
Umweltbericht nach § 2a BauGB

Bebauungsplan Nr. 48/2024

„Wohnen Hundsberg Nord“

Land: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis: Vorpommern-Greifswald
Gemeinde: Torgelow

Auftraggeber*in: Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

Auftragnehmer: Grünspektrum Landschaftsökologie
Florian Nessler
Bergstraße 26
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: B. Sc. Sebastian Miller

Projekt 001_2025

Neubrandenburg, 07.10.2025



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
1. Einleitung.....	6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2 Rechtliche Grundlage.....	7
1.3 Naturschutzrechtlicher Status des Vorhabensbereichs	11
2. Bestandserfassung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	11
2.1 Schutzgut Tiere	12
2.2 Schutzgut Pflanzen	17
2.3 Schutzgut Boden und Fläche	21
2.4 Schutzgut Wasser	24
2.5 Schutzgut Klima und Luft	25
2.6 Schutzgut Landschaftsbild	26
2.7 Schutzgut Mensch	28
3 Auswirkungenanalyse.....	29
3.1 Schutzgut Tiere	29
3.2 Schutzgut Pflanzen	35
3.3 Schutzgut Boden und Fläche	35
3.4 Schutzgut Wasser	36
3.5 Schutzgut Klima und Luft	37
3.6 Schutzgut Landschaftsbild	37
3.7 Biologische Vielfalt	38
3.8 Schutzgut Mensch	38
3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs	39
4.1 Grundlagen	39
4.2 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	45

4.3	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	46
4.4	Ermittlung des Kompensationsumfangs	48
5	Maßnahmenplanung - Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen.....	49
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
7	Quellenverzeichnis.....	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte des Bebauungsplan Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ ..	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	10
Abbildung 3: Schutzgebietskategorien im direkten räumlichen Umfeld des Vorhabens	11
Abbildung 4: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Kartierbereichs	19
Abbildung 5: Blick auf den Ackerstandort der südlich gelegenen Vorhabenfläche mit angrenzender Wohnbebauung (Foto Grünspektrum, 28.01.2025)	20
Abbildung 6: Blick entlang südlicher Vorhabenfläche, angrenzendes Straßenbegleitgrün und örtlicher Straße (Foto Grünspektrum, 28.01.2025).....	20
Abbildung 7: Blick auf die Ruine mit vorgelagertem Altbaumbestand (Traubeneichen) (Foto Grünspektrum, 28.01.2025)	21
Abbildung 8: Substrate nach der Naturraumkarte KOPP	22
Abbildung 9: Bodenfunktionsbereiche im B-Plangebiet.....	23
Abbildung 10: Oberflächengewässer im Bereich des B-Plangebiets.....	24
Abbildung 11: Grundwasserflurabstand und artesische Fläche im B-Plangebiet.....	25
Abbildung 12: Landschaftsbildräume der Umgebung des Vorhabens.....	26
Abbildung 13: Landschaftlicher Freiräume in der Umgebung des Vorhabens	27
Abbildung 14: Auszug aus dem RREP MV - Tourismus	28
Abbildung 15: Betroffene Biotoptypen durch den Eingriff.....	41
Abbildung 16: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotoptypen	44
Abbildung 17: GLRP Karte I	54
Abbildung 18: GLRP Karte II	54
Abbildung 19: GLRP Karte III	55
Abbildung 20: GLRP Karte IV	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Überschneidung der Maßnahmen und Ziele des GLRP VP 2009 mit dem Vorhaben.....	9
Tabelle 2: Liste der erfassten Biotoptypen.....	17
Tabelle 3: Bodenfunktionsbewertung MV (KBFBV M-V 2015) im B-Plangebiet (Baugebiet) ..	22
Tabelle 4: vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb des Geltungsbereich	40
Tabelle 5: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe	42
Tabelle 6: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens.....	42
Tabelle 7: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	43
Tabelle 8: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung	45
Tabelle 9: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung.....	45
Tabelle 10: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Baufeld Nord	46
Tabelle 11: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Baufeld Süd	46

Abkürzungsverzeichnis

AFB	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für die Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen Anhang IV: streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse
FNP	Flächennutzungsplan
GLRP	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan
HzE M-V	Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
LRP	Landesraumentwicklungsprogramm
LUNG M-V	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
NatSchAG M-V	Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz 2010)
RREP	Regionales Raumentwicklungsprogramm

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Ziels, das aktuell teilweise bebaute Plangebiet für eine Wohnnutzung weiterzuentwickeln und planungsrechtlich abzusichern. Zwei Vorhabenträger verfolgen jeweils unterschiedliche, aber sich ergänzende Nutzungsabsichten: Zum einen soll benötigter Wohnraum für Beschäftigte eines Unternehmens geschaffen werden, da ein akuter Bedarf an Arbeiterwohnungen besteht. Zum anderen ist auf einem weiteren Teil des Plangebiets der Bau eines Eigenheims zur Eigennutzung vorgesehen. Die Umsetzung beider Vorhaben erfordert die planungsrechtliche Grundlage durch einen qualifizierten Bebauungsplan. Ziel des Bebauungsplans ist es somit, dem konkreten Wohnraumbedarf der Vorhabenträger gerecht zu werden und zugleich einen Beitrag zur allgemeinen Wohnraumentwicklung im Ortsteil Holländerei zu leisten.



Abbildung 1: Übersichtskarte des Bebauungsplan Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen mit einer Gesamtgröße von ca. 0,6 ha. Er umfasst die Flurstücke 2/9, 4 und 5 der Flur 2 in der Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche Begrenzung bildet die Straße Holländerei, während im Osten Ackerflächen angrenzen. Im Norden grenzt der Planbereich an einen bestehenden Bauernhof, im Süden an einen Graben. Der nördliche Teilbereich des

Geltungsbereichs ist derzeit bebaut, das vorhandene Gebäude jedoch in ruinösem Zustand und wird abgerissen. Der südliche Teil ist unbebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt; er grenzt im Westen an bestehende Wohnbauflächen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich. In diesem werden alle relevanten umweltbezogenen Belange erfasst, geprüft und bewertet. Der vorliegende Umweltbericht dient somit der Darstellung und Abwägung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt.

1.2 Rechtliche Grundlage

Nach § 12 Absatz 1 Satz 12 NatSchAG M-V stellt die *Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken* einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht zu beheben sind, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Bei der Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichts sind die folgenden einschlägigen Fachgesetze, Richtlinien und Verordnungen beachtet bzw. berücksichtigt worden:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)

Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (Kreislaufwirtschaftsgesetz- KrWG) vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetzes - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 1.8.2023 in Kraft getreten

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetzes - LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011, GVObI. M-V S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 219)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

WASSERGESETZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LWAG M-V) vom 30. NOVEMBER 1992 (GVOBL. M-V S. 669), ZULETZT GEÄNDERT durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBL. M-V S. 866)

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hrsg.), Merkblatt DW A-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, August 2007

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG – BARTSCHV) IN DER FASSUNG VOM 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Verordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten für besonders geschützte Tierarten (Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung - ArtSchZV) vom 19. Juli 2010 (GVBl. II Nr. 45)

EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, zuletzt geändert durch Art. 18 ÄndRL 2009/147/EG vom 30.11.2009 (AMTSBLATT 2010 L 20 S. 7)

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 ART. 1 ÄNDRL 2013/17/EU VOM 13. MAI 2013 (AMTSBLATT L 158 S. 193).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189), m. W. v. 15. August 2025.

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2024 (GVOBL. M-V Nr. 10 vom 23. Mai 2024 S. 149)

Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 09. Juni 2016 (GVOBL. M-V S. 322)

Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP-LVO M-V) vom 19. August 2010 (GVOBL. M-V S. 453)

Gesetz zur Neuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landkreisneuordnungsgesetz- LNOG M-V) vom 12. Juli 2010 Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern vom 28. Juli 2010, S. 366

Im Rahmen der Planung des Vorhabens wurde eine Analyse der Überschneidungen mit den Darstellungen des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans (GLRP) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Vorhabensfläche in den folgenden Bereichen mit den jeweiligen GLRP-Karten überlappt (vgl. Tabelle 1):

- Karte 1: GLRP VP Abschnitte: Diese Karte zeigt Bereiche auf, in denen die Vorhabensfläche mit wichtigen ökologischen VP-Abschnitten (Vorrangflächen für Naturschutz und Landschaftspflege) überschneidet.

- Karte 2: Arten und Lebensräume: Hier betrifft die Überschneidung Brut- und Rastvögel sowie andere schützenswerte Arten und Lebensräume, die auf der Vorhabensfläche vorkommen.
- Karte 3: Biotopverbundplanung: Die Vorhabensfläche überschneidet sich mit dem Biotopverbund im weiteren Sinne, der für die Vernetzung von Lebensräumen und die Förderung der Artenvielfalt von Bedeutung ist.
- Karte 4: Entwicklungsziele und Maßnahmen: Diese Karte zeigt, dass die Vorhabensfläche in Bereichen liegt, die besondere Entwicklungsziele zum Schutz und zur Verbesserung von Lebensräumen erfordern.

Die Überschneidungen mit den Karten des GLRP haben Einfluss auf die Planung und werden in die Umweltverträglichkeitsprüfung integriert, um negative Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen der betroffenen Flächen zu minimieren. Besondere Beachtung finden hierbei die Lebensräume und Rastgebiete für Vogelarten in den Natura 2000-Gebieten (SPA), die als besonders schützenswert gelten. Alle Überschneidungen sind als Kartenausschnitte im Anhang beigefügt.

Tabelle 1: Überschneidung der Maßnahmen und Ziele des GLRP VP 2009 mit dem Vorhaben

GLRP VP Abschnitte	Karte 1 Arten und Lebensräume	Karte 2 Biotopverbundplanung	Karte 3 Entwicklungsziele und Maßnahmen	Karte 4 Ziele der Raumordnung	Karte 5 Anforderung an die Landwirtschaft
Überschneidung des Vorhabens mit Darstellungen des GLRP	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
Bemerkungen	Brut- und rastvögel	Biotopverbund im weiteren Sinne	Lebensräume/ Rastgebiete Vogelarten in SPA	Besond. Bedeut. für Sicherung ökol. Funktionen	-

Landschaftsplan

Die Gemeinde Torgelow in keinen Landschaftsplan mit einbezogen. Dementsprechend sind Belange oder Entwicklungsziele von einem Landschaftsplan im Falle des nicht zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24. August 1995 wirksam ist. Dieser Plan umfasst jedoch nicht den Ortsteil Holländerei, der am 15. Juni 2020 eingemeindet wurde. Die Stadt Torgelow beabsichtigt daher, den Flächennutzungsplan entsprechend zu erweitern, um auch diesen Ortsteil einzubeziehen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen, orientiert an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde.

1.3 Naturschutzrechtlicher Status des Vorhabenbereichs

Das Vorhaben liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“ und zum Großteil im Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“. Im Jahre 2019 wurde bereits durch Kunhart Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet erstellt. Hierdurch wurde belegt, dass das Vorhaben durch die anthropogene Vorprägung das VSG nicht negativ beeinflusst. Im Umfeld des Vorhabens sind laut den LUNG-Daten gesetzlich geschützte (Gehölz)-Biotope gelegen. Mit der Biotoptypenkartierung von Grünspektrum wird dies ergänzt (vgl. Abb 4.).



Abbildung 3: Schutzgebietskategorien im direkten räumlichen Umfeld des Vorhabens

2. Bestandserfassung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Damit ein angemessener Schutz von Natur und Landschaft, während des Vorhabenprozesses gewährleistet werden kann, wird folgend der Ist-Zustand bzw. der Bestand der einzelnen Schutzgüter betrachtet. Was als Schutzgut bezeichnet wird, wird nach dem § 1 BauGB Abs. 7 festgesetzt.

Zur Analyse der Umweltmerkmale wurden u. a. Bestandsdaten aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) ermittelt.

2.1 Schutzgut Tiere

Für die Auswirkungen auf die Fauna im Vorhabenbereich, wurde vom GRÜNSPEKTRUM ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet. Hierfür wurden bei einer Geländebegehung gezielt nach vorhandenen Habitaten gesucht. Daraufgehend wurde abgeschätzt, welche planungsrelevanten Tierarten, auf der Grundlage aufgefunderer Habitate, im Vorhabenbereich potenziell vorkommen könnten. Dieses Vorgehen wird als Potenzialanalyse benannt (GRÜNSPEKTRUM 2025). Eine detaillierte Abprüfung aller relevanten faunistischen Belange sind in dem dazugehörigen AFB nachzuvollziehen.

Untersucht wurden die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Käfer, Falter, Libellen, Fische, Mollusken und Meeressäuger.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Die Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Vogelarten erfolgt auf Potenzialbasis unter Berücksichtigung der gegebenen Lebensraumausstattung. Zusätzlich zu der Potenzialabschätzung wurde das Baufeld bei der Biotoptypenkartierung im November 2024 abgelaufen und auf potenzielle Brutstätten von Vögeln, untersucht. Hierbei werden die potenziell vorkommenden Arten in Gruppen (ökologische Gilden) abgehandelt. Eine Gruppe fasst damit die Arten zusammen, bei denen Lebensweise und ökologische Ansprüche vergleichbar sind und bei denen das Ergebnis der Prüfung der Verbotstatbestände gleich ist.

Brutvögel

Unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen am Vorhabenstandort und der bereits gegebenen Beeinträchtigung durch den Siedlungsbereich wird der zu betrachtende Wirkungsbereich für Brutvögel auf die Fläche des Vorhabens und die dort entstehende Biotopbeseitigung bzw. -veränderung beschränkt. Es wird eingeschätzt, dass folgende Gruppen (Gilden) abzuprüfen sind:

Ökologische Gilde der ungefährdeten Baumhöhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter

Die Brutvogelarten von Höhlen, Halbhöhlen, Nischen und/oder Gebäuden haben sich auf das Anlegen des Nestes in vertikalen Strukturen spezialisiert. Dabei legen sie ihre Nester auf unterschiedlichste Art und Weise an. Zumeist sind die Fortpflanzungsstätten dieser Gilde nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bis über die Brutperiode hinaus geschützt. Der Schutz des Nestes jener Arten, die ihre Niststätte nicht erneut nutzen, erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Für Arten mit fester Brutplatzbindung erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers (Abwesenheit über mehrere Brutperioden).

Die angeführten Arten dieser Gilde sind typische Brutvögel der Hecken, Gehölze, Wälder und Parkanlagen, die noch weit verbreitet sind oder stabile Bestände aufweisen.

Die südliche Vorhabenfläche ist baum- und gebäudefrei und weist weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten für Baumhöhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter auf. Aufgrund ihrer artenarmen Struktur (Acker) ist sie auch als Nahrungsfläche nur von untergeordneter Bedeutung.

Im angrenzenden 20-Meter-Umfeld sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell in wenigen vorhandenen Gartenbäumen sowie an Gebäuden (z. B. Rauchschwalbennester) möglich.

Die nördliche Vorhabenfläche enthält eine Ruine, die am 28.01.2025 auf Vorkommen von Nistplätzen untersucht wurde. Dabei wurde ein Rauchschwalbennest im Inneren festgestellt, weitere Nester konnten nicht nachgewiesen werden. In der Umgebung befinden sich ältere Traubeneichen und ein Obstbaum mit Baumhöhlen, Rissen und tiefen Spalten, die potenziell als Brutstätten geeignet sind. Der verwilderte Garten der Ruine kann als Nahrungs-Teilhabitat dienen.

Bereits bestehende Beeinträchtigungen resultieren aus der innerörtlichen Lage und den typischen Störeinflüssen wie Licht, Bewegung und Schall.

Ökologische Gilde der ungefährdeten Freibrüter in Gehölzen

Potenziell vorkommende Freibrüter legen ihre Nester nicht in Baumhöhlen oder ähnlichen verdeckten Strukturen an. Die Nester dieser Gilde werden frei in Bäumen, Sträuchern, Schilf, Gebüsch und Gehölzen angelegt. Die Fortpflanzungsstätten jener Freibrüter sind nur während der Brutperiode nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Sie werden jährlich neu errichtet, es liegt keine feste Brutplatzbindung vor. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erlischt für alle festgestellten Arten dieser Gilde nach dem Ende der laufenden Brutperiode (vgl. Tabelle 3).

Die angeführten Arten dieser Gilde sind typische Brutvögel der Hecken, Gehölze, Wälder und Parkanlagen, die noch weit verbreitet sind und/oder stabile Bestände aufweisen. Gegenüber anthropogenen Störeinflüssen erweisen sich die Arten dieser Gilde als weniger sensibel.

Die südliche Vorhabenfläche ist baum- und gebäudfrei und weist keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Freibrüter in Gehölzen auf. Aufgrund der artenarmen Struktur ist ihre Eignung als Nahrungsfläche untergeordnet.

Im 20-Meter-Umfeld können Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Nestern in den wenigen vorhandenen Bäumen (vorwiegend Gartenbäume) sowie an Gebäuden vorkommen.

Der Baum- und Gehölzbestand im unmittelbaren Umfeld der nördlich gelegenen Ruine bietet potenziell geeignete Nistplätze für Arten dieser Gilde. Der verwilderte Garten der Ruine eignet sich ebenfalls als Nistplatz- und Nahrungs-Teilhabitat.

Bestehende Störeinflüsse ergeben sich aus der innerörtlichen Lage, insbesondere durch Licht, Bewegung und Schall.

Wertgebende Bodenbrüter (Feldlerche)

Die Bodenbrüter haben sich auf das Anlegen des Nestes am Boden spezialisiert. Dieses kann sich im Offenland befinden, oder am Boden innerhalb von dichteren Vegetationsbeständen wie Büschen oder Schilfbeständen. Diese Nestanlagen werden in der nachfolgenden Brutperiode nicht erneut genutzt, so dass der Schutz der Fortpflanzungsstätte

nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur während der jeweiligen Brutperiode gegeben ist (vgl. Tabelle 3).

Die Vorhabenfläche sowie der angrenzende Wirkraum weisen keine Eignung als Brut- oder Fortpflanzungsraum für die Feldlerche auf. Im 100-Meter-Umfeld führen die vorhandene Wohnbebauung und die Bäume bzw. Gehölze zu einer Kulissenwirkung, die von der Feldlerche gemieden wird.

Aufgrund dieses arttypischen Verhaltens ist eine Bruthabitateignung im gesamten Einflussbereich des Vorhabens auszuschließen.

Wertgebende Baumhöhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter (Mehlschwalbe und Star)

Die Brutvogelarten von Höhlen, Halbhöhlen, Nischen und/oder Gebäuden haben sich auf das Anlegen des Nestes in vertikalen Strukturen spezialisiert. Dabei legen sie ihre Nester auf unterschiedlichste Art und Weise an. Zumeist sind die Fortpflanzungsstätten dieser Gilde nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bis über die Brutperiode hinaus geschützt. Der Schutz des Nestes jener Arten, die ihre Niststätte nicht erneut nutzen, erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Für Arten mit fester Brutplatzbindung erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers (Abwesenheit über mehrere Brutperioden).

Während es sich beim Star um einen typischen Baumhöhlenbrüter handelt, nutzt die Mehlschwalbe zumeist Gebäude zur Nestanlage. Beide Arten weisen eine feste Brutplatzbindung auf. Die Niststätten werden im Folgejahr erneut genutzt. Die Fluchtdistanzen belaufen sich auf 15 und 20 Meter. Unterschreiten Störeinflüsse wie Baulärm und damit einhergehende weitere Emissionen angeführte Fluchtdistanzen, kann es zur Aufgabe laufender Bruten kommen.

Für die Mehlschwalbe besteht an der nördlichen Ruine eine potenzielle Bruthabitateignung, wenngleich die einmalige Untersuchung keinen Nachweis einer Niststätte erbrachte. Im Umfeld der Wohn- und Nebengebäude der südlichen Vorhabenfläche kann die Art ebenfalls brütend vorkommen.

Für den Star sind Brutstätten innerhalb des älteren Baumbestandes nahe der nördlichen Ruine sowie im angrenzenden Wäldchen südlich der südlichen Vorhabenfläche potenziell möglich.

Ökologische Gilde der Durchzügler und Nahrungsgäste

Durchzügler sind Vogelarten, die keine Bindung an den Vorhabensraum haben, aber diesen als Durchzugsort nutzen. Die Nahrungsgäste frequentieren die Vorhabenfläche zur Futtersuche und nutzen meist Gehölze der Randbereiche zur Ansitzjagd und Nahrungsaufnahme.

Im Wirkbereich des Vorhabens können Rotmilan und Mäusebussard nahrungssuchend auftreten. Potenzielle Horststandorte sind im weiteren Umfeld außerhalb des 100-Meter-Bereichs anzunehmen. Eine essenzielle Bindung dieser Arten an die Vorhabenflächen besteht nicht, da diese keine besonderen Habitatqualitäten aufweisen.

Die innerörtliche Lage bedingt bestehende Störungen, die eine regelmäßige oder bevorzugte Nutzung der Flächen unwahrscheinlich machen. Jagdflüge sind vor allem in ortsferneren Bereichen, insbesondere auf Äckern, Grünländern und im Niederungsbereich der Uecker, zu erwarten.

Da sich die Vorhabenflächen innerhalb des SPA „Ueckermünder Heide“ (DE2350401) befinden, wurde eine ergänzende Prüfung der im Standarddatenbogen gelisteten Zielarten durchgeführt. Innerhalb des Wirkungsbereichs finden keine dieser Arten geeignete (Teil-)Lebensräume. Lediglich der Weißstorch könnte sporadisch als Nahrungsgast auftreten. Da weder Grünlandflächen betroffen sind noch im Ort ein Nest vorkommt, besteht auch hier keine essenzielle Bindung an die Vorhabenflächen oder deren unmittelbares Umfeld.

Fledermäuse

Grundsätzlich sind alle Fledermausarten streng geschützt und stehen auf der Roten Liste. Für die Fledermäuse sind Gehölze mit die wichtigsten Lebensraumstrukturen, da sie viele Habitatsprüche der Tiere erfüllen.

Die südliche Vorhabenfläche ist frei von Bäumen und Gebäuden und weist keine Eignung für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen auf. Im südlich angrenzenden Wäldchen (PWX) können Sommerquartiere baumbewohnender Arten vorkommen, z. B. Einzelquartiere oder Wochenstuben, bedingt durch das Alter des Baumbestands. Innerhalb der bestehenden Wohnbebauung und Nebengebäude im Umfeld ist ein Vorkommen sowohl von Sommer- als auch Winterquartieren nicht auszuschließen (Worst-Case-Ansatz).

Die Ruine auf der nördlichen Vorhabenfläche wurde am 26.05.2025 durch Grünspektrum mittels Endoskopie untersucht. Dabei wurden potenziell geeignete Strukturen wie Dachstuhl, Sparrenbereiche, Nischen, Spalten und der Schornsteinschacht kontrolliert. Es konnten weder Fledermäuse noch deren Spuren festgestellt werden. Aufgrund des stark beschädigten Dachstuhls ist eine Nutzung als Winterquartier auszuschließen.

Auf den Vorhabenflächen selbst sind Jagd- und Überquerungsflüge möglich, jedoch ist ihre Bedeutung als Teilhabitat gering, da umliegend zahlreiche gleichwertige oder hochwertigere Strukturen vorhanden sind. Leitlinienfunktionen bestehen potenziell entlang des westlichen Waldrands, der östlich gelegenen Uecker sowie straßenbegleitender Traubeneichen innerhalb der Ortschaft. Diese Strukturen bleiben durch das Vorhaben unbeeinträchtigt. Bereits bestehende Störungen ergeben sich aus der innerörtlichen Lage (Licht, Bewegung, Schall).

Amphibien

Im Rahmen der Erfassung der Habitat-Potenziale am 28.01.2025 durch Grünspektrum vor Ort wurde der gesamte Untersuchungsraum (100-Meter-Puffer) auf potenziell geeignete Lebensräume für Amphibien überprüft. Im Ergebnis befinden sich im Untersuchungsraum keine natürlichen oder naturnahen Gewässer. Vorhanden sind lediglich stark genutzte landwirtschaftliche Entwässerungsgräben von geringer ökologischer Qualität, die aufgrund fehlender Habitatstrukturen und ungünstiger Wasserführung als Lebensraum für Amphibien ausgeschlossen werden können.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer und Landhabitate kann ein Vorkommen von Amphibienarten im Wirkungsbereich des Vorhabens mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Eingriff oder eine indirekte Beeinträchtigung potenzieller Lebensräume ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht ersichtlich.

Reptilien

Im Rahmen der Erfassung der Habitat-Potenziale am 28.01.2025 durch Grünspektrum vor Ort wurde der gesamte UR (100-m-Puffer) nach geeigneten Habitat-Komplexen für die Art Zauneidechse untersucht. Im Ergebnis kommt im UR ein kleinerer geeigneter Standort vor, der ausreichend xerotherme Standortbedingungen aufweist und in einem Komplex mit weiteren Habitat-Bestandteilen steht.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zur nächstgelegenen Baufeldgrenze und dem dazwischen befindlichen Acker (Barriere) kann bereits an dieser Stelle ein Konflikt mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Ein Eingriff oder eine indirekte Beeinträchtigung des potenziellen Lebensraumes ist in Verbindung mit dem Vorhaben nicht ersichtlich.

Käfer

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) besiedelt vor allem ältere Bäume. Im Rahmen des Vorhabens erfolgt keine Fällung potenziell geeigneter Habitatbäume. Der Großteil der Bäume im Planungsbereich ist vergleichsweise jung. Das Vorhandensein größerer Baumhöhlen mit Mulm ist bei diesen Bäumen daher sehr unwahrscheinlich.

Falter

Betrachtet man die Lebensraumansprüche der planungsrelevanten Falter, dann kann festgestellt werden, dass der Vorhabensbereich keine Habitateignung bereithält. Weder sind Gewässer mit den erforderlichen Vegetationsbeständen vorhanden noch wurden einzelne Pflanzenarten, die für die Falter zwecks Nahrungsbeschaffenheit benötigt werden, im Gebiet beobachtet.

Libellen

Die Lebensraumansprüche der Libellen werden von der aktuellen strukturellen Ausstattung des Vorhabensbereichs nicht erfüllt. Demnach wird ein potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Libellenarten ausgeschlossen.

Fische

Es sind keine Habitate dieser Artengruppe innerhalb des Vorgabenbereichs vorzufinden.

Mollusken

Es sind keine Habitate dieser Artengruppe innerhalb des Vorgabenbereichs vorzufinden.

Meeresssäuger

Es sind keine Habitate dieser Artengruppe innerhalb des Vorgabenbereichs vorzufinden.

2.2 Schutzgut Pflanzen

Zur Erfassung der vorhandenen Lebensräume, Biotoptypen und Pflanzenarten wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Dabei wurden sowohl der Vorhabenbereich als auch ein 100 Meter breiter Puffer untersucht. Grundlage für die fachgerechte Erhebung bildete die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG M-V 2013). Die Ergebnisse der Kartierung werden nachfolgend in Form einer Ergebnisliste sowie einer Biotoptypenkarte (vgl. Tabelle 2) dargestellt.

Tabelle 2: Liste der erfassten Biotoptypen

Code	Biotop- /Nutzungstyp (LUNG 2013)	Schutz*
ABM	Ackerbrache mit Magerkeitszeiger	-
ACS	Sandacker	-
BBA	Älterer Einzelbaum	§ 18
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	§ 18
BHB	Baumhecke	§ 20
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	-
FGY	Graben, trocken gefallen	-
GFD	Sonstiges Feuchtgrünland	-
GFR	Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte	§ 20
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	-
GMA	Artenarmes Frischgrünland	-
GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	-
GMW	Frischweide	-
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	-
ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	-
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-
PER	Artenarmer Zierrasen	-
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	-
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	-
PZS	Sonstige Sport- und freizeitanlage	
RHK	Ruderaler Zierrasen	
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässer	§ 20

Code	Biotop- /Nutzungstyp (LUNG 2013)	Schutz*
WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	(§ 20)

* Schutz nach NatSchAG M-V

Bei der Begehung des Untersuchungsraumes wurden keine Pflanzenarten des Anhang IV des FFH-RL vorgefunden.

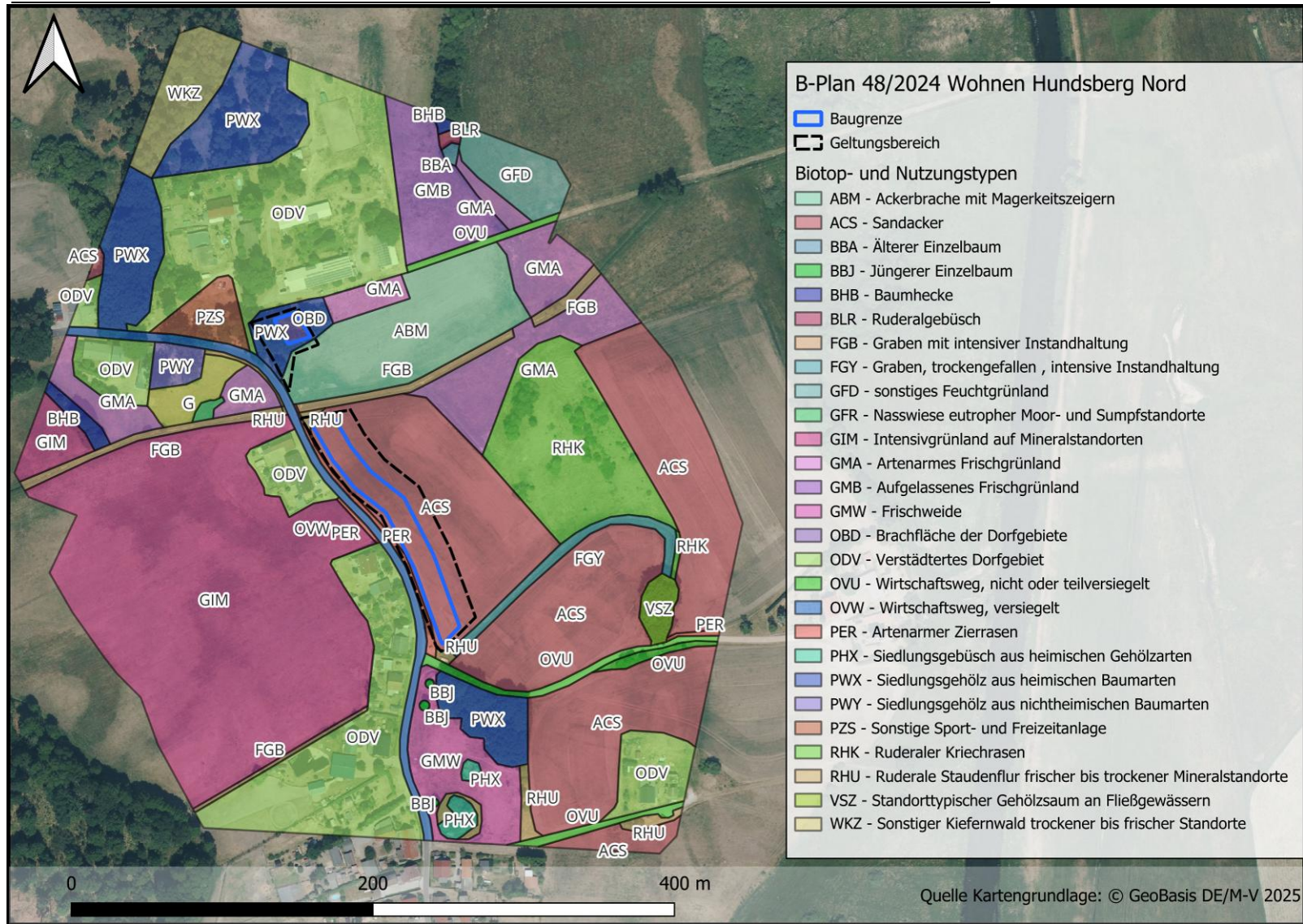


Abbildung 4: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Kartierbereichs



Abbildung 5: Blick auf den Ackerstandort der südlich gelegenen Vorhabenfläche mit angrenzender Wohnbebauung (Foto Grünspektrum, 28.01.2025)



Abbildung 6: Blick entlang südlicher Vorhabenfläche, angrenzendes Straßenbegleitgrün und örtlicher Straße (Foto Grünspektrum, 28.01.2025)



Abbildung 7: Blick auf die Ruine mit vorgelagertem Altbaumbestand (Traubeneichen) (Foto Grünspektrum, 28.01.2025)

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB *„sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“* Der Boden nimmt mit seiner Vielzahl an Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlage. Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Bodens nachhaltig zu erhalten oder wiederherzustellen. Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom März 1998 wird der Boden unter Schutz gestellt. Gemäß § 1 (3) Nr. 2 des BNatSchG (vom 29. Juli 2009) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere *„Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; [...]“*.

Nach der Geologischen Karte von M-V 1:500.000 sind im Plangebiet die (ursprünglichen) Bodengesellschaften: Niedermoor/- Erdniedermoor (Erdfen)/- Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluß, nach Degradierung auch Stauwassereinfluß.

Die Oberfläche ist größtenteils von einem Sand-Mosaik des Holozän geprägt (vgl. Abbildung 8).

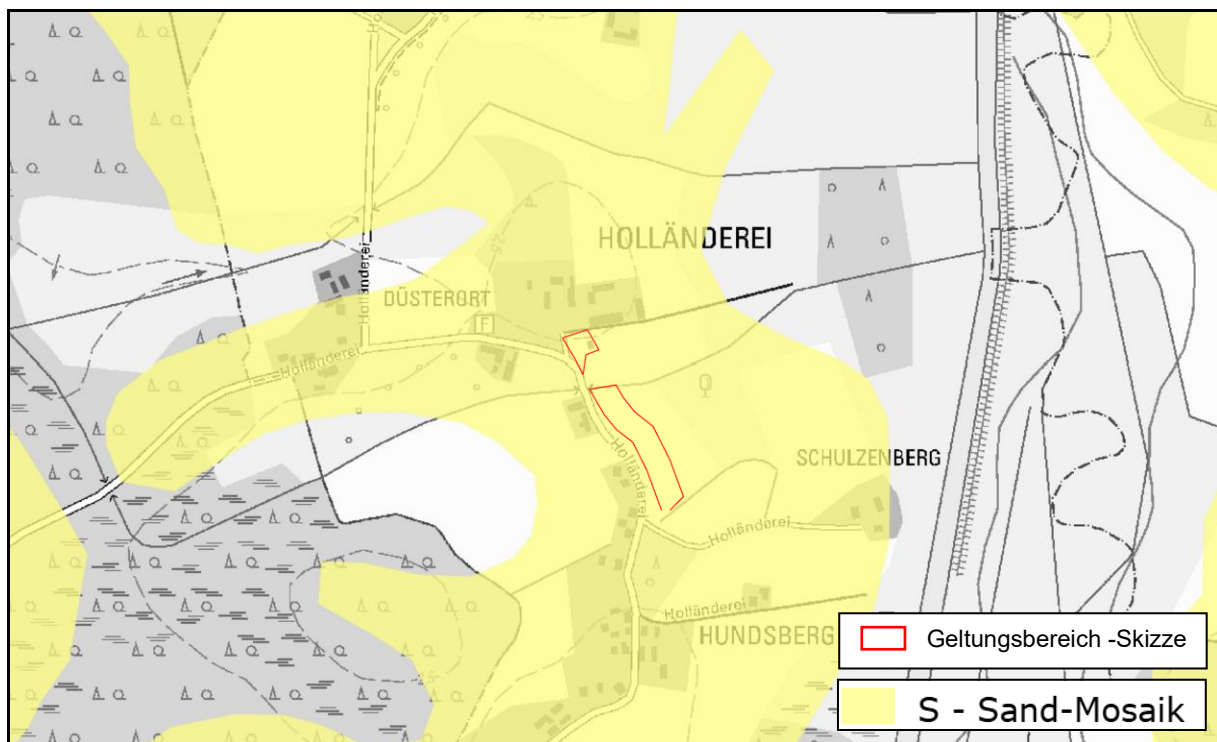


Abbildung 8: Substrate nach der Naturraumkarte KOPP

Der GLRP VP (2009) weist dem Standort des B-Plangebiets hinsichtlich der „Schutzwürdigkeit des Bodens“ eine mittlere bis erhöhte Schutzwürdigkeit zu (Textkarte 4, GLRP VP 2009).

Laut der Übersichtskarte (LUNG 2017) „Bodenfunktionsbewertung“ wird anhand der Funktionen – Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Extremstandorte, Naturnähe – die Schutzwürdigkeit der Bodenfunktion im geplanten Baugebiet wurde wie folgt bewertet (vgl. Tabelle 3, Abbildung 9):

Tabelle 3: Bodenfunktionsbewertung MV (KBFBV M-V 2015) im B-Plangebiet (Baugebiet)

Teilbodenfunktion (vgl. Abb. 11)	Bedeutung der Funktionen [Werte zwischen 1 (sehr gering) und 5 (sehr hoch)]	
	Schutzwürdigkeit*	
	Bereich A	Bereich B
	hoch	gering
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (3)	mittel (3)
Extreme Standortbedingung	allgemein (4)	allgemein (4)
Naturgemäßer Bodenzustand	mittel (3)	Sehr gering (1)

* Schutzwürdigkeit:

höchste (Wert1); d. h.: vor baulicher Nutzung zu schützen
 hoch (Wert 2); d. h.: vor baulicher Nutzung zu schützen
 erhöht (Wert 3); d.h.: Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung



(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern – <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

Abbildung 9: Bodenfunktionsbereiche im B-Plangebiet

Das Plangebiet weist in Bezug auf die Bodenfunktionsbereiche eine geringe bis hohe Schutzwürdigkeit auf.

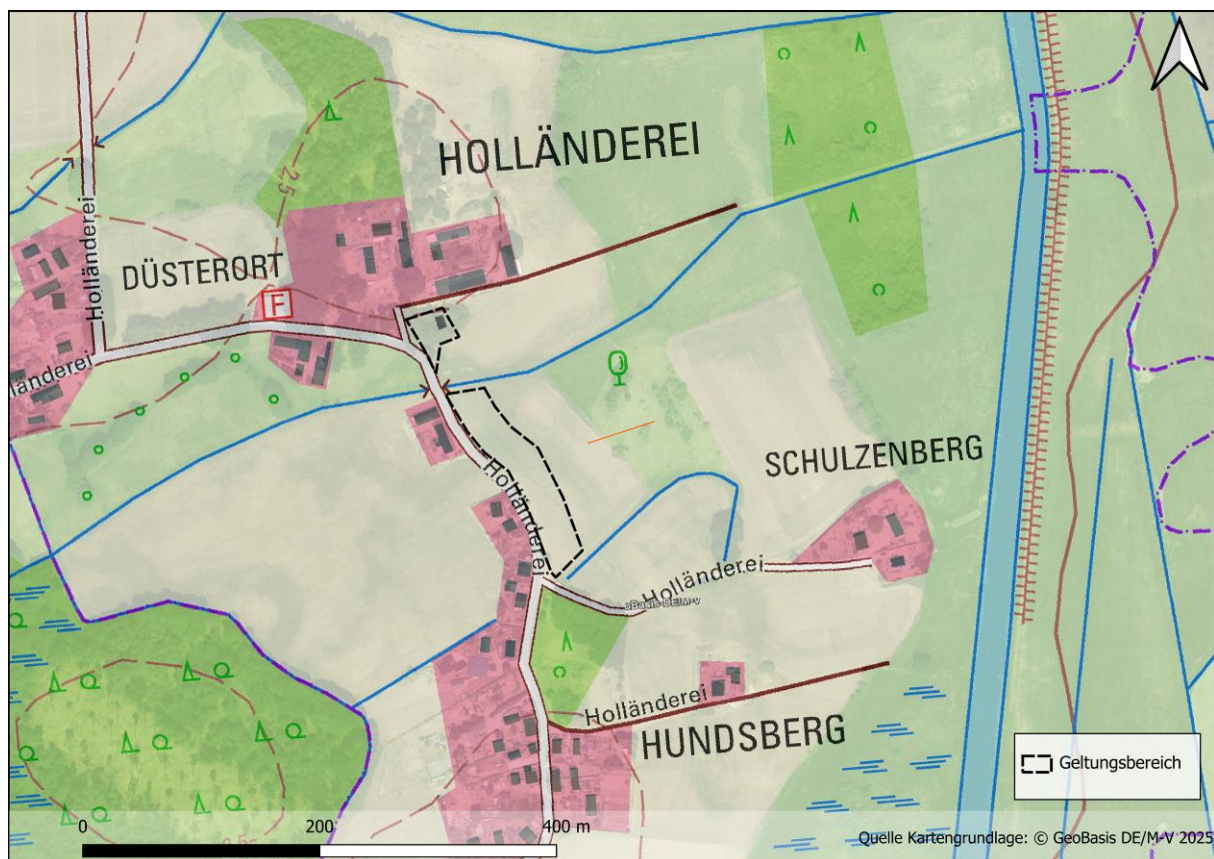
Nach der Abfrage im Kartenportal Umwelt M-V (LUNG) sind im Vorhabensgebiet keine kohlenstoffreichen Böden vorhanden.

2.4 Schutzgut Wasser

Nach § 1 (3) Nr. 3 des BNatSchG (vom 29. Juli 2009) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] *Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; [...]; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.*“

Oberflächengewässer

Innerhalb der Baugebietsfläche sowie des Geltungsbereichs liegen keine Steh- oder Fließgewässer. Östlich (350 m) der Vorhabenfläche befinden sich das Fließgewässer Uecker. Zudem befinden sich intensiv genutzte Gräben im Umfeld des Vorhabens.



(Quelle: Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern – <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

Abbildung 10: Oberflächengewässer im Bereich des B-Plangebiets

Grundwasser

- Schutzwürdigkeit des Grundwassers

Der GLRP VP (2009) zeigt, dass der Standort des B-Plangebiets hinsichtlich der „Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Schutzfunktion der Deckschichten)“ in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzfunktion liegt (vgl. Textkarte 6, GLRP VP 2009). In diesem Zusammenhang zeigt sich nach der Karte „Grundwasserflurabstand“ (LUNG 1984) ein Grundwasserflurabstand von < 2 m. Nach Abfrage des Kartenportal Umwelt M-V (LUNG) liegt die Planfläche innerhalb ausgewiesener Artesikflächen.

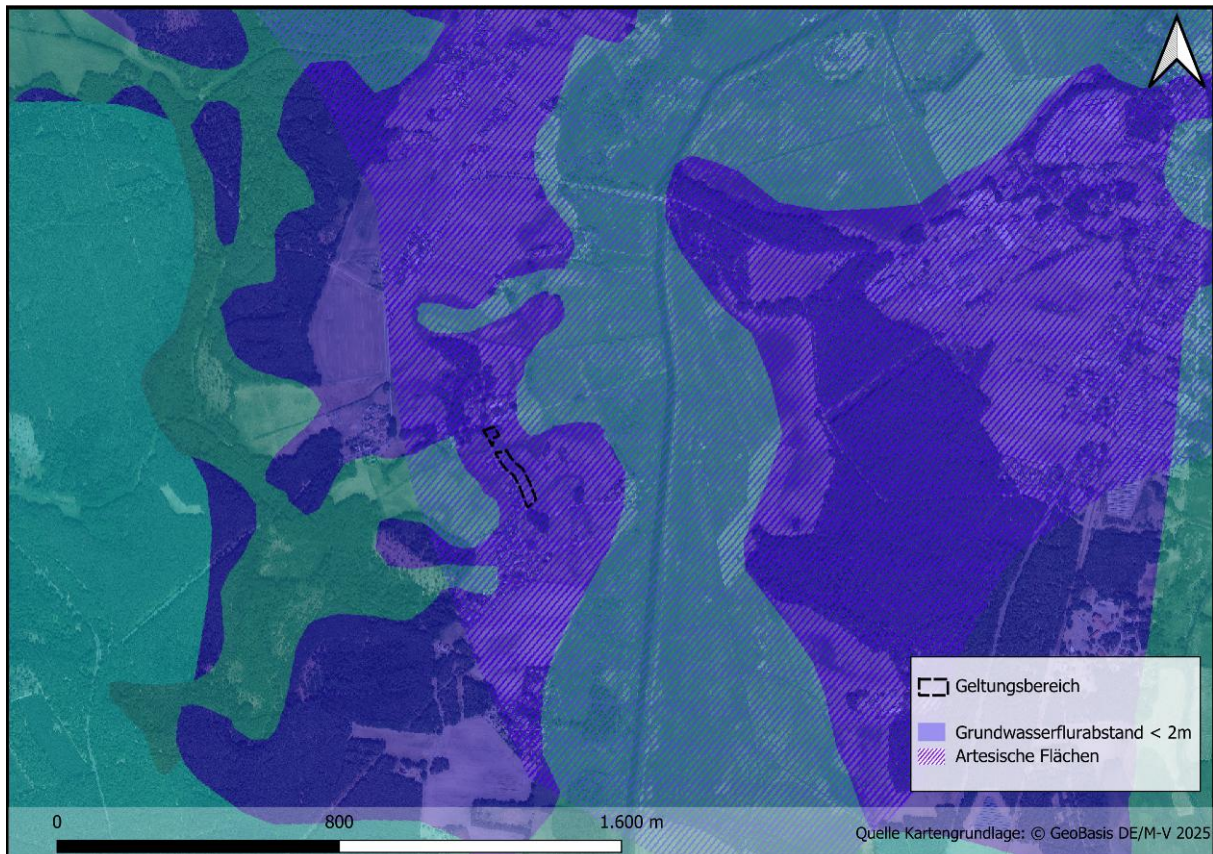


Abbildung 11: Grundwasserflurabstand und artesische Fläche im B-Plangebiet

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der Planungsregion wird wie folgt beschrieben:

„Das Klima der Planungsregion ist durch einen doppelten Übergangscharakter gekennzeichnet. In west-östlicher Richtung besteht ein übergeordneter großräumiger Klimaübergang vom ozeanisch geprägten subatlantischen zum kontinentalen Klima des eurasischen Kontinentinneren. Die Planungsregion liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei an der südöstlichen Grenze (Uckerländer Heide, Uckerländisches Hügelland) kontinentale Einflüsse bereits deutlich feststellbar sind. Dieser

großräumige Klimaübergang wird von Nord nach Süd durch den Übergang vom Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima überlagert.“ (GLRP 2009).

Nach der Textkarte 7 des GLRP liegt das Vorhabengebiet in einem Niederschlagsgebiet, das als „niederschlagsbenachteiligt“ festgelegt wurde.

Biologische Vielfalt

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen wurde die Fläche auf ihre biologische Vielfalt geprüft. Dabei wurden keine streng geschützten Pflanzenarten festgestellt. Die Fläche befindet sich in einem stark anthropogen genutzten Umfeld, und die Artenzusammensetzung entspricht typischen Wohnsiedlungsbereichen sowie der Agrarlandschaft.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

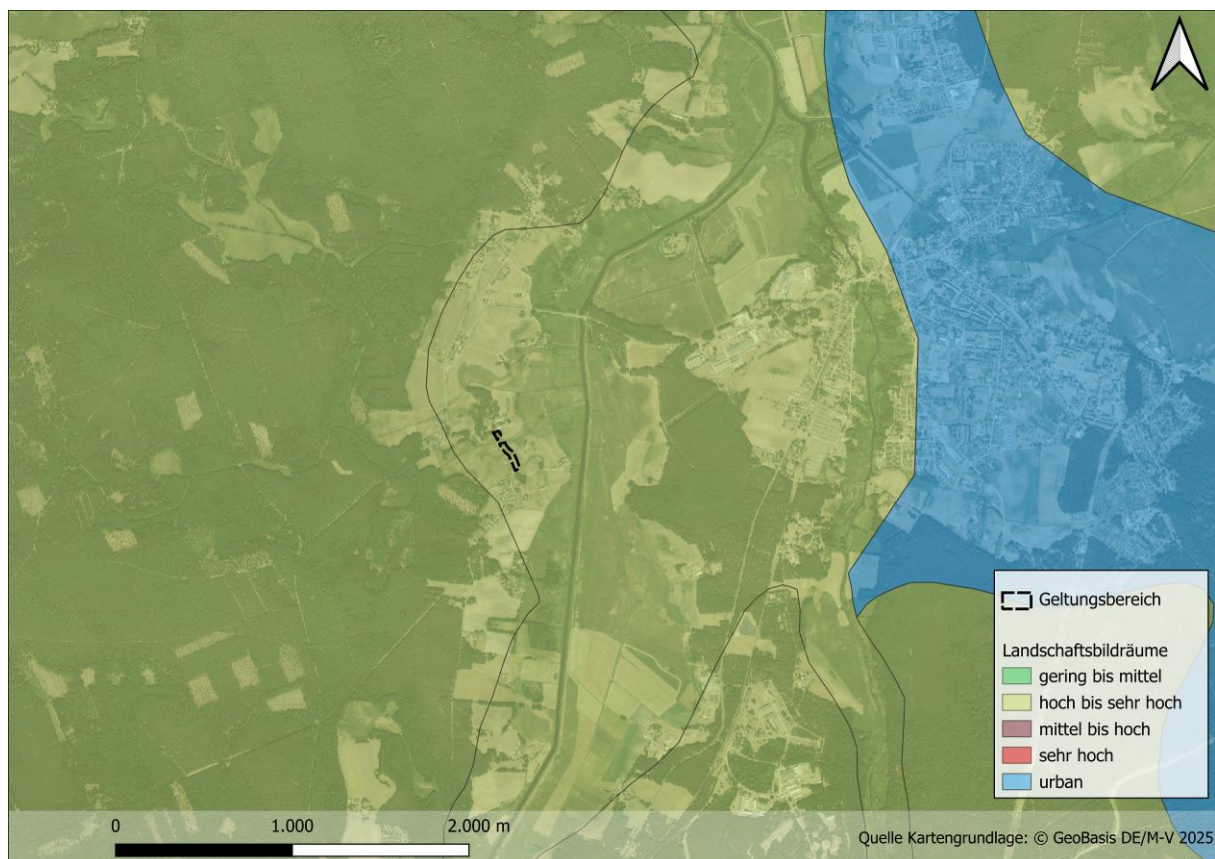


Abbildung 12: Landschaftsbildräume der Umgebung des Vorhabens.

Nach der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale M-V (LUNG M-V 2012) befinden sich das Vorhaben in dem Landschaftsbildraum „Niederung der Uecker (nördlich Torgelow)“. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraums wird aufgrund seiner Vielfalt, Naturnähe/ Kulturgrad, Eigenart und Schönheit als „hoch bis sehr hoch“ bewertet (vgl. Abbildung 12).

Der Großteil des Geltungsbereichs liegt außerhalb von Landschaftlichen Freiräumen. Lediglich im südlichen Vorhabenbereich berührt, der Landschaftliche Freiraum der Stufe 4 den Geltungsbereich des Vorhabens (vgl. Abbildung 13).



Abbildung 13: Landschaftlicher Freiräume in der Umgebung des Vorhabens

2.7 Schutzgut Mensch

Der GLRP VP (2009) zeigt, dass der Standort des B-Plangebiets hinsichtlich der „Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ außerhalb von Bereichen mit besonderer oder herausragender Bedeutung liegt (vgl. Textkarte 13, GLRP VP 2009).

Laut dem RREP MV befindet sich das Vorhaben in einem Entwicklungsraum für Tourismus (vgl. Abbildung 14).

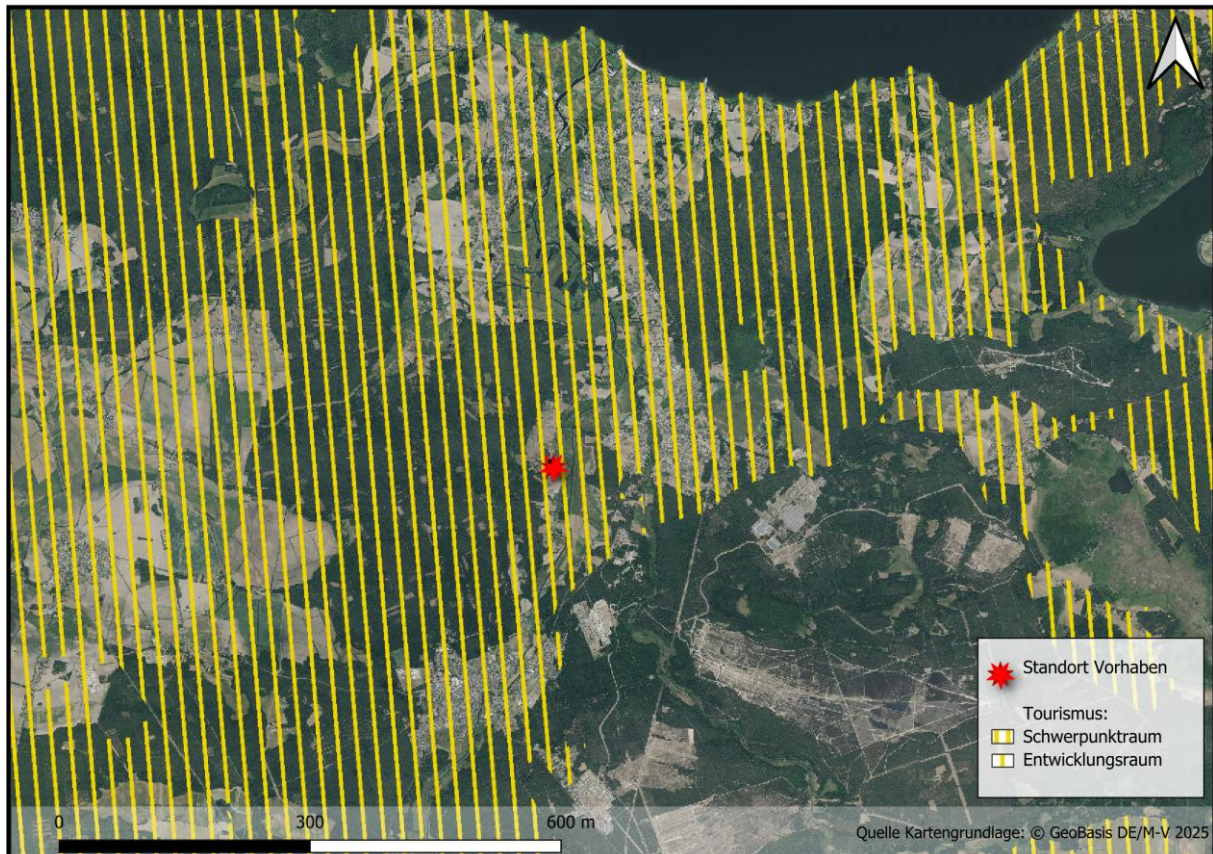


Abbildung 14: Auszug aus dem RREP MV - Tourismus

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Den vorliegenden Quellen zufolge konnten keine Kultur- und Sachgüter im Vorhabenbereich festgestellt werden. Demnach konnten auch keine Boden- oder Baudenkmäler vorgefunden werden.

3 Auswirkungsanalyse

3.1 Schutzgut Tiere

Eingriffsbewertung für relevante Tierarten bzw. -gruppen

Im Ergebnis der Potenzialanalyse und auf der Grundlage der Erfassungsdaten werden die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich des Vorhabenstandorts und seine Wirkungen folgend geprüft.

Vögel

Im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrag (AFB) erfolgte die Einzelprüfung der gefährdeten Arten und der Arten mit besonderem Habitatsanspruch sowie die Prüfung der ungefährdeten Arten in Gruppen (Gilden). Die artenschutzrechtliche Prüfung wird folgend zusammenfassend dargelegt. Beeinträchtigungen auf die Gilde der Bodenbrüter können mangels Habitatausstattung und gegebenen Beeinträchtigungen frühzeitig ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Ökologische Gilde der ungefährdeten Baumhöhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter

Baubedingte Beeinträchtigungen

Bauarbeiten können Störungen während der Brutzeit verursachen, insbesondere im 20-Meter-Umfeld der nördlichen Vorhabenfläche, wo geeignete Brutplätze vorkommen.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

V_{AFB1} - Baumfällungen und Rodungen unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten

V_{AFB2} - Baum- und Bauwerkskontrolle vor Fällungen/Abriss und Baubeginn

V_{AFB3} - Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB

Diese Maßnahmen stellen sicher, dass laufende Bruten nicht beeinträchtigt werden und ein erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko ausgeschlossen ist.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die geplante niedrige Wohnbebauung verursacht keine erhöhte Kollisionsgefahr und beeinträchtigt keine wesentlichen Habitatstrukturen.

Sollte es zu einem Verlust von Nistplätzen kommen, erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 durch künstliche Nisthilfen (**A_{AFB1}**). Das bereits festgestellte Rauchschwabennest wird vorgezogen im Verhältnis 1 : 2 ersetzt (**CEF_{AFB1}**):

A_{AFB1} - Nistplatz- und Quartiersausgleich

CEF_{AFB1} - vorgezogener Nistplatzausgleich Rauchschwalbe

Durch diese Ausgleichsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Strukturen im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Von der zukünftigen Wohnnutzung gehen keine signifikanten zusätzlichen Störungen aus, da sich die Flächen innerhalb der Ortslage befinden und bereits bestehenden Licht-, Bewegungs- und Schallemissionen unterliegen.

Die Arten dieser Gilde sind in der Regel flexibel (Ubiquisten) und können auf benachbarte Flächen ausweichen.

Eine Verschlechterung der lokalen Erhaltungszustände ist nicht zu erwarten. Die Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen stellt sicher, dass die Funktionsfähigkeit der Nistplätze erhalten bleibt.

Ökologische Gilde der ungefährdeten Freibrüter in Gehölzen**Baubedingte Beeinträchtigungen**

Bauarbeiten können Störungen während der Brutzeit verursachen, insbesondere im Umfeld der nördlichen Vorhabenfläche mit geeigneten Gehölzstrukturen.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

V_{AFB1} - Baumfällungen und Rodungen unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten

V_{AFB3} - Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB

Baumfällungen und Rodungen erfolgen außerhalb der Brutzeiten. Falls Bauarbeiten in die Brutzeit fallen, überwacht eine fachkundige Person (ÖBB) die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und dokumentiert diese.

Durch diese Vorgehensweise können erhebliche baubedingte Störungen vermieden werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die geplante niedrige Wohnbebauung führt nicht zu einer erhöhten Kollisionsgefahr und beeinträchtigt keine wesentlichen Habitatstrukturen für Arten dieser Gilde.

Da die Vorhabenflächen keinen essenziellen Habitatbestandteil darstellen, ist ein Ausweichen der Arten auf benachbarte Flächen ohne negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand anzunehmen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Von der späteren Wohnnutzung ist keine signifikante Erhöhung der bestehenden Störeinflüsse zu erwarten.

Die Arten dieser Gilde sind allgemein anpassungsfähig (Ubiquisten) und können bei Bedarf Ausweichhabitate in der Umgebung nutzen.

Eine Verschlechterung der lokalen Erhaltungszustände ist daher nicht zu erwarten.

Wertgebende Bodenbrüter (Feldlerche)

Baubedingte Beeinträchtigungen

Da weder auf der Vorhabenfläche noch im unmittelbaren Wirkraum geeignete Brutflächen vorhanden sind, entstehen durch die Bauarbeiten keine Beeinträchtigungen für die Feldlerche. Tötungen oder Störungen sind ausgeschlossen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die geplante bauliche Anlage verändert keine Flächen mit potenzieller Bruthabitateignung. Aufgrund der bestehenden Kulissenwirkung und des Meideverhaltens der Art sind anlagebedingte Beeinträchtigungen auszuschließen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die spätere Wohnnutzung führt nicht zu zusätzlichen Störungen der Feldlerche, da diese den Bereich bereits meidet. Ein Einfluss auf die Erhaltungszustände der lokalen Population ist nicht gegeben.

Wertgebende Baumhöhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter (Mehlschwalbe und Star)

Baubedingte Beeinträchtigungen

Das Potenzial zur Anlage von Niststätten besteht im maximalen Störbereich von 20 m um beide Vorhabenflächen. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

V_{AFB1} - Baumfällungen und Rodungen unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten

V_{AFB2} - Baum- und Bauwerkskontrolle vor Fällungen/Abriss und Baubeginn

V_{AFB3} - Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB

Baumfällungen und Abrissarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeiten. Falls Arbeiten in die Brutzeit fallen, überwacht eine fachkundige Person (ÖBB) die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und dokumentiert diese. Mindestabstände zu besetzten Nestern werden eingehalten.

Durch diese Vorgehensweise können direkte Tötungen oder erhebliche Störungen vermieden werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die geplante niedrige Wohnbebauung verursacht keine erhöhte Kollisionsgefahr und beeinträchtigt keine wesentlichen Habitatstrukturen.

Sollte es zum Verlust von Strukturen kommen, die zur Nistplatzanlage geeignet sind, erfolgt ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2:

A_{AFB}1 - Nistplatz- und Quartiersausgleich

Dadurch bleibt die ökologische Funktion der Habitate im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Von der späteren Wohnnutzung ist keine signifikante Zunahme der bestehenden Störeinflüsse zu erwarten. Die Arten können auf benachbarte Flächen ausweichen, ohne dass sich dies negativ auf ihre Erhaltungszustände auswirkt.

Fällungen von Altbäumen sind nicht vorgesehen, sodass Brutstrukturen weitgehend erhalten bleiben. Eine Verschlechterung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Ökologische Gilde der Durchzügler und Nahrungsgäste

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch das Fehlen geeigneter Brut-, Rast- oder Hauptnahrungsflächen im Wirkungsbereich sind baubedingte erhebliche Störungen oder der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Die Bauaktivitäten betreffen keine essenziellen Strukturen für die genannten Arten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die geplanten baulichen Anlagen verändern weder die Habitatqualität noch die Verfügbarkeit wichtiger Nahrungsflächen für Rotmilan, Mäusebussard oder Weißstorch. Sichtbeziehungen und Jagdmöglichkeiten im weiteren Umfeld bleiben unbeeinträchtigt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Von der späteren Wohnnutzung sind keine zusätzlichen Störungen zu erwarten, die über die bestehende innerörtliche Prägung hinausgehen. Die Arten nutzen vorrangig störungsärmere, ortsferne Flächen, sodass sich keine Verschlechterung der Erhaltungszustände ergibt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG Abs. 1 vermieden werden.

Fledermäuse

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase können Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen zu Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Artengruppe führen, insbesondere bei potenziellen Überquerungsflügen.

Um erhebliche Störungen zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

V_{AFB2} - Baum- und Bauwerkskontrolle vor Fällungen/Abriss und Baubeginn

V_{AFB4} - Dämmerungs- und Nachtbauverbot Baufeld Nord

Durch diese Maßnahmen kann zudem ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Das Bauvorhaben selbst führt nach Abschluss der Arbeiten nicht zu einer erhöhten Kollisionsgefahr für Fledermäuse. Die Gestaltung und Lage der Gebäude beeinträchtigen bestehende Leitlinienfunktionen und Flugkorridore nicht.

Sollten wider Erwarten geeignete Quartiersbäume entfernt werden müssen, ist der Verlust gemäß **A_{AFB1}** im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen:

A_{AFB1} - Nistplatz- und Quartiersausgleich

Auf diese Weise kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population vermieden werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die spätere Wohnnutzung ist keine signifikante Zunahme der Störeinflüsse zu erwarten. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortslage, wo bereits bestehende Störungen durch Licht, Bewegung und Schall vorherrschen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Baufeld nicht vorhanden. Unmittelbar vor Abrissarbeiten erfolgt dennoch eine zusätzliche Kontrolle (**V_{AFB2}**), um das Risiko von Quartierverlusten zu minimieren. Sollte es zu Baumfällungen kommen, wird der Verlust geeigneter Quartiersstrukturen unmittelbar kompensiert (**A_{AFB1}**).

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG Abs. 1 vermieden werden.

Reptilien

Baubedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der räumlichen Distanz und der vorhandenen Barriere ist nicht mit baubedingten Beeinträchtigungen des potenziellen Lebensraumes zu rechnen. Direkte oder indirekte Störungen während der Bauphase sind auszuschließen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Die geplanten Anlagen liegen außerhalb des potenziellen Lebensraumes der Zauneidechse. Eine dauerhafte Beeinträchtigung oder Zerschneidung des Habitats ist nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die künftige Nutzung der Vorhabenflächen führt zu keinen zusätzlichen Störungen oder Habitatverlusten für Reptilienarten. Das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse bleibt unbeeinträchtigt.

Ein vorhabenbedingtes Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Untersuchungsraum (100-Meter-Puffer) wurden keine geeigneten Gewässer festgestellt. Vorhanden sind lediglich stark genutzte landwirtschaftliche Entwässerungsgräben von geringer Qualität, die als Lebensraum für Amphibien ausgeschlossen werden können.

Da geeignete Laichgewässer und Landhabitate fehlen, ist ein Vorkommen im Wirkungsbereich mit ausreichender Sicherheit auszuschließen. Konflikte mit dem Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Libellen

Da ein Libellenvorkommen, insbesondere der Anhang IV Arten der FFH-RL, im Plangebiet aufgrund fehlender artspezifischer Lebensräume und Habitatstrukturen ausgeschlossen werden kann, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG artenschutzrechtliche Belange für die Artengruppe Libellen nicht betrachtungsrelevant.

Käfer

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) bewohnt bevorzugt alte, höhlenreiche Bäume mit Mulm. Im Planungsbereich werden keine potenziell geeigneten Habitatbäume gefällt. Der vorhandene Baumbestand ist überwiegend jung, größere Baumhöhlen mit Mulm sind daher sehr unwahrscheinlich.

Falter

Falterarten sind aufgrund ihrer Lebensweise an artspezifische Pflanzenarten gebunden. Diese dienen der Eiablage und Nahrungspflanze der Raupen. Eine Betroffenheit von

geschützten Falterarten durch das Vorhaben ist bei Fehlen entsprechender Futterpflanzen auszuschließen. Somit sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG artenschutzrechtliche Belange für diese Artengruppen nicht betrachtungsrelevant.

Weichtiere, Fische und Meeressäuger

Da ein Vorkommen von wassergebundenen Artengruppen (insbesondere Anhang IV Arten der FFH-RL) wie Weichtiere, Fische und Meeressäuger im Plangebiet aufgrund fehlender artspezifischer Lebensräume ausgeschlossen werden kann, sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG artenschutzrechtliche Belange für diese Artengruppen nicht betrachtungsrelevant.

Ein vorhabenbedingtes Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen

Bei der Begehung des Untersuchungsraumes wurden keine Pflanzenarten des Anhang IV des FFH-RL vorgefunden. Die Standortansprüche und Verbreitungen der in M-V streng geschützten Pflanzen wurden geprüft und als nicht vorhanden bestätigt.

Ein vorhabenbedingtes Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Eingriffsbewertung:

Allgemein ist festzuhalten, dass durch das Vorhaben Flächen dauerhaft versiegelt werden und es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt.

Folgende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind anzunehmen:

- Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder Überformung,
- Veränderung der Standortverhältnisse durch Nutzungsänderung,
- Veränderung bodenbestimmender Faktoren und Merkmale, wie Wasserhaushalt, Bodenstruktur oder Nährstoffgehalt

Wie bereits in Kapitel 2.3 beschrieben, weist das Plangebiet eine geringe bis hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionsbereiche auf. Demnach sind die anzunehmenden Beeinträchtigungen auf den Schutzgut Boden vertretbar. Der Eingriff bzw. die dauerhafte Biotopbeseitigung wird durch die Eingriffsreglung nach § 15 BNatSchG bilanziert.

Die durch den Eingriff entstehenden Beeinträchtigungen auf die Biotoptypen, sowie des Bodens durch Vollversiegelung wird in Kapitel 4 im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berechnet.

anlagenbedingte Wirkungen:

Anlagebedingt werden dauerhaft Flächen auf dem Vorhabensort versiegelt. Der Anteil der tatsächlich versiegelten wird durch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berechnet und durch Kompensationsmaßnahmen, welche im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden, ökologisch ausgeglichen. Allgemein sollte die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung auf das notwendigste Maß reduziert werden.

betriebsbedingte Wirkungen:

Betriebsbedingt sind keine negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

3.4 Schutzgut Wasser

Eingriffsbewertung Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Einwirkungsbereich der Planung.

Eingriffsbewertung Grundwasser:

Wie in Kapitel 2.4 beschrieben, weist das Plangebiet einen geringen Grundwasserflurabstand von > 2 m auf. Demnach sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um das Schutzgut *Grundwasser* nicht zu gefährden.

V 5 Anzeige und Schutzpflicht bei Grundwasseraustritten

Wird bei den baulichen Arbeiten unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (z.B. durch eine Quelle oder starker Grundwasserzustrom in einer Baugrube), sind die Arbeiten einzustellen und der zuständigen Wasserbehörde unverzüglich Mitteilung zu machen.

V 6 Verantwortungsvoller Umgang baubedingten Nebenprodukten

Baubedingte Verunreinigungen des Grundwassers sind durch entsprechende Vorkehrungen nach dem Stand der Technik zu vermeiden. Somit dürfen beispielsweise Baustellenabwässer nicht ungeklärt versickern und Auffangsysteme müssen bei Leckagen von Baumaschinen installiert werden.

anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkungen:

In der vorliegenden Satzung des Bebauungsplans Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“ sind umfassende Festsetzungen getroffen, die Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasserschäden vorsehen. Diese Maßnahmen beinhalten unter anderem den Bau von Hochwasserschutzanlagen sowie die Regelung von Flächen für Retentionsräume und Wasserableitungssysteme, um die Risiken durch Hochwasserereignisse zu minimieren.

Ferner wird in der Satzung ausdrücklich festgelegt, dass keine anlagenbedingten Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind. Durch die vorgesehenen baulichen

und technischen Maßnahmen, insbesondere die wasserdichte Gestaltung der Infrastruktur und die Berücksichtigung der Grundwasserschutzvorgaben, wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Qualität und den Stand des Grundwassers hat.

Planungsrechtliche Festsetzungen (B-plan Nr. 48/2024 „Wohnen Hundsberg Nord“)

Nr. 3: Bauliche und technische Maßnahmen gegen Hochwasserschäden

3.1 Für Neubauten ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,6 NHN (BHW) zu gewährleisten.

3.2 Für die Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,60 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen wie Verzicht auf Unterkellerung und wasserdichtes Mauerwerk sicherzustellen.

3.3 Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW herzustellen.

Nr. 4: Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen sowie der im B-Plan dargestellten Festsetzungen können Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Wasser“ vermieden werden.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das geplante Vorhaben führt zu einer Beeinträchtigung des Mikroklimas in dem betroffenen Gebiet durch die Versiegelung der Flächen. Die verbleibenden, nicht versiegelten und bepflanzten Bereiche tragen zur Kühlung während längerer Trockenperioden bei, da sie eine höhere Verdunstung ermöglichen und somit zu niedrigeren Temperaturen führen. Insgesamt hat das Plangebiet jedoch keine wesentliche Bedeutung für das regionale Klima. Das Vorhaben wird voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität haben.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Vorhaben soll innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungsbereiches entstehen. Die Attribute des Landschaftsbildraumes „Niederung der Uecker (nördlich Torgelow)“ werden durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt, da sich hierbei keine wesentliche Veränderung für das visuelle Landschaftsprofil ergibt. Ebenso werden wertvolle Sichtbeziehungen nicht verstellt.

3.7 Biologische Vielfalt

Die geplante Errichtung von Wohnhäusern auf dem betrachteten Areal wird voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in der Umgebung haben. Angesichts der bereits niedrigen Artenvielfalt und des stark vom Menschen beeinflussten Umfelds sind keine bedeutenden Lebensräume oder ökologischen Besonderheiten betroffen. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen des Eingriffs auf die biologische Vielfalt begrenzt bleiben, da die Fläche bereits eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt. Darüber hinaus werden die in Kapitel 5 aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen den Verlust der biologischen Vielfalt minimieren.

3.8 Schutzgut Mensch

baubedingte Wirkungen und Bewertung der Beeinträchtigung:

Während der geplanten Bauarbeiten könnte es zu Lärm- oder Luftimmissionen kommen, die mehr oder weniger störend für das unmittelbare Umfeld des Vorhabenbereichs sein könnten. Da es sich jedoch um die Entwicklung von Wohnbauland handelt, ist zu erwarten, dass die Lärmbelastung nur für einen begrenzten Zeitraum bestehen bleibt.

3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler, sowie Kulturdenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei jeglichen Erdarbeiten der § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) zu beachten ist.

4 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs

4.1 Grundlagen

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE) 2018 erarbeitet.

Die Bewertung der im geplanten Baugebiet erfassten Biotope erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Regenerationsfähigkeit der Biotope und
- Gefährdung der Biotoptypen gemäß Roter Liste.

Die **Regenerationsfähigkeit** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biotoptyps werden folgende Wertstufen unterschieden:

Wertstufe	Regenerationszeit
1	1-25 Jahre
2	26-50 Jahre
3	51-150 Jahre
4	länger als 150 Jahre

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018, Anlage 3) wird die naturschutzfachliche Wertstufe über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Die **Gefährdung** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen oder anthropogen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit auf einwirkende Störungen. Grundlage für die Beurteilung bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ (BfN 2006).

Folgende Wertstufen werden unterschieden:

Wertstufe	Gefährdung/ Seltenheit
1	potenziell gefährdet oder nicht gefährdet
2	gefährdet
3	stark gefährdet
4	von vollständiger Vernichtung bedroht

Die **naturschutzfachliche Gesamtbewertung** der Biotoptypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher genannten Bewertungskriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
-	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungsflächen, die innerhalb der Wohngebietsgrenzen liegen werden mit zugeordnetem Biotopwert (vgl. Tabelle 4) folgend dargestellt.

Tabelle 4: vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb des Geltungsbereich

Biotopcode	Biotoptyp	Schutz	Biotopwertstufe	Biotopwert Ø
ABM	Ackerbrache mit Magerkeitszeigern	-	2	3
ACS	Sandacker	-	0	1
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	-	0	1
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	1
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	1	1,5
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2	3
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2	3

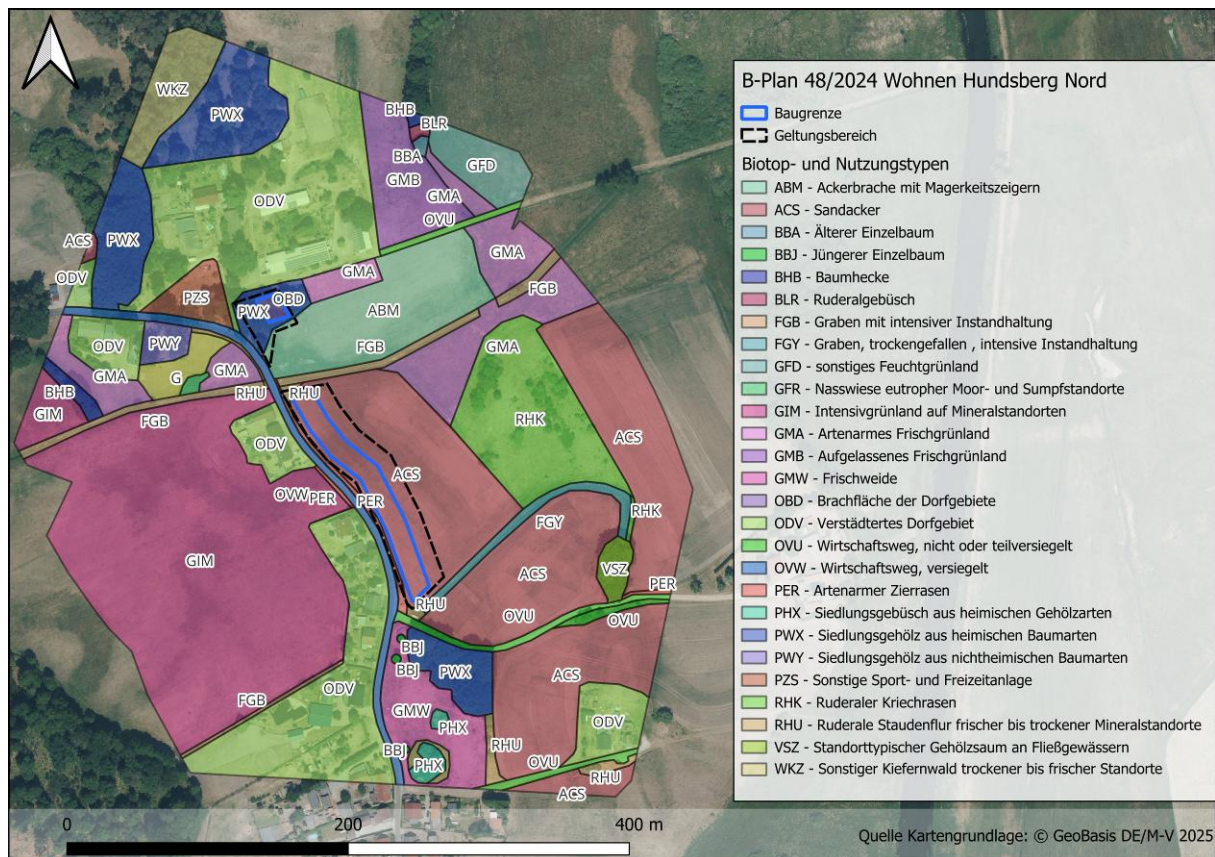


Abbildung 15: Betroffene Biotoptypen durch den Eingriff

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Berücksichtigung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 13 - 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des BNatSchG (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) wurde entsprechend der Unterlage „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) erarbeitet.

Ermittlung des Biotopwertes

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE 2018) (vgl. Tabelle 5). Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Tabelle 5: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 minus Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

* Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (HzE 2018) (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200 bis 2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

Der Eingriffsort liegt größtenteils innerhalb eines Natura 2000 Gebietes. Hierdurch wird ein Lagefaktor von 1,25 bestimmt. Der nordwestlichen Teil der nördlichen Fläche liegt laut den Umweltkarten nicht in einem Natura 2000 Gebiet und wird mit dem Lagefaktor 0,75 bestimmt, da Störquellen in einem Abstand von weniger als 100 m vorhanden sind.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotops, dem Biotopwert des Biotops und dem Lagefaktor.

Tabelle 7: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
Baufeld Nord							
ABM	154		3		1,25		577,50
OBD	92		1,5		0,75		103,50
OBD	187		1,5		1,25		350,63
PWX	218		1,5		0,75		245,25
PWX	420		1,5		1,25		787,50
gesamt							2.064,38
Baufeld Süd							
ACS	5211		1		1,25		6.513,75
PER	135		1		1,25		168,75
RHU	45		3		1,25		168,75
gesamt							6.851,25
Gesamt beide Bebauungen							<u>8.915,63</u>

Für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (beide Flächen) innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von 8.916 m².

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope in ihrer Funktion mittelbar beeinträchtigt werden. Folgend ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden.



Abbildung 16: Darstellung der gesetzlich geschützten Biototypen

Grundsätzlich nimmt die Funktionsbeeinträchtigung mit zunehmender Entfernung vom Eingriffsort ab. Zudem sind die vorhandenen Belastungen des Raumes durch bereits vorhandene Störquellen bei der Bewertung mit einzubeziehen.

Gemäß Anlage 5 der HzE sind bei Wohnbebauungen gesetzlich geschützte Biotope im Rahmen der Bilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung zu berücksichtigen (200 m). Die in Abbildung 16 und Tabelle 8 erfassten Biototypen werden daher mit einem Wirkfaktor von 0,15 in die Berechnung einbezogen. Um eine Doppelberechnung zu vermeiden, wird das gesamte Eingriffsäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen von 812 m² hälftig aufgeteilt. Somit ergibt sich für jeden der beiden Vorhabenträger ein Kompensationsäquivalent von 406 m².

Tabelle 8: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des beeinträchtigt en Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigt en Biotoptyps	x	Wirkf aktor	=	Eingriffsflächenäquiva lent für Funktionsbeeinträchtigu ng [m ² EFÄ]
Wirkzone II							
BHB	647		6		0,15		582,3
BLR	158		3		0,15		71,1
GFR	176		6		0,15		158,4
gesamt							811,8

4.2 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für die Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Für das Baufeld Nord werden 60 m² für die bestehende Versiegelung abgezogen.

Tabelle 9: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung

teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Baufeld Nord (1011 m²) bei einer GRZ von 0,4 abzgl. Bestandgebäude (60 m²)				
404		0,5		202
Baufeld Süd (5391 m²) bei einer GRZ von 0,4				
2.156		0,5		1.087
Gesamt				1.280

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf (vgl. Tabelle 10, Tabelle 11).

Mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **2.672 m²** für den Vorhabenträger der Flurstücken 4 und 5 der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei sowie **8.344 m²** für den Eigentümer des Flurstücks 2/9 der Flurs 2, Gemarkung Torgelow-Holländerei.

Tabelle 10: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Baufeld Nord

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
2.064		406		202		2.672

Tabelle 11: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs Baufeld Süd

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
6.851		406		1.087		8.344

4.3 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP 2009) befindet sich das Vorhaben außerhalb eines Bereichs zur „Sicherung von Freiraumstrukturen“. Der landschaftliche Freiraum, in dem das Plangebiet liegt, ist nach der Analyse für Kernbereiche landschaftlicher mit der niedrigsten Stufe kategorisiert worden.

Auf einen additiven Zuschlag wird verzichtet, da das Vorhaben keinen landschaftlichen Freiraum mit einer hohen Wertstufe berührt.

Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ von besonderer Bedeutung:

- alle natürlichen u. naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften
- Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschließlich der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen)
- Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden

Durch das anthropogene Umfeld des Vorhabens werden keine der oben genannten Kriterien zusätzlich beeinflusst.

Eine additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen wird ausgeschlossen.

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung:

- Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)
- Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile u. -bestandteile; z.B. Binnendünen
- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)
- Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten
- Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen
- Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe

Nach der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale M-V (LUNG M-V 2012) befindet sich das Vorhaben in dem Landschaftsbildraum, welcher als „hoch bis sehr hoch“ klassifiziert wird. Die Gebäude werden an bereits bestehende anthropogene Bereiche realisiert.

Eine additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes wird ausgeschlossen, da im Plangebiet keine der oben genannten Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung vom Vorhaben betroffen sind und sich die Bebauungen in die umgebene Dorfstruktur einfügt.

Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch eine anthropogene Vornutzung deutlich geprägt und weist weitgehend keine Flächen auf, die für abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts maßgeblich sind.

Anhand nachstehender Prüfung der Betroffenheit von Boden, Wasser und Klima / Luft durch das Vorhaben wird eine additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts ausgeschlossen, da die dargestellten Funktionen von besonderer Bedeutung

für das jeweiligen Schutzgut im Plangebiet nicht vorhanden sind bzw. durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinflusst werden.

4.4 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsflächenäquivalent in m^2 (m^2 KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

Der zu erbringende Kompensationsumfang erschließt sich aus dem „Multifunktionaler Kompensationsbedarf“ (m^2) und dem Kompensationswert der geplanten Maßnahme. Bei Umsetzung auf einer bereitgestellten Ausgleichsfläche innerhalb oder in der mittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs wird der Biotopwert der Maßnahme ermittelt und anschließend mit der Flächengröße multipliziert. Weiterhin ist die Lage zu Störquellen zu berücksichtigen. Werden Störquellen zu Anrechnung gebracht, vermindert dies die Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme. Dieser Leistungsfaktor korrespondiert mit den Wirkfaktoren, die bei der Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen unterschieden werden. Die räumliche Ausdehnung ist abhängig von der Störquelle (vgl. Anlage 5 der HzE 2018).

Für das geplante Vorhaben ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **2.672 m^2** für den Vorhabenträger der Flurstücken 4 und 5 der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei sowie **8.344 m^2** für den Eigentümer des Flurstücks 2/9 der Flurs 2, Gemarkung Torgelow-Holländerei. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde noch keine Kompensationsmaßnahme festgelegt. Sobald die Art der Kompensation konkretisiert wurde, wird dies in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

5 Maßnahmenplanung - Vermeidung, Minimierung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Um erhebliche artenschutz- sowie naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind entsprechend Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten:

Schutzgut Tiere

V_{AFB1} Baumfällungen und Rodungen unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten

Notwendig werdende Baumfällungen und Rodungen (inkl. Strauchrodungen) sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen. Fällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. November bis 20. Februar durchzuführen.

V_{AFB2} Baum- und Bauwerkskontrolle vor Fällungen/Abriss und Baubeginn

Bäume mit einem BHD > 30 cm sind unmittelbar vor der Fällung von einer fachkundigen Person (i. d. R. ÖBB) auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren hin zu untersuchen (in Verbindung mit V_{AFB1}). Die Ruine ist unmittelbar vor dem Abriss durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln hin zu kontrollieren. Eine Fällung sowie der Abriss sind bei erbrachten Befunden unzulässig.

V_{AFB3} Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB

Fallen die Bauarbeiten in die Brutzeiten (hier von 20. Februar bis 10. August) hat vor Beginn der Bauarbeiten eine Flächenkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person (i. d. R. ÖBB) zu erfolgen. Zu begutachten sind beide Vorhabenflächen sowie sämtliche geeignete Strukturen im Umfeld von 30 m. Erstrecken sich die Bauarbeiten über mehrere Jahre, hat eine erneute Kontrolle zum Beginn der nächsten Brutsaison zu erfolgen. Beim Vorkommen von laufenden Bruten ist artenschutzkonform zu reagieren, z. B. durch Einhaltung einer Baulücke bis zum Abschluss der Brut. Das Vorgehen ist zu protokollieren und mit der zuständigen uNB abzustimmen.

V_{AFB4} Dämmerungs- und Nachtbauverbot Baufeld Nord

Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungsemissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktive Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten am Baufeld Nord (Umfeld der Ruine) jahreszeitabhängig auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Während der Winterruhe (01. November bis Ende Februar) kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

Schutzgut Wasser

V 5 Anzeige und Schutzpflicht bei Grundwasseraustritten

Wird bei den baulichen Arbeiten unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen (z.B durch eine Quelle oder starker Grundwasserzustrom in einer Baugrube), sind die Arbeiten einzustellen und der zuständigen Wasserbehörde unverzüglich Mitteilung zu machen.

V 6 Verantwortungsvoller Umgang baubedingten Nebenprodukten

Baubedingte Verunreinigungen des Grundwassers sind durch entsprechende Vorkehrungen nach dem Stand der Technik zu vermeiden. Somit dürfen beispielsweise Baustellenabwässer nicht ungeklärt versickern und Auffangsysteme müssen bei Leckagen von Baumaschinen installiert werden.

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz)

A_{AFB}1 Nistplatz- und Quartiersausgleich

Für jede verlorengelassene, zur Nistplatzanlage und/oder Quartiersanlage geeigneten Baumhöhle, Nische oder Struktur ist ein Ausgleich in Form eines dauerhaften geeigneten Nistkastens und/oder Fledermaus-Quartierskastens im Verhältnis von 1 : 2 in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu leisten. Die Erfassung geeigneter Strukturen/Quartiere hat durch die fachkundige Person unmittelbar vor der Fällung sowie unmittelbar vor dem Abriss i. V. mit V_{AFB}2 zu erfolgen. Der Ausgleich ist unmittelbar nach dem Verlust der jeweiligen Struktur zu leisten. Die Maßnahme ist durch die ÖBB mit der zuständigen uNB abzustimmen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

CEF_{AFB}1 Vorgezogener Nistplatzausgleich Rauchschwalbe

Der Verlust eines Nistplatzes der Rauchschwalbe ist im Umfeld der Ruine art- und fachgerecht im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen. Zwei geeignete Ersatzniststätten sind an geeigneten Stellen im Umfeld anzubringen und dauerhaft zu sichern. Die Maßnahme ist vorgezogen vor dem Gebäudeabriss umzusetzen. Diese ist durch eine eingesetzte ÖBB zu protokollieren. An eine CEF-Maßnahme ist grundsätzlich eine verbindliche Erfolgskontrolle geknüpft.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow verfolgt das Ziel, das Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und für eine Wohnnutzung weiterzuentwickeln. Zwei Vorhabenträger beabsichtigen hierbei unterschiedliche, jedoch sich ergänzende Nutzungen: die Schaffung dringend benötigten Wohnraums für Beschäftigte eines Unternehmens sowie den Bau eines Eigenheims zur Eigennutzung. Damit wird sowohl dem konkreten Bedarf der Vorhabenträger als auch der allgemeinen Wohnraumentwicklung im Ortsteil Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von rund 0,6 ha und beinhaltet die Flurstücke 2/9, 4 und 5 der Flur 2 in der Gemarkung Torgelow-Holländerei.

Gemäß § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff, für den nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplans zu erstellen ist. Dieser Bericht dokumentiert die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sowie den Umgang mit relevanten Umweltbelangen. Hierzu wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geprüft, Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und ggf. zum Ersatz ermittelt und die einschlägigen Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen berücksichtigt.

Die Bewertung differenziert zwischen baubedingten, betriebsbedingten und anlagenbedingten Wirkungen. Als wesentliches Ergebnis wurde festgestellt, dass insbesondere durch den Flächenverbrauch eine Betroffenheit der Schutzgüter Tiere und Wasser vorliegt.

Schutzgut Tiere

Die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf Arten und Artengruppen stützt sich sowohl auf umfassende Datenrecherchen als auch auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens (AFB) vom August 2025 der Firma Grünspektrum, die im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt wurden. Aus der Prüfung der Umweltbelange ergeben sich folgende Maßnahmen, deren detaillierte Beschreibung in Kapitel 5 enthalten ist.

Vermeidungsmaßnahmen:

V_{AFB1} - Baumfällungen und Rodungen unter Berücksichtigung von Brut- und Fledermauszeiten

V_{AFB2} - Baum- und Bauwerkskontrolle vor Fällungen/Abriss und Baubeginn

V_{AFB3} - Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB

V_{AFB4} - Dämmerungs- und Nachtbauverbot Baufeld Nord

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF_{AFB1} - vorgezogener Nistplatzausgleich Rauchschnalbe

Ausgleichsmaßnahmen

A_{AFB1} - Nistplatz- und Quartiersausgleich

Schutzgut Wasser

Aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes sind folgende Maßnahmen einzuhalten, um vorhabensbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Wasser“ zu vermeiden:

Vermeidungsmaßnahmen:

V 5 - Anzeige und Schutzpflicht bei Grundwasseraustritten

V 6 - Verantwortungsvoller Umgang baubedingten Nebenprodukten

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“ (2018) die Berechnung des Kompensationsumfangs. Es wurde der Eingriff unter Berücksichtigung des flächig beanspruchten Biotopwertes ermittelt. Zusätzlich wurde eine additive Betroffenheit von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen Sonderfunktionsräumen, Sonderfunktionen des Landschaftsbildes und abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes geprüft. Im Ergebnis wurde ein Kompensationsumfang in Form von Flächenäquivalenten ermittelt für die beiden Vorhabenträger: **2.672 m²** für den Eigentümer der Flurstücken 4 und 5 der Flur 2 Gemarkung Torgelow- Holländerei sowie **8.344 m²** für den Eigentümer des Flurstücks 2/9 der Flurs 2, Gemarkung Torgelow-Holländerei.

Zum jetzigen Zeitpunkt wurde noch keine Kompensationsmaßnahme festgelegt. Sobald die Art der Kompensation konkretisiert wurde, wird dies in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht zeigt auf, welche vorhabensbedingten Umweltwirkungen mit dessen Auswirkungen gegeben sind. **Durch gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann weitgehend auf die Belange des Natur- und Artenschutzes mindernd, vermeidend und kompensierend reagiert werden.**

7 Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE: Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten zuletzt geändert durch Richtlinie 2008/102/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. November 2008.

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).

GRÜNSPEKTRUM® – LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2025): Artenschutzfachbeitrag. Vorhaben „B-Plan Wohnen am Hundsberg“. Neubrandenburg.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2009): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern-Greifswald (GLRP VP)

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

Anlage

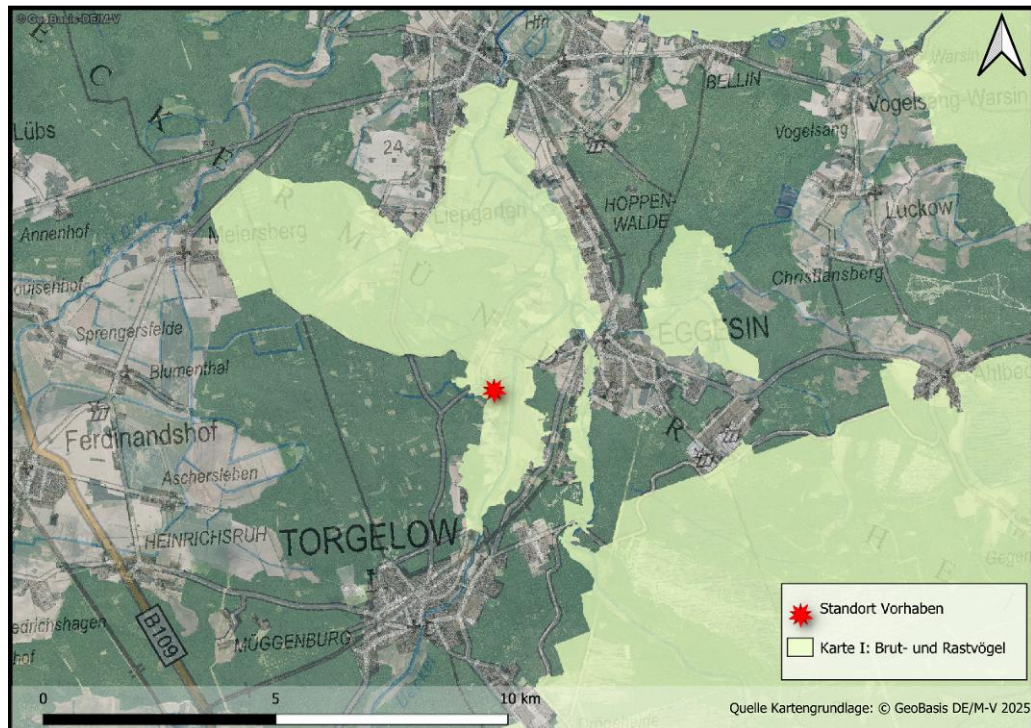


Abbildung 17: GLRP Karte I

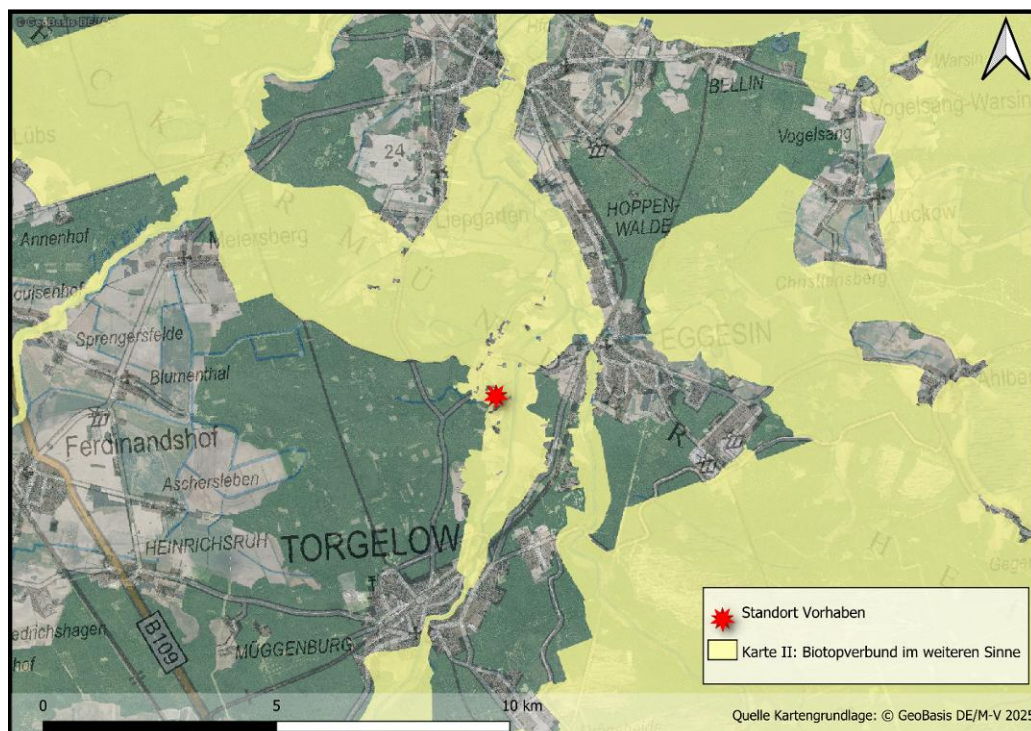


Abbildung 18: GLRP Karte II

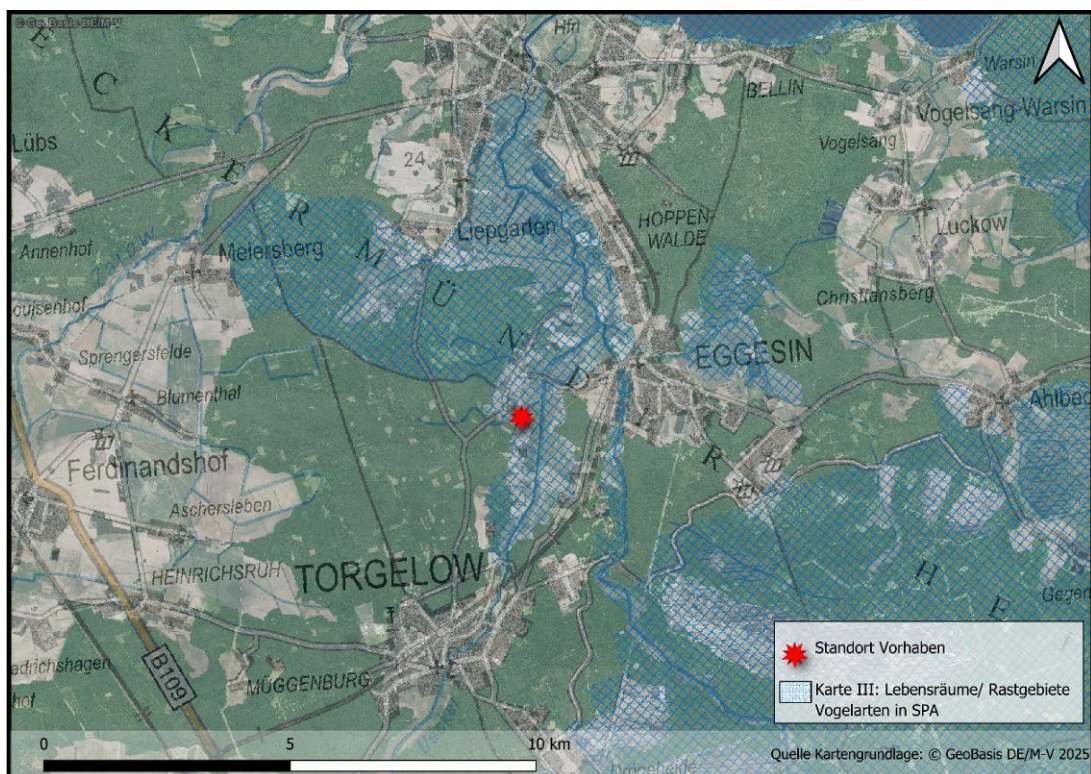


Abbildung 19: GLRP Karte III



Abbildung 20: GLRP Karte IV