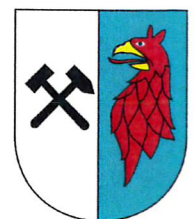


**BEGRÜNDUNG**

**02 / 2013**



# **STADT TORGELOW**



**3. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## Begründung

im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“ der Stadt Torgelow

Für: Stadt Torgelow  
Bahnhofstr. 2  
17358 Torgelow  
Tel.: 03976/2520, Fax: 03976/202202  
E-Mail: bauamt@torgelow.de


erarbeitet durch: Dipl.- Ing. Eveline Schütze, Architektenkammer M-V 159-93-1-d  
Dipl.- Ing. Beate Wagner, Architektenkammer M-V 032-93-1-d  
Ziegelbergstraße 8  
17033 Neubrandenburg  
Tel. (0395) 544 25 60  
Fax. (0395) 544 25 66  
E-Mail. buero@schuetze-wagner.de

mit: Dipl.-Ing. Kerstin Manthey-Kunhart  
Landschaftsplanerin  
Gerichtsstr. 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel. / Fax. 0395 4225110  
E-Mail: kunhart@gmx.net

Stand: 02 / 2013

Torgelow, den 14.03.2013



  
\_\_\_\_\_  
Stadt Torgelow Unterschrift  
Der Bürgermeister Bürgermeister  
Gottschalk

**INHALT**

<b>I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
1. Anlass und Ziel	4
2. Verfahren / Grundlagen	4
3. Ausgangssituation	6
4. Planungsansatz	7
5. Flächenbilanz	9

---

**II. UMWELTBERICHT**

(Übernahme aus dem Entwurf zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 02/90 „Büdnerland“, Stand: 02/2013)

<b>I. UMWELTBERICHT</b>	
<b>1. Einleitung</b>	<b>10</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	10
1.1.1 Projektbeschreibung	10
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	11
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	11
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	12
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
2.1 Bestandsaufnahme	14
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	16
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	16
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	<b>19</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	19
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20



## I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 1. Anlass und Ziel

Im Gewerbegebiet „Büdnerland“ auf einer Fläche von ca. 1,5 ha soll ein neues Nahversorgungszentrum entstehen.

Ein Lebensmittel-Discounter (Aldi) und ein Vollversorger (Edeka) haben auf Grund des sich gewandelten Kaufverhaltens an den vorhandenen Handelsstandorten keine zukunftsfähigen Marktchancen. Der Aldi-Markt in der Espelkamper Straße (nordwestliche Stadtlage) und der Edeka-Markt in der Mozartstraße (Spechtberg, nordöstlicher Stadteingang) sind dort nicht erweiterungs- und entwicklungsfähig.

Auf Grund der Synergien zwischen Vollversorger und Discounter möchte die Stadt Torgelow das Vorhaben eines Investors unterstützen, die nicht mehr zeitgemäßen solitären Nahversorger (außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) durch Zusammenlegung von zwei sich ergänzenden Lebensmittelmärkten zukunftsfähig an einem stadtkernnahen Standort zu ermöglichen. Im gesamtstädtischen Schwerpunkt zwischen den Wohngebieten Drögeheide, Spechtberg, Torgelow-Nord und Torgelow-Mitte soll ein neues Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion entstehen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die beabsichtigte Entwicklung in diesem Bereich nicht mit den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß §§ 2-4 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung erfolgt nach geltendem Recht.

Die Darstellung der im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Fläche soll als Sondergebietsfläche gemäß § 11 BauNVO erfolgen.

### 2. Verfahren / Grundlagen

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, hat die Stadtvertretung Torgelow in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.03.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte zeitgleich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Büdnerland“.

Rechtsgrundlagen sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466)



3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert nach Art. 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), letzte Neufassung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.Febr. 2012 (BGBl. I S. 148, 181)
7. Naturschutzausführungsgesetz -NatSchAG M-V, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Febr. 2010 (GVOBl. M-V S. 66)
8. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 101)
9. Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, herausgegeben am 06.08.2009, S. 2585, in Kraft seit 01.03.2010)
10. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 Abs. 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).
11. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
12. LBauO M-V vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S. 323)

Planungsgrundlagen sind:

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

Kartengrundlage:

Grundlage für die Darstellungen der 3. Änderung ist die Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes (Stand: 5/2010) in der Fassung der 2. Änderung.

### 3. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet den bisher als Gewerbegebiet dargestellten Bereich von 1,5 ha am westlichen Eingang des Gewerbegebietes Büdnerland.



Abb.: Stadtkarte Torgelow mit rechtskräftigen B-Plan und Kennzeichnung des Plangebietes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

Im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 321 (Büdnerstraße) mit der Ukransenstraße bildet das Plangebiet den Übergangsbereich zwischen der im Westen benachbarten Wohnbebauung, der mischgewerblichen Nutzung im Norden und dem Gewerbegebiet im Westen, welches sich bis hier zur Wohnsiedlung Spechtberg erstreckt. Südlich angrenzend ist im Flächennutzungsplan der von Entwässerungsgräben durchzogene Niederungsbereich mit Regenrückhaltebecken dargestellt, der auch für die Oberflächenentwässerung des gesamten Gebietes von Bedeutung ist.



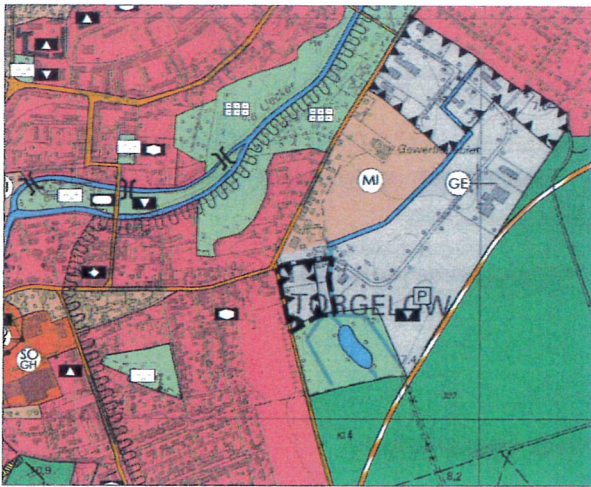
Um Konflikte zwischen den bestehenden und geplanten Nutzungen auszuschließen, wurden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan die an die Bündner- und Ukranenstraße angrenzenden Bereiche, die auch Bestandteil der 3. Änderung sind, als Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Die Einhaltung der Schallimmissionswerte ist Regelungsinhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90.

Für den Bereich der 3. Änderung sind keine Bodendenkmale, Altlasten und keine Kontaminationen von Boden und Grundwasser bekannt. Die Trinkwasserschutzzone III wurde mit der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.2011 aufgehoben und neu festgesetzt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im GVOBl. Nr. 4 am 16.03.2011. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist von der Neufestsetzung nicht betroffen.

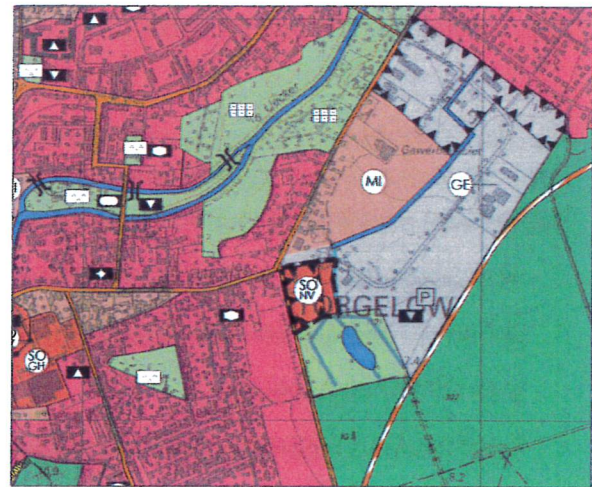
#### 4. Planungsansatz

Gegenüber der Plandarstellung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet erfordert der Planungsansatz die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes Nahversorgungszentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion, was dem im Parallelverfahren befindlichen B-Plan entspricht.

Der rechtskräftige B-Plan 02/90 „Büdnerland“ lässt zudem großflächige Handelseinrichtungen nicht zu. Mit den in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 festgesetzten Nutzungen sollen insgesamt maximal 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche entstehen.



Auszug aus dem rechtswirksamen  
Flächennutzungsplan



3. Änderung Flächennutzungsplan

Die Flächenausweisung ist nutzungsverträglich im Umfeld. Das Nahversorgungszentrum hat vorrangig Bedeutung für die Lebensmittelversorgung der Stadt Torgelow einschließlich ihres Versorgungsbereiches als Grundzentrum mit ausgewählten mittelzentralen Funktionen (10.700 Einwohner).

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



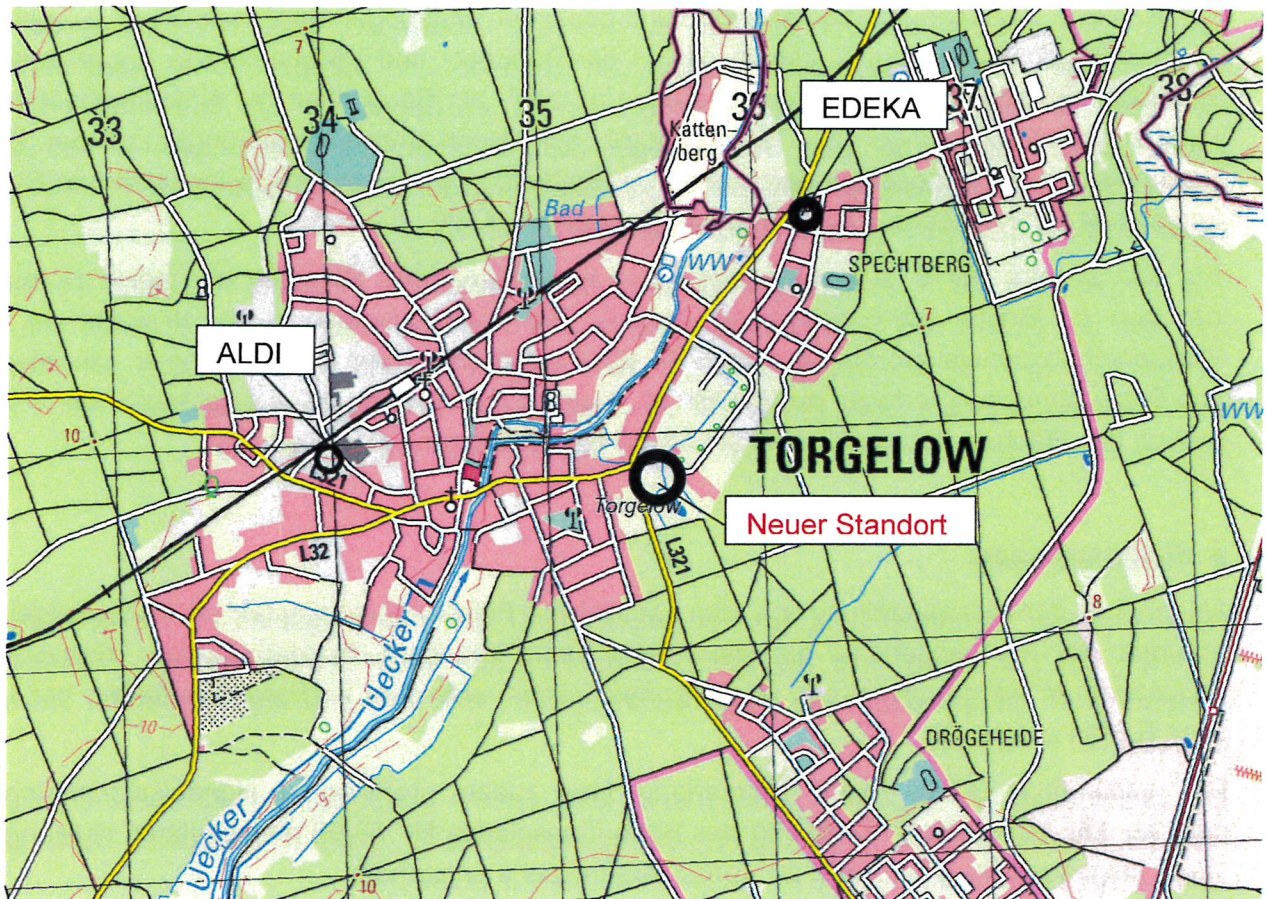


Abb.: Übersichtskarte (unmaßstäblich)

© GeoBasis-DE/MV, 2012

Für den Standort im Übergangsbereich zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Büdnerland, welches ein räumliches Bindeglied zum Wohnstandort Spechtberg darstellt, sprechen nachfolgende positive Faktoren:

- ausreichende Flächengröße und problemlose Topographie des Areals,
- gut erreichbar für den Individualverkehr
- gute ÖPNV-Anbindung
- Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von PKW-Stellplätzen
- gute Einsehbarkeit
- optimale technische Infrastruktur vorhanden
- keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich
- Belastungen der Umwelt sind nicht zu befürchten
- nutzungsverträglich im Umfeld

Der Standort am Eingangsbereich zum Gewerbegebiet „Büdnerland“ ist gut geeignet, den Flächenbedarf für das neue Lebensmittelmarkt-Nahversorgungszentrum der Stadt Torgelow abzudecken, da es sich in einem gesamtstädtischen Nutzungsschwerpunkt und relativ zentral zu den Wohnstandorten der Stadt befindet. Städtebaulich kann diese Bebauung das Verkehrskreuz im Übergang zwischen gewerblichem Stadtrand und historisch gewachsener Ortslage aufwerten.

Mit diesem neuen Standort erhalten die Betreiberfirmen des Discounters Aldi und des Vollversorgers Edeka die Möglichkeit, die Synergieeffekte sich ergänzender Lebensmittelmärkte zu nutzen und ihre zeitgemäßen Vertriebskonzepte um zu setzen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Leitungssysteme vorzusehen.

## 5. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes ändert sich lediglich im Bereich der Bauflächenarten gewerbliche Bauflächen und sonstige Sondergebiete. Es entsteht kein Bauflächenzuwachs.

Art der Nutzung	wirksamer FNP i.d.F. der 2. Änderung	3. Änderung zum FNP	Zuwachs / Abgang
<b>Gewerbliche Bauflächen – gesamt</b>	<b>139,1</b>	<b>137,6</b>	<b>- 1,5</b>
davon			
- gewerbliche Baufläche – G	4,5	4,5	
- Gewerbegebiete – GE	58,4	56,9	- 1,5
- eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe	5	5	
- Industriegebiete - GI	71,2	71,2	
<b>Sonstige Sondergebiete – gesamt</b>	<b>2423,6</b>	<b>2425,1</b>	<b>+ 1,5</b>
davon			
- Bundeswehr – BUND	2417,3	2417,3	
- Ukraneland – UHW	1	1	
- Großflächiger Handel – GH	3,8	3,8	
- Mittelalterzentrum – MZ	1,5	1,5	
- Nahversorgungszentrum	0	1,5	+ 1,5



## II UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

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

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

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

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

#### 1.1.1 Projektbeschreibung

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

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

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

Auf dem Plangebiet zulässige Eingriffe und die Wirkungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen wurden bereits im Zuge der B- Planaufstellung und zuletzt im 2. Änderungsverfahren des B- Planes bewertet und bilanziert. Die Wirkungsprognose und Eingriffs/ Ausgleichsbilanzie-



schränktes Gewerbegebiet zweigeschossig mit GRZ 0,8“ in „Sondergebiet mit einem Vollgeschoss mit GRZ 0,8“ unter Verringerung der aktuell geltenden Anpflanzfestsetzung von 5 m auf 3 m Breite zu betrachten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

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

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

### **1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

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

1. das Baugebiet  
- die vom Vorhaben direkt beanspruchte Fläche
2. die Wirkzonen I und II

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

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

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010\*) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ausgegeben zu Bonn am 26. Februar 2010, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010 Teil I Nr. 7,
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 Fundstelle: GVOBl. M-V 1993, S. 90 zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 311)
- Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts - amtliche Fassung vom 31. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2585, in Kraft getreten am 1. März 2010,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101)



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

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

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### Mensch

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

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

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

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

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

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

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

#### Flora

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

#### Fauna

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

#### Boden

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

#### Wasser

Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Das anstehende Grundwasser hat einen Flurabstand von >2 – 5 m. Es ist aufgrund des durchlässigen Deckungssubstrates gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen vermutlich ungeschützt. An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen außerhalb des Plangebietes ca. 1 m tiefe, 5 m breite intensiv bewirtschaftete Gräben. Etwa 30 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken wurde als technisches Bauwerk Mitte der 90'er Jahre im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes Büdnerland angelegt.

#### Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den fehlenden Gehölzbestand und die Siedlungslage geprägt. Das Plangebiet verfügt über keine wirksame Sauerstoffproduk-



tions-, Windschutz-, Luftaustausch- und Staubbindungsfunktion. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt.

#### Landschaftsbild/ Kulturgüter

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

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

#### Natura - Gebiete

Das Vorhaben berührt kein Natura - Gebiet.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

#### Mensch

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

#### Flora

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

#### Fauna

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

#### Klima

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



### Boden/ Wasser

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

### Natura - Gebiete

Es sind keine Natura – Gebiete betroffen.

### Landschaftsbild / Kulturgüter

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

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

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

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

Vermeidungsmaßnahmen:

1. Die Baufeldfreimachung ist zwischen dem 01.Oktober und dem 01.März (im Jahr 2013 bis zum 10.03.) vorzunehmen.
1. Zwischen Plangebietsgrenze und Gräben ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Amphibienschutzzaun zu setzen. Der Zaun ist entlang der Gräben, über die Bebauungsgrenze hinaus je weitere 20 m, zu ziehen. Wandernde Amphibien und Zauneidechsen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusammeln und an geeigneten Standorten abzusetzen. Vor Beginn und während der Baumaßnahme ist die Fläche regelmäßig abzusuchen und abzusammeln. Wandernde Exemplare sind in den Bereich der vorher anzulegenden großen Lesesteinhaufen und des Sandhaufens zu verbringen.
2. Es sind zeitgleich vor Beginn der Bauarbeiten 3 Lesesteinhaufen und 1 Sandhaufen auf Flst 428 und Flst 421, Flur 1 der Gemarkung Torgelow laut Anlage 5 der Begründung als Ersterstlebensraum vor Beginn der Bauarbeiten 4 m lang, 2 m breit und 1 m hoch anzulegen. Die Haufen sind der Sukzession zu überlassen. Eine ständige Erneuerung der Haufen wird nicht empfohlen, da dadurch permanent in den Lebensraum der Tiere ggf. auch in unterirdische Höhlen und Wohnröhren eingegriffen wird. Sonnenexpositionen und Strukturen bleiben trotz Sukzession bestehen. Die Unberührtheit des Geländes lässt dieses auch aus den Fokus illegaler Müllentsorger rücken. Im unmittelbaren Umfeld der Lesestein- und des Sandhaufens sind die Flächen regelmäßig zu pflegen (1 x Mahd Oktober oder Beweidung), um das Zuwuchern der Lesesteinhaufen zu vermeiden. Die Lesesteinhaufen und der Sandhaufen sind dauerhaft auf der Fläche zu belassen, die Flächenverfügbarkeit ist zu sichern, der Nachweis gegenüber der UNB zu erbringen. Die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, sollten in geeigneter Weise dauerhaft gesichert werden. Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung (Fachmann) abzusichern.

### Kompensationsmaßnahmen:

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

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

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

Demzufolge ist die Anpflanzfestsetzung mit oben genannten Arten herzustellen:

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

Ein Gewässerrandstreifen von 0,60 m Breite ist für die Ablage des Mäh- und Räumgutes freizuhalten. Die Hecke ist turnusgemäß zu pflegen, sodass der Lichtraum des offenen Grabens, einschließlich des 0,6 m breiten Gewässerrandstreifens (beidseitig) eine ungehinderte Gewässerunterhaltung gewährleistet.

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

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



4. Die Pflanzungen haben folgenden Mindestanforderungen zu entsprechen:

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

#### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

### **3. Zusätzliche Angaben**

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

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

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

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

Überwachung, Pflege, Anwachskontrolle

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

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

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

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

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

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

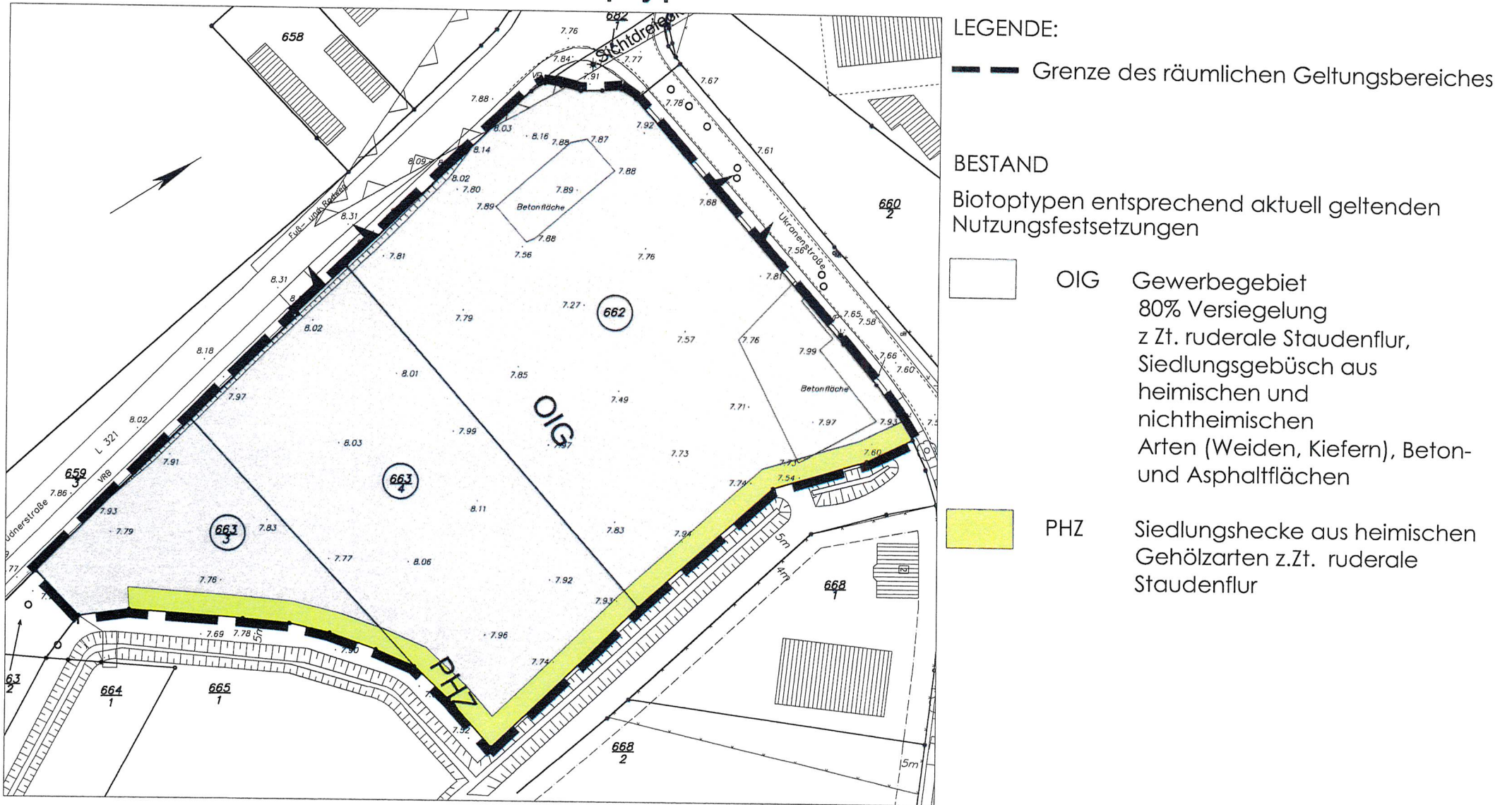
### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

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



# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland" der Stadt Torgelow

## Anlage 1 - Bestandsplan - Biotoptypen





# 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/90 "Büdnerland" der Stadt Torgelow

## Anlage 2 - Konfliktplan - Biotoptypen

