

# Ergänzung des Flächennutzungsplans Torgelow um den OT Holländerei Begründung



Stand:

Entwurf  
Februar 2018

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](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

Umweltbericht:

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechts- und Verfahrensgrundlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Geografie</b> .....	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Geschichte</b> .....	<b>13</b>
<b>3.3</b>	<b>Bevölkerung</b> .....	<b>14</b>
<b>3.4</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>15</b>
3.4.1	Naturschutz .....	15
3.4.2	Gewässer .....	15
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Wohnbauflächen</b> .....	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b> .....	<b>21</b>
<b>4.3</b>	<b>Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen</b> .....	<b>21</b>
<b>4.4</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>21</b>
4.4.1	Straßenverkehr .....	21
4.4.2	Schienenverkehr.....	22
4.4.3	Rad- und Wanderwege.....	22
<b>4.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>22</b>
4.5.1	Elektrizität .....	22
4.5.2	Gas.....	23
4.5.3	Abwasser.....	23
4.5.3	Abfall .....	23
4.5.4	Richtfunk .....	23
<b>4.6</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>23</b>
4.6.1	Dauerkleingärten .....	23
4.6.2	Friedhof .....	23
<b>4.7</b>	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</b> .....	<b>24</b>
<b>4.8</b>	<b>Landwirtschaft und Wald</b> .....	<b>24</b>
4.8.1	Landwirtschaft .....	24
4.8.2	Wald .....	24
<b>4.9</b>	<b>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Umwelt</b> .....	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>Kennzeichnungen</b> .....	<b>28</b>

---

<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>28</b>
6.1	Internationale Schutzgebiete – Gebiete des Natur- und Landschaftsschutzes .....	28
6.2	Nationale Schutzgebiete – Gebiete des Natur- und Landschaftsschutzes .....	29
6.3	Eisenbahn .....	29
6.4	Uferbereich .....	29
6.5	Bodendenkmale .....	30
6.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern .....	30
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>30</b>
7.1	Denkmalschutz .....	30
7.2	Wasserwirtschaft .....	31
7.3	Festpunkte .....	32
7.4	Munitionsfunde .....	32
7.5	Bundeswehr .....	33
7.6	Deutsche Bahn .....	33
7.7	Straßenverkehrsamt .....	34
7.8	Kreisstraßenmeisterei .....	34
7.9	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde .....	34
7.10	Untere Wasserbehörde .....	35
7.11	E.DIS Netz GmbH .....	36
7.12	Telekom Deutschland GmbH .....	36
7.13	Richtfunk .....	37
7.14	REMONDIS Vorpommern GmbH .....	37
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>37</b>
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>38</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>38</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des FNP .....	39
1.1.1	Projektbeschreibung .....	39
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben .....	41
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	41
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	42
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>45</b>
2.1	Bestandsaufnahme .....	45
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	45
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	59

---

---

<b>2.2</b>	<b>Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.</b>	<b>59</b>
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen.....	59
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	59
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	60
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	60
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben.....	60
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel .....	60
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe .....	61
<b>2.3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>61</b>
2.3.1	Minimierungsmaßnahmen .....	61
2.3.2	Kompensationsmaßnahmen .....	61
<b>2.4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>62</b>
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>62</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	62
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	62
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.....	62
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	62
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....	63

---

## **I. Begründung**

### **1. Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Torgelow hat einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Dieser umfasst den am 25.05.2014 eingemeindeten Ortsteil Holländerei nicht. Es ist durch die Stadt Torgelow beabsichtigt, den Flächennutzungsplan um den Ortsteil zu ergänzen.

Gemäß § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Als vorbereitende Bauleitplanung hinsichtlich der verschiedenen Arten der Nutzung des Gemeindegebietes können in ihm insbesondere dargestellt werden:

- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen),
- die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserentsorgung,
- Grünflächen,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind,
- Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

In Torgelow wird durch eine zielgerichtete Stadtentwicklung der Verbrauch der natürlichen Ressourcen auf ein dem Nachhaltigkeitsgrundsatz verpflichtendes Maß beschränkt. Dies bedeutet, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gewährleistet, die soziale Gerechtigkeit gestärkt und die ökologischen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen auch für kommende Generationen erhalten und verbessert werden. Dazu ist es erforderlich, wirtschaftliche, soziale und ökologische Interessen im Planungsprozess gegeneinander und untereinander abzuwägen.

#### **1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen**

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

### 1.3 Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow ohne den OT Holländerei wurde am 01.07.2010 mit der 1. und 2. Änderung neu bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 24.08.1995 in Kraft. Die 5. Änderung ist mit Ablauf des 15.06.2017 wirksam geworden.

#### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 17.05.2017 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes um den Ortsteil Holländerei einzuleiten. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 07/2017 am 13.07.2017 bekannt gemacht worden.

#### Landesplanerische Stellungnahme

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde mit Schreiben vom 06.07.2017 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 05.07.2017 wurden die Ziele der Raumordnung mitgeteilt.

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

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten mit Schreiben vom 06.07.2017. Bis zum 02.11.2017 äußerten sich 24 Träger öffentlicher Belange; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 21.07.2017 bis zum 22.08.2017 in Form einer Auslegung des Vorentwurfs informiert.

Die Auslegung wurde am 13.07.2017 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 07/2017 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung äußerten sich 2 Bürger zur Planung.

#### Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und weitere Wohnbauflächen und Mischbauflächen ausgewiesen.

---

### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Ergänzung des Flächennutzungsplanes um den Ortsteil Holländerei beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

## **2. Ziele der Raumordnung**

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

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V gehört die Stadt Torgelow zum Mittelbereich von Ueckermünde und liegt in einem Ländlichen Gestaltungsraum. Die Stadt Torgelow ist ein Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Im Osten der Stadt befindet sich eine große militärische Anlage (Truppenübungsplatz und 2 Kasernen).

Der Ortsteil Holländerei liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und zu großen Teilen in einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)

Die Stadt Torgelow zählt zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern heißt es unter 3.1.1 Ländliche Räume:

*„(1) Die ländlichen Räume sind bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln.“*

Torgelow gehört zu den Tourismusentwicklungsräumen. Unter 3.1.3 Tourismusräume wird ausgeführt:

*„(6) Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden....“*

*(10) Das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region ist gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.“*

Teile der Stadt Torgelow wurde als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Hierzu steht unter 3.1.4 Landwirtschaftsräume:

*„(1) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft ... soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.“*

*(2) Im konventionellen Landbau und in der landwirtschaftlichen Tierhaltung sollen die an den entsprechenden Standorten vorhandene Ertragsfähigkeit des Bodens bzw. produktive Betriebsstrukturen erhalten und gestärkt werden, um eine nachhaltige, am Weltmarkt orientierte landwirtschaftliche Produktion zu sichern.*

*(3) Der ökologische Landbau soll auf eine marktangepasste Ausrichtung der Flächenbewirtschaftung orientiert werden. Die dafür notwendigen betrieblichen und überbetrieblichen Voraussetzungen sollen unterstützt und gefördert werden.“*

Die Stadt Torgelow ist als Grundzentrum eingestuft. Im RREP Vorpommern steht dazu unter 3.2.4 Grundzentren:

*„(2) Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen...“*

---

*Die Grundzentren ... Torgelow nehmen ausgewählte mittelzentrale Funktionen wahr. Diese Funktionsausübung ist für die Region wichtig, da Arbeitsplätze in der Region gesichert, neue geschaffen und Versorgungsangebote für die Bevölkerung bereitgestellt werden. Die weitere Entwicklung dieser Orte wird deshalb unterstützt.“*

Zum Nahbereich gehören Torgelow, Hammer a. d. Uecker und das inzwischen eingemeindete Torgelow-Holländerei. Das gleichzeitig eingemeindete Heinrichsruh gehörte zum Nahbereich Ferdinandshof.

Unter 4.1 Siedlungsstruktur wird ausgeführt:

*„(1) Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. ...*

*(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. ...*

*(4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)*

*(5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden...*

*(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.*

*(7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.“*

Weiter steht unter 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

*„(1) Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.*

*(2) Maßnahmen des Stadtumbaus und des Rückbaus sind auf die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen, einen Erhalt der städtischen Funktionen sowie eine Stärkung und Aufwertung der Stadtkerne auszurichten. Dabei sollen eine sozialräumliche Differenzierung vermieden bzw. gemildert und eine vielfältige Nutzungsmischung angestrebt werden.*

*(3) In allen Teilen der Planungsregion soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren.*

*(8) Der Bestand an Dauerkleingärten ist funktionsgerecht zu erhalten.“*

Torgelow ist ein regionalbedeutsamer Industrie und Gewerbestandort. Unter 4.3.1 heißt es:

*(1) Neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen bzw. Standortverlagerungen sind vorrangig auf erschlossene Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten der Planungsregion zu lenken.*

Torgelow hat im Südosten eine große militärische Anlage (Truppenübungsplatz und 2 Kasernen). Unter 4.3.4 heißt es:

*(2) Die in der Region vorhandenen Standorte und Einrichtungen der Bundeswehr sollen erhalten werden. Bei Standortschließungen sollen Kompensationsmaßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur ergriffen werden.*

Im RREP Vorpommern sind im Gemeindegebiet von Torgelow Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Dies sind FFH- und EU-Vogelschutzgebiete. Dazu heißt es unter 5.1 Umwelt- und Naturschutz:

*„(1) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen nachhaltig genutzt, entwickelt und geschützt werden, um ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft zu wahren. Ein ökologisch funktionsfähiger Naturhaushalt muss als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert bzw. wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.*

*(2) Zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Stabilisierung des ökologischen Zustandes der Region sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen entwickelt und zu einem Biotopverbundsystem vernetzt werden. Dabei sind die technischen Infrastrukturen zu beachten.*

---

*(4) In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.“*

Unter 5.1.2 Boden und Gewässer wird ausgeführt:

*„(4) Grund- und Oberflächengewässer sollen nachhaltig bewirtschaftet werden. Die Wasserqualität der Gewässer soll erhalten und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht werden. ...*

*(7) Die Oberflächengewässer sollen in den Biotopverbund eingezogen werden. Insbesondere die ökologisch bedeutsamen Gewässer mit ihren Ufern, Altarmen und Talauen sollen als natürliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten und soweit erforderlich wieder hergestellt werden. Bei allen Planungen sollen vor allem die für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie bedeutsamen Oberflächengewässer berücksichtigt werden.*

*(8) Bei allen Planungen sind Erhaltung und Wiederherstellung des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktion der Gewässer zu berücksichtigen. Kompensationsmaßnahmen sollen möglichst zur Erreichung eines guten Gewässerzustandes durchgeführt werden.*

Unter 5.1.4 Landschaft wird ausgeführt:

*„(6) Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen unter Berücksichtigung von vor allem landwirtschaftlichen Nutzungsinteressen schwerpunktmäßig in den ausgewiesenen Kompensations- und Entwicklungsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege umgesetzt werden.“*

Das RREP Vorpommern weist für Torgelow Vorbehaltsgebiete für Kompensation und Entwicklung aus.

Weiter wird unter 5.2 Tourismus in Natur und Landschaft ausgeführt:

*„(1) Landschaftsräume, die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturellen Ausstattung sowie ihrer Lage für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen, soweit kein Schutzzweck oder Vorrang dagegen steht, für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar und so für geeignete Erholungsformen nutzbar gemacht werden....*

*(3) Schutzgebiete sollen, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden.*

*(4) In der Planungsregion soll ein Verbund von Wander-, Radwander- und Reitwegenetzen einschließlich zugeordneter Raststellen und möglichst an Ortslagen gebundener Erlebnisbereiche geschaffen werden. Mit diesen Wegenetzen sollen die attraktiven Landschaftsräume nach innen erschlossen und nach außen untereinander verbunden werden. In Schutzgebieten sollen im Interesse der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft vorhandene Wege weiterhin für Wanderer und Radwanderer nutzbar sein.“*

Erwähnt wird der Naturparkweg E9a, der über Gehren – Torgelow – Eggesin nach Altwarp führt.

Weiter steht unter 5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei:

*(1) Insbesondere in den Ländlichen Räumen sollen die Land- und die Forstwirtschaft als leistungsfähige Zweige der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden.*

*(2) Die Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft ist unter Beachtung des Umweltschutzes, insbesondere des Schutzes der Gewässer, durch die Erhaltung und Stärkung bewährter und die Entwicklung neuer Bewirtschaftungstechnologien zu sichern. Das Leistungsspektrum der Landwirtschaft ist für die Unterstützung von Naturhaushaltsfunktionen und für die Landschaftspflege nutzbar zu machen. Es sollte u. a. der Agrarforschung und der Umsetzung von Forschungsergebnissen Rechnung tragen. ...*

*(4) Die räumlichen Bedingungen für die landwirtschaftliche Haltung von Tieren sollen verbessert und vorhandene Infrastrukturen für den Ausbau der landwirtschaftlichen Tierhaltung genutzt werden. Standorte für die landwirtschaftliche Haltung von Tieren sind raum- und umweltverträglich einzuordnen. ...*

*(6) Die Funktionen des Waldes sind durch eine nachhaltige und naturnahe Bewirtschaftung zu sichern. Wälder mit bedeutenden Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktionen sind bei Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Wald soll durch Verkehrs- und Ver-*

---

sorgungstrassen so wenig wie möglich zerschnitten und durch Bodenabbau, Schadstoffeinträge oder durch Veränderungen der Grundwasserstände möglichst nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

*(7) Die standortgerechte naturnahe und nachhaltige Forstwirtschaft ist zu fördern. Zur Mehrung der Waldfläche sollen geeignete Flächen unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes, der Landwirtschaft, der lokalen klimatischen Verhältnisse, der Siedlungsentwicklung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeforstet werden.“*

Das Gutachtliche Waldentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2009) weist für Torgelow ein Waldmehrungspotential von 0-5 % aus.

Im RREP Vorpommern sind in Torgelow Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser ausgewiesen. Dazu steht unter 5.5 Ressourcenschutz Trinkwasser 5.5.1 Ressource Trinkwasser:

*„(1) In Vorranggebieten Trinkwasser ... sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)*

*(2) In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser ... soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

In allen Teilräumen soll die kulturelle Grundversorgung der Bevölkerung bürgernah gesichert werden. Dazu gehören Volkshochschulen, Musikschulen, Bibliotheken u. a. Bedarfsorientiert sind allgemeinbildende Schulen vorzuhalten. Es soll eine angemessene medizinische Versorgung und soziale Beratung und Betreuung der Bevölkerung gewährleistet werden.

*„(5) Kulturdenkmäler sollen erhalten, gepflegt und geschützt werden.“*

Die Strecke Pasewalk-Jatznick-Torgelow-Ueckermünde gehört zum überregionalen Schienenverkehrsnetz. Unter 6.4.3 Fahrrad- und Fußgängerverkehr wird ausgeführt:

*„(3) Das bestehende Wegenetz aus straßenbegleitenden Radwegen, Radfernwegen, regionalen und kommunalen Radwegen soll erhalten und bedarfsgerecht zu einem attraktiven Gesamtnetz ausgebaut werden.“*

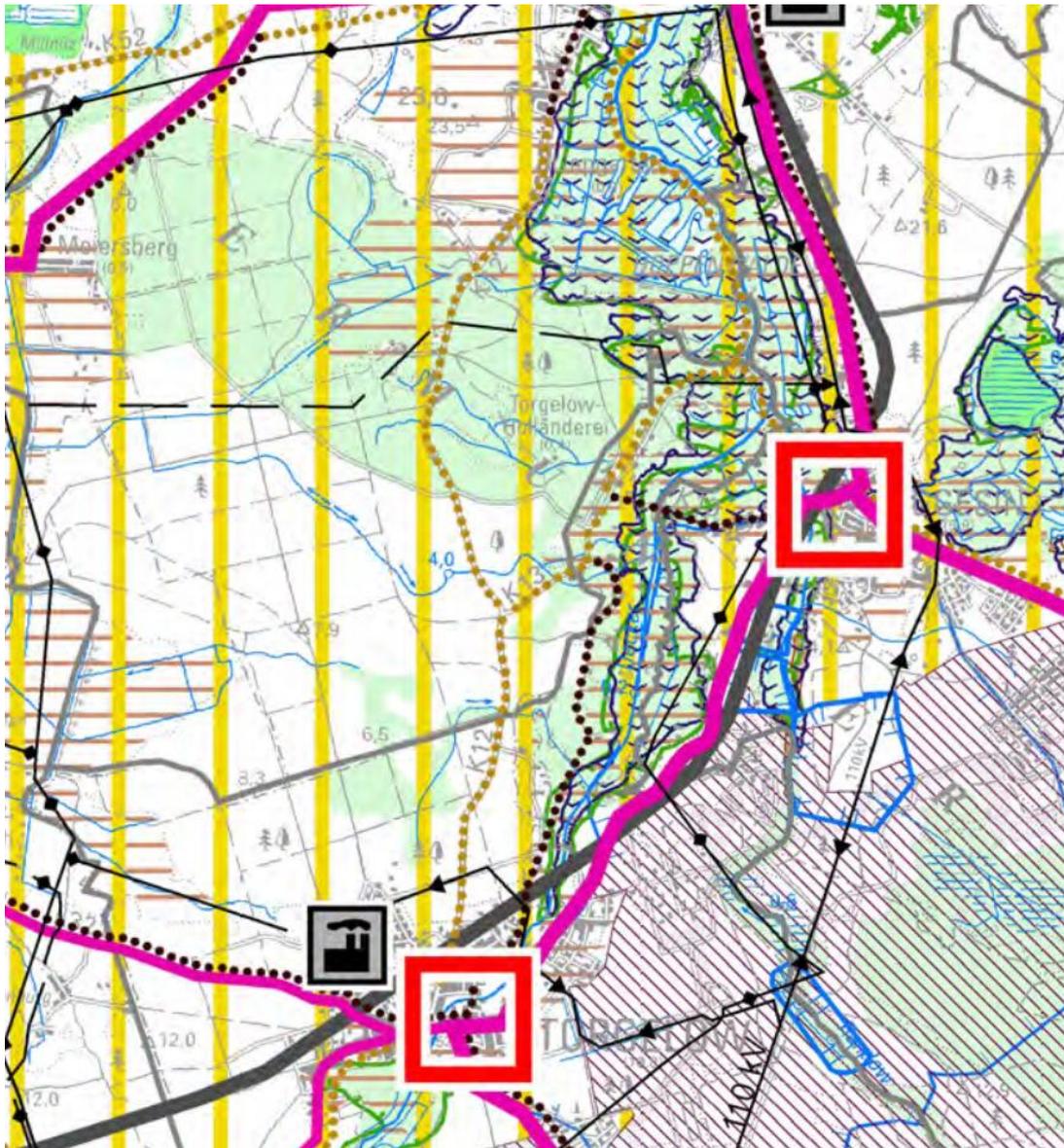


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

### 3. Rahmenbedingungen

Torgelow ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Sie ist Sitz des Amtes Torgelow-Ferdinandshof.

Zur Kommune gehören neben der Stadt Torgelow auch die Ortsteile Heinrichsruh, Holländerei und Müggenburg.

Das Gemeindegebiet hat eine Größe von 72,23 km<sup>2</sup>, der Ortsteil Holländerei von 5,80 km<sup>2</sup> (580,2308 ha).

Im Ortsteil Holländerei gibt es eine Vielzahl von Wohnplätzen:

- Alt Torgelow,
- Beeskow,
- Düsterort,
- Hasselberg,

- Herrnkamp,
- Hundsberg,
- Hundsbeutel,
- Jägersteig,
- Jungfernbeck,
- Klein Dunzig,
- Kattenberg,
- Pfennighorst,
- Quappenberg,
- Schlossberg,
- Schulzenberg,
- Seefeld und
- Ziegenberg.

### 3.1 Geografie

Der Ortsteil Holländerei erstreckt sich zwischen dem Westufer der unteren Uecker und dem Waldgebiet Jädkemühler Forst auf ca. 9 km Länge zwischen Liepgarten und der Stadt Torgelow.

### 3.2 Geschichte

*„1619, am Beginn des Dreißigjährigen Krieges, sollte das Gebiet der unteren Uecker mit Kolonisten aus dem Danziger Gebiet besiedelt werden. Das Gebiet der Weichselmündung bei Danzig wurde ursprünglich von Holländern besiedelt, die dort das Siedlungsmodell der Holländerei einführten, das mit lockerer Bebauung und der Trockenlegung der sumpfigen Wiesen verbunden war. Dieses Modell wurde von dort an die Uecker übertragen. ...*

*Es entstanden zwischen 1775 und 1777 auf Initiative König Friedrich II. Dominal Holländereien in Erbpacht in weit auseinander liegenden Wohnplätzen. 1836 wurde diese Erbpacht in Freies Eigentum gewandelt.*

*Die Wohnplätze waren mit Bestand von 1865:*

- *Alt Torgelow mit Quakenburg – 5 Wohn- und 6 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Beeskow – 2 Wohn- und 4 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Düsterort – 1 Schule, 3 Wohn- und 5 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Groß Dunzig (Unterförsterei) – 1 Wohngebäude ...*
- *Hasselberg – 1 Wohn- und 3 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Herrnkamp – 1 Teerofen, 3 Wohn- und 4 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Hundsberg – 7 Wohn- und 8 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Hundsbeutel – 1 Wohn- und 3 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Jägersteig – 2 Wohn- und 2 Wirtschaftsgebäude ... der Ort war erst 1845 angelegt ...*
- *Jungfernbeck – 4 Wohn- und 5 Wirtschaftsgebäude ... der Ort wurde erst 1827 angelegt*
- *Klein Dunzig – 3 Wohn- und 3 Wirtschaftsgebäude ...*
- *Kattenberg – 3 Wohn- und 5 Wirtschaftsgebäuden...*
- *Pfennighorst – 3 Wohn- und 6 Wirtschaftsgebäude ... im Ort bestanden 3 Bütnerstellen*
- *Schulzenberg – 2 Wohn- und 3 Wirtschaftsgebäude*
- *Seefeldt – 2 Wohn- und 4 Wirtschaftsgebäude ... hier befand sich der Sitz des Schulzen der Gemeinde Torgelow-Holländerei*

- *Ziegenberg – 2 Wohn- und 5 Wirtschaftsgebäude*<sup>1</sup>

### 3.3 Bevölkerung

Tabelle 1: Verteilung der Einwohner auf die Wohnplätze (angefertigt 25.06.2014, Stand 07.02.2018)

Wohnplatz	Einwohner	Bemerkung
Alt Torgelow	10	
Beeskow	7	Dorfstraße 17 und 17a befinden sich im Bebauungszusammenhang mit Hundsbeutel
Düsterort	31	Baulich geteilt in West mit 17 Einwohner und Ost mit 14 Einwohner
Hasselberg	6	
Herrnkamp	85	61 Einwohner im Bebauungsplangebiet; Dorfstraße 7, 8, 8a, 9, 9a, 9b, 12 und 12a befinden sich im Bebauungszusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet
Hundsberg	51	
Hundsbeutel	30	
Jägersteig	17	
Jungfernbeck	116	Teilt sich in Bebauungszusammenhang Nord mit 36 Einwohnern und Süd mit 72 Einwohnern
Klein Dunzig	11	
Kattenberg	18	Baulich geteilt in Ost mit 13 Einwohnern und West mit 5 Einwohnern
Pfennighorst	5	
Quappenberg	2	
Schlossberg	2	
Schulzenberg	4	
Seefeld	2	
Ziegenberg	6	
gesamt	408	

Quelle: Stadt Torgelow

Die Einwohnerdichte liegt somit bei 70 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Die Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung Torgelow zum Stichtag 31.12.2015 trifft hinsichtlich der Altersstruktur folgende Aussagen:

*Die Einwohnerzusammensetzung im Ortsteil Holländerei unterscheidet sich deutlich gegenüber der Kernstadt. Vor allem der Anteil im Seniorenalter ist mit 12,9 % vergleichsweise gering (Kernstadt = 24,2 %), die Anteile der Kleinkinder und Jugendlichen lagen unter denen der Kernstadt. Überdurchschnittlich ist der Anteil der Schulkinder und es dominiert deutlich die Altersgruppe im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren mit einem Anteil von 65,7 % (Kernstadt = 54,3 %). Dies verweist auf die Attraktivität als Wohnstandort für Familien mit Kindern.*

Auch die entgegen dem Trend steigende Einwohnerzahl belegt dies.

1 Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Torgelow-Holl%C3%A4nderei>, Abruf am 27.06.2017

Tabelle 2: Altersstruktur im Ortsteil Holländerei

	2014		2015	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
Kinder bis 6 Jahre	21	5,4	23	5,8
Kinder 6-15 Jahre	34	8,8	38	9,6
Jugendliche 15-25 Jahre	28	7,2	24	6,1
Haupterwerbsalter 25-65 Jahre	257	66,4	260	65,7
Senioren ab 65 Jahre	47	12,1	51	12,9
gesamt	387	100,0	396	100,0

Quelle: Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung Torgelow zum Stichtag 31.12.2015

### 3.4 Umweltbelange

#### 3.4.1 Naturschutz

Innerhalb des Ortsteils Holländerei gibt es internationale und nationale Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Zu den Natura 2000-Gebieten gehören die FFH-Gebiete und die SPA-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete). Das FFH-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303 (Arten: Steinbeißer, Bitterling, Biber, Fischotter) erstreckt sich im Osten des Ortsteils entlang der Uecker.

Das SPA-Gebiet „Ueckermünder Heide“ DE 2350-401 (Arten: Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker) bedeckt bis auf den Südwesten den gesamten Ortsteil.

Zu den nationalen Schutzgebieten gehören Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. Das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ L 34 befindet sich im Norden des Ortsteils.

Der Naturpark „Am Stettiner Haff“ bedeckt bis auf den Süden den gesamten Ortsteil Holländerei.

Im Ortsteil Holländerei ist eine Vielzahl gesetzlich geschützter Biotope ausgewiesen.

#### 3.4.2 Gewässer

Der Osten des Ortsteils Holländerei wird von der Uecker, einem Fließgewässer 1. Ordnung, welches dem Land M-V gewidmet ist, durchflossen. Im Norden an der Gemeindegrenze zur Stadt Eggesin mündet die Randow, ebenfalls ein Fließgewässer 1. Ordnung, in die Uecker ein.

„Das Plangebiet wird von den EG-WRRRL-berichtspflichtigen Fließgewässern Uecker (Wasserkörper UECK-0400, UECK-0500, UECK-0600) und Randow (RAND-0600) durchflossen. Gemäß Fließgewässerstrukturgütekartierung (Bioplan 2013) werden die im Plangebiet befindlichen Gewässerabschnitte der Uecker derzeit mit den Zustandsklassen 3 (mäßig) bis 2 (gut) bewertet. Aufgrund hydromorphologischer Defizite wie fehlen naturnaher Gewässerstrukturen sowie den daraus resultierenden Defiziten in der biologischen Qualitätskomponente erreicht der im Plangebiet befindliche Gewässerabschnitt der Uecker derzeit nur den „unbefriedigenden ökologischen Zustand“. Die im Plangebiet befindliche Randowmündung wird derzeit mit Zustandsklasse 2 (gut) bewertet, wobei die Randow aufgrund Defizite in der bio-

---

*logischen Qualitätskomponente insgesamt nur den „mäßigen ökologischen Zustand“ erreicht.<sup>2</sup>*

Es gibt zahlreiche Fließgewässer 2. Ordnung, die der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Uecker-Haffküste“ unterliegen.

Die Gewässer 2. Ordnung sind teilweise verrohrt.

Das Grundwasserschutzgebiet von Torgelow wurde im Jahr 2000 neu festgesetzt. Es liegt nicht im Ortsteil Holländerei. Eggesin hat keine Trinkwasserschutzzone mehr, so dass es im Ortsteil Holländerei keine Trinkwasserschutzzone gibt.

#### **4. Städtebauliche Planung**

Der Ortsteil Holländerei ist gekennzeichnet durch Streubebauungen, Splittersiedlungen und kleine im Zusammenhang gebaute Ortsteile nach § 34 BauGB, die weit verteilt in der Landschaft liegen. Einen eigentlichen Ortskern des Ortsteils Holländerei gibt es nicht. Wegen der besonderen Geschichte – der Ortsteil erstreckt sich über 9 km Länge, ist locker bebaut und entstand im Zusammenhang mit der Trockenlegung der Ueckerwiesen – möchte die Stadt Torgelow viele der Wohnplätze erhalten und stärken und stellt diese als Wohnbauflächen dar. Aufgrund der ruhigen und von Wald umgebenen Ortslage ist der Ortsteil Holländerei ein bevorzugter Wohnstandort.

Die Struktur der Ortsteils Holländerei der Stadt Torgelow besteht aus 17 Wohnplätzen, die teilweise klein und nur von geringem baulichen Gewicht sind. Jungfernbeck, Herrnkamp, Hundsberg, Hundsbeutel/Beeskow und Jägersteig sind Siedlungsbereiche von einer solchen Größe und städtebaulichem Gewicht, dass sie die bauliche Grundstruktur des Ortsteils Holländerei bilden und als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB bestätigt werden können. Das Angebot der Ergänzungsfläche soll sich im Wesentlichen auf die drei größten Siedlungsbereiche konzentrieren. Die kleinen Siedlungsbereiche sind maßvoll zu ergänzen und verträglich abzurunden.

Die Bereiche Alt Torgelow, Hasselberg, Klein Dunzig, Pfennighorst, Quappenberg, Schlossberg, Schulzenberg, Seefeld und Ziegenberg sind Außenbereichsstandorte mit aktuellen Einwohnerzahlen zwischen 2 und 11. Hier ist mit Ausnahme von Alt Torgelow das erforderliche Gewicht nicht vorhanden, um einen Bebauungszusammenhang zu erkennen. Hasselberg, Klein Dunzig, Pfennighorst, Quappenberg, Schlossberg, Schulzenberg, Seefeld und Ziegenberg werden als Flächen für die Landwirtschaft überplant.

Entsprechend der geplanten baulichen Entwicklung setzt sich die künftige Baustruktur des Ortsteils Holländerei neben den fünf vorgenannten größeren Siedlungsbereichen auch aus den Splittersiedlungen im Außenbereich, die einen baulichen Zusammenhang erkennen lassen, Alt Torgelow, Düsterort und Kattenberg zusammen.

Die Bebauungsstruktur des Ortsteils Holländerei besteht aus Wohnbauflächen, einer gemischten Baufläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Bauflächen der Stadt Torgelow sind erschöpft; es sind nur noch vereinzelt verfügbare Flächen vorhanden.

Auch im Blickwinkel auf die Bundeswehr – derzeit gibt es 1.636 Dienstposten der Bundeswehr am Standort Torgelow; mit der Aufwertung des Standortübungsplatzes in einen Truppenübungsplatz ist ein Aufwuchs der Dienstposten verbunden - steigt der Bedarf an Wohnbauflächen durch Bundeswehrangehörige.

---

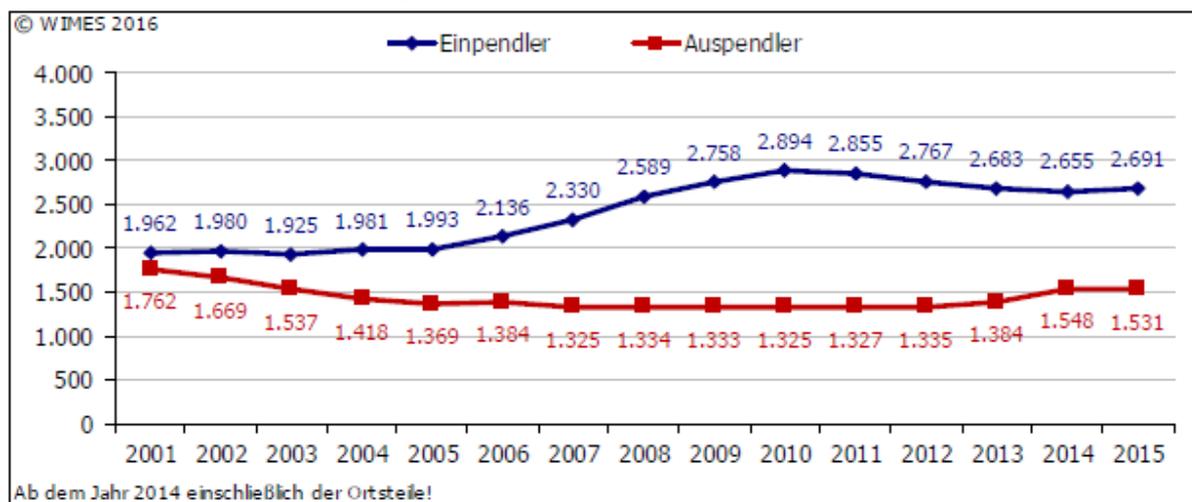
<sup>2</sup> Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 07.07.2017

Das Regionale Berufliche Bildungszentrum des Landkreises Vorpommern-Greifswald Wolgast-Torgelow wurde 2017 gebildet und hat zwei Standorte Wolgast und Torgelow. Durch das berufliche Bildungszentrum entstehen Wohnbedarfe sowohl durch die Auszubildenden als auch durch die Lehrkräfte.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 ist Torgelow einer von landesweit 11 Standorten für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Wenn Ansiedlungen in den Planflächen gelingen, entsteht auch daraus weiterer Wohnbedarf.

Bereits jetzt schon geht der Bedarf mit den wenigen verfügbaren Flächen im Stadtgebiet nicht mehr konform. Abwanderung in andere Orte und Städte ist zu verzeichnen und wird weiter steigen, wenn Torgelow nichts Lukratives an Bauflächen nachweisen kann.

Abbildung 2: sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler in Torgelow seit 2001



Quelle: Fortschreibung des Monitoring Stadtentwicklung Torgelow zum Stichtag 31.12.2015

Im Jahr 2016 ist die Anzahl der Pendler weiter gestiegen auf 1.561 Aus- und 2.799 Einpendler (Quelle: Wimes- Stadt- und Regionalentwicklung). Dies ist ein wichtiges Kriterium für den weiter steigenden Wohnraumbedarf.

Im Hinblick auf eine weitere wirtschaftliche Entwicklung sind neben verfügbaren freien Industrie- und Gewerbeflächen auch freie Wohnbauflächen erforderlich.

Im Gemeindehauptort ist eine Entwicklung nicht mehr möglich, deshalb sollen auch die Ortsteile einbezogen und entwickelt werden.

Im OT Heinrichsruh gibt es eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung sowie über ca. drei Bauflächen eine Einbeziehungssatzung, angrenzend an die Klarstellungssatzung.

Im OT Holländerei gibt es außer dem B-Plan im Bereich Herrnkamp keine weiteren Satzungen/Klarstellungen von Wohnbauflächen.

Da im Innenbereich keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen muss der Wohnungsbedarf über die Nutzung von Außenbereichsflächen realisiert werden.

Mögliche Siedlungsentwicklungen im Ortsteil Holländerei sind durch eine Reihe von Restriktionen eingeschränkt. Insbesondere im FFH „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“, im SPA „Ueckermünder Heide“, im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“, überflutungsgefährdete Flächen und Waldflächen sind Siedlungsentwicklungen ausgeschlossen bzw. werden naturschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfungen erfordern und eine überwiegendes öffentliches Interesse. Es gibt keinen Standort für Siedlungsentwicklungen, der keine naturschutzrechtlichen Restriktionen betrifft.

Tabelle 3: Ortsteile und Ergänzungsflächen im Verhältnis zu naturschutzrechtlichen Restriktionen

Ortsteil nach § 34 BauGB	Jungfernbeck	Herrnkamp	Hundsberg	Hundsbeutel/ Beeskow	Jägersteig
FFH 2350-303	-	-	Entfernung ca. 250 m	Entfernung unter 200 m	-
SPA 2350-401	innerhalb	unmittelbar angrenzend	innerhalb	innerhalb	innerhalb
LSG Haffküste	innerhalb	-	-	-	innerhalb
Überflutungsgefahr	-	-	-	teilweise	-
Wald	teilweise angrenzend	ja	teilweise angrenzend	teilweise angrenzend	-

#### 4.1 Wohnbauflächen

Nach der allgemeinen baulichen Nutzung sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie befinden sich in den Bereichen Alt Torgelow, Düsterort Ost und West, Herrnkamp, Hundsberg, Hundsbeutel/Beeskow, Jägersteig, Jungfernbeck und Kattenberg. Der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung soll sich auf Herrnkamp, Hundsberg und Jungfernbeck konzentrieren.

In Alt Torgelow bezieht sich die Wohnbauflächendarstellung auf den Bestand. Die vier Wohngebäude (10 Einwohner) bilden einen kleinen Bebauungszusammenhang, der einseitig der Straße liegt. Der Süden dieser Bestandfläche (Dorfstraße 76b) liegt in überflutunggefährdetem Gebiet.

In Düsterort bezieht sich die Wohnbauflächendarstellung auf den Bestand. Die Baufläche ist geteilt in Düsterort-Ost und Düsterort-West. Im Westteil gibt es ein Gebäude mit 2 Wohnungen und 5 Einfamilienhäuser (insgesamt 17 Einwohner), die einen Bebauungszusammenhang beidseitig der Straßeneinmündung bilden. Im Ostteil gibt es ein Mehrfamilienhaus und 4 Einfamilienhäuser (insgesamt 14 Einwohner) beidseitig einer Straßenkurve, die einen Bebauungszusammenhang bilden.

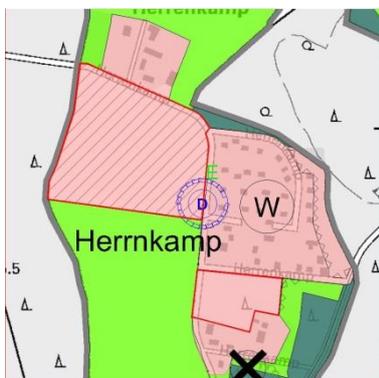


Abbildung 3: Herrnkamp

Für Herrnkamp gibt es einen seit dem 22.02.1996 wirksamen Bebauungsplan Nr. 01. Während der Ostteil des Bebauungsplangebietes bereits vollständig bebaut ist, steht der Westteil (3,2 ha) für Bebauung noch zur Verfügung. Die Stadt beabsichtigt 30 m im Westen am Wald-

rand nicht zu veräußern, so dass diese unbebaut bleiben. Dadurch reduziert sich die Fläche auf 2,7 ha.

Geplant ist eine Erweiterung der Baufläche im Süden (0,8 ha). Dafür ist die Rodung von Waldflächen (0,4 ha) erforderlich und die Dorfstraße 5a, 5b, 6 und 6a werden mit in den Bauungszusammenhang einbezogen. Der Abstand zum SPA-Gebiet beträgt nur 70 m, so dass eine FFH-Vorprüfung erforderlich ist.

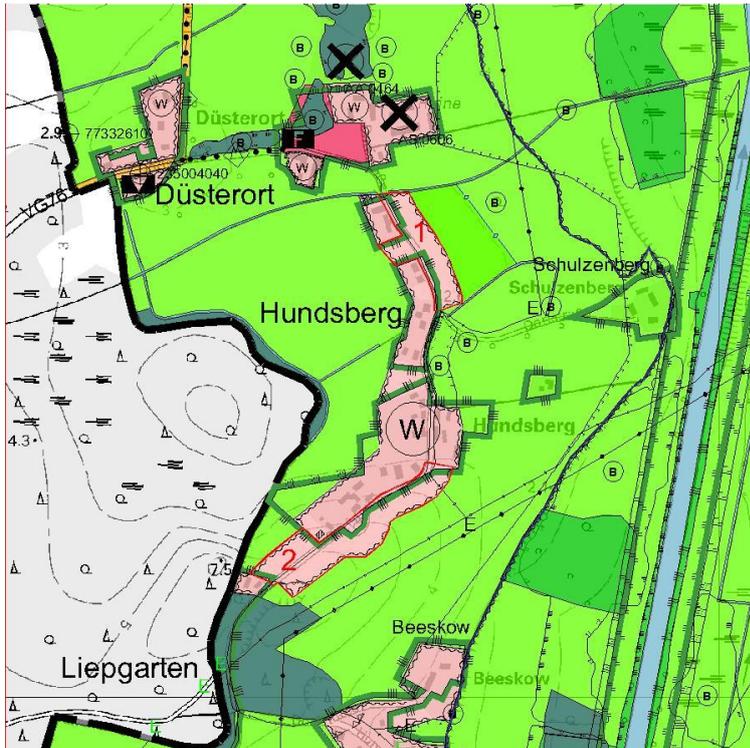


Abbildung 4: Hundsborg

In Hundsborg werden im Norden und Süden zwei Erweiterungsflächen mit insgesamt 2,3 ha vorgesehen. Mit der Erweiterungsfläche im Norden wird die Dorfstraße 31 in den Bauungszusammenhang mit einbezogen, mit der im Süden die Dorfstraße 18. Die bisher größtenteils nur einseitige Bebauung an der Dorfstraße soll bei Ausnutzung bereits vorhandener Erschließung beidseitig der Straße erfolgen. Die Erweiterungsflächen liegen im SPA-Gebiet „Ueckermünder Heide“ DE 2350-40 und teilweise weniger als 300 m entfernt vom FFH-Gebiet, was FFH-Vorprüfungen erfordert. Im Süden ist der Waldabstand zu beachten.

In Hundsbbeutel/Beeskow bezieht sich die Flächendarstellung auf den Bestand. Hier wurde die Bebauung in den letzten Jahren bereits so ergänzt, dass sich hier heute ein kleiner kompakter Siedlungsbereich darstellt. Die Bestandsfläche wird vom überflutungsgefährdetem Gebiet tangiert.



Abbildung 5: Jägersteig

In Jägersteig wird im Süden eine Ergänzungsfläche von 0,5 ha vorgesehen. Die Erweiterungsfläche liegt im SPA-Gebiet „Ueckermünder Heide“ DE 2350-401, was eine FFH-Vorprüfung erfordert, und im Landschaftsschutzgebiet L 34 „Haffküste“.

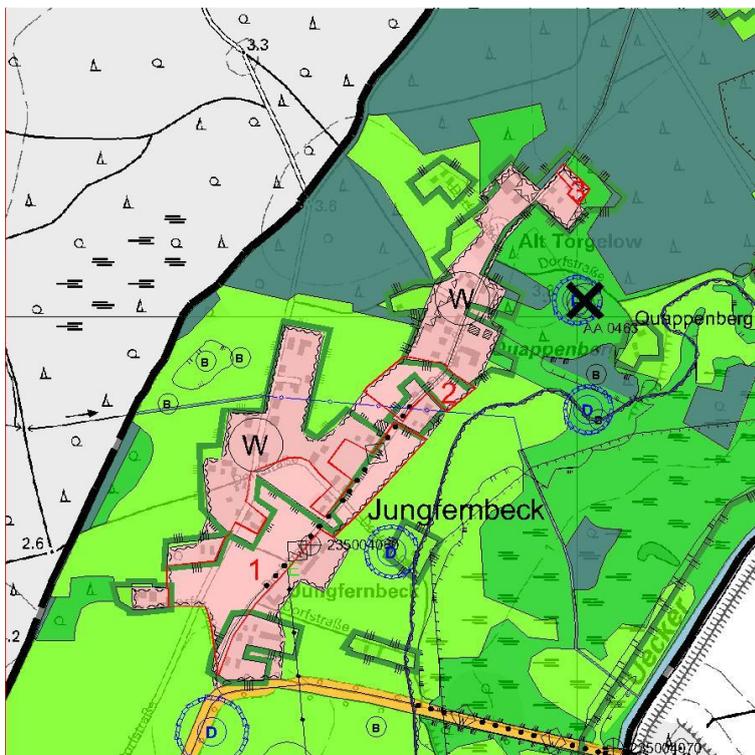


Abbildung 6: Jungfernbeck

Im Bereich Jungfernbeck wurden Erweiterungsflächen von 4,3 ha für den Wohnungsneubau vorgesehen. Jungfernbeck ist der größte Siedlungsbereich des Ortsteils Holländerei, der durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet ist. Unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung soll der Bereich ergänzt und kompakter gestaltet werden. Die Erweiterungsflächen liegen im SPA-Gebiet „Ueckermünder Heide“ DE 2350-401, was eine FFH-Vorprüfung erfordert, und im Landschaftsschutzgebiet L 34 „Haffküste“.

In Kattenberg bezieht sich die Wohnbauflächendarstellung auf den Bestand. Hier bilden 4 Wohngebäude (insgesamt 13 Einwohner) davon 2 Einfamilienhäuser einseitig an der Straße liegend einen kleinen Bebauungszusammenhang.

Tabelle 4: Wohnbauflächenentwicklung

Wohnbaufläche	Bestand (in ha)	Planung (in ha)	Gesamt (in ha)
Alt Torgelow	0,8	-	0,8
Düsterort	2,1	-	2,1
Herrnkamp	5,2	4,1 (3,5)	9,3 (8,7)
Hundsberg	3,1	2,3	5,4
Hundsbeutel/Beeskow	2,7	-	2,7
Jägersteig	0,3	0,5	0,8
Jungfernbeck	7,5	4,3	11,8
Kattenberg	1,0	-	1,0
	<b>22,7</b>	<b>11,1 (10,5)</b>	<b>33,9 (33,3)</b>
	100%	49 %	

Im Ortsteil Holländerei besteht somit für 3,3 ha bisher unbebaute Fläche Baurecht und wird für weitere 7,8 ha Wohnbaufläche Baurecht vorbereitet. Entsprechend der vorhandenen Baustruktur wird von Eigenheimbau ausgegangen und wegen der ländlichen Prägung von Grundstückgrößen von 1.000 m<sup>2</sup>. Da die ermittelten Flächen auch Straßen beinhalten, wird von einem möglichen Zuwachs von 30 + 70 = 100 Eigenheimen mit je einer Wohnung ausgegangen. Durch Verzicht auf die Bebauung im Westen des Bebauungsplans Nr. 01 reduziert sich die Anzahl auf 94 Eigenheime.

## 4.2 Gemischte Bauflächen

In Jägersteig soll auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbe ermöglicht werden. Deshalb wurde hier ein Teilbereich als Mischbaufläche ausgewiesen (Bestand 0,6 ha, Planung 0,3 ha).

## 4.3 Gemeinbedarfsflächen und -einrichtungen

Die wenigen vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortsteils liegen in Düsterort. Hier wurde auch eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Dort befinden sich die Feuerwehr und der Festplatz. Die Ortswehr Holländerei wurde mit der Eingemeindung 2014 der Ortsfeuerwehr Torgelow angegliedert. Beide Wehren bilden die Gemeindefeuerwehr Torgelow.

### Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Gemeindehaus im Ortsteil Holländerei (Düsterort) stehen gemeindeeigene Räume zur Verfügung, die sowohl von gemeinnützigen ortsansässigen Vereinen, Wohlfahrtsverbänden, Vereinigungen als auch von privaten ortsansässigen Veranstaltern gemietet werden können.

## 4.4 Verkehr

### 4.4.1 Straßenverkehr

Die Kreisstraße K VG 76 führt von der Landesstraße L 32 in Eggesin über den Bereich Jungfernbeck und Düsterort an die Kreisstraße K VG 75 in der Gemeinde Liepgarten. Die anderen Bereiche werden durch Gemeindestraßen erschlossen.

---

Die Busse der VVG Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Greifswald mbH befahren die Strecke Linie 904 Eggesin – Torgelow/Holländerei – Torgelow montags bis freitags während der Schulzeit mehrmals täglich in beide Richtungen.

#### 4.4.2 Schienenverkehr

Südlich von Kattenberg verläuft die Bahnstrecke Jatznick – Ueckermünde (Strecken Nr. 6771). Die Eisenbahnstrecke Pasewalk – Ueckermünde (RE 4) gehört zum Liniennetz des Regionalverkehrs der deutschen Bahn. Die Züge fahren im 2 h-Takt. Die Bahnstrecke durchquert den Ortsteil am Südrand. Bahnhöfe gibt es in Torgelow und Eggesin.

#### 4.4.3 Rad- und Wanderwege

Durch den Ortsteil Holländerei verläuft der überregionale Radweg Berlin – Usedom. Er kommt von Süden, führt entlang der Straße Holländerei über Kattenberg vorbei an Herrnkamp und durch Hundsberg und Düsterort, wo der Radweg auf die Kreisstraße trifft und auf dieser weiter verläuft. Kurz vor Jungfernbeck wird der Radweg dann separat parallel zur Kreisstraße geführt, bis er an der Brücke über die Uecker den Ortsteil Holländerei verlässt.

Der Europäische Fernwanderweg E9a führt auf der gleichen Strecke wie der Radweg Berlin – Usedom durch das Gemeindegebiet. Hier wird eine Änderung der Wegeführung durch das LUNG vorbereitet.

Die Schwedenroute verläuft vom Süden bis nach Jungfernbeck ebenfalls auf dem oben beschriebenen Weg. Weiter in Richtung Norden durchquert sie dann Jungfernbeck und Klein Dunzig, wo sie den Ortsteil in Richtung Liepgarten verlässt.

Ein örtlicher Wanderweg führt rund um Torgelow. Dieser quert im Süden bei Kattenberg den Ortsteil Holländerei.

### 4.5 Ver- und Entsorgung

#### 4.5.1 Elektrizität

Der Ortsteil wird von einer 110 kV-Freileitung im Südosten gestreift. Außerdem gibt es im Ortsteil Holländerei Mittelspannungsfreileitungen und Kabel. Die E.DIS Netz GmbH weist in Ihrer Stellungnahme vom 17.07.2017 auf folgende in Planung bzw. im befindlichen Vorhaben des Unternehmens hin:

- *„Errichtung und Einbindung der Station Kattenberg mit nachfolgender Demontage der alten Station.*
- *Ersatz der Station Ziegenberg mit MS-Kabeleinbindung aus Richtung Herrnkamp*
- *Einbindung der Station Hundsbeutel mit MC-Schaltverteiler und Legung von NS-Kabel*
- *Im Anschluss an diese Baumaßnahmen erfolgt die Demontage der dann nicht weiter benötigten Freileitungen.“*

Die Vorhaben wurden bereits mit der Stadt Torgelow abgestimmt.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern) weist im Ortsteil keine Eignungsgebiete für Windenergieanlagen aus. Windenergienutzung ist in Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich nur innerhalb der in den regionalen Raumentwicklungsprogrammen (RREP) ausgewiesenen Windeignungsgebiete zulässig.

#### **4.5.2 Gas**

Nördlich von Kattenberg durchquert eine Hochdruckgasleitung den Ortsteil Holländerei. Diese Leitung versorgt den Wohnplatz Kattenberg.

#### **4.5.3 Abwasser**

Die Bauflächen in Herrnkamp sind an die Kläranlage Torgelow angeschlossen. Im Laufe des Verfahrens ist zu klären, ob die Baufläche Kattenberg an die zentrale Entwässerung angeschlossen wird.

Bei Kattenberg wird mechanisch-biologisch gereinigtes Abwasser aus der Kläranlage Torgelow in die Uecker eingeleitet.

Die Bauflächen in den anderen Bereichen werden nicht an die zentrale Abwasserbehandlung angeschlossen. Sie wurden entsprechend gekennzeichnet. Da der Aufwand für die Durchsetzung von Baumaßnahmen zur zentralen Erschließung gegenüber der Anpassung oder dem Neubau einer Grundstücksentwässerungsanlage nach den allgemeinen Regeln der Technik für unverhältnismäßig eingeschätzt wird, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben.

#### **4.5.3 Abfall**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat zum 01.01.2017 eine neue Abfallsatzung erlassen. Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung.

#### **4.5.4 Richtfunk**

Durch das Gebiet des Ortsteils Holländerei verlaufen vier Richtfunkverbindungen. Jeweils zwei werden von E-PLUS und Telefónica betreiben.

### **4.6 Grünflächen**

Der Ortsteil Holländerei hat sehr viele Grünflächen. Hierbei handelt es sich um Dauerkleingärten, den Friedhof und viele Biotopflächen z. B. mit Gehölzen.

#### **4.6.1 Dauerkleingärten**

Im Ortsteil Holländerei befinden sich im Bereich Kattenberg Dauerkleingärten. Hier sind die Kleingartenvereine „Am Kattenberg“ und „Kattenberg II“ e. V. Torgelow-Holländerei ansässig. Daneben gibt es auch private Gärten.

#### **4.6.2 Friedhof**

Die Stadt Torgelow betreibt den Friedhof im Ortsteil Holländerei als öffentliche Einrichtung.

---

## **4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Neben der Uecker gibt es zahlreiche Fließgewässer 2. Ordnung. Diese sind teilweise verrohrt.

## **4.8 Landwirtschaft und Wald**

### **4.8.1 Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft nimmt den größten Flächenanteil im Ortsteil Holländerei ein. Bei den als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereichen handelt es sich größten Teils um Felder und Wiesen, die für die landwirtschaftliche Produktion genutzt werden. Aber auch die Ortsbereiche, für die keine bauliche Entwicklungsnotwendigkeit vorliegen, werden mit Funktionen der Landwirtschaft überplant. Dies sind die Bereiche Hasselberg, Klein Dunzig, Pfennighorst, Quappenberg, Schlossberg, Schulzenberg, Seefeld und Ziegenberg.

### **4.8.2 Wald**

Es wird angenommen, dass die wirtschaftliche Bedeutung der Forstwirtschaft zunimmt, weil Holz als nachwachsender Rohstoff an Bedeutung zunimmt. Die Flächen für Wald im Ortsteil Holländerei befinden sich im Wesentlichen im Westen. In Herrnkamp macht die geplante Bauflächenerweiterung im Süden die Ablösung von 0,4 ha Wald erforderlich. Der Waldanteil im Ortsteil Holländerei beträgt fast 18 % der Gesamtfläche.

## **4.9 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Umwelt**

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern, Fortschreibung 2009 sind arten- und strukturreiche Feuchtwiesen im Ueckertal zwischen Torgelow und Liepgarten zu entwickeln. Die Maßnahme wird von den Erweiterungsflächen nicht tangiert.

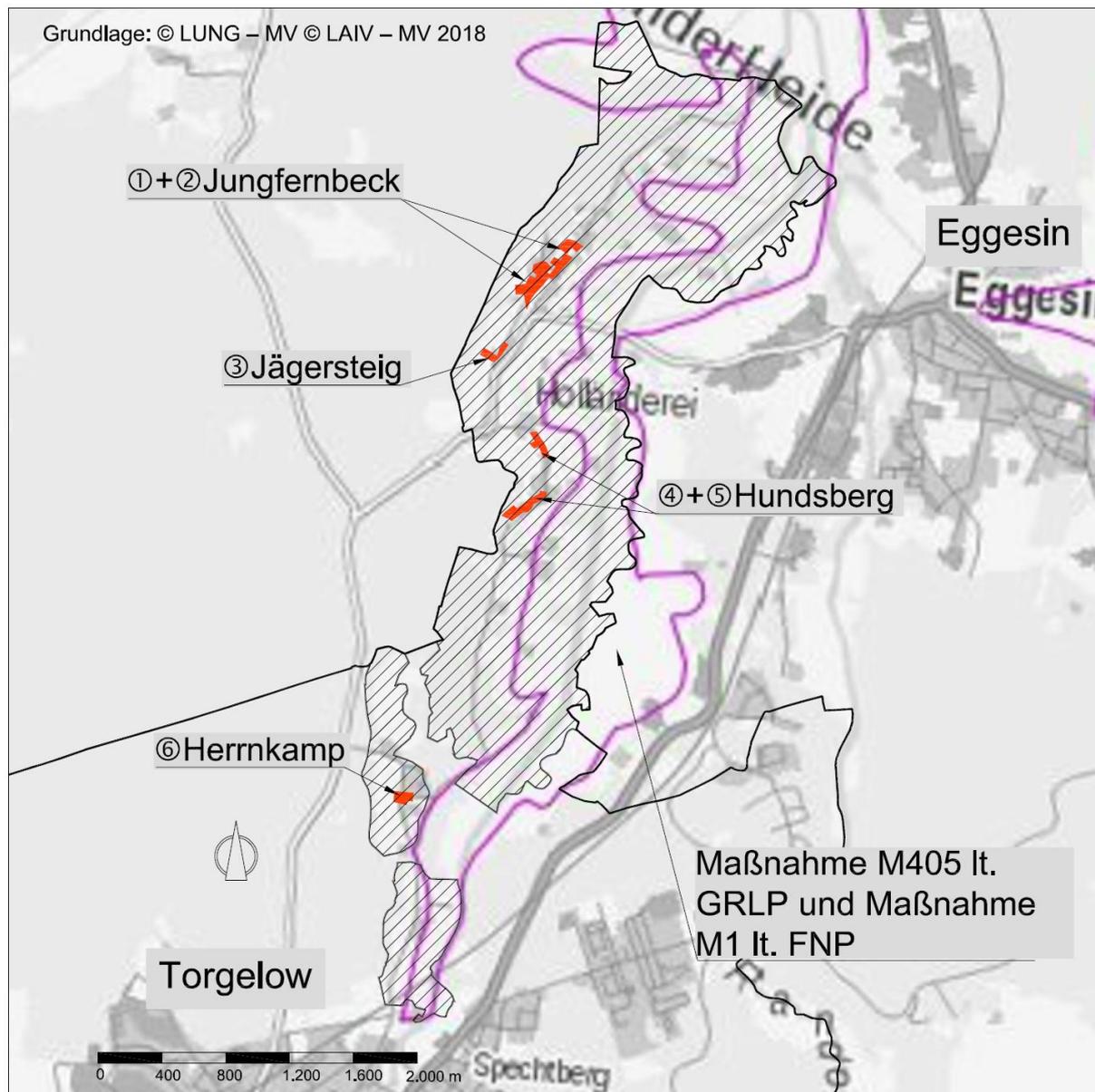


Abbildung 7: Maßnahmen im Biotopverbund mit überregionaler Bedeutung lt. GRLP

Tabelle 5: Maßnahmen im Biotopverbund mit überregionaler Bedeutung

<b>M1</b>	<p><b>Ueckertal zwischen Torgelow und Liepgarten</b></p> <p><u>Derzeitiger Zustand, Konflikte:</u> Überwiegend stark bis mäßig entwässert, gepoldertes Feuchtgrünland im Bereich der Uecker, zahlreiche Entwässerungsgräben und kleine Gehölze; Lebensraum von Fischotter und Biber FFH-Gebiet DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“</p> <p><u>Schutz-/Entwicklungserfordernis, vorgeschlagene Maßnahmen:</u> Wiederherstellung eines naturnahen Wasserregimes mit periodischen Überflutungen (Polderrückbau); Entwicklung arten- und strukturreicher Feuchtwiesen sowie von Röhrichten und Rieden; Absicherung einer standortangepassten, extensiven Pflege</p>
-----------	--

Laut GRLP gibt es geplante Entwicklungsziele und -maßnahmen für Polderflächen (P10.1) in Form vordringlicher Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen der gekennzeichneten Bereiche. Auch bezüglich dieser Maßnahmen entsteht kein Konflikt durch die Erweiterungsflächen.

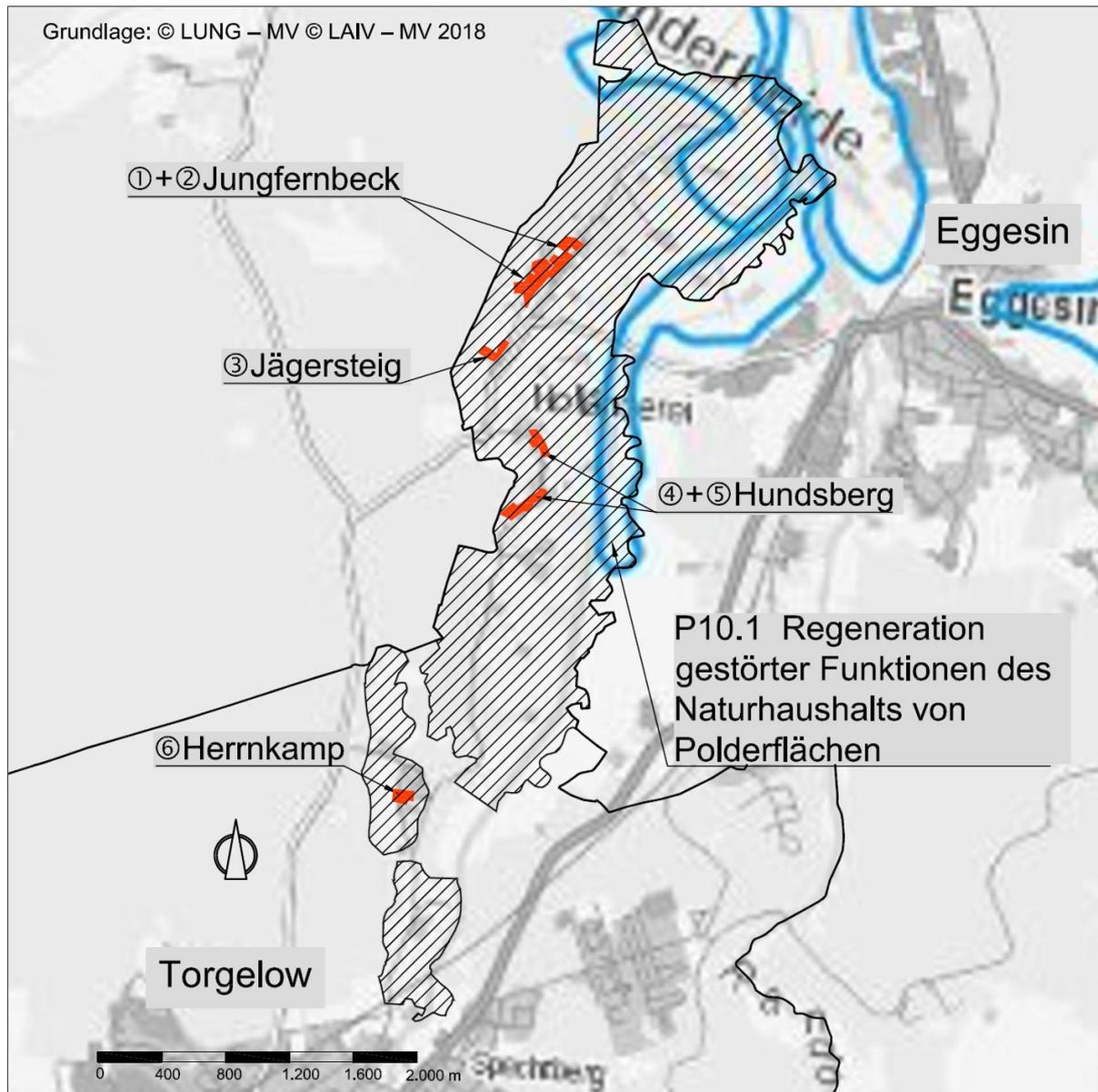


Abbildung 8: Maßnahmen Polder lt. GRLP

Zudem weist der GRLP Schwerpunktbereiche flächiger Maßnahmen und Maßnahmen des Florenschutzes aus, die von den Erweiterungsflächen nicht berührt werden:

M 2.3 (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen): Vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen stark entwässerter, degradierter Moore

W 8.4 (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen): Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten

W 8.2 (Schwerpunktbereiche und Maßnahmen): Weitgehend ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder - Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse (§20 LNatG M-V, NSG, NLP, NNE)

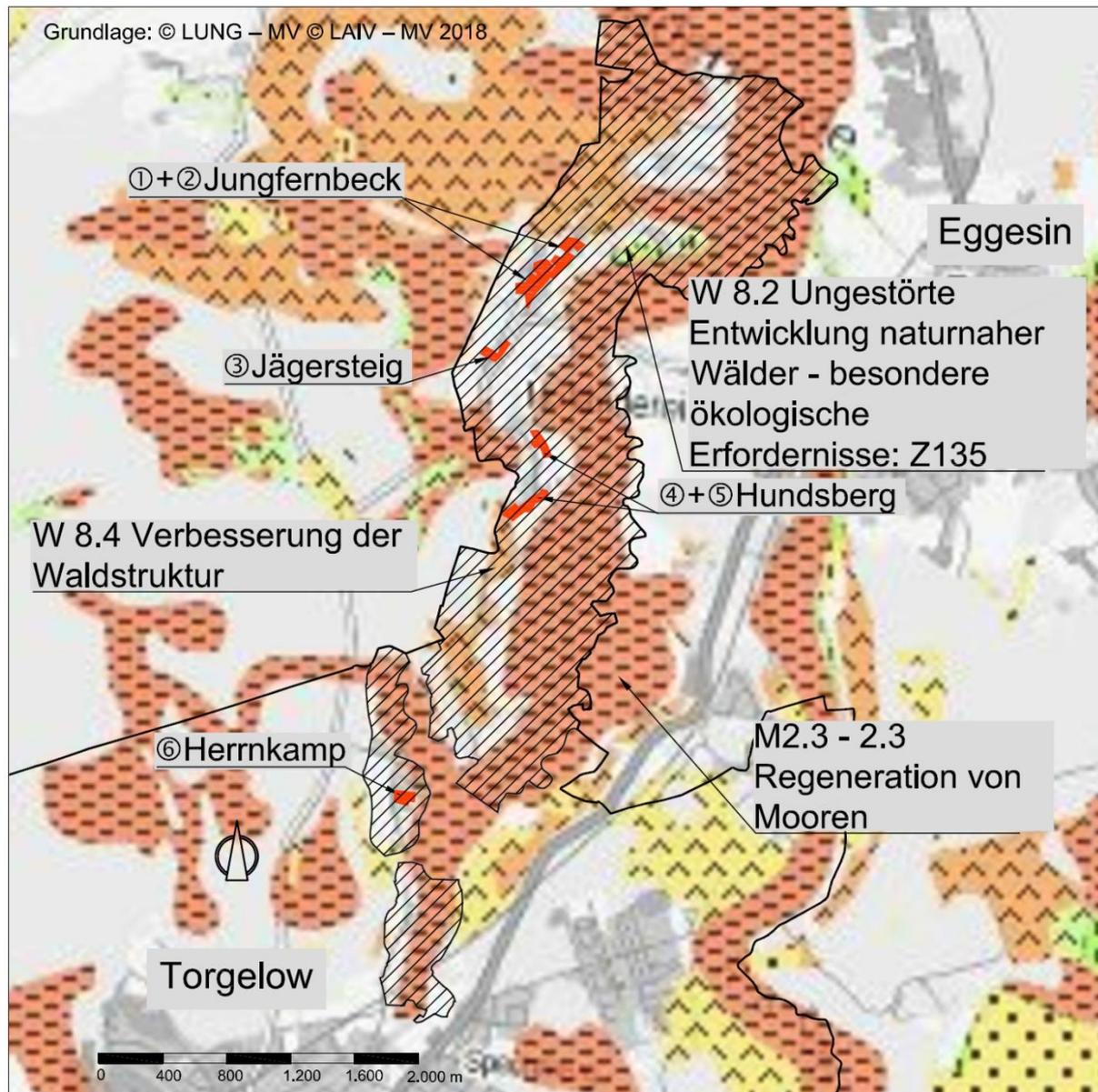


Abbildung 9: Maßnahmen Lebensraumklassen und Florenschutz lt. GRLP

Z135 (Florenschutz): Das Tal der Uecker bei Torgelow-Holl (Ackerfläche und Feuchtwiesen) enthält an bezeichneter Stelle folgende Arten mit Handlungsbedarf: Lämmersalat (*Arnosaris minima*), Schwarzschof-Segge (*Carex appropinquata*), Breitblättrige Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis subsp. Majalis*), Ferkelkraut (*Hypochaeris glabra*). Schutzerfordernisse und Maßnahmen sind: angepasste Ackerbewirtschaftung, pflegende Nutzung schwach entwässerter Moore mit Feuchtgrünland, ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter Moore und flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts.

Im Osten von Hundsberg wurde eine Fläche für Maßnahmen dargestellt, die für Ausgleichsmaßnahmen der geplanten Bauvorhaben entwickelt werden soll.

---

## 5. Kennzeichnungen

Das StALU VP weist in seiner Stellungnahme vom 07.08.2017 auf nachfolgende altlastverdächtige Fläche hin:

Tabelle 6: altlastverdächtige Flächen

Kennziffer	Bezeichnung	Typ
AA_Z_75_0462	Altdeponie	Altablagerung
AA_Z_75_0463	Müllgrube	Altablagerung
AA_Z_75_0464	Mülldeponie Düsterort	Altablagerung
AS_Z_75_0605	Kuhstall	Altstandort
AS_Z_75_0604	Kuhstall	Altstandort
AS_Z_75_0606	Technikstützpunkt	Altstandort

Lediglich für den Technikstützpunkt wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat in seiner Gesamtstellungnahme vom 11.08.2017 mitgeteilt, dass genauere Prüfungen der Standorte im Rahmen konkreter Bauvorhaben auf den Standorten erfolgen.

## 6. Nachrichtliche Übernahme

### 6.1 Internationale Schutzgebiete – Gebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

- **SPA-Gebiet DE 2350-401 Ueckermünder Heide**

Gebietsbeschreibung

Durch die Flusstäler der Uecker und Randow sowie zahlreiche Moore stark gegliederter Bereich des Sandgebiets der Ueckermünder Heide; kennzeichnend sind Kiefernforste, große Heidegebiete und viele unterschiedlich große Waldwiesen auf Niedermoor.

Relevante Vogelarten

Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker

Mit Schreiben vom 28.07.2017 teilte das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt der Stadt Torgelow mit, welche Grundstücke bzw. Grundstückteile aufgrund der vorhandenen Bebauung zusätzlich aus dem Europäischen Vogelschutzgebiet ausgegrenzt werden. Die technische Korrektur erfolgt im Rahmen der 2018 möglichen nächsten Natura 2000 Datenaktualisierung. Bei der nachrichtlichen Übernahme der Grenzen in die Ergänzung des Flächennutzungsplans wurden die neuen Grenzen dargestellt.

- **FFH-Gebiet DE 2350-303 Uecker von Torgelow bis zur Mündung**

Zu schützende Lebensraumtypen:

Ästuarrien (Flussmündungen ins Meer), Natürliche eutrophe Seen und Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation, Natürliche und naturnahe Fließgewässer von der Ebene (planare Stufe) mit flutender Wasserpflanzenvegetation des Ranunculion fluitantis-Verbandes, des Callitricho-Batrachion oder flutenden Wassermoosen, Bodensaure, meist krautarme Buchenwälder von der planaren/kollinen Stufe (hier oft mit Eiche Quercus petraea, Quercus robur in der Baumschicht), Fließgewässerbegleitende Erlen- und Eschenauwälder sowie quellige, durchsickerte

---

Wälder in Tälern oder an Hangfüßen. In der planaren bis kollinen Stufe mit Schwarzerle. Ferner sind die Weichholzaunen (*Salicion albae*) an regelmäßig und oft länger überfluteten Flussufern eingeschlossen.

Zu schützende Arten:

Fischotter, Biber, Steinbeißer, Bitterling

## 6.2 Nationale Schutzgebiete – Gebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

- **Naturpark „Am Stettiner Haff“**

Aufgrund der geringen Eignung der überwiegend sandigen und moorigen Böden für die ackerbauliche Nutzung ist der Naturpark durch einen weit über dem Landesdurchschnitt liegenden Anteil an Wald- und Grünflächen geprägt. Bei den Wiesen überwiegt intensiv bewirtschaftetes, entwässertes Feuchtgrünland. Die Uecker stellt für den Naturraum des Naturparks einen typischen Fluss dar. Sie besitzt nur ein sehr geringes Gefälle und durchzieht mit ihren vermoorten Niederungen die ebene Landschaft.

- **Landschaftsschutzgebiet Haffküste**

Schutzzweck laut Verordnung

Das Landschaftsschutzgebiet wird in seinen Landschaftsformen geprägt durch die letzten Vereisungen der Weichselkaltzeit vor ca. 10 000 Jahren. Es umfasst Uferbereiche und zahlreiche charakteristische Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinander stehen, insbesondere Gewässer des Oderhaffs mit charakteristischen Küstenformen und der Insel Riether Werder, Landschaften küstennaher Endmoränen und Sander, nacheiszeitliche Binnendünen sowie binnenwärtige Feuchtgebiete, Moore, Bruchwälder und Flussläufe mit nacheiszeitlicher Entstehungsgeschichte.

## 6.3 Eisenbahn

Im Gebiet des Ortsteils Holländerei befindet sich die Bahnstrecke Pasewalk – Ueckermünde, die durch die Deutsche Bahn AG betrieben wird.

*„ Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz – ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) – ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgesetzte Bahnanlage zu verstehen sind, die nicht überplant werden dürfen. Die Planungshoheit über diese Grundstücke liegt beim Eisenbahnbundesamt.“<sup>3</sup>*

## 6.4 Uferbereich

Gemäß § 29 NatSchAG M-V dürfen an der Uecker und der Randow bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

An Gewässern 2. Ordnung ist nach § 38 WHG der Gewässerrandstreifen von 5,00 m im Außenbereich freizuhalten.

---

<sup>3</sup> Stellungnahme der Deutschen Bahn Netz AG vom 27.07.2017

---

## 6.5 Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind mehrere Bodendenkmale bekannt.

„1. Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1) Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann.

2. Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.“<sup>4</sup>

## 6.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Gemeindegebiet der Stadt Torgelow im Ortsteil Holländerei gibt es gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Lagefestpunkt/Höhenfestpunkt	Nummer	Klassifikation
Lagefestpunkt	77332610	TP (3) – Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung
Lagefestpunkt	77332611	TP (4) – Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung
Lagefestpunkt	77332612	TP (4) – Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung
Lagefestpunkt	89110701	TP (4) – Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung
Höhenfestpunkt	235004040	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Höhenfestpunkt	235004050	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Höhenfestpunkt	235004060	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Höhenfestpunkt	235004070	NivP(3) – Nivellementpunkt 3. Ordnung
Lagefestpunkt	235056070	Hierarchiestufe D

In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte.

## 7. Hinweise

### 7.1 Denkmalschutz

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

---

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 03.08.2017

Im Ortsteil Holländerei gibt es drei Baudenkmale – die Friedhofskapelle und das Kriegerdenkmal 1914/18 (auf dem Friedhof) und eine Scheune in Blockbauweise (Holländerei 15). Nach § 5 Abs. 4 BauGB sind denkmalgeschützte Mehrheiten nachrichtlich zu übernehmen. Bei den Baudenkmalen ist es aufgrund des Maßstabes nicht möglich.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

*„Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.“<sup>5</sup>*

## 7.2 Wasserwirtschaft

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 07.08.2017 hin, dass das StALU VP das Land M-V vertritt und für Uecker und Randow unterhaltspflichtig ist. *„Auf den Flurstücken 117/6 und 117/8 der Flur 1 in der Gemarkung Holländerei befindet sich ein Krautentnahmeplatz. Die Zufahrt und der Platz sind jederzeit für Unterhaltungsarbeiten zugänglich zu halten.*

*Bei Hochwasser in der Ostsee können infolge Rückstau über Peenestrom/Haff sowie Uecker Teile des F-Plangebietes überflutungsgefährdet sein. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW), welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt 2,10 m NHN.*

*Grundsätzlich ist die Neuausweisung von Baugebieten in Bereichen unterhalb einer Geländehöhe von 2,10 m NHN zu unterlassen. Bei einer Bebauungsverdichtung ist durch die Bauherren mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung, etc.) ein den o. a. Wasserständen entsprechender Schutz sicherzustellen.“*

Das StALU weist auf die behördenverbindlich festgesetzte Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur EG-WRRL hin:

Tabelle 7: Uecker von Torgelow bis zur Randowmündung in Eggesin  
Bewirtschaftungsziel: guter ökologischer und chemischer Zustand

WK-Nr.	von km	bis km	Maßn.-Nr.	Maßnahme
UECK-0500	8887	15062	M1	Einrichtung eines dauerhaften Gewässerrandstreifen von beidseitig 30 m als Entwicklungskorridor
UECK-0500	8887	15062	M2	Neugestaltung der Uecker abschnittsweise Strukturverbesserungen (Böschungsumgestaltungen, Ersatzhabitatstrukturen, Gehölzpflanzungen)
UECK-0500	8906	15081	M3	GEPP
UECK-0500	8906	15081	M4	Modifizierte Gewässerunterhaltung nach Maßgabe GEPP

<sup>5</sup> Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 03.08.2017

Tabelle 8: Uecker von der Randowmündung bis Ueckermünde Stadtbrücke  
Bewirtschaftungsziel: guter ökologischer und chemischer Zustand

WK-Nr.	von km	bis km	Maßn.-Nr.	Maßnahme
UECK-0600	3107	8887	M1	Einrichtung eines dauerhaften Gewässerrandstreifen von beidseitig 30 m als Entwicklungskorridor
UECK-0600	3107	8887	M2	Ergänzende Gehölzpflanzungen (beidseitig, wechselseitig)
UECK-0600	3126	8906	M3	GEPP
UECK-0500	3126	8906	M4	Modifizierte Gewässerunterhaltung nach Maßgabe GEPP

### 7.3 Festpunkte

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 12.07.2017 hin:

*„Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:*

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.*
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z. B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.*
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.“*

### 7.4 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 21.07.2017 darauf hin, *„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 Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“*

---

## 7.5 Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 24.07.2017 darauf hin:

*„Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsanlage Cölpin. Etwa 4 km westlich/südwestlich liegt der Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Jägerbrück.*

*Bei dem TrÜbPl handelt es sich nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) um eine genehmigungsbedürftige Anlage, von der insbesondere Schießlärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.*

*Vom TrÜbPl sowie von der Kasernenanlage gehen ebenso gewerbeähnliche Geräusche aus. Der TrÜbPl wird für Gelände- und Schießübungen sowie für Übungen im Umgang mit Manövermunition und pyrotechnische Mittel genutzt und kann täglich 24 Stunden berührt werden.“*

Der FNP Torgelow Holländerei sieht die Ergänzung vorhandener Wohnbauflächen vor. Diese befinden sich wie die geplanten Wohnbauflächen in einem Abstand von 3,5 bis 4 km zum Truppenübungsplatz Jägerbrück. Andere Wohngebiete der Stadt Torgelow wie z.B. Spechtberg weisen eine noch geringere Distanz zu den genannten Emittenten auf. Die Stadt und die Bevölkerung von Torgelow dulden die genannten Immissionen, welche aus Gründen der Landesverteidigung unvermeidbar sind. Davon sollte auch bei den geplanten Wohnbauflächen ausgegangen werden.

## 7.6 Deutsche Bahn

Die Deutsche Bahn Netz AG weist in ihrer Stellungnahme vom 27.07.2017 darauf hin:

*„Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. ... Weiterhin darf aus dem o. g. Vorhaben und allen dazugehörigen Zusammenhangsmaßnahmen zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährdet werden, noch dürfen sich negative Auswirkungen auf den betriebssicheren Zustand der Bahnanlage ergeben.*

*Die DB Netz AG weist darauf hin, dass durch das geplante Vorhaben für die Betroffenheit der DB AG die Vorgaben aus den Richtlinien und Regelwerken der DB AB zu beachten sind, speziell die Ril 413 „Infrastruktur gestalten“ sowie die Ril 819.021 „Signale für Zug- und Rangierfahrten“.*

*Die Nutzung der ausgewiesenen Flächen bzw. die Umsetzung daraus entstehender Vorhaben und alle dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen sowie das Betreiben von Gebäuden und Anlagen dürfen zu keiner Zeit:*

- den Eisenbahnbetrieb beeinflussen oder die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebs gefährden,*
- die Bahnanlagen beeinflussen, stören oder beschädigen,*
- die Instandsetzung und den Ausbau der Eisenbahninfrastruktur behindern.*

*Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.*

*Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. ...*

*Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.*

---

*Wir weisen darauf hin, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.*

*Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig von Baubeginn die Kabelblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen.*

*Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen ist jederzeit zu gewährleisten.*

*Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.“*

## **7.7 Straßenverkehrsamt**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 11.08.2017 darauf hin:

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

## **7.8 Kreisstraßenmeisterei**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 11.08.2017 darauf hin:

*„Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Torgelow mit dem Ortsteil Torgelow-Holländerei zu bebauenden Flächen, die einen Einfluss auf die Kreisstraße K 75 VG haben, sind dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als Einzelbauvorhaben anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Hierzu sind entsprechende Unterlagen einzureichen. Erst nach Prüfung der Unterlagen wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entschieden, ob eine Anbindung ausreichend ist oder eine weitere Anbindung an die Kreisstraße genehmigt wird.“*

## **7.9 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 11.08.2017 darauf hin:

**„Abfall:**

1. *Abfälle, die der Entsorgungspflicht des Landkreises unterliegen, sind dem Landkreis zu überlassen und durch die beauftragte Firma REMONDIS Ueckermünde GmbH entsorgen zu lassen.*
2. *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 dem 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-VBG126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.*

... **Bodenschutz:**

1. *Während der Baumaßnahme 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. *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 14. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), sind 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.“*

## 7.10 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 11.08.2017 darauf hin:

- „1. *Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*
3. *Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen....*
5. *Nach § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar 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) Wasserhaushaltsgesetz dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist die der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
6. *Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.*

7. *Nach § 62 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist.*
8. *Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 887) zuletzt geändert am 17. Juli 2011 ist einzuhalten.*
9. *Nach § 62 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.*
10. *Das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe ist nach § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umganges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten. Anzeigepflichtig ist die Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse 3 mit einem Volumen über 100 Liter sowie wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse 2 mit einem Volumen über 750 Liter.“*

### **7.11 E.DIS Netz GmbH**

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2017 darauf 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. ...*

*Der Ausbau des Mittelspannungsnetzes erfolgt außerhalb von Ortschaften aus Kostengründen grundsätzlich in Freileitungsbauweise, während innerhalb geschlossener Bebauungen Kabel verlegt werden.*

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

### **7.12 Telekom Deutschland GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 08.08.2017 darauf hin:

*„Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. ...bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.“*

### 7.13 Richtfunk

Die E-Plus Service GmbH und die Telefónica Germany GmbH & Co. KG weisen in ihren Stellungnahmen vom 10.08.2017 darauf hin, dass zwei ihrer Richtfunkverbindungen innerhalb des Plangebiets verlaufen.

*„Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser vom rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern)... Alle geplanten Masten, Rotoren und allenfalls notwendige Baukräne oder sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 20 m einhalten. ... Innerhalb der Schutzbereich (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.“*

### 7.14 REMONDIS Vorpommern GmbH

Die REMONDIS Vorpommern GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 04.08.2017 darauf hin, „dass bei künftigen Planungen die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere der BG-Information 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straße und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“, zu berücksichtigen und anzuwenden sind.“

## 8. Flächenbilanz

Tabelle 9: Flächenbilanz

Nr.	Art der Nutzung	ha	davon	ha
1.	Bauflächen	34,89		
1.1.			Wohnbauflächen	34,01
1.2.			Gemischte Bauflächen	0,88
2.	Flächen für den Gemeinbedarf	0,60		
3.	Verkehrsflächen	3,25		
3.1			Straßenverkehr	2,66
3.2.			Bahnanlagen	0,59
4.	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	0,08		
4.1.			Abwasser	0,08
5.	Grünflächen	50,86		
5.1.			Dauerkleingärten	3,90
5.2.			Friedhof	0,70
6.	Wasserflächen	17,06		
7.	Flächen für die Landwirtschaft	372,41		
8.	Flächen für Wald	102,58		
	Gesamt	580,23		

## 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 planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

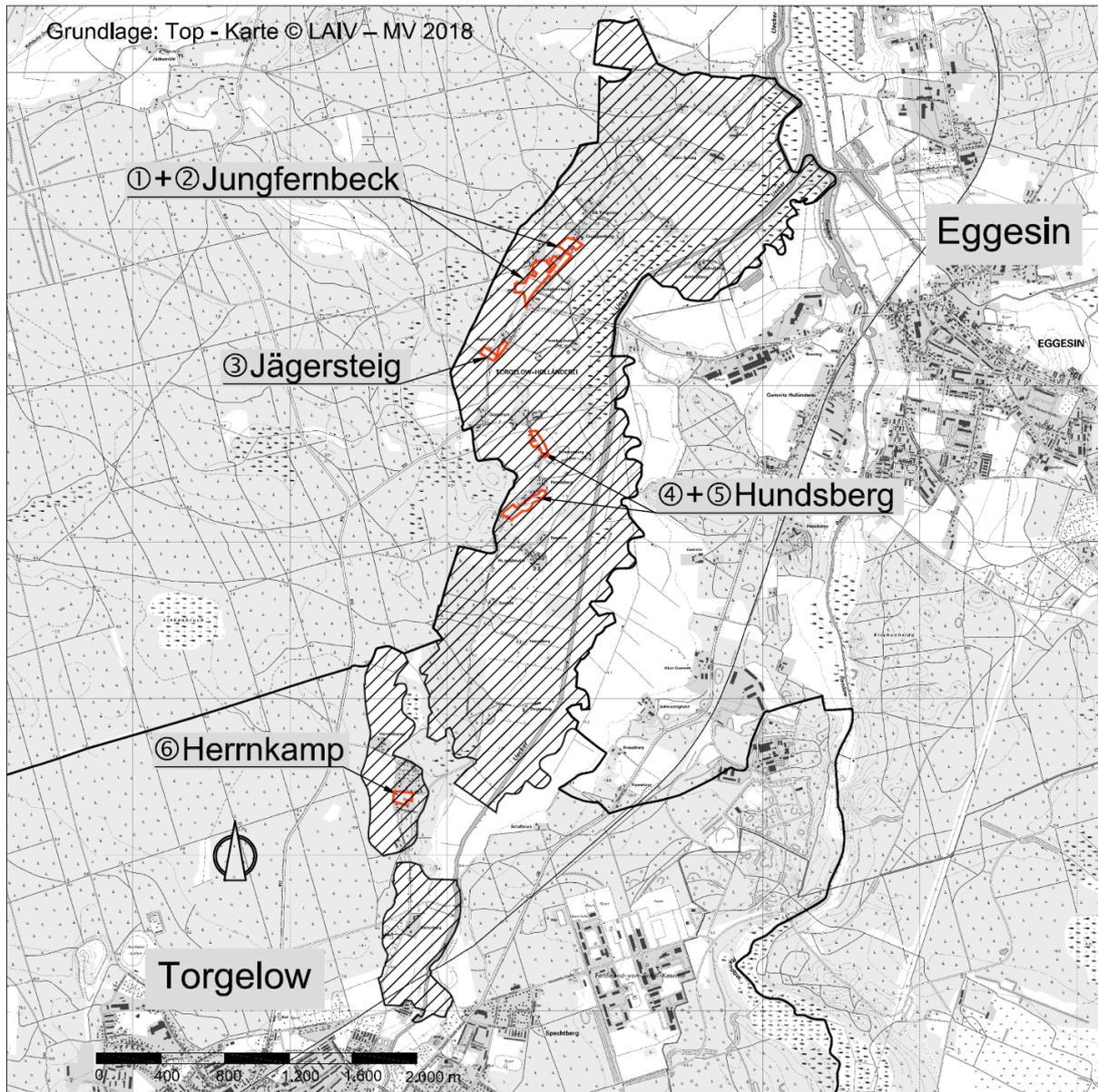


Abbildung 10: Wohnbauentwicklungsflächen 1 bis 6

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, 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. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Der seit dem 24.08.1995 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow umfasst nicht den am 25.05.2014 eingemeindeten Ortsteil Holländerei. Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch diesen Ortsteil soll mittels vorliegenden Verfahrens erfolgen.

Der Flächennutzungsplan setzt für ein Gemeindegebiet die voraussichtliche Art der Bodennutzung fest. Nutzungen die bestehen, verursachen keine erhöhten Wirkungen auf die Umwelt. Die Kennzeichnungen des F- Planes werden im Rahmen vorliegender Ergänzung an die Ziele vorhandener Bebauungspläne bzw. an die vorhandenen Nutzungen angeglichen. Zusätzliche Wirkungen auf die Umwelt sind nur von zu ändernden umweltrelevanten Funktionen zu erwarten. Im Rahmen der beabsichtigten Ergänzung des Flächennutzungsplanes soll auf 6 Flächen zusätzlich Wohnbebauung vorgesehen werden.

Diese Bereiche müssen im vorliegenden Verfahren auf zusätzliche umweltrelevante Wirkungen untersucht werden. Die Vorgehensweise im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird sich an den Ergebnissen der Umweltprüfung zum FNP orientieren.

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des FNP

### 1.1.1 Projektbeschreibung

Auf Abbildung 10 und in folgenden Abbildungen wurde die Lage der zu untersuchenden sechs Flächen zur Vorbereitung der weiteren Prüfung gekennzeichnet.

#### ①+② Jungfernbeck

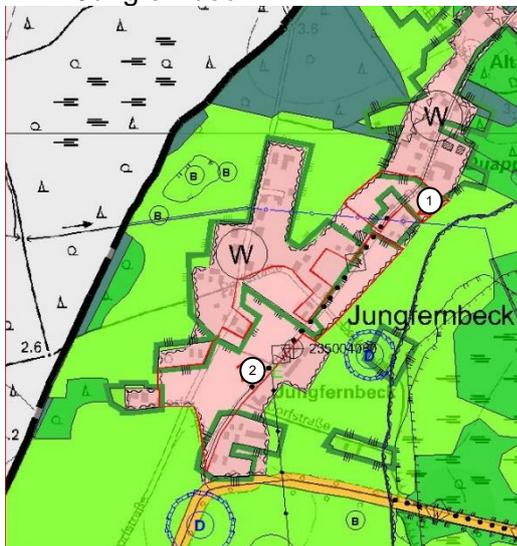


Abbildung 11: Jungfernbeck – Planung

Zusätzlich 4,3 ha werden im Bereich Jungfernbeck, dem größten Siedlungsbereich der Ergänzung, für den Wohnungsneubau vorgesehen. Unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung sollen zwei Flächen erweitert und kompakter gestaltet werden.

③ Jägersteig



Abbildung 12: Jägersteig – Planung

Zusätzlich 0,5 ha werden in Jägersteig, im Anschluss an die vorhandene Bebauung und unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, als Wohnbauflächen ausgewiesen.

④+⑤ Hundsberg

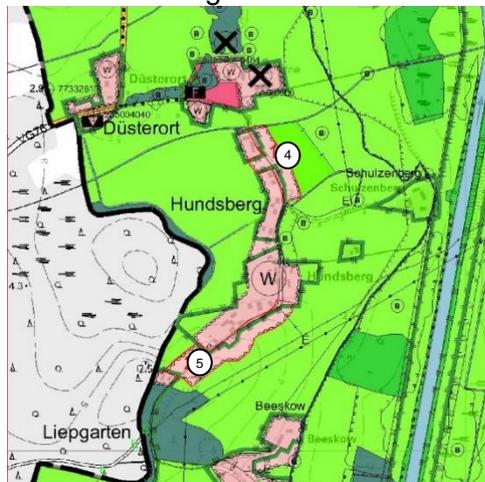


Abbildung 13: Hundsberg – Planung

Zusätzlich 2,3 ha sollen in Hundsberg, in Form einer nördlichen und einer südlichen Erweiterungsfläche, für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Mit der Erweiterungsfläche im Norden wird, unter Anbindung an die vorhandene Erschließung, die Dorfstraße 31 in den Bebauungszusammenhang mit einbezogen, mit der im Süden die Dorfstraße 18.

⑥ Herrnkamp

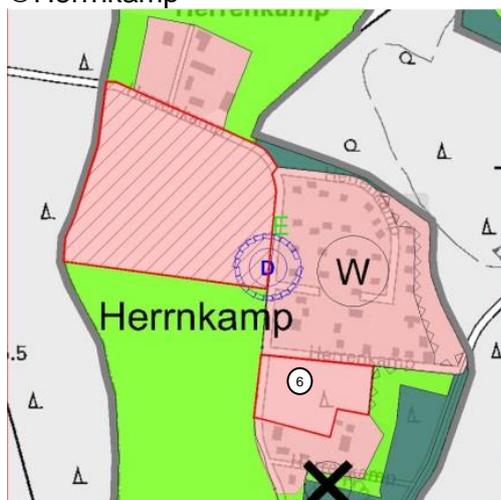


Abbildung 14: Herrnkamp – Planung

Zusätzliche 0,8 ha sind in Herrnkamp, als südliche Erweiterung vorhandener Bauflächen unter Einbeziehung der Grundstücke Dorfstraße 5a, 5b, 6 und 6a und Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen.

### 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben

Die oben gekennzeichneten Vorhaben können bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

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

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz der Vorhaben an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelung,
- 2 Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen,
- 3 Änderung des Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall: Durch Nutzung verursachte Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Schutzgüter der Erweiterungsflächen 1 bis 6 werden entsprechend der Planungsebene "Flächennutzungsplan" betrachtet und bewertet.

Tabelle 10: Untersuchungsgebiete und Detaillierungsgrade

Lfd. Nr.	Vorhaben	Mensch	Fauna	Flora	Boden/Wasser	Luft/ Klima	Landschaftsbild	Kulturgüter	ggf. betroffene Schutzgebiete
1-6	Wohnbauflächen	UG = GB zzg. nächste Wohnbebauung	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB zzg. Umkreis von 500 m	UB = GB	UG0 = GB zzg. betroffenes Schutzgebiet

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Der Detaillierungsgrad der Untersuchungen kann nur der Bearbeitungstiefe des Flächennutzungsplanes entsprechen. Daher erfolgt zu allen Punkten eine verbale Einschätzung der Situation auf Grundlage vorhandener Unterlagen.

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

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert. Diese wird auf der nächsten Planungsebene konkret behandelt.

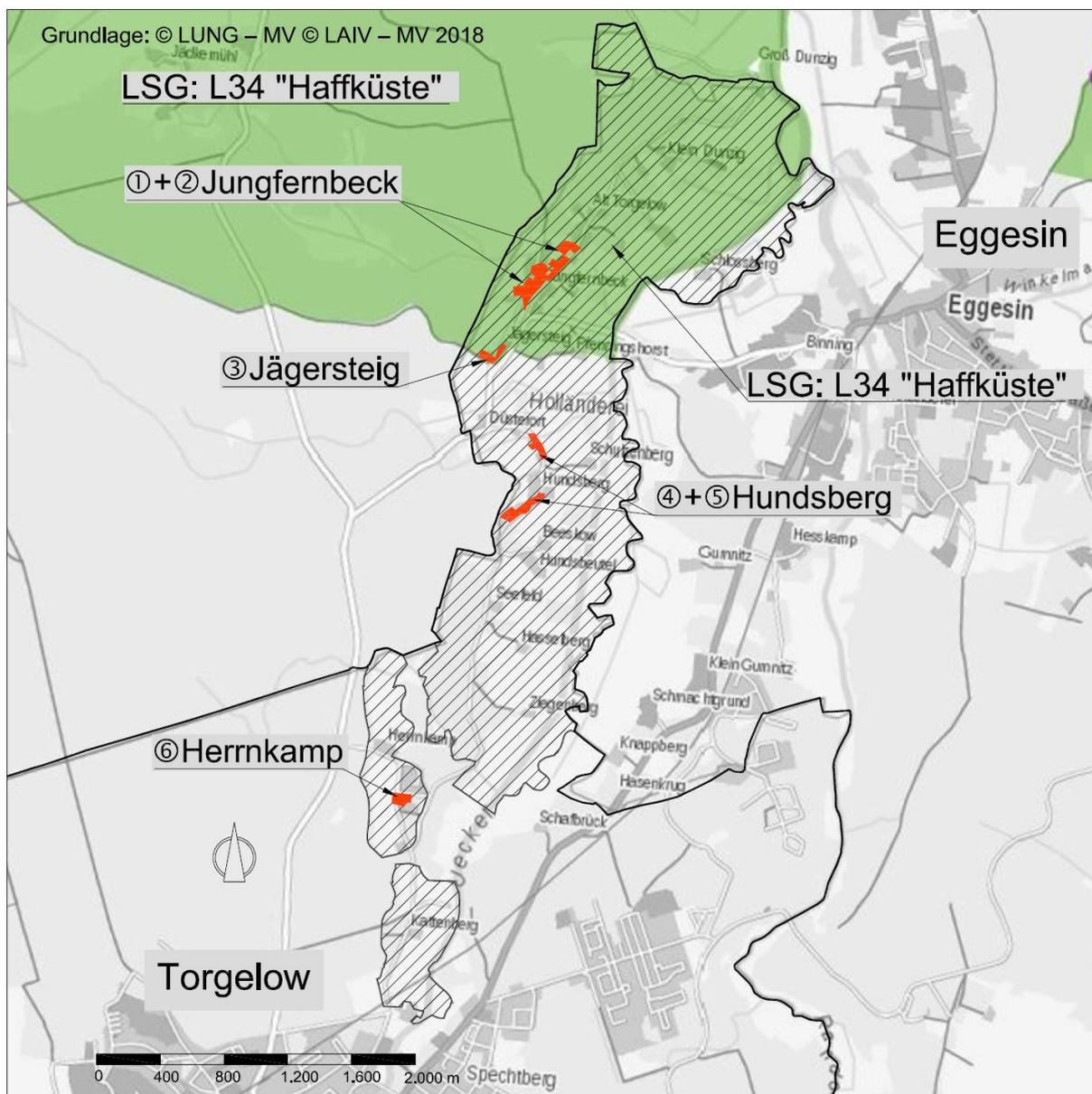


Abbildung 15: LSG „Haffküste“

Die drei Erweiterungsflächen in Jungfernbeck und Jägersteig mit einer Gesamfläche von 4,8 ha liegen im Landschaftsschutzgebiet L34 „Haffküste“. Gemäß §26 BNatSchG sind hier alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Laut LSG – Verordnung ist die Errichtung baulicher Anlagen im LSG verboten. Daher muss eine Ausnahme von den Verboten oder eine Ausgliederung der Flächen aus dem LSG beantragt werden. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald hat sich in ihrer Stellungnahme vom 11.08.2017 für die Beantragung einer Ausgliederung ausgesprochen. Für die im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Haffküste“ gelegenen Bereiche „Jägersteig“ und „Jungfernbeck“ wird eine Ausgliederung aus dem LSG beantragt. Eine Genehmigung der Ausgrenzung muss vor Feststellungsbeschluss vorliegen. Bei Bedarf müssen Ersatzflächen nachgewiesen werden. Diese sollten frühzeitig akquiriert werden.

Keine der sechs Erweiterungsflächen enthält geschützte Biotope nach §20 des NatSchAG M-V entsprechend landesweiter Kartierung des Landesamtes für Umwelt Natur und Geologie. Auf Fläche 5 wurde nach Begehung eine Hecke als geschützter Biotop eingestuft.

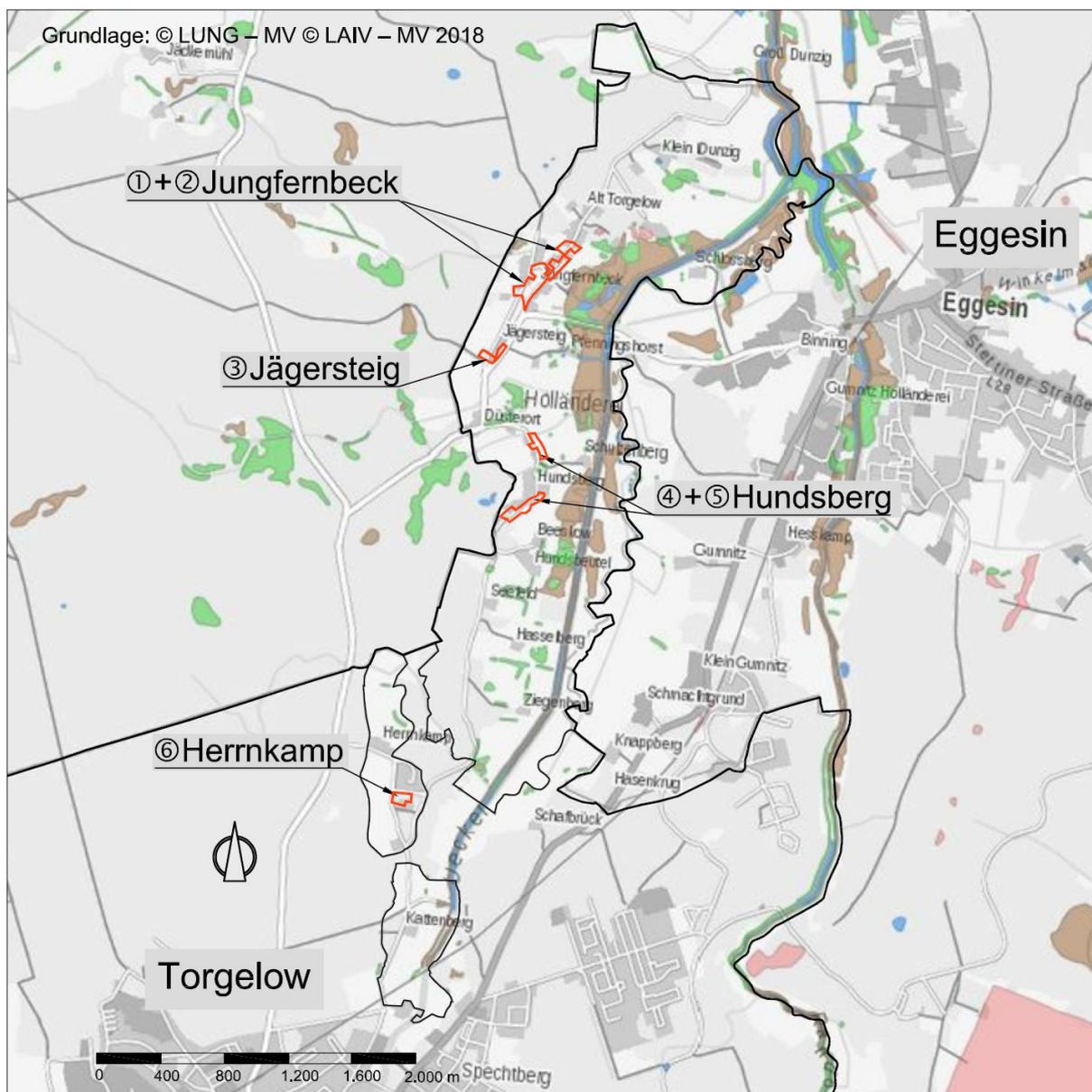


Abbildung 16: geschützte Biotope

---

Die Notwendigkeit einer Natura - Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines FFH oder SPA – Gebietes beeinträchtigen können. Die Untersuchungen zum FFH - Gebiet erfolgen auf der nächsten Planungsebene. Eine SPA – Prüfung wird im Laufe des Verfahrens auf Grundlage einer Brutvogelkartierung erstellt.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange werden auf der nächsten Verfahrensebene spezifiziert.

Weitere Grundlagen sind die §§ 18,19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume und Alleen. Die Belange des Einzelbaum- und Allenschutzes werden auf der nächsten Planungsebene konkretisiert. Zunächst wird davon ausgegangen, dass keine diesbezüglichen Eingriffe erfolgen werden.

Alle Erweiterungsflächen liegen im Naturpark „Am Stettiner Haff“. Laut § 27 BNatSchG sollen Naturparke unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Zu beachten sind die §§ 2, 15 und 20 des Landeswaldgesetzes bezüglich der Einordnung von Flächen als Wald, der Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten und der Beachtung eines 30 m Waldabstandes bei baulich nicht vorgeprägten Flächen.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. M-V 2010, S. 66), 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 Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) 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 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626),

- 
- 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), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
  - 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), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
  - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) ( 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
  - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
  - die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3,
  - Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, ergänzt durch das Korrekturblatt v. 19.12.2001,
  - EG-Wasserrahmenrichtlinie: Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S.1-73), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/64/EU des Rates vom 17. Dezember 2013 (ABl. L 353 vom 28. Dezember 2013, S.8),
  - EG- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie: Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (ABl. L 288 vom 06.11.2007, S. 27-34),
  - Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 Fundstelle: GVOBl. M-V 2011, S. 870 Stand letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 13, 28, 51 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### **2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### Mensch

###### ① Jungfernbeck (Nord)

Die Erweiterungsfläche ist 0,8 ha groß und befindet sich etwa 1,2 km nordwestlich von Eg-

gesin, etwa 420 m nördlich der Kreisstraße (VG 76), etwa 500 m westlich der Uecker, inmitten bzw. südlich von Bebauung an der Dorfstraße Richtung Groß Dunzig auf Acker bzw. Wiese. Die Fläche ist den geringen Immissionen der sehr schwach befahrenen Dorfstraße und der umgebenden Wohnbebauung ausgesetzt. Die Fläche wird an der Dorfstraße von der Schwedenroute tangiert. Der Erholungswert der Fläche ist aufgrund der grundstücksnahen Lage und der teilweisen landwirtschaftlichen Nutzung gering.

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen auf der Fläche bekannt. Belange der Baudenkmalpflege werden nicht berührt. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

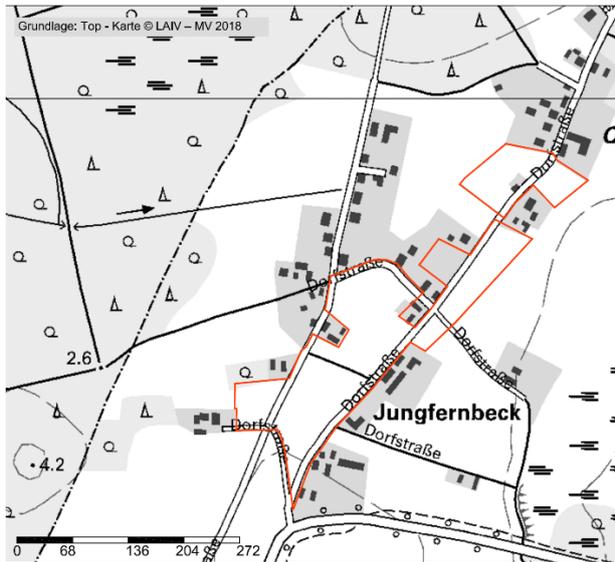


Abbildung 17: Jungfernbeck Nord und Süd

### ② Jungfernbeck (Süd)

Die Erweiterungsfläche ist 3,5 ha groß und befindet sich etwa 1,2 km nordwestlich von Eggesin, unmittelbar nördlich der Kreisstraße (VG 76), etwa 500 m westlich der Uecker, inmitten bzw. östlich von Bebauung an den Dorfstraßen Richtung Groß Dunzig bzw. Liepgarten auf Acker bzw. Grünland. Die Fläche ist den geringen Immissionen der sehr schwach befahrenen Dorfstraßen und der umgebenden Wohnbebauung ausgesetzt. Die Fläche wird im Süden, an der Kreisstraße, vom überregionalen Radweg Berlin – Usedom sowie dem Europäischen Fernwanderweg E9a und an der östlichen Dorfstraße Richtung Groß Dunzig von der Schwedenroute tangiert. Der Erholungswert der Fläche ist, aufgrund der grundstücksnahen Lage und der teilweisen landwirtschaftlichen Nutzung gering.

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Bau- und Bodendenkmale auf der Fläche bekannt.

### ③ Jägersteig

Die Erweiterungsfläche ist 0,5 ha groß und befindet sich etwa 1,3 km westlich von Eggesin, zwischen der Kreisstraße (VG 76) und der Dorfstraße bzw. nördlich eines, im betreffenden Bereich, befestigten Land/Waldweges Richtung Kreisstraße (VG 75), etwa 700 m westlich der Uecker, eingefügt zwischen Straßen und Bebauung auf Acker bzw. teilweise eingefriedetem Grünland. Die Fläche ist den geringen Immissionen der sehr schwach befahrenen Straßen und der umgebenden Wohn- bzw. Mischnutzung ausgesetzt. Die Fläche wird im Osten, an der Kreisstraße, vom überregionalen Radweg Berlin – Usedom sowie dem Europäischen Fernwanderweg E9a und von der Schwedenroute tangiert. Der Erholungswert der Fläche ist, aufgrund der grundstücks- und straßennahen Lage, gering.

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen und Bodendenkmale auf der Fläche bekannt.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 03.08.2017 überschneidet die Erweiterungsfläche im Süden ein Bodendenkmal mit dem folgendermaßen zu verfahren ist: *“Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation*

*dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG MV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.“*

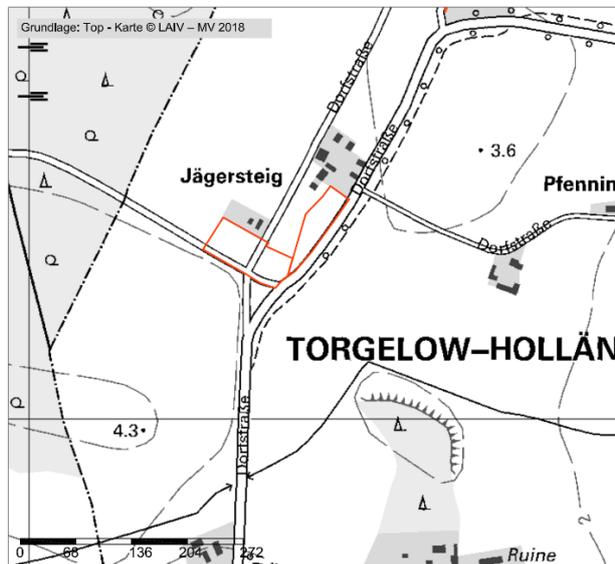


Abbildung 18: Jägersteig

#### ④Hundsberg (Nord)

Die Erweiterungsfläche ist 0,8 ha groß und befindet sich etwa 1,1 km südwestlich von Eggesin, etwa 350 m südöstlich der Kreisstraße VG 76, etwa 380 m westlich der Uecker, auf Grünland zwischen Bebauung westlich der Dorfstraße und auf Acker östlich der Dorfstraße. Die Fläche ist den geringen Immissionen der sehr schwach befahrenen Dorfstraße und der umgebenden Wohnnutzung ausgesetzt. Die Fläche wird, mit der Dorfstraße, vom überregionalen Radweg Berlin – Usedom sowie dem Europäischen Fernwanderweg E9a und von der Schwedenroute tangiert. Der Erholungswert der Fläche ist, aufgrund der grundstücks- und straßennahen Lage sowie der landwirtschaftlichen Nutzung, gering. Auf der Fläche sind keine Altlastenverdachtsflächen und Bau- und Bodendenkmale bekannt.

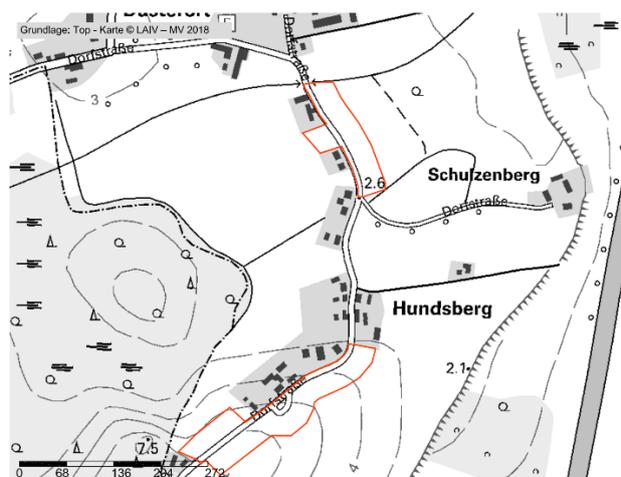


Abbildung 19: Hundsbere Nord und Süd

#### ⑤Hundsbere (Süd)

Die Erweiterungsfläche ist 1,5 ha groß und befindet sich etwa 1,2 km südwestlich von Eggesin, etwa 500 m südöstlich der Kreisstraße VG 76, etwa 350 m westlich der Uecker, auf

Grünland südlich von Bebauung westlich der Dorfstraße und auf Acker südlich von Bebauung östlich der Dorfstraße. Die Fläche ist den geringen Immissionen der sehr schwach befahrenen Dorfstraße und der umgebenden Wohnnutzung ausgesetzt. Die Fläche wird, mit der Dorfstraße, vom überregionalen Radweg Berlin – Usedom sowie dem Europäischen Fernwanderweg E9a und von der Schwedenroute tangiert. Der Erholungswert der Fläche ist, aufgrund der grundstücks- und straßennahen Lage sowie der landwirtschaftlichen Nutzung, gering. Auf der Fläche sind keine Altlastenverdachtsflächen und Bau- und Bodendenkmale bekannt.

#### ©Herrnkamp

Die Erweiterungsfläche ist 0,8 ha groß und befindet sich etwa 1,3 km nördlich von Torgelow, etwa 3,3 km südwestlich von Eggesin, etwa 500 m östlich der Kreisstraße VG 75, etwa 900 m westlich der Landesstraße 32 sowie der Eisenbahnlinie von Torgelow nach Eggesin, etwa 80 m westlich der Dorfstraße Richtung Groß Dunzig, etwa 350 m westlich der Uecker, auf Wald inmitten von Bebauung östlich der Straße „Herrnkamp“ Richtung Kreisstraße VG 75.

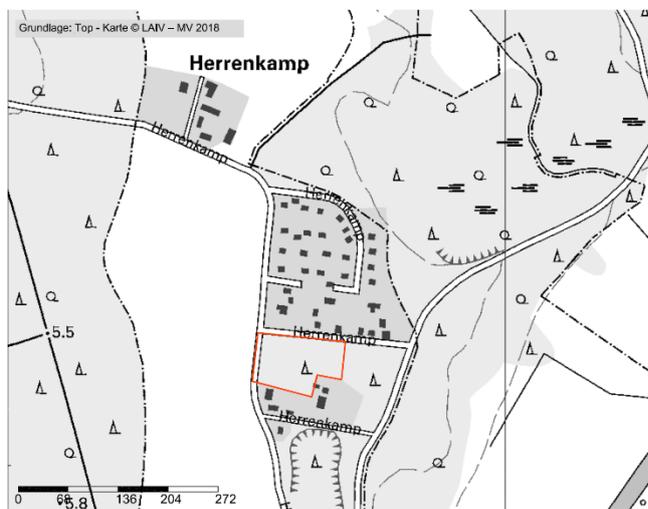


Abbildung 20: Herrnkamp

Die Fläche ist den geringen Immissionen der sehr schwach befahrenen Straße „Herrnkamp“ und der umgebenden Wohnnutzung ausgesetzt. Die Fläche wird, mit der Dorfstraße, vom überregionalen Radweg Berlin – Usedom sowie dem Europäischen Fernwanderweg E9a und von der Schwedenroute 80 m östlich tangiert. Der Erholungswert der Fläche ist, aufgrund des Waldbestandes hoch. Auf der Fläche sind keine Altlastenverdachtsflächen und Bau- und Bodendenkmale bekannt.

---

## Flora

### ①+② Jungfernbeck (Nord +Süd)

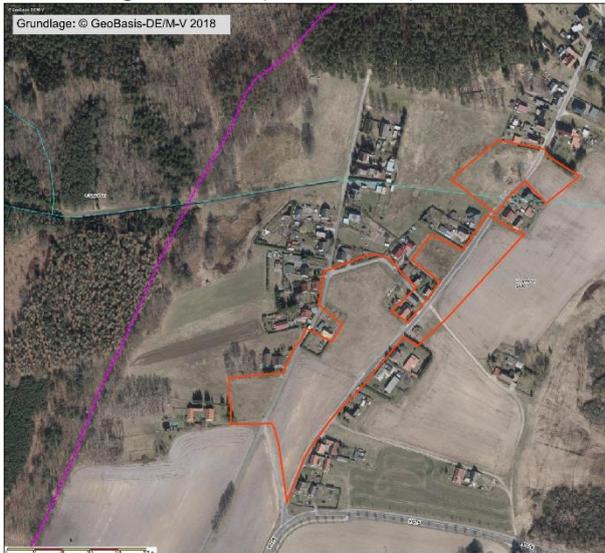


Abbildung 21: Jungfernbeck – Bestand

Die Fläche ① besteht östlich der Dorfstraße aus Intensivacker und westlich der Straße aus Wiese mit Trockenrasenanzeiger. Hier steht eine Gehölzgruppe mit mindestens einem nach §18 NatSchAG M-V geschützten Baum.

Östlich der Dorfstraße beansprucht die Fläche ② Intensivacker und westlich der Straße Intensivgrünland. Es sind keine Gehölze vorhanden

### ③ Jägersteig



Abbildung 22: Jägersteig – Bestand

Zwischen Dorfstraße und Kreisstraße befindet sich teilweise eingefriedetes Intensivgrünland. Westlich der Dorfstraße und nördlich des Feldweges ist die Fläche mit Extensivgrünland und eingestreuten Gehölzen bestanden. Da die Fläche an 3 Seiten von Siedlungselementen begrenzt wird, handelt es sich um ein Siedlungsgehölz ohne Schutzstatus.

④+⑤Hundsberg (Nord+Süd)

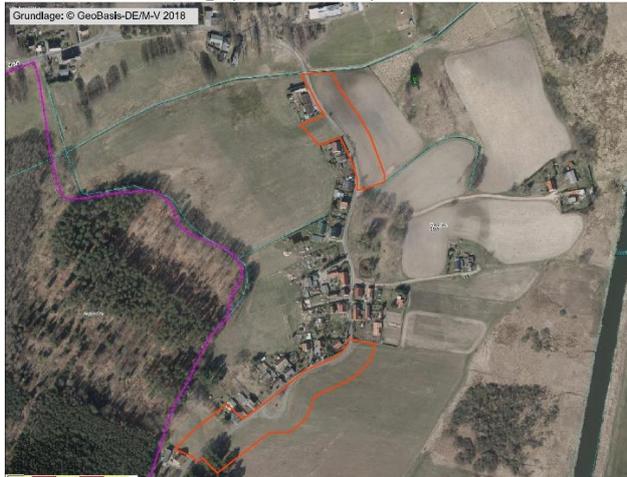


Abbildung 23: Hundsbere – Bestand

Die Fläche ④ weist keinen Gehölzbestand auf besteht östlich der Dorfstraße aus Intensivacker und westlich der Straße aus Grünland der Niederung.

Östlich der Dorfstraße beansprucht die Fläche ⑤ Intensivacker und westlich der Straße Extensivgrünland. Dieses weist im Norden eine nach §20 geschützte Hecke auf. Im Süden grenzt Wald an. Westlich der Dorfstraße ist die Fläche baulich geprägt und entzieht sich so der Ausweisung eines 30 m Waldabstandes. Östlich der Dorfstraße ist dieser einzuhalten.

⑥Herrnkamp

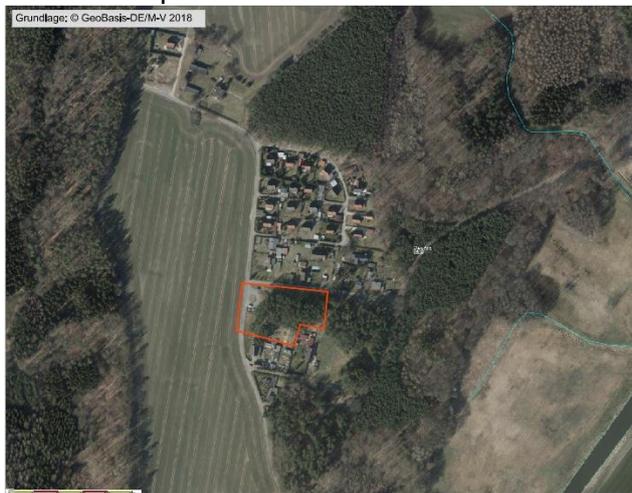


Abbildung 24: Herrnkamp – Bestand

Die Fläche befindet sich auf Wald nach §2 LWaldG M-V.

Fauna

①Jungfernbeck (Nord)

Grünland, Gehölze und Bodenverhältnisse westlich der Dorfstraße könnten ein Vorkommen von Reptilien, Avifauna, Eremit und Fledermäusen ermöglichen. Der intensiv genutzte Acker östlich der Dorfstraße ist als Habitat wenig geeignet.

②Jungfernbeck (Süd)

Grünland und Bodenverhältnisse westlich der Dorfstraße weisen Voraussetzungen für das Vorkommen von Reptilien und Avifauna auf. Im östlichen Teil auf Acker ist aufgrund der intensiven Nutzung wenig Lebensraumpotenzial vorhanden.

③Jägersteig

Reptilien und Avifauna könnten auf dem Grünland mit eingestreutem Gehölzbestand westlich der Dorfstraße geeignete Lebensräume vorfinden. Das teilweise eingefriedete Intensivgrünland zwischen den Straßen bzw. Bebauung im östlichen Teil bietet wenig Lebensraumpotenzial.

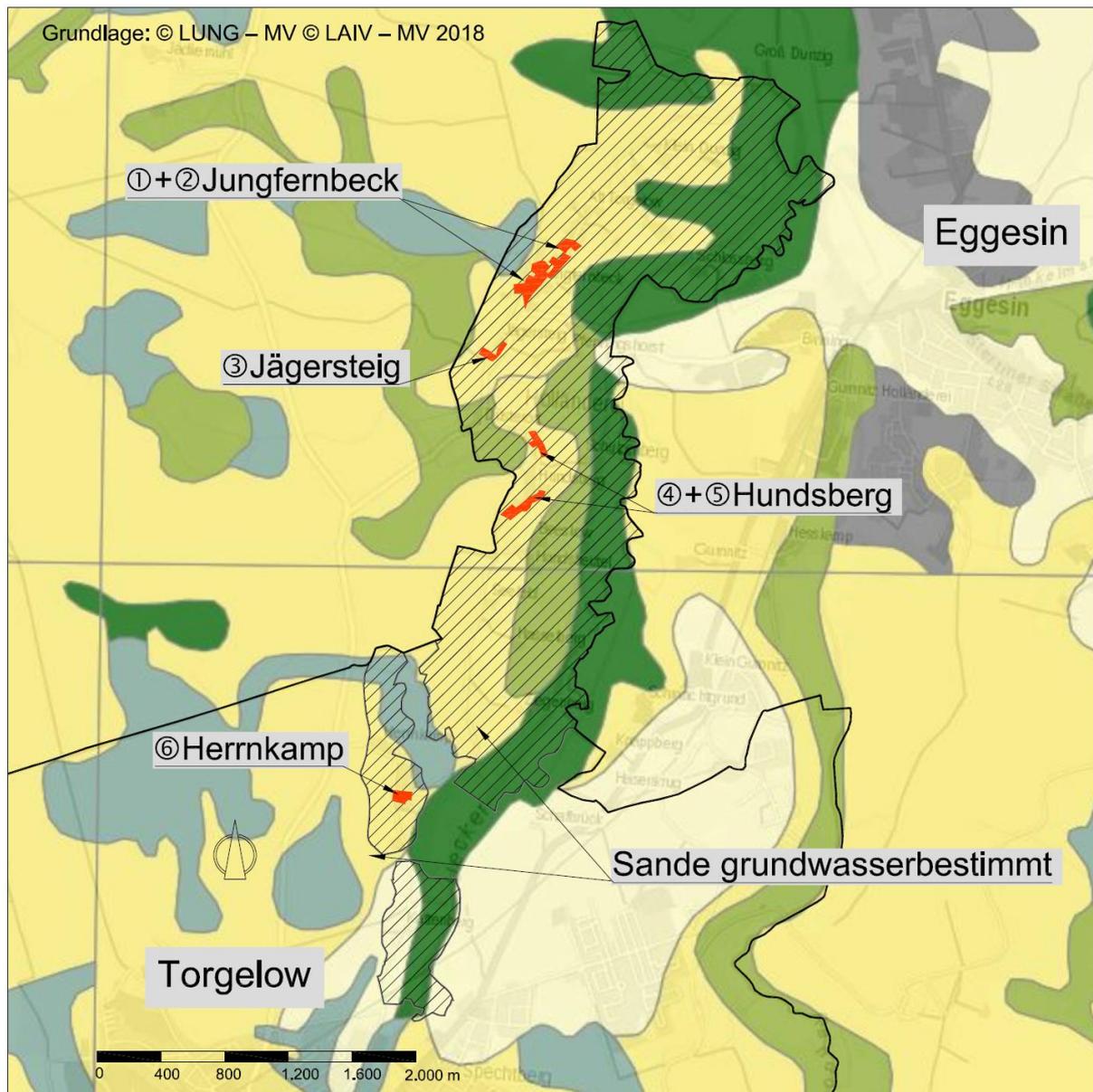


Abbildung 25: Bodenverhältnisse

④Hundsberg (Nord)

Grünland und Bodenverhältnisse westlich der Dorfstraße weisen Voraussetzungen für das Vorkommen von Amphibien und Avifauna auf. Im östlichen Teil auf Acker ist aufgrund der intensiven Nutzung wenig Lebensraumpotenzial vorhanden.

⑤Hundsberg (Süd)

Das Grünland und die Hecke westlich der Dorfstraße weisen Voraussetzungen für das Vorkommen von Avifauna auf. Die Bodenverhältnisse lassen auf Vorkommen von Reptilien schließen. Im östlichen Teil auf Acker ist aufgrund der intensiven Nutzung wenig Lebensraumpotenzial vorhanden.

⑥Herrnkamp

Der zum Teil lichte Waldbestand und die Bodenverhältnisse bieten Lebensraumpotenzial für Reptilien, Avifauna, Eremit und Fledermäuse.

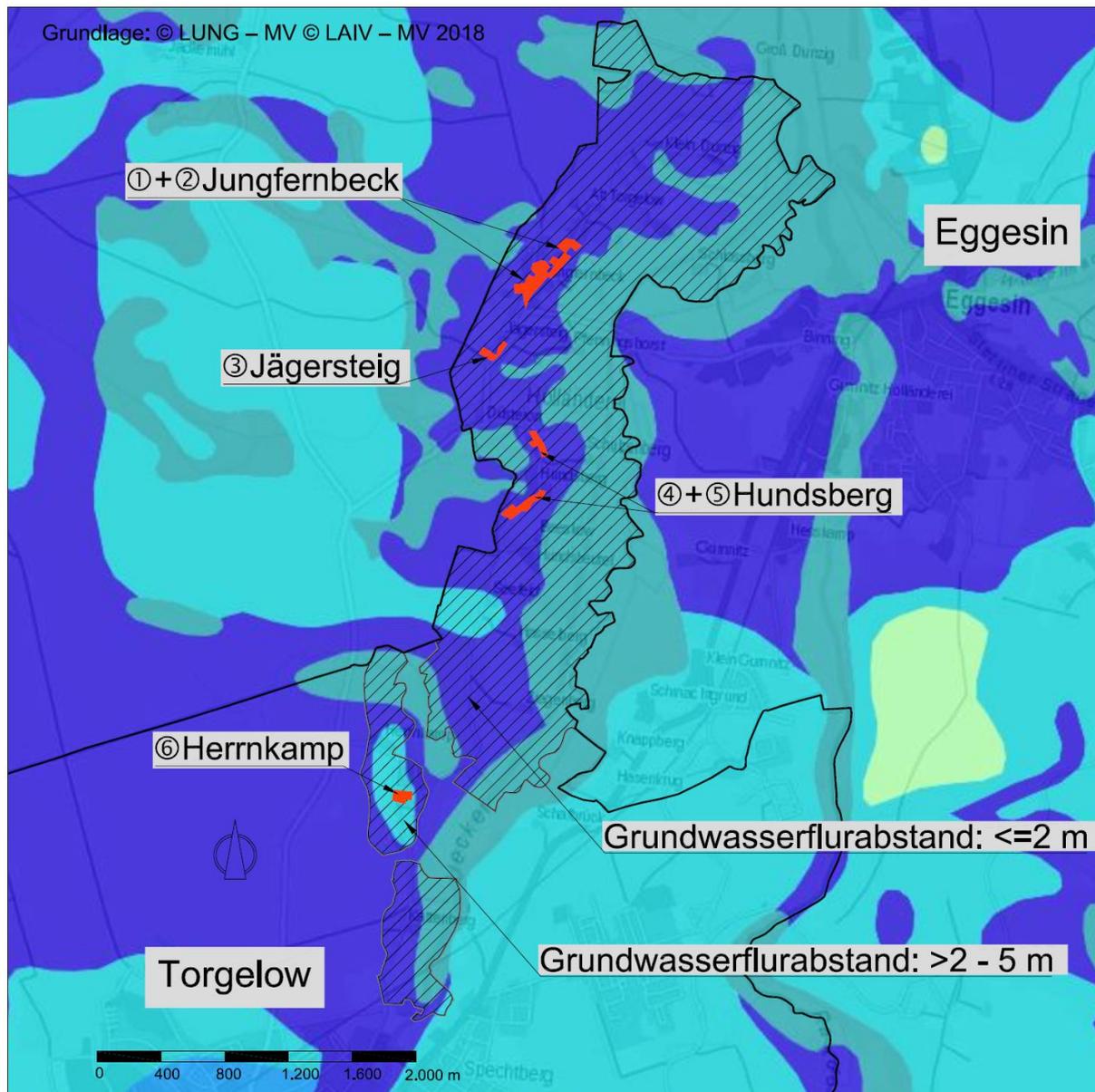


Abbildung 26: Grundwasserverhältnisse

### Boden

Auf allen Erweiterungsflächen stehen sandige Böden an.

### Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt bei den Flächen ① -⑤ weniger als 2 m, bei der Fläche ⑥ von 2 m bis 5 m. Vor eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser daher nur unzureichend geschützt. Die Ergänzungsfläche wird von der Uecker und einer Vielzahl Gräben durchflossen. Einige der Gräben sind verrohrt. Von allen Erweiterungsflächen wird nur die Fläche ④ Hundsberg (Nord) vom offenen Graben 0:09.03.00 nördlich tangiert. Dieser beansprucht einen 5 m breiten Bewirtschaftungsstreifen, der zu gewährleisten ist.

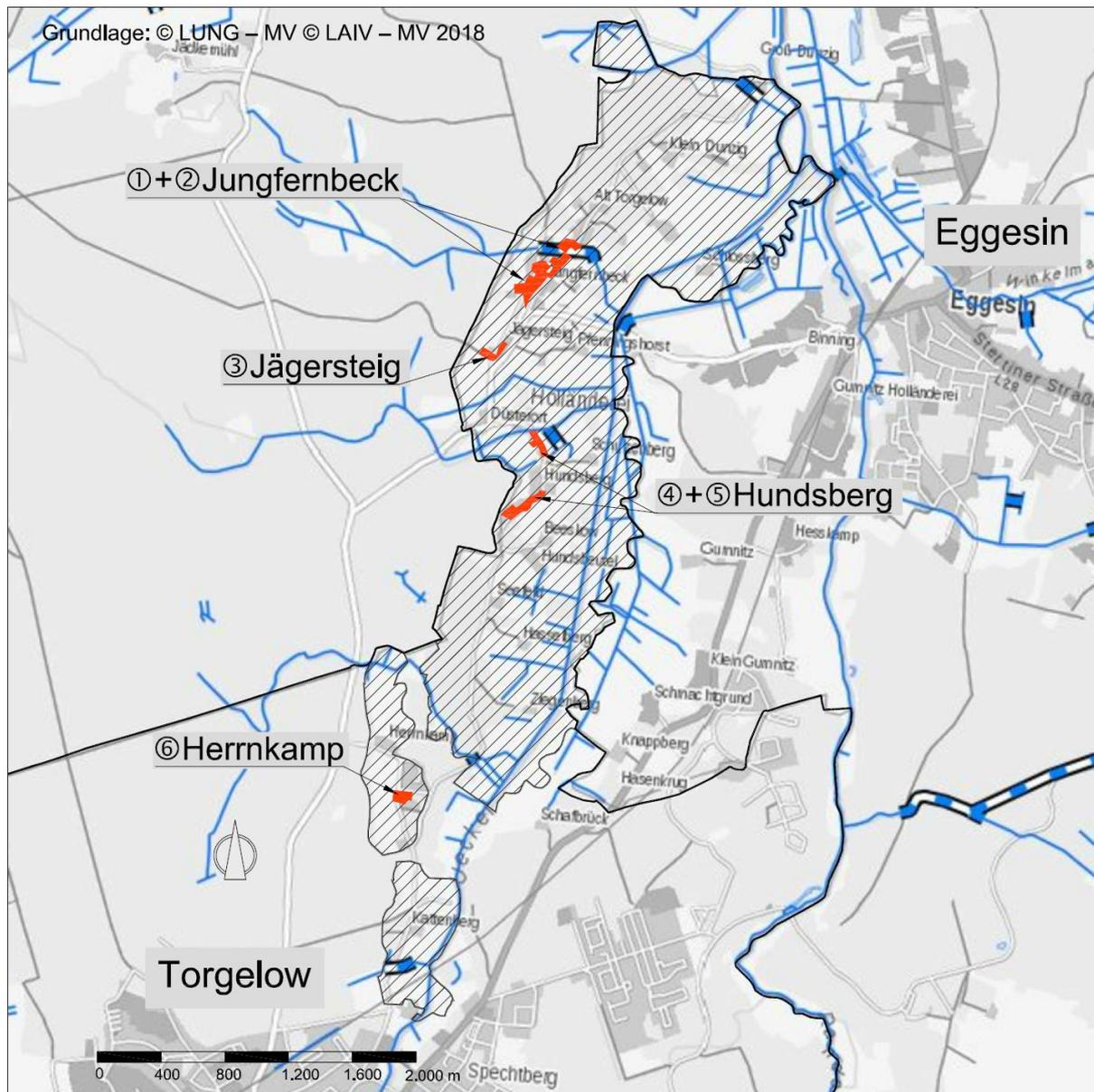


Abbildung 27: Oberflächengewässer

#### Klima/ Luft

Die Erweiterungsflächen liegen im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch größere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen werden durch die Topographie, Bebauung sowie die Gehölz- und Gewässerausstattung geprägt. Die Flächen ① - ⑤ erfüllen Luftaustauschfunktion, die Flächen ①, ③, ⑤ und ⑥ aufgrund des Gehölzbestandes Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen. Kaltluftproduktionsfunktionen bestehen nicht. Die Luftreinheit aller Flächen ist aufgrund der ländlichen Lage hoch.

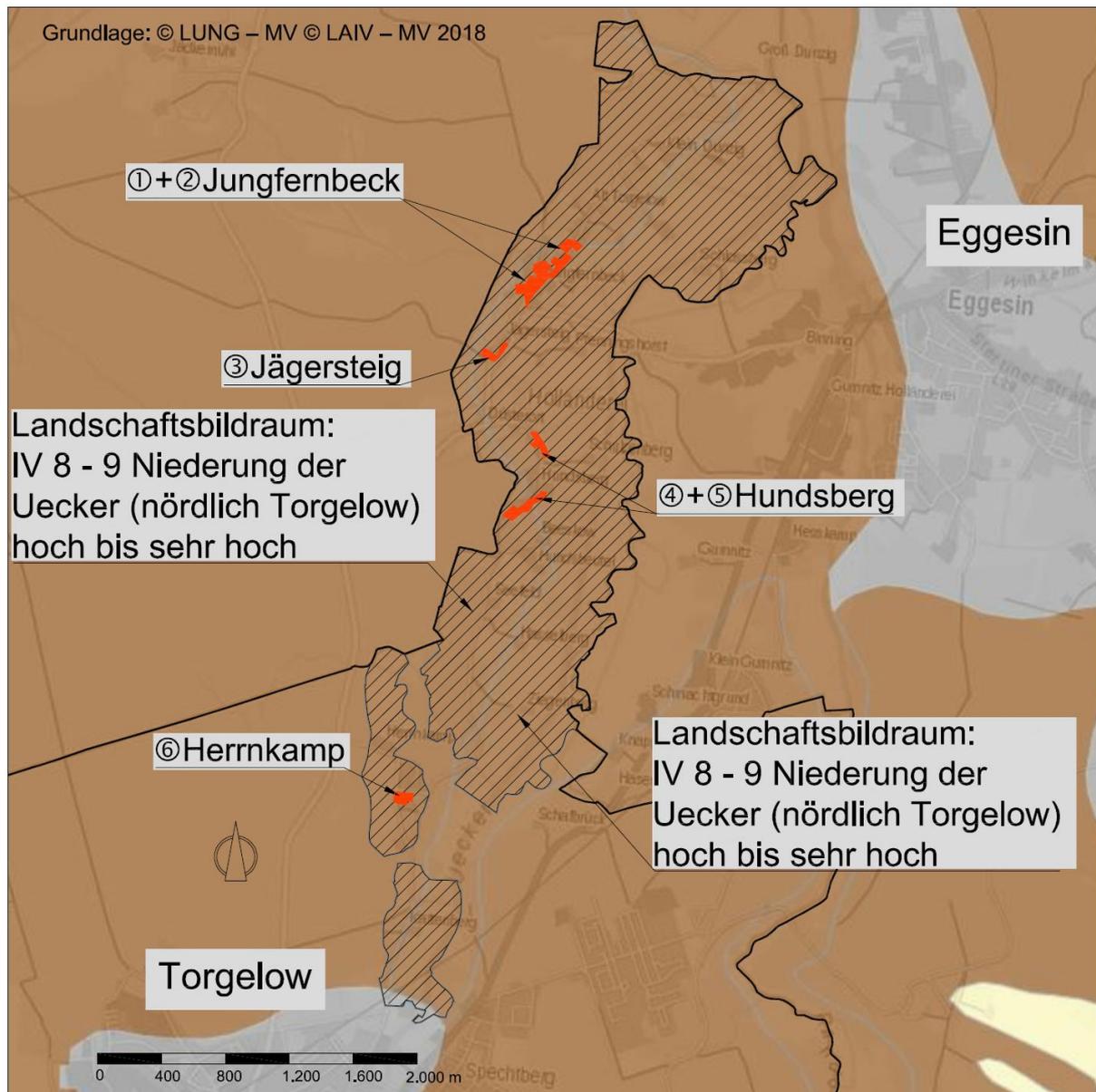


Abbildung 28: Landschaftsbildeinheiten

#### Landschaftsbild

Alle Erweiterungsflächen befinden sich im Bereich des sogenannten Haffstausees. Dieser entstand durch eiszeitliche Prozesse. „In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inland-eises 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 nach seinem Abfluss die heutigen ausgedehnten flachen Sandflächen entwickelten.

Alle Erweiterungsflächen liegen inmitten oder im Anschluss an Bebauung. Landschaftswirksame Elemente weisen die Flächen ①, ③, ⑤ und ⑥ in Form des Gehölzbestandes auf. LIN-FOS ligh (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“) weist allen Erweiterungsflächen eine hohe bis sehr hohe Bewertung zu. Keine der Erweiterungsflächen befindet sich in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

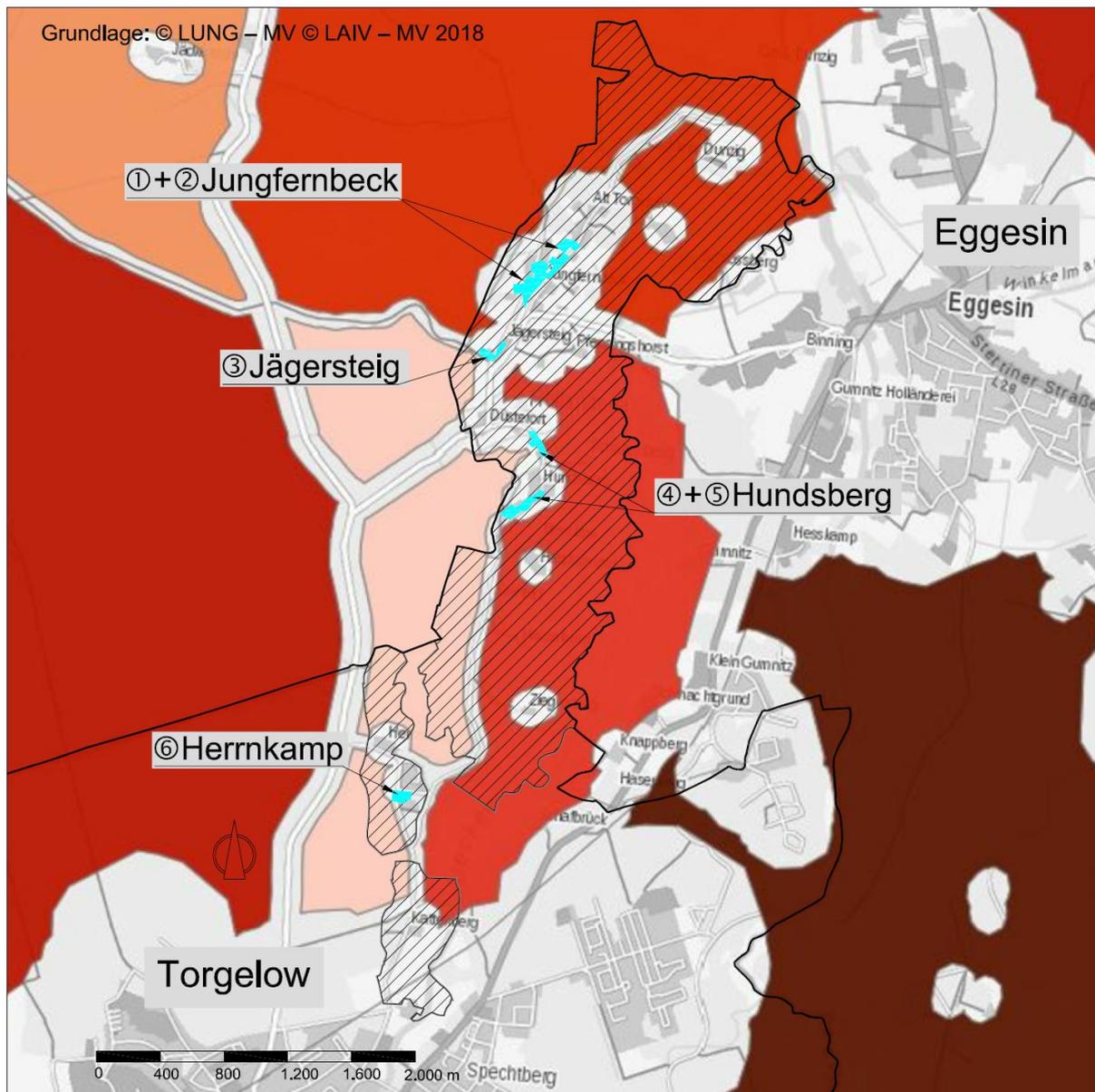


Abbildung 29: Kernbereiche landschaftlicher Freiräume

#### Natura - Gebiete

Das FFH-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303 mit den Zielarten Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling und den Lebensraumtypen Ästuar, Natürliche nährstoffreiche Seen und Altarme, Fließgewässer mit Unterwasservegetation, Hainsimsen-Buchenwald, Erlen - / Eschenwald und Weichholzauenwald an Fließgewässern erstreckt sich im Osten des Ortsteils entlang der Uecker.

Das Erfordernis einer Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung richtet sich nach der Wahrscheinlichkeit einer Beeinträchtigung der durch das jeweilige Gebiet konkret geschützten Lebensraumtypen und Arten durch die möglichen Einwirkungen/Fernwirkungen des Vorhabens. Keine der Erweiterungsflächen genügt den Habitatsprüfungen der Zielarten des FFH – Gebietes oder beinhaltet einen der genannten FFH – Lebensraumtypen. Die Entfernungen der Flächen zum FFH – Gebiet weisen mit 250 m bis 300m eine ausreichende Entfernung auf, um die geringen Wirkungen der geplanten Wohnbebauung auf ein verträgliches Maß abzuschwächen. Die die Änderungsflächen tangierenden Gräben besitzen einen Freihalteanspruch von 5 m. Damit sind auch gegenüber dem wandernden Fischotter nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann somit, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen und unter Verwendung verfügbarer Daten,

das Konfliktpotenzial gegenüber dem FFH – Gebiet als verträglich eingeschätzt werden, ohne eine FFH – Vorprüfung durchzuführen.

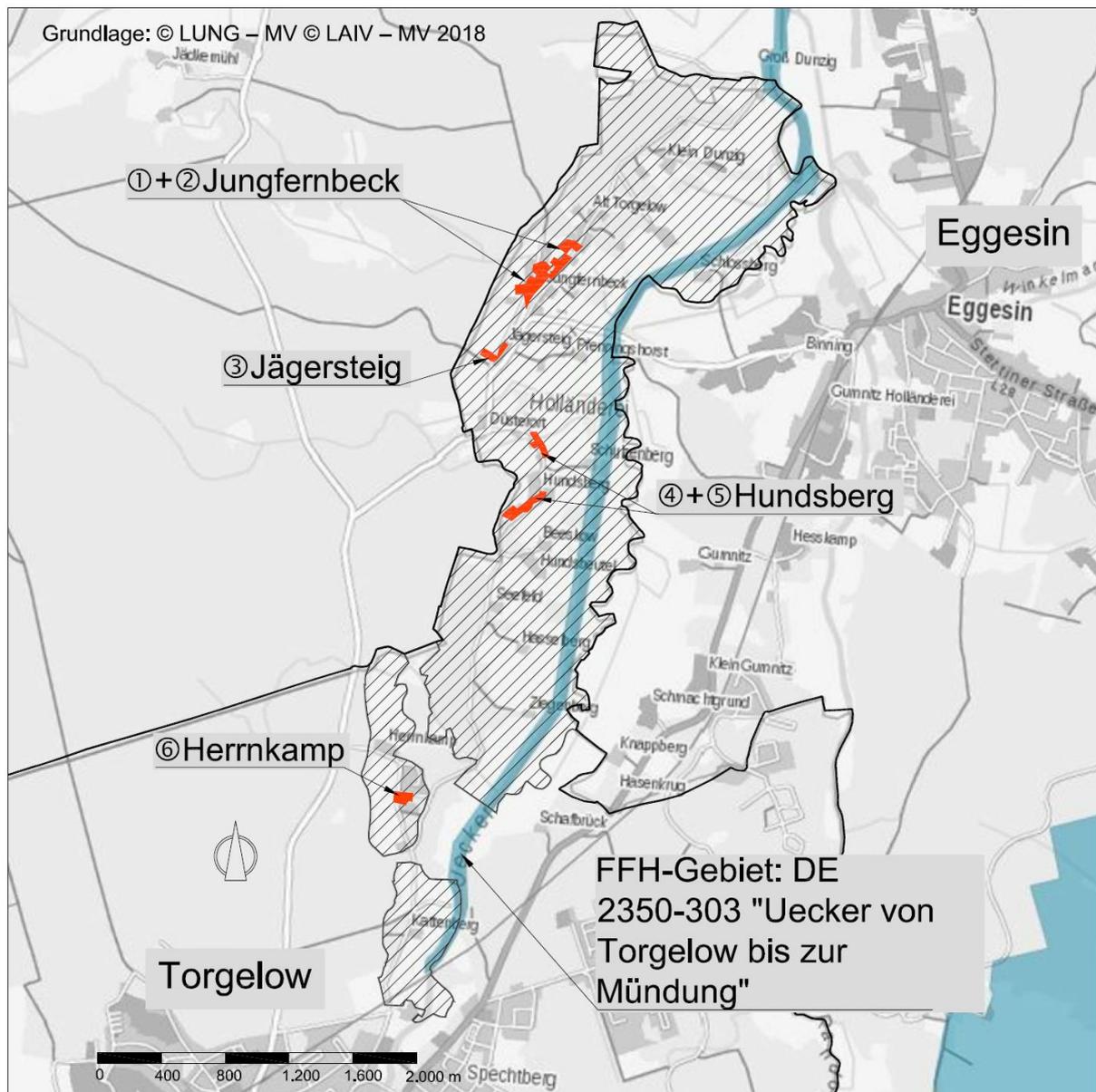


Abbildung 30: Biotopverbund im weiteren Sinne (Quelle: Linfos)

Das SPA-Gebiet „Ueckermünder Heide“ DE 2350-401 mit den Zielarten Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker) bedeckt bis auf den Südwesten den gesamten Ortsteil.

Das Vorkommen von Zielarten des Vogelschutzgebietes auf oder in der Nähe der Erweiterungsflächen ist aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung möglich. Ob die Wirkungen der geplanten FNP - Erweiterungen zu einer solch erheblichen Belastung des Vogelschutzgebietes führen können, dass es seine Funktion nicht mehr erfüllen kann, hängt davon ab, ob und wie welche Zielarten betroffen sind. Diese Aussage ist nicht im Rahmen einer Vorprüfung zu treffen. Es wird eine FFH – Prüfung bezüglich des Vogelschutzgebietes auf Grundlage einer Artenerfassung von Brutvogelarten durchgeführt. Diese wird parallel zum laufenden

Bauleitverfahren in der Zeit vom März bis zum August erfolgen. Das Ergebnis der FFH - Prüfung bezüglich des Vogelschutzgebietes wird ins laufende Verfahren eingestellt

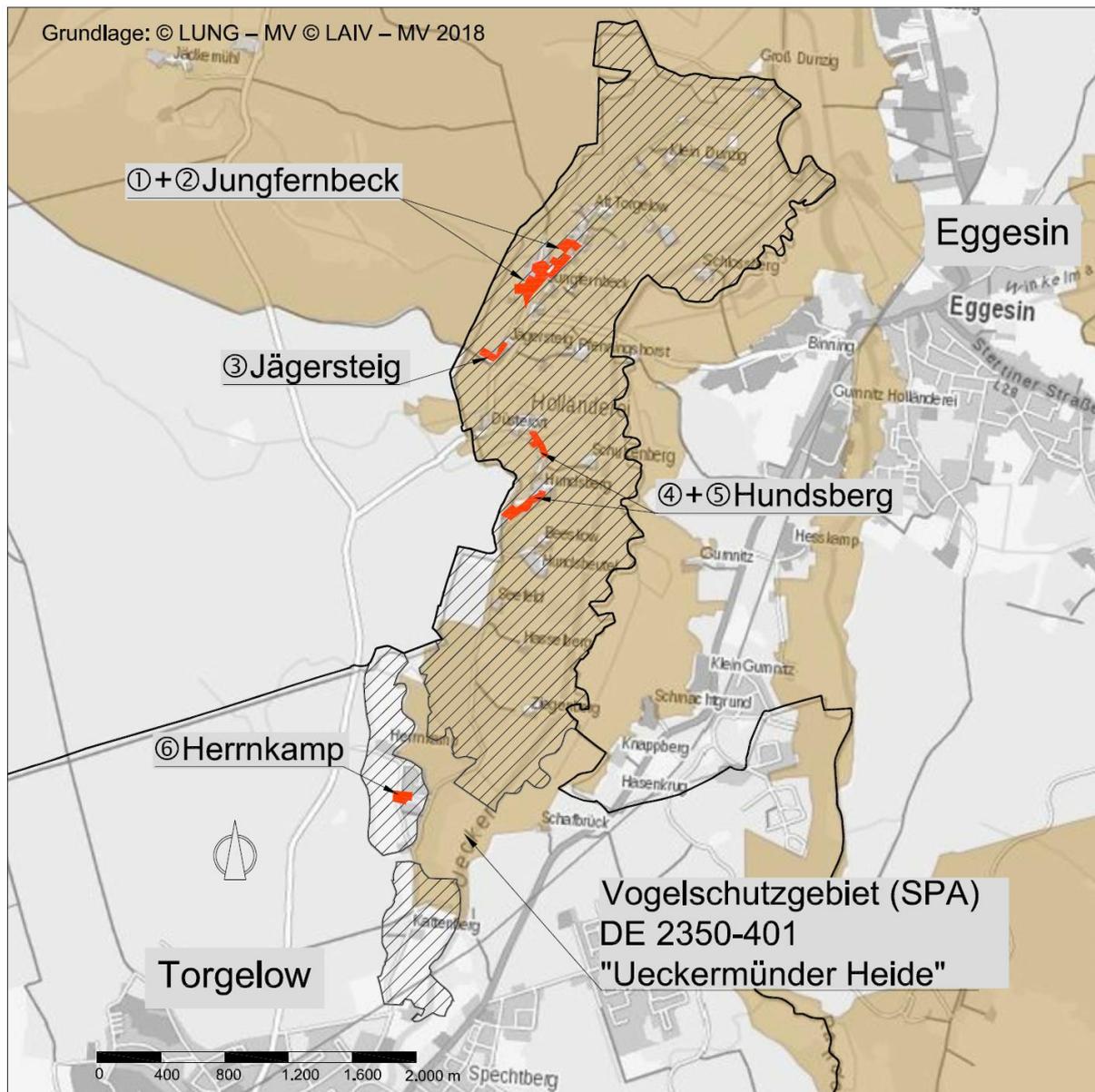


Abbildung 31: Biotopverbund im weiteren Sinne (Quelle: GRLP/Linfos)

Das FFH – Gebiet beinhaltet laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan den engeren Biotopverbund VP-20 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“.

Beide Natura - Gebiete bilden einen Biotopverbund im weiteren Sinne, der Elemente des europäischen (FFH, SPA, verbindende Landschaftselemente Art. 10 FFH-PL), landesweiten (lt. GRLP) und regionalen Biotopverbundes (lt. GRLP) umfasst. Der Biotopverbund deckt sich im Geltungsbereich der Ergänzung mit dem Bereich der besonderen Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

Außer der Fläche ⑥ in Herrnkamp liegen alle Flächen, zumindest teilweise, im Bereich des weiteren Biotopverbundes und der besonderen Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, jedoch außerhalb der Bereiche des engeren Biotopverbundes und der herausragenden Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

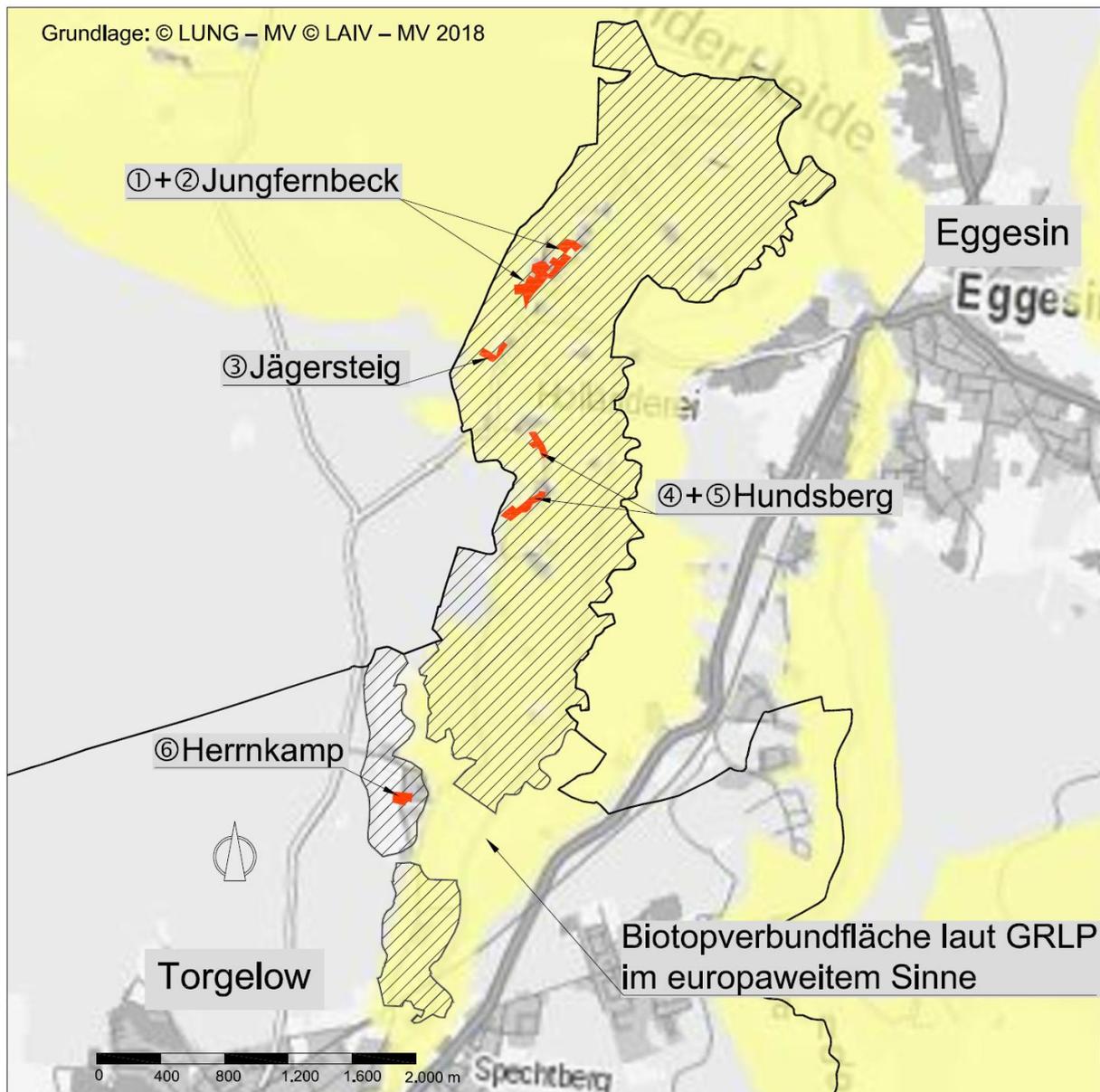


Abbildung 32: Biotopverbund im weiteren Sinne (Quelle: GRLP/Linfos)

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern treten verschiedenartige Wechselwirkungen auf.

Die unversiegelten Graslandflächen, die Wälder, Hecken, Pflanzungen und Bäume sind Lebensraum und schützen die Bodenoberfläche vor Erosion, binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoffproduktion und Staubbindung klimaverbessernd. Gehölze sind positive Landschaftselemente. Für den Menschen haben sie Erholungsfunktion. Der Mensch beeinflusst sämtliche Schutzgüter durch sein Wirken. Versiegelungen haben beispielsweise eher negative Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Tier- und Pflanzenwelt, auf die Beschaffenheit des Bodens, auf das Wasserregime und das Erscheinungsbild der Landschaft. Ein behutsamer Umgang mit den Umweltgütern hingegen sorgt für ein intaktes Gleichgewicht des Naturhaushaltes.

---

## 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Nach gegenwärtigem Wissensstand würden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen im ökologischen Sinn ergeben, da die Erweiterungsflächen als Siedlungs-, Siedlungsrand- und Funktionsbereiche als Acker und Intensivgrünland auch in Zukunft ständiger anthropogener Nutzung und Veränderung unterworfen wären.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

### 2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

#### Fläche

Von insgesamt 7,9 ha derzeit unversiegelter Fläche können bei Ausweisung von Wohnfläche etwa 30 bis 60% entsprechend Umgebungsbebauung versiegelt werden.

#### Flora

Im Zuge der Umsetzung der Planung können Acker, Grünland und Gehölze mit und ohne Schutzstatus beseitigt werden. Auf den zukünftigen unversiegelten Bauflächen entstehen Gärten mit neuen Gehölzen. Die Beseitigung der geschützten Gehölze auf den Flächen ① und ⑤ bedarf einer Genehmigung.

#### Fauna

Alle Erweiterungsflächen weisen Brutplatzpotenzial auf, welches bei Umsetzung der Planung minimiert wird. Die Beseitigung des Gehölzbestandes auf den Flächen ① und ⑥ hat unter Umständen die Beseitigung von Quartieren von Fledermäusen oder des Eremiten zur Folge. Die Bebauung der Fläche ④ löst möglicherweise die Beseitigung von Landlebensräumen von Amphibien aus. Außer auf Fläche ④ können in allen Geltungsbereichen Konflikte mit Reptilien entstehen. Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG können durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen verhindert werden.

#### Boden/Wasser

Die Boden- und Wasserfunktion wird auf allen Flächen durch die zusätzlichen Versiegelungen beeinträchtigt.

#### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt auf den Änderungsflächen kann durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf und außerhalb der Grundstücke erhalten werden.

### 2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung von Wohnbebauung auf den Erweiterungsflächen zu erwarten.

---

### **2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die Müllentsorgung auf den Erweiterungsflächen erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die beim Bau der Wohnbebauung anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Wohnbebauung auf den Erweiterungsflächen zu erwarten.

### **2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe**

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe durch die Planung von Wohnbebauung auf den Erweiterungsflächen zu erwarten da diese sich inmitten oder im Anschluss an vorhandene Bebauung befinden. Das Bodendenkmal auf Fläche ③ ist entsprechend behördlicher Vorschriften zu behandeln. Die geringe Erholungsfunktion der Flächen ① bis ⑤ verändert sich nicht wesentlich. Die hohe Erholungsfunktion des Waldes auf Fläche ⑥ wird durch Ersatzaufforstungen im Rahmen der Waldumwandlung ersetzt.

### **2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben**

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Siedlungsinnen- bzw. Randbereich und stehen im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen sind gering und entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

### **2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Auch wenn alle Gehölze auf den Erweiterungsflächen beseitigt werden die nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, führt die damit verbundene Aufwärmung von Flächen und die Einschränkung der Sauerstoffneubildungs-, Staubbindungs- und Windschutzfunktion nicht zur Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

---

## **2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe**

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben zum Einsatz kommen werden.

Die geplanten Wohnungsbauvorhaben auf den Erweiterungsflächen sind vermutlich nicht störfallanfällig und stehen nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld der Wohnungsbauvorhaben keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

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

### **2.3.1 Minimierungsmaßnahmen**

1. Bei Festsetzung der Nutzung im Rahmen der nächsten Planstufe dürfen keine Nutzungen zugelassen werden, welche die gesetzlich zulässigen Immissionen überschreiten, um die umgebenden Wohngebiete keiner höheren Belastung als bisher auszusetzen.
2. Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst zu versickern.
3. Die Gebäudeplanung ist landschaftsverträglich zu erstellen.
4. Großgrün ist möglichst zu erhalten.
5. Richtung Landschaft sind die Änderungsflächen möglichst abzupflanzen.
6. Es gelten Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.
7. Die Auflagen der Bodendenkmalpflege auf Fläche 3 in Jägersteig sind zu beachten.

### **2.3.2 Kompensationsmaßnahmen**

Die Eingriffsregelung soll auf der nächsten Planungsebene abgearbeitet werden.

Untersuchungen zum Umweltbericht haben ergeben, dass von den geplanten Vorhaben keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sein werden. Daher werden 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 sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen. Der in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsbedarf sollte primär mit folgenden Maßnahmen auf den Vorhabenflächen gedeckt werden.

1. Auf unversiegelten Bauflächen sollte möglichst viel Grünmasse (in Form von Baumpflanzungen) entwickelt werden.

Eingriffe, welche nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe der Änderungsflächen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können, sind durch externe Maßnahmen zu kompensieren.

---

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Nutzungsziele der Vorhaben und der Nähe zur vorhandenen Bebauung im gesamten Gemeindegebiet nicht. Die Ausweisung anderer Flächen würde zur Zersiedelung der Landschaft führen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M- V, ergänzt durch das Korrekturblatt v. 19.12.2001.

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten auf. Alle notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

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

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

### **3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB**

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Wohnungsbauvorhaben auf den Erweiterungsflächen aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Vorhaben sind auf den Erweiterungsflächen mit mittlerer naturräumlicher Ausstattung geplant. Die Flächen sind anthropogen vorbelastet. Negative Veränderungen sind vor allem in Bezug auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch landschaftsgerechte Planung und Abpflanzungen so gering wie möglich zu halten. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fauna und Flora sind auszugleichen. Großgrün ist

---

möglichst zu erhalten. Die Eingriffe werden als ausgleichbar beurteilt. Eine FFH – Prüfung bezüglich des Vogelschutzgebietes wird ins laufende Verfahren eingestellt. Weitere FFH - Prüfungen, Artenschutzrechtliche Gutachten und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungen sind auf B- Plan - Ebene zu erstellen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden voraussichtlich nicht von den Vorhaben ausgehen.

### **3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V.

Torgelow, .....

Der Bürgermeister