogen vorbelastet. Der Geltungsbereich der Planung liegt 215 m entfernt vom FFH-Gebiet 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ und über 600 m vom SPA 2350-401 „Ueckermünder Heide“. Der Geltungsbereich liegt außerhalb bedeutender Rastgebiete. Er befindet sich innerhalb der Zone A (mittlere bis hohe Dichte) des Modells der relativen Dichte des Vogelzuges über dem Land Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Schutzgut Wasser

Östlich des Plangebietes, mehr als 20 m entfernt, befindet sich die Uecker, ein Fließgewässer 1. Ordnung. Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Der Grundwasserflurabstand ist ≤ 2 m. Die Grundwasserneubildung ist >250 mm/a. Die generalisierte Bodenart wird mit Sand-Mosaik angegeben (Quelle:

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die Grundwasserfunktion wird mittel bewertet.

Schutzgut Boden

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan werden als Bodenfunktionsbereiche sickerwasserbestimmte Sande, anmoorige Standorte und tiefgründige Niedermoore angegeben. Die Nährkraftstufe ist mittel. Der nördliche Teil ist bebaut. Der Boden ist anthropogen beeinflusst. Die Bodenfunktion wird gering bewertet.

Schutzgut Klima / Luft

Das Gemeindegebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch hohe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- bzw. Tageszeiten und Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist.

In den Sommermonaten wirken sich die mit Vegetation bestandenen Flächen, besonders Gehölze durch Verdunstung, Beschattung des Bodens und durch die Herabsetzung der

Windgeschwindigkeit positiv und ausgleichend auf das Kleinklima aus; es kommt zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Senkung der Lufttemperatur.
Vorbelastungen der Luft z. B. durch Gewerbebetriebe sind nicht bekannt. Es existieren keine Luftaustauschbahnen. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich gering eingeschränkt. Es gibt keine Kaltluftproduktionsflächen und keine Abzugsschneisen.
Der kleine Standort hat keine bedeutende Funktion.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland in der Großlandschaft Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft und dort in der Landschaftseinheit Uckermünder Heide. Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale im Auftrag des Umweltministeriums M-V (2001) gehört der Geltungsbereich nicht zu einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Der Geltungsbereich ist dem urbanen Raum zuzuordnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Östlich außerhalb des Plangeltungsbereiches ist ein Bodendenkmal bekannt.

Natura 2000 - Gebiete

Nur das FFH-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ liegt in weniger als 300 m Entfernung zum Geltungsbereich und weist die nachfolgend dargestellten Merkmale und Schutzziele auf.

Tabelle 3: Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie

LRT 1130	Ästuarien
LRT 3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
LRT 3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion
LRT 91E0	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Tabelle 4: FFH-Arten

Steinbeißer	<i>Cobitis taenia</i>
Bitterling	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>
Biber	<i>Castor fiber</i>
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>

Für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 37/16 wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Tabelle 5: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

A	B	Umweltbelange						Mensch	
		Boden	Wasser	Klima	Tiere + Pflanzen	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen	Erholung
Boden			●	•	●	•	●	•	-
Wasser		●		•	•	•	•	•	•
Klima		•	•		•	-	•	●	•
Tiere + Pflanzen		•	•	•		●	•	•	•
Landschaft		-	-	-	•		●	•	●
Kulturgüter		-	-	-	•	●		•	•
Wohnen		•	•	●	•	●	•		●
Erholung		-	•	-	●	•	•	•	

A beeinflusst B: ● stark • mittel • wenig - gar nicht

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch die zusätzliche Versiegelung bzw. die Anlage von Standplätzen hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Wasserhaushaltes und des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Plangebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sind daher nicht zu erwarten.

2.2 Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

Nullvariante

Die Nullvariante bezeichnet die Entwicklung der Plangebietsflächen ohne die Umsetzung einer Planung. In diesem Fall würden sich keine wesentlichen Änderungen im ökologischen

Sinne ergeben, da die Vorhabenflächen auch in Zukunft als Siedlungsbereiche / Siedlungsrandbereiche ständiger anthropogener Nutzung und Veränderung unterworfen wären.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Vorhaben wird bei Realisierung folgende Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

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

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien und das Befahren mit Baufahrzeugen,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Projektgebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- Im Gegensatz zu unbebauten Flächen wirken bebaute Flächen wie ein Wärmespeicher.
- Durch Schadstoffemissionen (Verkehr, Heizung) ändert sich die chemische Zusammensetzung der Luft.

Schutzgut Mensch

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft sind, muss insbesondere der Wirkfaktor Schallimmission betrachtet werden. Die Wohnnutzung selbst verursacht keine Schallemissionen.

Die durch das Plangebiet verlaufende 110kV-Freileitung hat einen Einwirkbereich in dem Wohnnutzung nicht zulässig ist (Breite dieser Trasse 39 m).

Im Bereich der ehemaligen Kläranlage können Geruchsmissionen auftreten. Hierzu wurde auf der Ebene des Bebauungsplans ein Gutachten erstellt.

Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung von Wohn- und Erholungsfunktionen erwartet.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Durch die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden die Lebensraumbedingungen für Tiere und Pflanzen geändert. Derzeit sind die Flächen im Süden größtenteils unversiegelt. Mit Umsetzung des Vorhabens werden Eigenheime und Nebengebäude aufgebaut, die eine Neuversiegelung der Flächen bedeuten. Darüber hinaus wird die unbebaute Fläche umgestaltet, so dass sich hierdurch die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere verändern.

Flora

Es werden Lebensräume mit geringer ökologischer Wertigkeit zerstört. Zur Deckung des Kompensationsbedarfes sind Ersatzmaßnahmen zu realisieren. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung näher zu bestimmen.

Fauna

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich streng und besonders geschützter Arten ist bei der Vorhabenfläche nicht absehbar, da die Lebens-

raumausstattungen des Plangebietes aufgrund der anthropogenen Vorbelastung nicht den Anforderungen dieser Arten entsprechen.

In den nachfolgenden Planungsstufen (wie der Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“), sind Vorkommen streng geschützter Arten und bedeutsamer europäischer Vogelarten und durch die Planungen entstehende artenschutzrechtliche Konflikte sowie notwendige Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und darzustellen.

Schutzgut Wasser

Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Das Grundwasserangebot wird sich nicht verringern.

Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Ein Antrag auf Ausnahme zum Bauverbot im Uferschutzstreifen ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu stellen.

Schutzgut Boden

Die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen stellt einen Eingriff in die Bodenfunktion dar. Der versiegelte Boden geht für das Bodenleben als Träger biotischer Substanz verloren.

Schutzgut Klima / Luft

Die großräumigen Klima- und Luftverhältnisse bleiben von den geplanten Maßnahmen unbeeinträchtigt. Die Wohnbebauung beeinträchtigt keine wichtigen Luftaustauschbahnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da der Bereich bereits als Siedlungsfläche zu werten ist.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Natura 2000 - Gebiete

Nur das FFH-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ liegt in weniger als 300 m Entfernung zum Geltungsbereich. Die Ausstattung keiner der Vorhabenflächen entspricht den dort aufgeführten Lebensraumtypen oder Lebensraumansprüchen der dort aufgeführten Arten. Nach § 19c Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben das FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen kann.

Eine Beurteilung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die durchgeführten FFH-Prüfungen für den Bebauungsplan Nr. 37/16 weisen die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura-Gebiete in der Umgebung nach.

Wechselwirkungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Standortwahl erfolgt auf Flächen, die keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Änderung weitgehend entsprochen, da eine bereits vorbelastete Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im baulich unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern.

Die Eingriffsregelung ist in der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten.

Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass von den geplanten Vorhaben keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Daher wer-

den die vorgefundenen Biotoptypen als Grundlage zur Bewertung des Eingriffes und zur Ermittlung multifunktional wirkender Kompensationsmaßnahmen dienen. Eine additive Ermittlung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen bezogen auf andere Schutzgüter wird im Allgemeinen nicht erforderlich sein. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen soll die verbindliche Bauleitplanung treffen. Der in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsbedarf sollte primär im Geltungsbereich gedeckt werden. Eingriffe, welche nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Vorhabenflächen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können, sind durch externe Maßnahmen zu kompensieren.

2.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung, die Wohnbaufläche am Siedlungsrand oder in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung zu errichten, bestehen keine sinnvollen alternativen Planungsmöglichkeiten.

Die Ausweisung anderer Flächen würde zur Zersiedlung der Landschaft führen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Überwachungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt, da durch die Änderung des Flächennutzungsplans noch keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

3.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow soll Wohnnutzung in einem bereits erschlossenen Gebiet ermöglicht werden. Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch: Auswirkungen auf den Umweltbelang durch die Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen: Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten sind aufgrund der fehlenden Lebensräume im Planbereich nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Untersuchungen erfolgen auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Boden: Innerhalb des Plangebietes werden Flächen versiegelt, was eine nachhaltige Beeinträchtigung an Bodenflächen bedeutet. Der notwendige Ausgleich wird in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Wasser: Oberflächengewässer sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird nur in geringem Umfang verändert.

Klima: Durch die geringe Erweiterung der Bauflächen werden sich keine nachhaltigen Veränderungen des Mikroklimas ergeben.

Landschaftsbild: Der Standort liegt innerhalb der Siedlungsfläche, so dass keine Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes zu beachten ist.

Kultur- und Sachgüter: Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu erwarten. Die FFH-Prüfung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Vorbelastungen und der Ersatzbarkeit der vorhandenen Lebensräume nicht als erheblich zu bewerten.

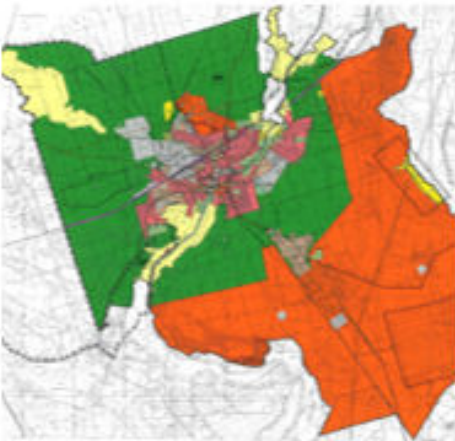
Torgelow,

Der Bürgermeister

Siegel



5. Änderung des Flächennutzungsplanes



**STADT
TORGELOW**

Impressum

Stadt Torgelow

Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow

■ Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow
Tel: +49 3976 252 0
E-Mail: info@torgelow.de

■ Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel: +49 381 37706983
E-Mail: genschow@wimes.de

August 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
2	Analysen	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	6
2.3	Wirtschaft und Beschäftigung	8
2.3	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung.....	10
	Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	14

Quellenverzeichnis:

- Einwohnerdaten, Einwohnermeldestelle der Stadt Torgelow
- Gebäude- und Wohnungsdaten - Statistisches Amt M-V und Vor-Ort-Begehung Wimes
- Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit Nürnberg
- Pendlerdaten, Agentur für Arbeit Hannover

Redaktionelle Vorbemerkung:

Zur sprachlichen Vereinfachung werden Begriffe, die grammatisch in weiblicher und männlicher Form gebildet werden können, durchgängig in der jeweils kürzeren, zumeist männlichen Form gebraucht. Frauen und Männer werden jedoch stets in gleicher Weise angesprochen.

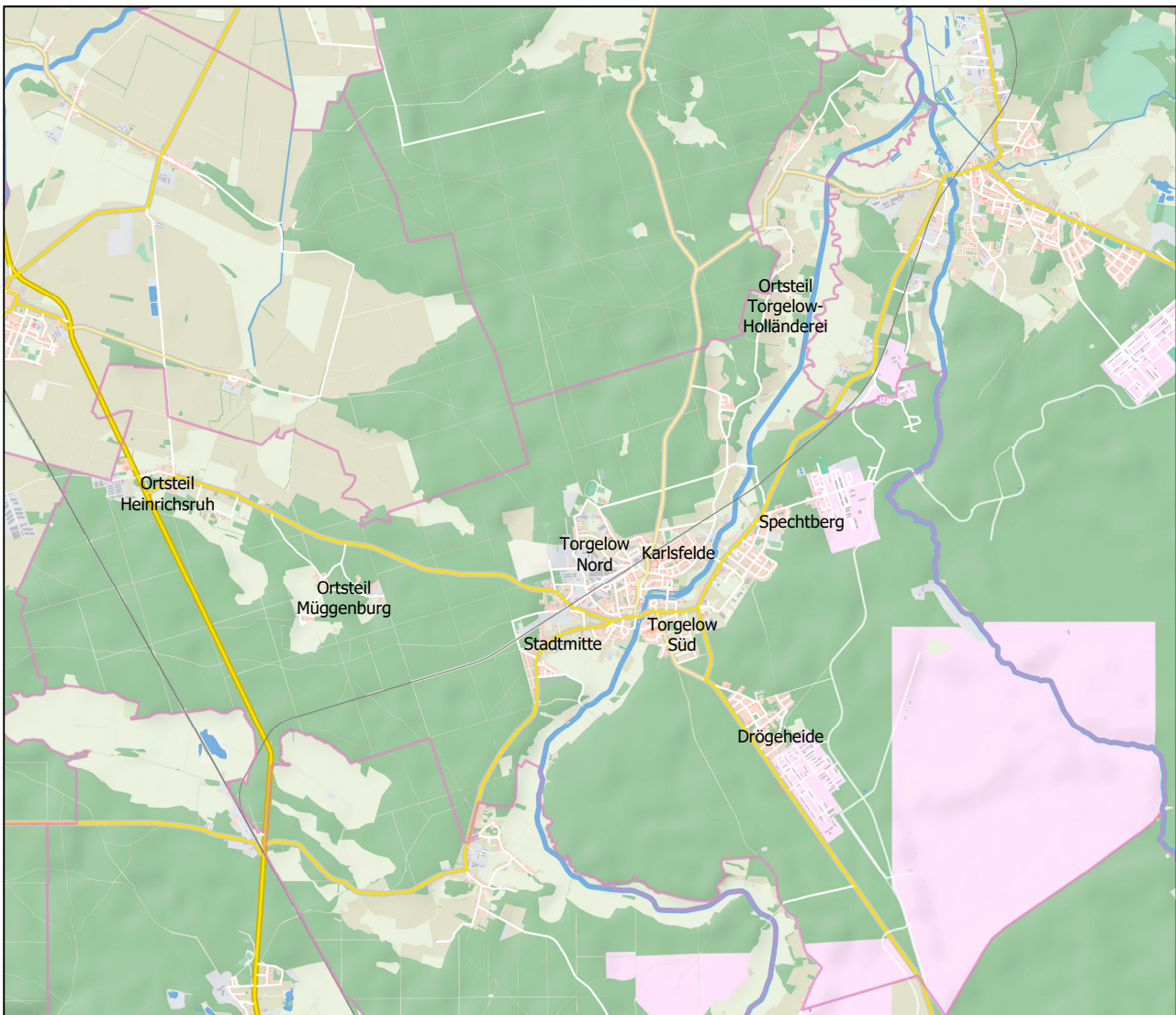
1 Vorbemerkungen

Torgelow ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald und hat gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) eine Funktion als Grundzentrum wahrzunehmen. Die Stadt ist Verwaltungssitz des Amtes Torgelow-Ferdinandshof, dem neben Torgelow weitere sechs Gemeinden angehören.

Naturräumlich ist Torgelow an der unteren Uecker im Gebiet der Ueckermünder Heide gelegen.

Die Stadt Torgelow gliedert sich in sechs Stadtteile: Stadtmitte, Torgelow NORD, Karlsfelde, Torgelow SÜD, Spechtberg und Drögeheide. Im Jahr 2014 erfolgte die Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinden Torgelow-Holländerei und Heinrichsruh mit dem Ortsteil Muggenburg. Die Stadt Torgelow erstreckt sich nunmehr über eine Fläche von 72 km².

Karte 1: Gesamtstadt Torgelow

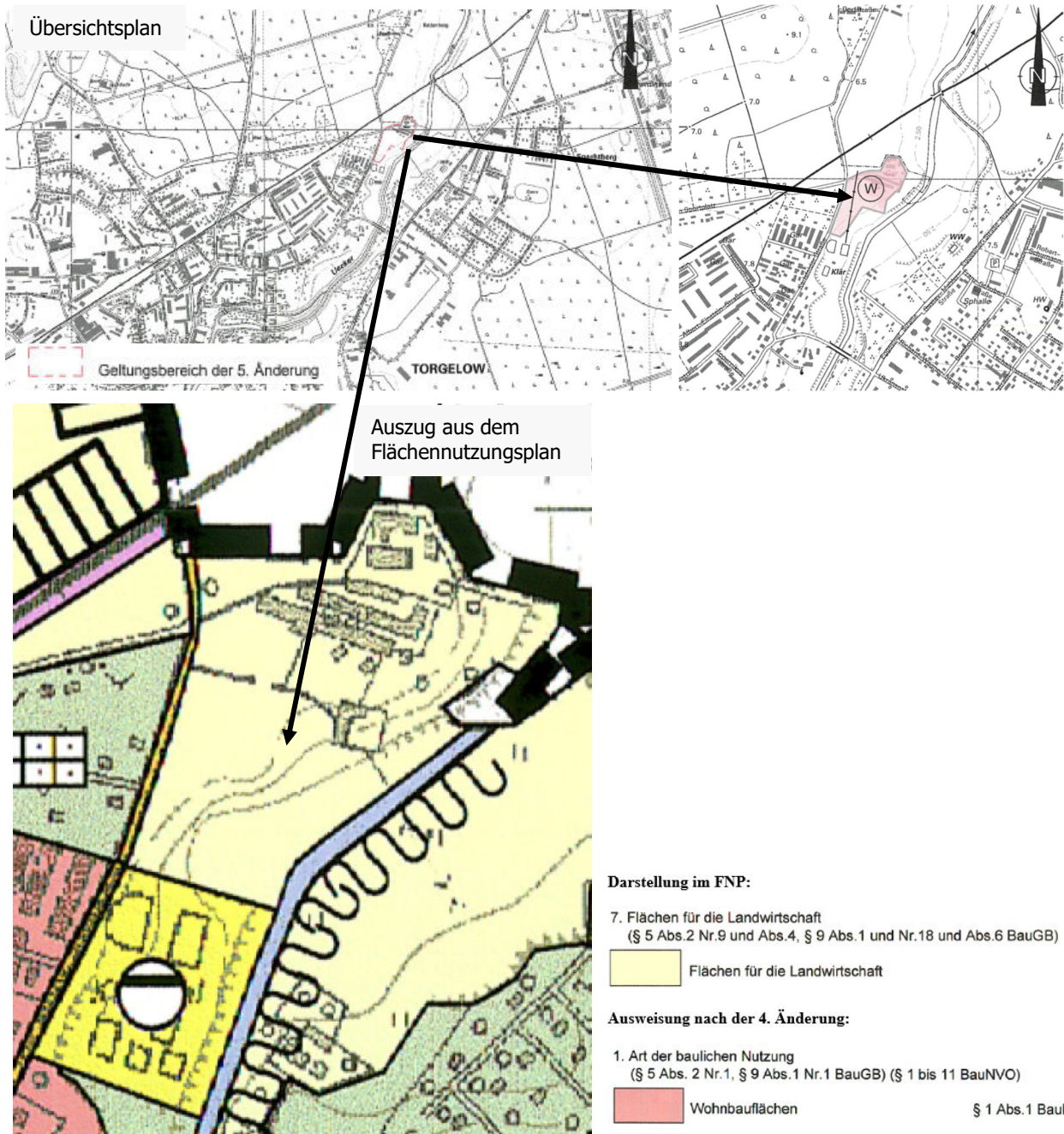


Mit der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche von 2,2 ha für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Der Planungsraum befindet sich am äußersten Ortsrand der Stadt Torgelow im Nordosten des Stadtteils Karlsfelde und wird zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt. Auf dem übrigen Teil befinden sich Garagenanlagen und Einzelhausbebauungen.

Der Planungsraum ist verkehrlich gut erschlossen durch seine unmittelbare Lage an der Karlsfelder Straße.

Karte 2: Planungsraum



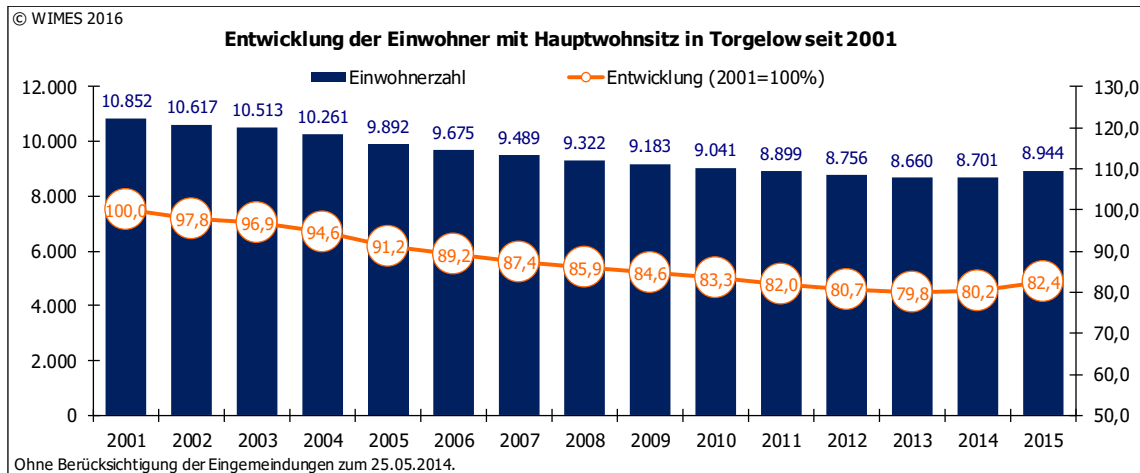
2 Analysen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung gesamt

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.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2015 in der Kernstadt Torgelow



Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen

Nach ausgewählten Altersgruppen betrachtet, wird deutlich, dass die Zahl der Kinder im Kita-Alter im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2015 um 21,4 % angestiegen ist. Das sind 101 Kleinkinder. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg dabei von 4,4 % in 2001 auf 6,6 % in 2015.

Die Zahl der Schulkinder von 6 bis 15 Jahren ist, wie in den meisten Regionen aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren, bis 2007 zurückgegangen. Seit 2008 steigt die Zahl aber wieder stetig an. Das hängt mit der steigenden Geburtenzahl nach der Jahrtausendwende zusammen.

Der Anteil der Kinder bis 15 Jahre liegt insgesamt bei rund 14 %, in vielen Städten und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser Wert bei unter 10 %.

Die Entwicklung der Kinderzahlen ist auch wichtig im Hinblick auf den Erhalt vorhandener sozialer Infrastruktur. So verfügt Torgelow über diverse Kitas und Schulen und diese gute Ausstattung mit dieser zielgruppenspezifischen Infrastruktur wirkt gerade auch als Zuzugsmotiv für junge Paare und Familien.

Die Betrachtung der Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen zeigt, dass in der Altersgruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren die höchsten Verluste eingetreten sind. Hier ging die Zahl um 56,3 % (-916 Personen) zurück. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ging um sieben Prozentpunkte zurück, von 15,0 % auf 7,9 %. Der deutliche Rückgang dieser Altersgruppe ist ebenfalls auf den Geburteneinbruch in den 1990er Jahren zurückzuführen und kennzeichnet viele ostdeutsche Städte und Gemeinden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein leichter Zugewinn in dieser Altersgruppe eingetreten, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen dürfte.

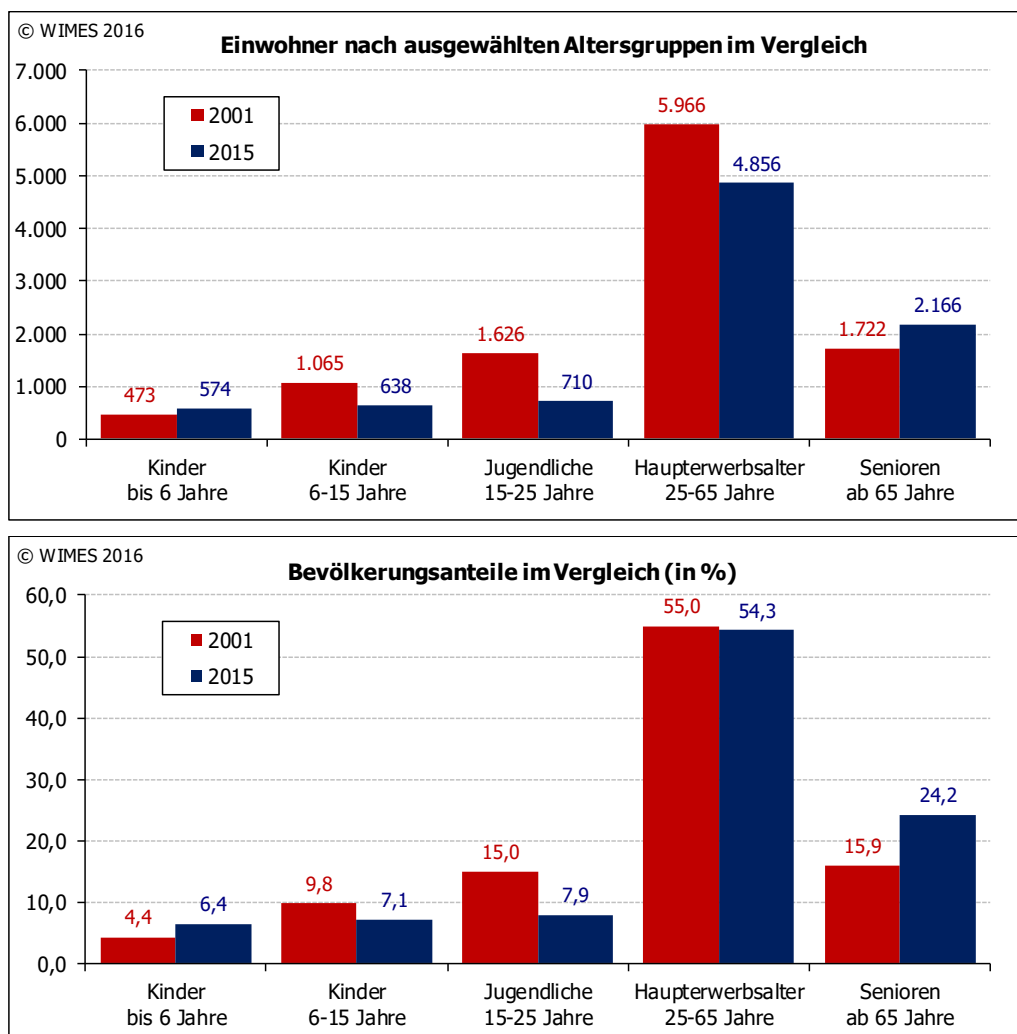
Bei den Personen im Haupterwerbsalter nahm die Zahl der Einwohner bis 2009 stetig ab, in den Folgejahren ist das Niveau recht stabil. Die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe nahm insgesamt von 2001 zu 2015 um 18,6 % (-1.110 Personen) ab. Der Anteil lag Ende 2015 bei 54,3 %.

Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre hat sich um 25,8 % (+444 Personen) erhöht. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag Ende 2015 bei 24,2 %.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
Stadtteil	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015
Stadtmitte	90	148	234	128	394	152	1.255	1.192	343	412
NORD	40	41	104	52	131	33	685	545	197	298
Karlsfelde	171	169	332	174	453	240	1.926	1.328	660	704
SÜD	45	50	108	61	186	52	728	633	391	415
Spechtberg	62	71	146	123	241	103	717	593	76	180
Drögeheide	65	95	141	100	221	130	655	565	55	157
Torgelow	473	574	1.065	638	1.626	710	5.966	4.856	1.722	2.166

	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
Stadtteil	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Stadtmitte	58	64,4	-106	-45,3	-242	-61,4	-63	-5,0	69	20,1
NORD	1	2,5	-52	-50,0	-98	-74,8	-140	-20,4	101	51,3
Karlsfelde	-2	-1,2	-158	-47,6	-213	-47,0	-598	-31,0	44	6,7
SÜD	5	11,1	-47	-43,5	-134	-72,0	-95	-13,0	24	6,1
Spechtberg	9	14,5	-23	-15,8	-138	-57,3	-124	-17,3	104	136,8
Drögeheide	30	46,2	-41	-29,1	-91	-41,2	-90	-13,7	102	185,5
Torgelow	101	21,4	-427	-40,1	-916	-56,3	-1.110	-18,6	444	25,8

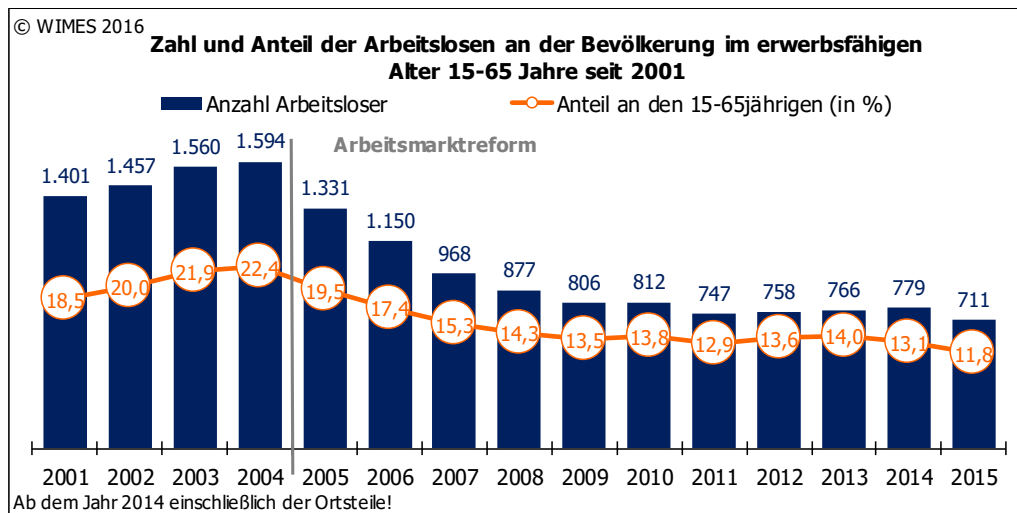
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich


2.3 Wirtschaft und Beschäftigung

Arbeitslosigkeit

Zum 31.12.2015 gab es in der Stadt Torgelow 711 Arbeitslose. Die Zahl der Arbeitslosen gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergibt für das Jahr 2015 eine Arbeitslosenquote von 11,8 %. Dies ist der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum seit 2001. Beim Rückgang der Arbeitslosigkeit im Betrachtungszeitraum ist der Einfluss der Arbeitsmarktreform zum 01.01.2005 zu berücksichtigen, aber auch in den Folgejahren sank die Zahl der Arbeitslosen weiter merklich ab.

Abbildung 3: Arbeitslose und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001

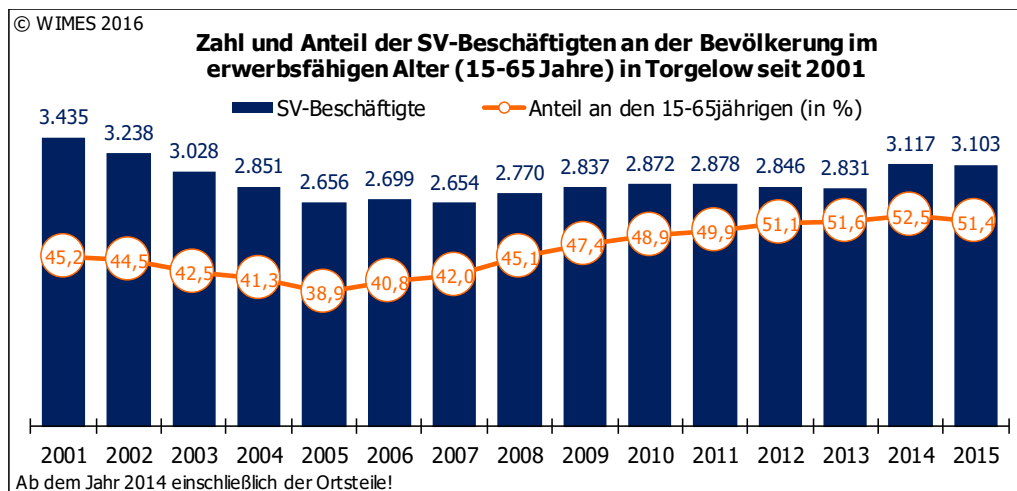


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (SV-Beschäftigte)

Im Zeitraum von 2001 bis 2005 sank die Zahl der SV-Beschäftigten merklich ab, in den Folgejahren nahm die Zahl dann aber wieder zu. Die rückläufige Tendenz der Jahre 2012 und 2013 ist vor allem zurückzuführen auf Stellenabbau in der Eisengießerei (Absatzflaute im Bereich der Windkraft für welche die Eisengießerei als Zulieferer arbeitet).

Im Jahr 2015 gab es in der Stadt Torgelow 3.103 SV-Beschäftigte. Der Anteil an den 15-65jährigen lag in 2015 bei 51,4 % und somit um 12,5 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2005 (Tiefpunkt).

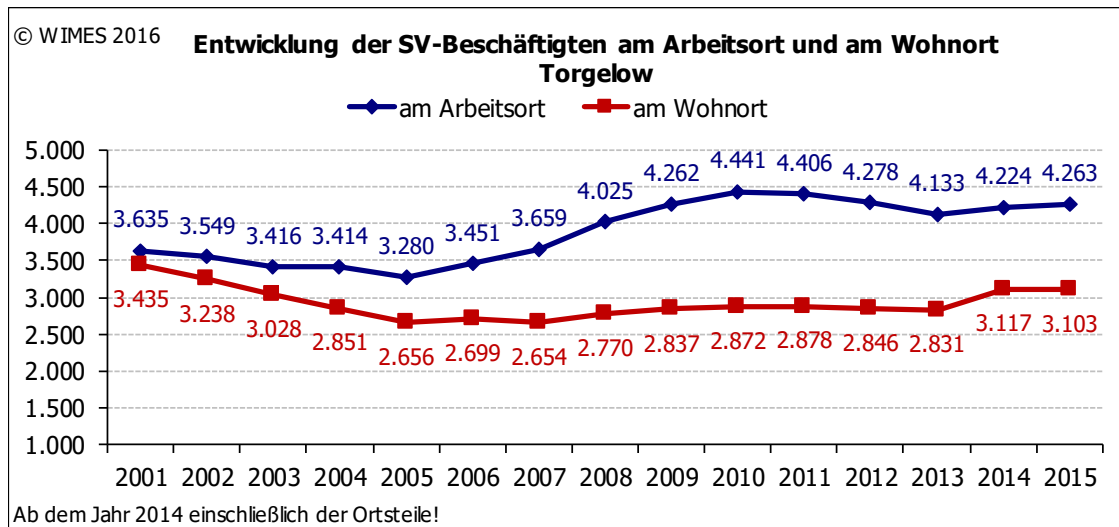
Abbildung 4: SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001



SV-Arbeitsplätze

Die Zahl SV-Beschäftigter am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in der Gemeinde wohnen besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten die von außerhalb kommen, dann sind es Einpendler.

Abbildung 5: SV-Beschäftigte am Wohnort sowie Arbeitsort Torgelow seit 2001

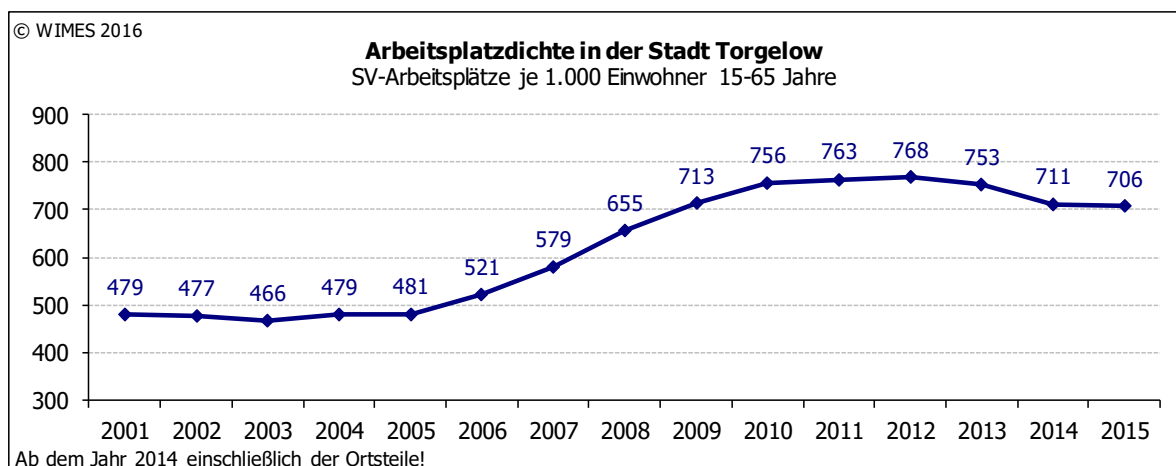


Auch die Zahl der SV-Arbeitsplätze in der Stadt Torgelow sank zunächst von 2001 bis 2005 (-355 Arbeitsplätze=-9,7 %). Zum Jahr 2006 trat auf Grund der Errichtung neuer mechanischer Werkstätten auf dem Gelände der CHL Eisengießerei Torgelow GmbH ein deutlicher Anstieg der SV-Arbeitsplätze (+171 Arbeitsplätze=5,2 %) gegenüber dem Vorjahr ein. Auch in den Folgejahren nahm bis 2010 die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Torgelow weiter jährlich zu bis auf 4.441 SV-Arbeitsplätze. Gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2005 ist ein Zuwachs um 1.161 SV-Arbeitsplätze bzw. +35,4 %! Seit 2011 sind Rückgänge der Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsort eingetreten, vor allem zurückzuführen auf Stellenabbau in der Eisengießerei (Absatzflaute im Bereich der Windkraft für welche die Eisengießerei als Zulieferer arbeitet). Im Jahr 2014 gab es in Torgelow 4.224 SV-Arbeitsplätze, einschließlich der SV-Arbeitsplätze in den neu eingemeindeten Ortsteilen. Zum Jahr 2015 stieg die Zahl der Arbeitsplätze leicht an.

Arbeitsplätze und Arbeitsplatzdichte

In Korrelation zu den Einwohnern gibt es in der Stadt Torgelow ein sehr hohes Arbeitsplatzaufkommen. Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen.

Abbildung 6: Arbeitsplatzdichte seit 2001



Im Jahr 2015 gab es in Torgelow 4.263 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 706 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2015 bei 645 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren lag.

Im Ausgangsjahr der Betrachtung 2001 lag die Arbeitsplatzdichte in Torgelow nur bei 479 SV-Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner.

Ein- und Auspendler

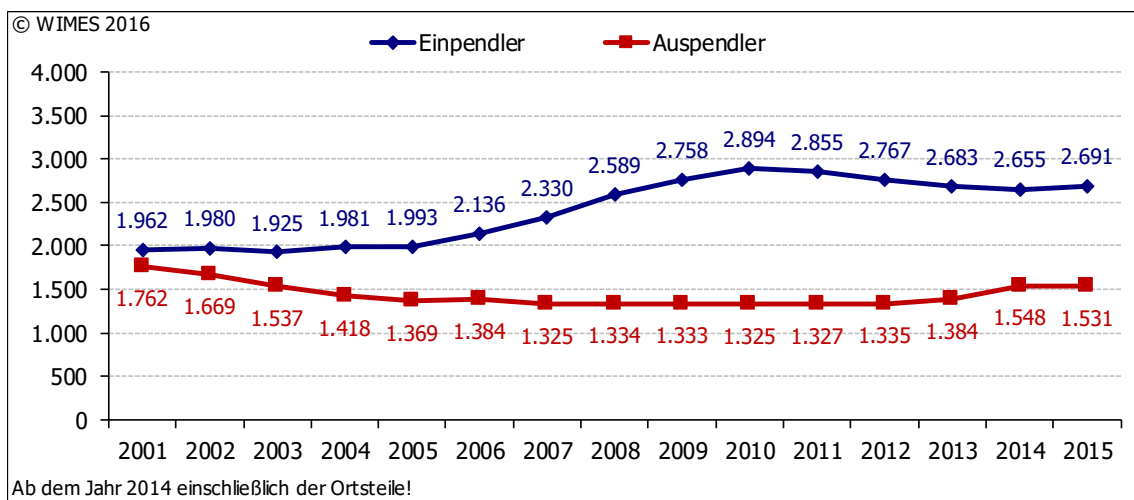
Die Zahl der Einpendler aus Torgelow lag im Betrachtungszeitraum stets über der Zahl der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse bzw. positive Pendlersalden zu verzeichnen.

Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in ein Gebiet einpendeln oder mehr in dem Gebiet wohnende SV-Beschäftigte dieses regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb befindet.

Im Vergleich zum Beginn des Betrachtungszeitraumes hat der positive Pendlersaldo erheblich zugenommen. Lag der Wert 2001 nur bei 200 Personen, waren es 2015 1.160 Personen.

Die hohe Zahl der Einpendler ist auf die sehr gute Ausstattung der Stadt Torgelow mit Arbeitsplätzen zurückzuführen, welche die Stadt auch als Wohnstandort attraktiv machen. Bei Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes stellt die hohe Zahl der Einpendler ein Potenzial für Zuzüge dar. Bedeutend dabei ist auch die gute Ausstattung der Stadt Torgelow mit sozialer Infrastruktur, wie Kitas, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

Abbildung 7: Ein- und Auspendler in Torgelow seit 2001



2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2015 lag der Wohnungsbestand in der Kernstadt Torgelow bei 4.950 WE. In den erst im Jahr 2015 eingemeindeten Ortsteilen lag der Wohnungsbestand Ende 2015 insgesamt bei 294 WE, davon 172 WE Torgelow-Holländerei und 122 WE in Heinrichsruh. Für die Bebauung in den Ortsteilen sind dabei kleinteilige Strukturen kennzeichnend (Eigenheime). Somit ergibt sich für die Stadt Torgelow insgesamt ein Wohnungsbestand von 5.244 WE.

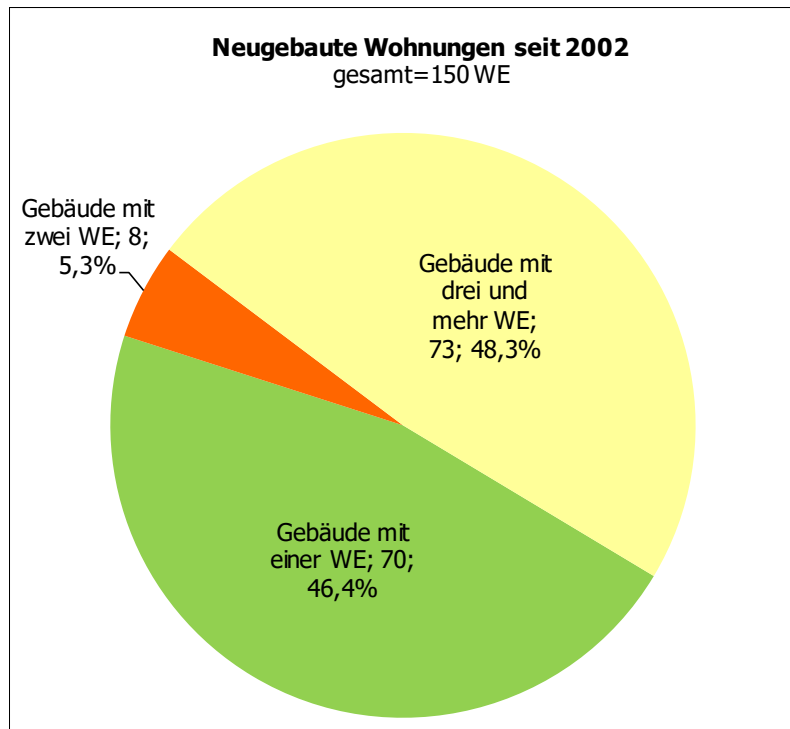
Tabelle 2: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung in der Kernstadt Torgelow

WE-Bestand 31.12.2002	Wohnungsbestandsänderungen durch:			WE-Bestand 31.12.2015	Entwicklung 2002 bis 2015
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
5.200	-470	69	151	4.950	-250

Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in der Kernstadt insgesamt um 250 WE verringert. Der Rückgang der Wohnungszahl ist auf die Umsetzung von Wohnungsrückbau zurückzuführen, so wurden seit dem Jahr 2002 in Torgelow 470 WE durch Rückbau vom Markt genommen. Der dadurch bedingten Reduzierung der Wohnungszahl steht im Betrachtungszeitraum ein Neubau von insgesamt 146 WE gegenüber. Durch Veränderungen im Bestand, wie dem Teilen großer Wohnung, Umnutzung, Dachgeschossausbau etc., erfolgte ein Zuwachs um 69 WE.

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

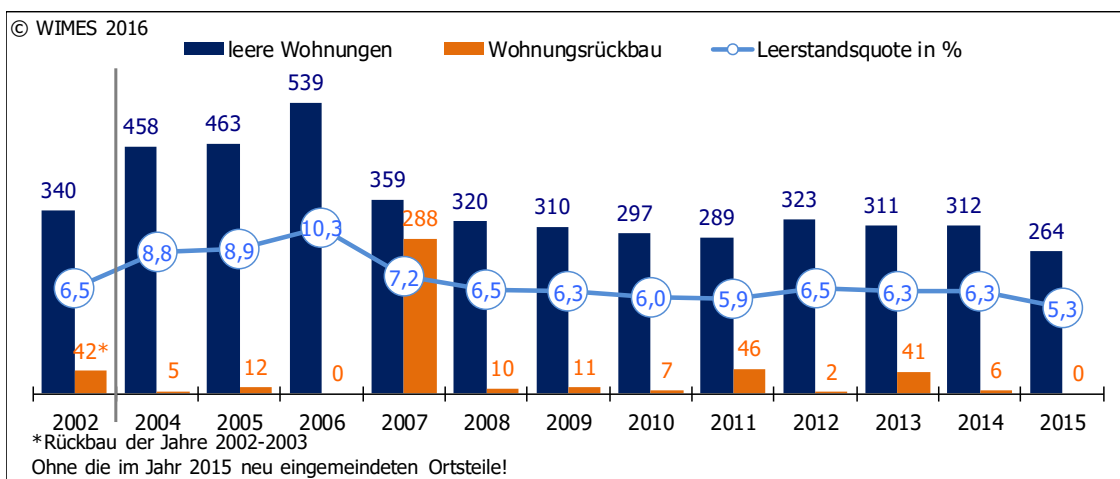
Abbildung 8: Wohnungsneubau seit 2002



Wohnungsleerstände

Ende 2015 standen in Torgelow, ohne die eingemeindeten Ortsteile, 264 Wohnungen leer. Gemessen am Wohnungsbestand gesamt lag die Leerstandsquote bei 5,3 %. Dies ist der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum. Wie folgende Abbildung zeigt, lag der Höchstwert im Jahr 2006 bei 10,3 % (539 leere WE). Durch umfangreichen Wohnungsrückbau trat zu 2007 eine merkliche Reduzierung der Leerstände ein.

Abbildung 9: Wohnungsleerstand in Torgelow seit 2002 (ohne Eingemeindungen 2014)



Eine Auswertung nach der Baustruktur zeigt, dass im kleinteiligen Bereich der Einfamilienhäuser der Wohnungsleerstand sehr gering ausfällt. In diesem Bereich gibt es keine strukturellen Leerstände. Es handelt sich um Gebäude, die aus Altersgründen aufgegeben wurden und nicht mehr in einem wohnungsmarktauglichen Zustand sind. Damit kann einer Nachfrage in diesem Wohnungsteilmarkt aus dem vorhandenen Bestand nicht entsprochen werden. Entsprechend der Haushaltsprognose für die Stadt Torgelow ergibt sich für den Wohnungsteilmarkt Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser bis zum Jahr 2025 ein Bedarf von rund 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. entwickelt werden.

Tabelle 3: Wohnungsleerstand nach der Baustruktur

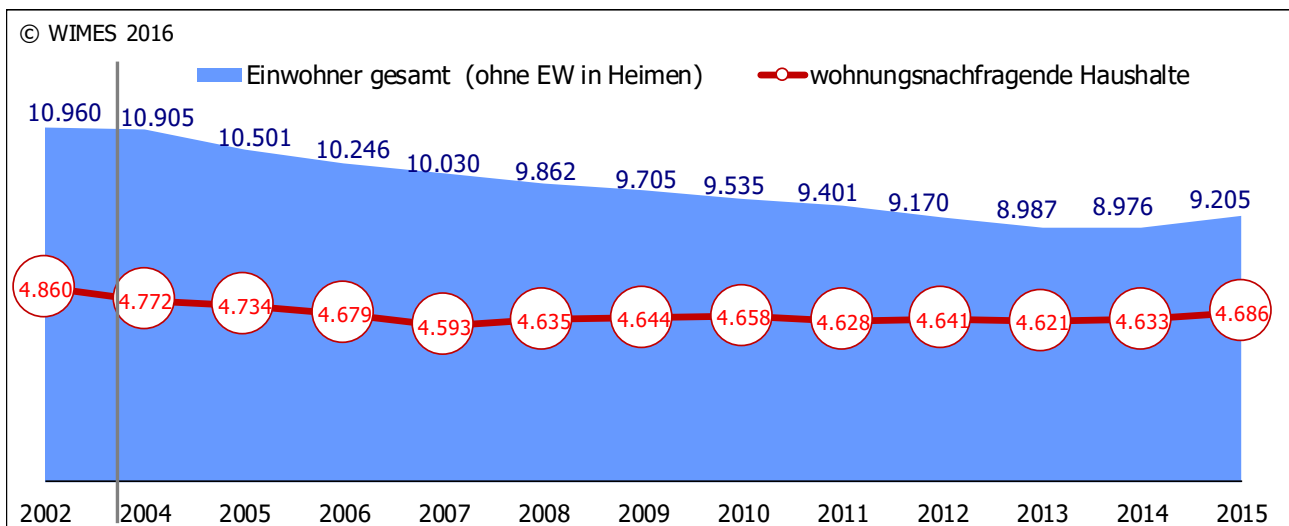
	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Einfamilien-/ Doppel-/Reihenhaus	1.561	4	0,3
Mehrfamilienhaus traditionell/ Wohn- und Geschäftshaus	1.656	136	8,2
Mehrfamilienhaus industriell	1.733	124	7,2
Gesamt	4.950	264	5,3

Wohnungsnachfragende Haushalte und Haushaltsgröße

Ende 2015 lag der Wohnungsbestand in der Kernstadt Torgelow bei 4.950 WE, davon standen 264 WE leer. Der Wohnungsbestand abzüglich der leerstehenden WE ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Diese lag damit bei 4.686 Haushalten.

Wird die Einwohnerzahl gesamt, d.h. mit Haupt- und Nebenwohnsitz, zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Ende 2015 gab es in der Kernstadt Torgelow 8.944 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 396 mit Nebenwohnsitz. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner, abzüglich der 135 Einwohner in Heimen, lag dementsprechend bei 9.205 Personen und die durchschnittliche Haushaltsgröße damit bei 1,96 Personen je Haushalt. Dies ist im Vergleich zu anderen Städten in M-V noch eine recht hohe Haushaltsgröße und deutet auf einen überdurchschnittlichen Anteil von Familien mit Kindern.

Abbildung 10: Einwohner und Haushalte Kernstadt Torgelow im Vergleich



Wohnbaupotenziale – Eigenbedarf

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 Heinrichsruh erfolgte. Beide waren vormals eigenständige Gemeinden. 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 Wohnungsnachfrageprognose sowie für die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist.

Die Prognoseberechnungen ergaben eine deutliche Nachfrage im Wohnungsteilmarkt „Einfamilienhaus. In diesem Bereich stehen in der Stadt Torgelow nur sehr wenige Flächen zur Verfügung, mit der allerdings die aktuelle als auch künftig zu erwartende Nachfrage nach 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 Wohnbaufläche für den Eigenbedarf wären dies für die Gesamtstadt Torgelow etwa 160 Wohneinheiten für Familien (Kinder/Enkel). Das sind 3 % des vorhandenen Wohnungsbestandes bzw. der Anzahl der Haushalte im Jahr 2015 in der Gesamtstadt Torgelow.

Über den Eigenbedarf hinaus gibt es zudem aber auch noch eine Nachfrage von Außerhalb. Zum einen von Familien und älteren Menschen aufgrund der guten Ausstattung Torgelows mit sozialer Infrastruktur. Zum anderen ergibt sich eine zusätzliche Wohnungsnachfrage durch die hohe Zahl der Arbeitseinpender. Derzeit zeigt sich vor allem durch diese Zielgruppe eine Nachfrage nach Wohnungsneubau im Eigenheimbereich auf integrierten Standorten aber auch im ländlich geprägten Standort der Stadt Torgelow, insbesondere von Familien mit Kindern bzw. noch ohne Kinder (Wohneigentumsbildung).

Positive Entwicklungseffekte, wie Einwohnerzugewinne, die Arbeitsplatzentwicklung etc. können nur beibehalten werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau erschlossen werden. Gelingt dies nicht, wird sich die Einwohnerabnahme wieder beschleunigen und dies hat auch negative Auswirkungen auf die Auslastung sozialer Infrastruktur.

Mit der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen und dementsprechendem Wohnungsneubau sind also positive Effekte auf die Einwohnerentwicklung zu erwarten.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen hat keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und -stätten. Im Gegenteil, eine stabile Einwohnerentwicklung könnte zur Sicherung der Arbeitsplätze und zur Unternehmensnachfolge beitragen.

Durch die Bereithaltung attraktiver, nachfragegerechter Wohnbauflächen lassen sich auch Anreize zur Ansiedlung schaffen. Gleichzeitig kann so auch zukünftig ein Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region geleistet werden.

Insofern sollte der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow zugestimmt werden.

Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Karten

Karte 1: Gesamtstadt Torgelow.....	4
Karte 2: Planungsraum.....	5

Tabellen

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt.....	7
Tabelle 2: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung in der Kernstadt Torgelow	10
Tabelle 3: Wohnungsleerstand nach der Baustruktur	12

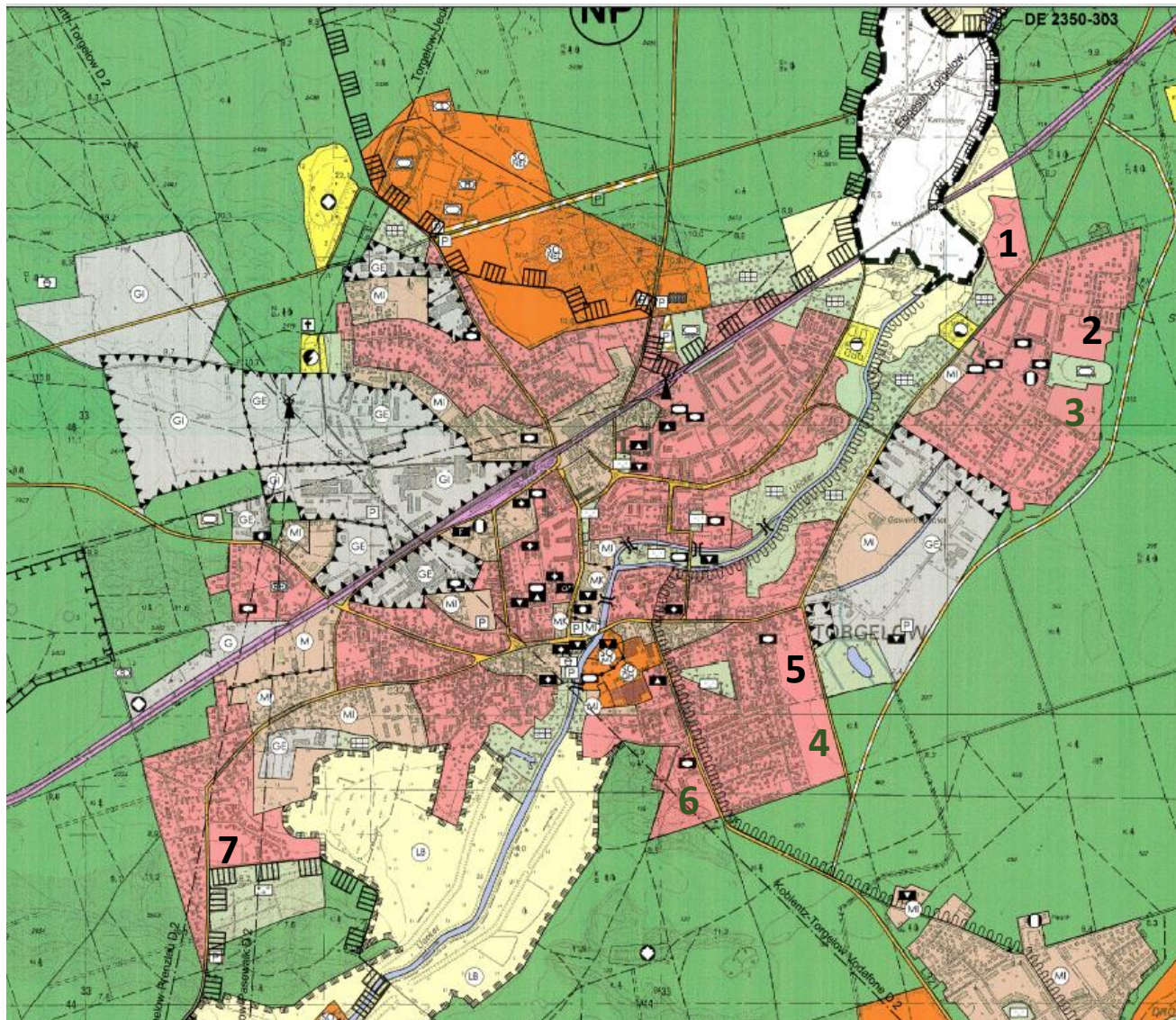
Abbildungen

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2015 in der Kernstadt Torgelow	6
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich	7
Abbildung 3: Arbeitslose und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001	8
Abbildung 4: SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001	8
Abbildung 5: SV-Beschäftigte am Wohnort sowie Arbeitsort Torgelow seit 2001	9
Abbildung 6: Arbeitsplatzdichte seit 2001.....	9
Abbildung 7: Ein- und Auspendler in Torgelow seit 2001	10
Abbildung 8: Wohnungsneubau seit 2002	11
Abbildung 9: Wohnungsleerstand in Torgelow seit 2002 (ohne Eingemeindungen 2014).....	11
Abbildung 10: Einwohner und Haushalte Kernstadt Torgelow im Vergleich.....	12

5. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Torgelow, Begründung Stand Dezember 2016 - Anlage 2

Auszug aus der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Stadt
Torgelow vom 01.07.2010 mit der 1. und 2. Änderung; FNP in Kraft seit
24.08.1995;

3. Änderung in Kraft seit 15.08.2013



Städtebauliche Einschätzung der noch freien Wohnbauflächen entsprechend FNP:

1	Grundstücksverhältnisse sind nicht geklärt, aktuell ist eine Erschließung nicht möglich
2	Teilweise B-Plangebiet Nr. 25-I/11 mit ca. 7 freien Baugrundstücken, Wald, Lagerfläche
3	Waldfläche
4	Waldfläche
5	Grundstücksverhältnisse sind nicht geklärt, aktuell ist eine Erschließung nicht möglich
6	Waldfläche
7	Grundstücksverhältnisse sind nicht geklärt, aktuell ist eine weitere Erschließung nicht möglich. Die erschlossenen Grundstücke sind bis auf 3 noch freie Grundstücke alle bebaut.

Stand: 25.11.2016