

# **Stadt Torgelow**

## **Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im Ortsteil Holländerei**

### **Begründung**

Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**Stand: Sitzung**

September 2025

**Auftraggeber:**

Stadt Torgelow  
Die Bürgermeisterin  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit  
dem Vorhabenträger

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>6</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE .....	6
2.	EINFÜHRUNG .....	6
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes .....	6
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	6
2.3	Planverfahren .....	7
3.	AUSGANGSSITUATION .....	9
3.1	Stadträumliche Einbindung .....	9
3.2	Bebauung und Nutzung .....	9
3.3	Erschließung .....	10
3.4	Natur und Umwelt .....	10
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	11
4.	PLANUNGSBINDUNGEN .....	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .....	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 .....	11
4.3	Flächennutzungsplan .....	12
4.4	Ziele und Zwecke der Planung .....	12
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	13
5.	PLANINHALT .....	13
5.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	13
5.1.1	Art der Nutzung .....	13
5.1.2	Maß der Nutzung .....	13
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.2	Verkehrsflächen .....	13
5.3	Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
5.4	Hauptversorgungsleitungen .....	14
5.5	Grünflächen .....	14
5.6	Klimaschutz .....	14
5.7	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen .....	15
5.7.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	15
5.7.2	Kompensationsmaßnahmen .....	15
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	15
5.9	Gestaltungsregelungen .....	16
5.10	Kennzeichnungen .....	16
5.11	Nachrichtliche Übernahmen .....	16
5.11.1	Europäisches Vogelschutzgebiet .....	16
5.11.2	Naturpark .....	16
5.12	Hinweise .....	17
5.12.1	Bodendenkmale .....	17
5.12.2	Bundeswehr .....	17
5.12.3	Waldabstand .....	17
5.12.4	Kampfmittelgefahren .....	17
5.12.5	Untere Verkehrsbehörde .....	18
5.12.6	Untere Immissionsschutzbehörde .....	18

---

5.12.7 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde .....	19
5.12.8 Untere Wasserbehörde .....	19
5.12.9 Deutsche Telekom Technik GmbH .....	20
<b>6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
6.1 Verkehr .....	20
6.2 Ver- und Entsorgung .....	21
6.3 Natur und Umwelt .....	21
6.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	22
6.5 Kosten und Finanzierung .....	22
<b>7. FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>II. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>22</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>22</b>
<b>1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes .....</b>	<b>23</b>
1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden .....	23
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens .....	24
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	24
<b>1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....</b>	<b>25</b>
<b>2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>27</b>
<b>2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario).....</b>	<b>27</b>
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	27
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
<b>2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....</b>	<b>33</b>
2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen .....	33
2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	34
2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....	34
2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe .....	34
2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben .....	34

---

---

2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel .....	35
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe .....	35
2.3	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>35</b>
2.4	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>40</b>
3.	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>40</b>
3.1	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....</b>	<b>40</b>
3.2	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>40</b>
3.3	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....</b>	<b>41</b>
3.4	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>41</b>
3.5	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....</b>	<b>41</b>

Anlage 1 Bestand

Anlage 2 Konflikt

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 0,9 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 37/11 und 66/16 (jeweils teilweise) der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße Holländerei. Der Süden und Osten des Geltungsbereichs werden von Ackerfläche begrenzt. Im Norden grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch Gehölze und Ackerfläche (Flurstück 38),
- im Osten: durch Ackerfläche (Flurstück 66/16)
- im Süden: durch Ackerfläche (Flurstück 66/16) und
- im Westen: durch die Straße Holländerei (Flurstück 37/11).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das derzeit unbebaute Gebiet für den Wohnungsbau (ca. 8 Grundstücke) zur Verfügung zu stellen.

Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an individuellen Wohnformen im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow entsprochen werden.

## 2.3 Planverfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 07/2022 am 15.07.2022 erfolgt.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 21.07.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern angezeigt. Mit Schreiben vom 06.09.2022 und 11.01.2023 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern der Stadt Torgelow die Ziele der Raumordnung mitgeteilt.

### **Frühzeitige Information der Öffentlichkeit**

Die Bürger konnten sich vom 25.07.2022 bis zum 05.08.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme bei der Stadtverwaltung ein.

### **Änderung des Plangeltungsbereichs und Auslegungsbeschluss**

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde in die Abwägung einbezogen. Der Plangeltungsbereich wurde um die Grünfläche im Südwesten, die im Waldabstand liegt, reduziert. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.12.2022 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.01.2022 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 15.02.2023 äußerten sich 16 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 01/2023 vom 20.01.2023 bekanntgemacht. Bis zum 06.03.2023 ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein.

### **Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, Änderung des Geltungsbereichs**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert: Durch den neu deklarierten Wald und dessen Waldabstand wurde der Plangeltungsbereich verringert. Die Trinkwasserleitung befindet sich teilweise auf den Baugrundstücken. Der Plangeltungsbereich wird von mehreren Mittelspannungsstromkabeln durchquert. Die E.DIS plant die Errichtung eines neuen Trafos. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde am 21.06.2023 von der Stadtvertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gebilligt.

### **Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.07.2023 von der Planung unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 08.09.2023 äußerten sich 11 Träger zum Bebauungsplan.

### **Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 04.09.2023 bis zum 05.10.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 08/2023 vom 25.08.2023 bekanntgemacht. Bis zum 05.10.2023 ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein.

### **Umstellung auf Normalverfahren**

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Das BauGB wurde geändert. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

### **Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf Stand 02/2024 wurde am 19.03.2024 von der Stadtvertretung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans Stand 02/2024, die Begründung mit dem Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 13.06.2024 im Internet unter <https://www.torgelow.de/de/verwaltung/bekanntmachungen/2024/buegerinformationen/> veröffentlicht. Die zu veröffentlichenden Unterlagen waren in der Zeit vom 29.04.2025 bis zum 13.06.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V verfügbar. Zusätzliche waren die zu veröffentlichenden Unterlagen im Rathaus der Stadt Torgelow in der Zeit vom 29.04.2025 bis zum 13.06.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung ist am 19.04.2024 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 04/2024 veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom 19.04.2024 bis zum 13.06.2024 auf der Internetseite der Stadt Torgelow eingestellt und in der Zeit vom 19.04.2024 bis zum 13.06.2024 über das Bau- und Planungsportal zugänglich. Bis zum 13.06.2024 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

### **Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.04.2024 von der Planung informiert und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Bis zum 03.07.2024 gingen 6 Behördenstellungen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Vermeidungsmaßnahmen V4-V6 wurden redaktionell überarbeitet und die Vermeidungsmaßnahme V7 zur Regenentwässerung ergänzt. Das Kataster hat sich im Bereich der Straße verändert.

### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 24.09.2025 behandelt. In der Sitzung am

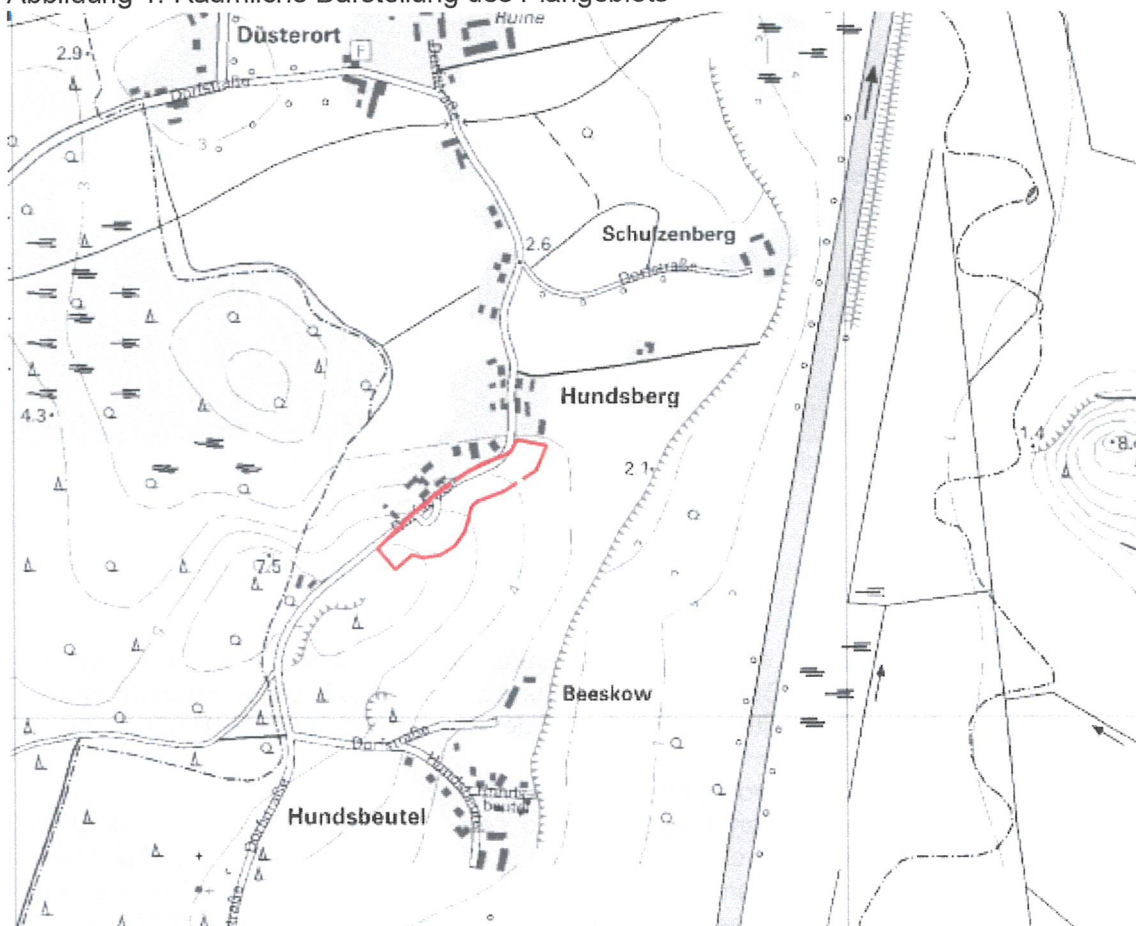
24.09.2025 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom August 2025 als Satzung beschlossen.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ befindet sich im Süden des Wohnbereiches Hundsberg im Ortsteil Holländerei, westlich der Uecker und östlich am Siedlungsrand.

Abbildung 1: Räumliche Darstellung des Plangebiets



#### 3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird im Moment landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt im Westen und Norden an Wohnbauflächen an.

Abbildung 2: Plangeltungsbereich mit Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 14.03.2022

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Holländerei, die im Westen den Plangeltungsbereich tangiert, erschlossen. Die Buswendeschleife und die Haltestelle sowie Straßennebenanlagen befinden sich im Plangeltungsbereich. Auf der Straße wird auch der Radfernweg Berlin-Usedom geführt.

Im Norden durchqueren 20 kV-Stromkabel den Plangeltungsbereich.

In der ausgebauten Straße am Plangebietsrand sind Versorgungsleitungen wie Niederspannungsstromkabel vorhanden. Im westlichen Bereich der Straße sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden. Im Bereich der Straße und teilweise auch auf den Baugrundstücken liegt eine Trinkwasserleitung. Zwischenzeitlich wurde auch Breitband im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Im Bereich der Buswendeschleife ist eine Sirene auf einem Mast installiert.

### 3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich befindet sich teilweise im SPA 12 „Ueckermünder Heide“ und vollständig in dem NP 6 „Am Stettiner Haff“.

Der Plangeltungsbereich größtenteils besteht aus Intensivacker. Im Bereich der Bushaltestelle sind Gehölze vorhanden.

---

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Straßenflurstück ist Eigentum der Stadt Torgelow. Das andere Flurstück des Geltungsbereichs befindet sich in Privatbesitz.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ liegt im Außenbereich südlich von Hundsberg im Ortsteil Holländerei. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzung der Ackerflächen für den Eigenheimbau ist nicht möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem „*Ländlichen GestaltungsRaum*“ und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.

Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist. Der Programmsatz 4.2 (2) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte auf den Eigenbedarf zu beschränken.

#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010**

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben wahr. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

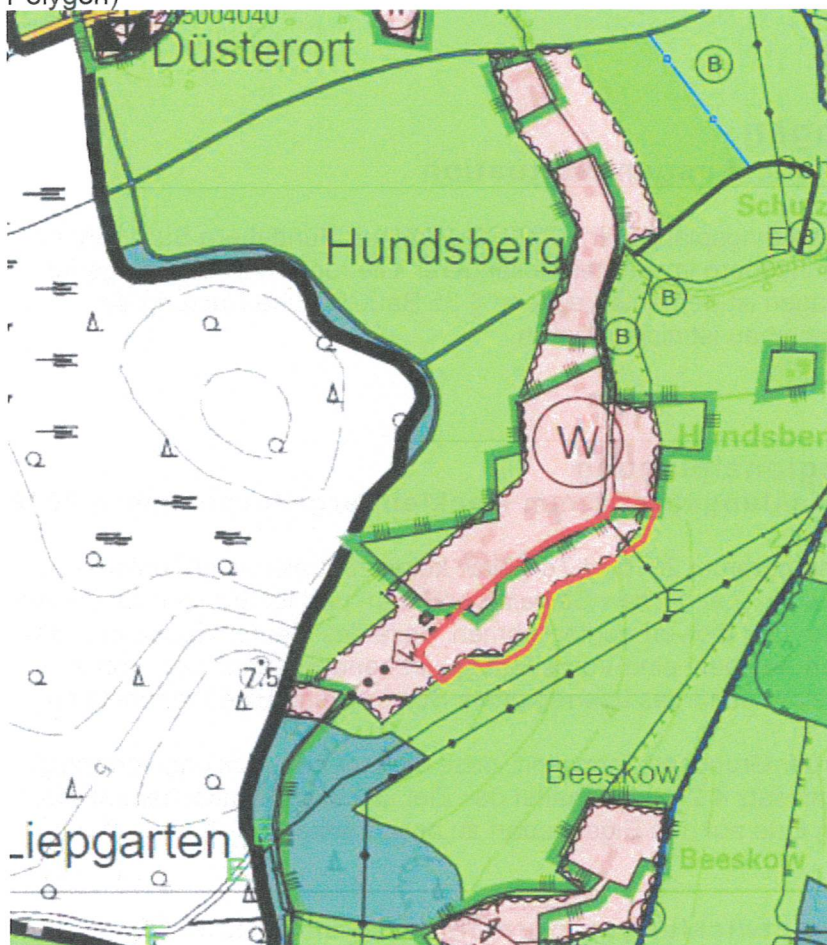
In den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.09.2022 und 11.01.2023 wurde die Vereinbarkeit des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsborg Süd“ Wohnbauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Westen, Norden und Süden an Wohnbauflächen an.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (der Plangeltungsbereich ist das rote Polygon)



### 4.4 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für das neue Wohngebiet im Süden von Hundsborg. Die Errichtung des Wohngebiets entspricht dem landesplanerischen Ziel der Sicherung des örtlichen Bedarfs.

---

## 4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

#### 5.1.2 Maß der Nutzung

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

Die Grundflächenzahl der umgebenden Wohnbebauung liegt unter 0,2. Die Stadt Torgelow setzt im Plangeltungsbereich mit einer GRZ von 0,3 den Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete fest.

Im Umgebungsbereich ist ausschließlich eingeschossige Bebauung vorhanden.

Im Geltungsbereich ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt.

#### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist die offene Bauweise mit Einzelhäusern prägend.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes mit dem Hauptgebäude überbaut werden darf. Die Baugrenze hält zu den Verkehrsflächen 4 m und der Geltungsbereichsgrenze 3 m Abstand. Dies schränkt die Lage der Wohngebäude so wenig wie möglich ein.

## 5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtliche Straße Holländerei. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Buswendeschleife mit Bushaltestelle. Auf der Straße wird auch der überregionale Radfernweg Berlin-Usedom geführt.

Entlang der Straße, auf dem Flurstück 66/8, Flur 2 der Gemarkung Torgelow-Holländerei verläuft eine unterbrochene Entwässerungsmulde. Diese ist notwendig, um das anfallende Regenwasser vom befestigten Straßengrundstück in die Nebenanlagen abzuleiten. Für die Wohnbebauung müssen von der Straße zu den Grundstücken Zuwegungen geschaffen werden. Diese müssen, für einen Teil der Grundstücke, zwangsweise über die Entwässerungsmulden erfolgen. Bei der Ausführung ist sicherzustellen, dass die Mulden ihre Funktion weiterhin erfüllen. Dies ist gesichert, wenn die Zufahrten zum Beispiel mit Durchlässen oder gepflasterte Absenkungen versehen werden. Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.  
Im Bereich der Bushaltestelle wurden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

### **5.3 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die E.DIS plant die Errichtung einer neuen Trafostation im Norden des Plangeltungsbereichs. Hier wurden eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

### **5.4 Hauptversorgungsleitungen**

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch ein 20 kV-Stromkabel gequert. Im Zusammenhang mit der geplanten neuen Transformatorenstation unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich werden weitere Mittelspannungskabel zum Anschluss der Transformatorenstation verlegt.  
Die das Baufeld querenden Mittelspannungskabel können danach zurückgebaut werden.

### **5.5 Grünflächen**

Im Plangeltungsbereich wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt.  
Eine öffentliche Grünfläche ist die Grüninsel im Innenbereich der Buswendeschleife; Zweckbestimmung ist Verkehrsgrün.

### **5.6 Klimaschutz**

Es gibt noch keine Wärmeplanung für die Stadt Torgelow, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.  
Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt. Auf den Grundstücken sind dezentrale Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen.  
Fast alle vorhandenen Gehölze, bis auf eine junge Birke und einen Rosenstrauch werden zur Erhaltung festgesetzt.

---

## 5.7 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Die im Plangeltungsbereich aufgewachsenen Gehölze wurden zur Erhaltung festgesetzt. Aus dem Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag von Kunhart Freiraumplanung sind folgende Maßnahmen zu übernehmen:

### 5.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bereiche der Baugrube und der Auffahrt manuell, mit Balkenmäher, mit 10 cm Bodenabstand, unter manueller Verbringung des Mahdgutes in die Randbereiche, zu mähen.
- V2 Ab dem auf V1 folgenden 01. März sind die Bauarbeiten zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen.
- V3 Zur Suche und Verbringung der Zauneidechsen von der Baufläche in Habitate des Umlands ist eine fachkundige Person zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, diesen an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- V5 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> zu vermeiden oder innenliegende Möblierungen vorzunehmen oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V6 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.
- V7 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

### 5.7.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Der Eingriff durch das geplante Vorhaben wird durch den Kauf von 12.471 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten des Ökokontos VR-055 „Naturwald Buchenhorst“ kompensiert, welches sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befindet.

## 5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

*„Es ist beidseits der Trinkwasserleitung ein Bereich von 2 m von Bebauung freizuhalten.“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde

---

Die gekennzeichnete Fläche L1 ist auf 2 m Breite beidseits der Trinkwasserleitung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserversorgungsunternehmens zu belasten.  
Die gekennzeichnete Fläche L2 ist auf 2 m Breite mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belasten.

## 5.9 Gestaltungsregelungen

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Dachneigung als örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindestdachneigung 15 Grad ist die Einhaltung geneigter Dächer gegeben, aber ein Spielraum für die Ausbildung der Dachformen erhalten, da diese nicht eingeschränkt wurden.

## 5.10 Kennzeichnungen

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald stellt in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 fest, dass aus den vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen sind.  
Im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald in der Stellungnahme vom 08.09.2023 wird hingewiesen:

*„Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“*

## 5.11 Nachrichtliche Übernahmen

### 5.11.1 Europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im SPA (Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide). Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt für beide Natura 2000-Gebiete zu dem Ergebnis: „Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

### 5.11.2 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“.

---

## 5.12 Hinweise

### 5.12.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### 5.12.2 Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2023 hin:

*„Das Plangebiet befindet sich insbesondere im Einwirkungsbereich der Liegenschaft: Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Jägerbrück (in ca. 1,5 km Entfernung).*

*Von den Liegenschaften der Bundeswehr stellt der TrÜbPl eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG dar. Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch störende und belästigende, insbesondere tieffrequente und impulshaltige Geräusche und Erschütterungen des TrÜbPl Jägerbrück (für einen TrÜbPl typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) und Umgang mit pyrotechnischen Mitteln verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB(C) unterliegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPl ausgehenden Schalldruckpegeln von durchschnittlich 101 dB (C, F) und auch bei ungünstigen Wetterlagen (z.B. Inversion, Wind aus SW, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.“*

### 5.12.3 Waldabstand

Südwestlich des Plangeltungsbereichs befindet sich Wald. Der Waldabstand, der nicht bebaut werden darf, ragt im Südwesten in den Plangeltungsbereich hinein.

### 5.12.4 Kampfmittelgefahren

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

---

„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“

### **5.12.5 Untere Verkehrsbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

1. „Bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße muss ausreichend Sicht vorhanden sein.
2. Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
3. Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. ...
5. Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, hat der Bauherr von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald gem. § 45 Abs. 6 StVO eine verkehrsrechtliche Anordnung darüber einzuholen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist und ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
6. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

### **5.12.6 Untere Immissionsschutzbehörde**

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 15.05.2024 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

---

### 5.12.7 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

**„Abfall:**

1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.

**... Bodenschutz:**

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.  
Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.“

### 5.12.8 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 13.02.2023 hin:

1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
3. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.
4. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. Unbelastetes Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen ist von demjenigen, bei dem es anfällt, als Brauchwasser zu nutzen und darüber hinaus am Standort zu versickern. Die Ableitung des auf dem eigenen Grundstück anfallenden Regenwassers auf andere Grundstücke, ist nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht statthaft. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.
6. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.

7. *Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
8. *Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*

**Hinweise**

1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.*
5. *Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.*
6. *Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.“*

### **5.12.9 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 12.01.2023 auf Telekommunikationslinien auf der Westseite der Straße hin.

*„Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.*

*Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).*

*Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.“*

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Verkehr**

Die vorhandene örtliche Straße Holländerei erschließt den Plangeltungsbereich. Veränderungen sind nicht erforderlich.

---

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen. *„Die wasserseitige Erschließung kann über die o. g. Trinkwasserleitung PE d 110 abgesichert werden.“*<sup>2</sup>

Die Abwasserentsorgung muss individuell gelöst werden.

### Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dächern ist vor Ort zu verbrauchen oder zu versickern.

### Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante Wohnbebauung werden 48 m<sup>3</sup>/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Die Stadt Torgelow hat eine Überprüfung des Löschwasserbrunnens am Plangeltungsbereich vorgenommen. Mit Schreiben vom 20.03.2023 wird bestätigt, dass dieser eine Ergiebigkeit von ca. 800 l/min hat. Somit entspricht die vorhandene Löschwassermenge den lt. Arbeitsblatt W 405 geforderten Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h = 800 l/min.

*„Der Zweckverband gestattet der Feuerwehr zum Zweck der Erstbekämpfung von Bränden die Entnahme von Trinkwasser über die dafür vorgesehenen Unterflurhydranten aus dem Versorgungsnetz unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes W 405-B1 sowie der Information Wasser Nr. 107 des DVGW.“*<sup>3</sup>

### Stromversorgung

Im Norden des Plangeltungsbereichs ist eine neue Transformatorenstation geplant. Dafür werden am Nordrand des Plangeltungsbereichs neue 20 kV-Mittelspannungskabel verlegt. Die alten, das Baufeld querenden Mittelspannungskabel können danach zurück gebaut werden.

### Telekommunikationslinien

Der Breitbandausbau am Standort ist erfolgt.

Die Deutsche Telekom plant derzeit keinen Ausbau der Telekommunikationslinien.

### Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

## 6.3 Natur und Umwelt

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergeben sind umzusetzen. Der Eingriff ist zu kompensieren.

---

<sup>2</sup> Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 10.02.2023

<sup>3</sup> Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde vom 10.02.2023

## 6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

## 6.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

## 7. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Allgemeines Wohngebiet	7.215 m <sup>2</sup>	77,8 %
Verkehrsflächen	1.558 m <sup>2</sup>	16,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	21 m <sup>2</sup>	0,2 %
Grünflächen	479 m <sup>2</sup>	5,2 %
<b>Gesamt</b>	<b>9.273 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## II. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

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

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

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

### 1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Wohnbereiches Hundsberg im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Abbildung 4: Konfliktbetrachtung (Quelle: GeoBasis-DE/M-V, 2024; Konfliktplan)



Die Planung sieht vor auf den Flurstücken 66/8 und 66/16 (jeweils teilweise) der Flur 2 Gemarkung Torgelow-Holländerei ein allgemeines Wohngebiet zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 kann um bis zu 50 % überschritten werden, sodass Versiegelungen bis 45 % zulässig sind. Die Überschreitung darf nur durch bestimmte bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) verursacht werden. Es sind maximal eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche in offener Bauweise zu errichten sind. Von der Planung sind hauptsächlich Ackerflächen (0,67 ha) und Flächen mit Ruderalvegetation (0,12 ha) betroffen. Im Zentrum der Buswendeschleife ist eine Grünfläche mit Bäumen zur Erhaltung festgesetzt. Im Bereich der Haltestelle liegt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vor. Zur Erschließung werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Dorfstraße) genutzt.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
a) Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	7.215,00		77,8
davon:			
Bauflächen versiegelt 45%		3.246,75	
Bauflächen unversiegelt 55%		3.968,25	
davon:			
Geh-, Fahr- und Leistungsrechte von Bebauung freizuhalten		268,00	
		74,00	
b) Verkehrsfläche	1.558,00		16,8
c) Flächen für Versorgungsanlagen	21,00		0,2
d) Grünflächen	479,00		5,2
davon:			
Erhaltungsfestsetzung		479,00	
<b>Gesamt</b>	<b>9.273,00</b>		<b>100</b>

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

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

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

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb;
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien;
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen;
- 4 Beseitigung von ruderalen Staudenfluren im Bereich der Grundstückseinfahrten
- 5 Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der näheren Umgebung.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf die Baufelder.

- 1 Flächenversiegelungen;
- 2 Überbauung von Habitaten der Offenlandarten;
- 3 Veränderung von Silhouetten durch entstehende Wohnbebauung;
- 4 ggf. Fallenwirkung auffliegender Arten durch Fensterfronten

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

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Immissionen wie Lärm, Licht, Abgase dadurch ggf. Scheuchwirkung auf Fauna im Plangebiet und in der Umgebung.  
 (Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet (tags/nachts) 40 bis 55 dB(A))

### 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Grundlage des Umweltberichtes sind Untersuchungen in Umfang und Detaillierungsgrad gemäß Tabelle 2. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf wurden dagegen keine Einwände erhoben.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Be- bauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nutzung vorh. Unterla- gen	Nut- zung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage einer Relevanzprü- fung streng geschütz- ter Arten sowie Erfas- sung der Brutvögel 8x	Bio- topty- pener fas- sung	Nutzung vorh. Unterla- gen

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

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

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Ein Artenschutzfachbeitrag wurde auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH-Vorprüfung für das SPA DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans erarbeitet und schließt eine Betroffenheit des Vogelschutzgebietes aus.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet folgende Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor:

- Karte I (Analyse Arten und Lebensräume): Schwerpunkt vorkommen europäischer Brut- und Rastvogelarten europäischer Bedeutung
- Karte II (Biotopverbundplanung): Biotopverbund im weiteren Sinne
- Karte III (Entwicklungsziele und Maßnahmen): Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten
- Karte IV (Ziele der Raumentwicklung): Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege)

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 363)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)

- Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V), Kartenportal Umwelt M-V
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Fassung vom 08. November 2016,

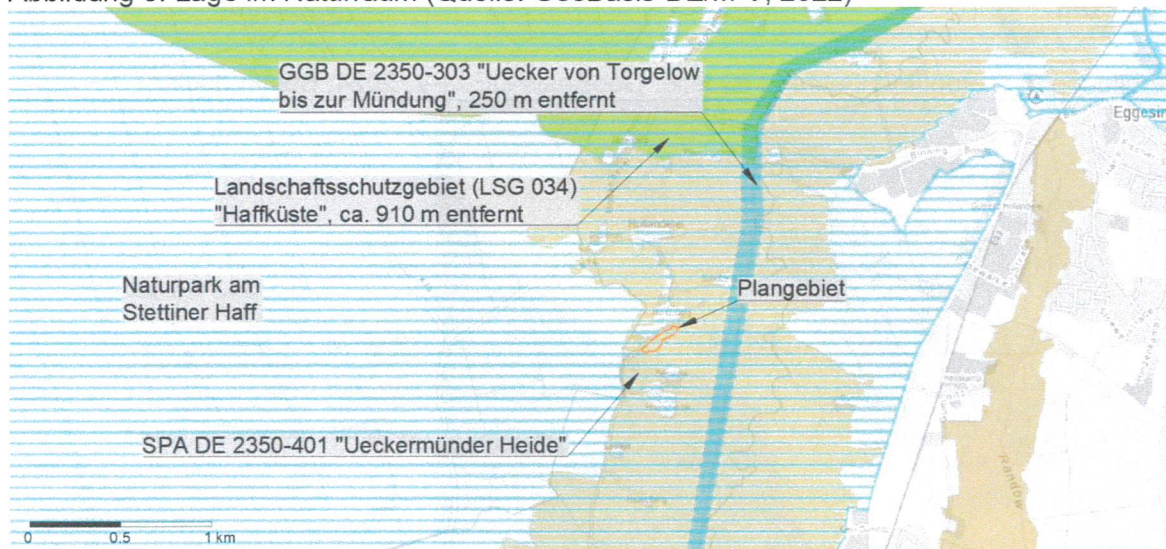
Das Plangebiet liegt gemäß folgender Abbildung 5:

- innerhalb des SPAs DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“,
- innerhalb des NPs „Am Stettiner Haff“,
- etwa 910 m südlich des LSGs „Haffküste“ und
- ca. 250 m westlich GGBs DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“.

Das Plangebiet beinhaltet:

- keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG M-V und
- zwei gesetzlich geschützte Einzelbäume nach §§18 NatSchAG M-V.

Abbildung 5: Lage im Naturraum (Quelle: GeoBasis-DE/M-V, 2022)



## 2. Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

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

##### Mensch

Das Plangebiet liegt im Süden der Ansiedlung Hundsberg, östlich der Gemeindestraße von Torgelow nach Groß Dunzig, im Bereich einer Bushaltestelle mit Wendeschleife, gegenüber den Hausnummern 18 bis 21, etwa 3,2 km nördlich von Torgelow und 1,4 km südlich von Eggesin. Im Westen sind Teile der Gemeindestraße (OVL), die Wendeschleife (OVL), die Bushaltestelle „Hundsberg“ (OVP) und das Buswartehäuschen (ODF) Bestandteile des Plangebietes. Im Norden schließen Wohnbebauung und im Osten sowie Süden Ackerflächen an. Aufgrund der Ackernutzung und Siedlungsrandlage hat das Plangebiet keinen

Erholungswert. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Immissionen aus oben genannten Nutzungen, v.a. seitens der Straßen und Wohnbebauung vorbelastet.

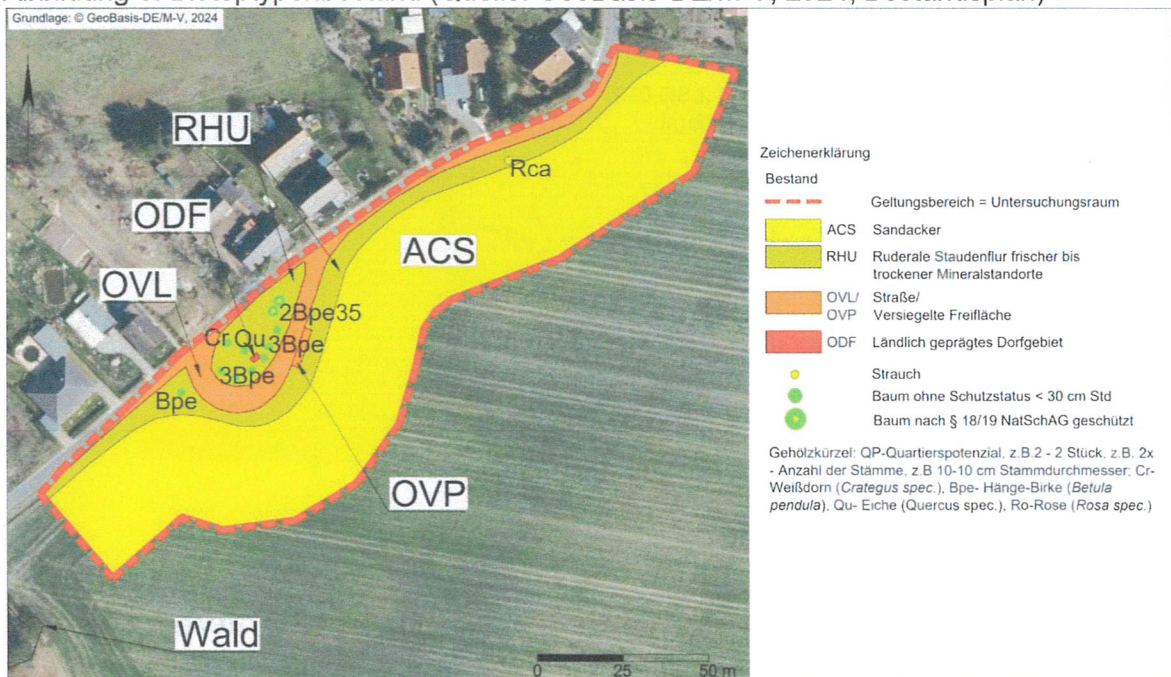
**Flora**

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 27.09.2022 gemäß Tabelle 3 und Bestandskarte (s. Abb. 6) folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypenbestand

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
ACS	Sandacker	6.727,00	72,54
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.722,00	18,57
OVL/OVP	Straße/ versiegelte Fläche	820,00	8,84
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	4,00	0,04
<b>Gesamt</b>		<b>9.273,00</b>	<b>100,00</b>

Abbildung 6: Biotoptypenbestand (Quelle: GeoBasis-DE/M-V, 2024; Bestandsplan)



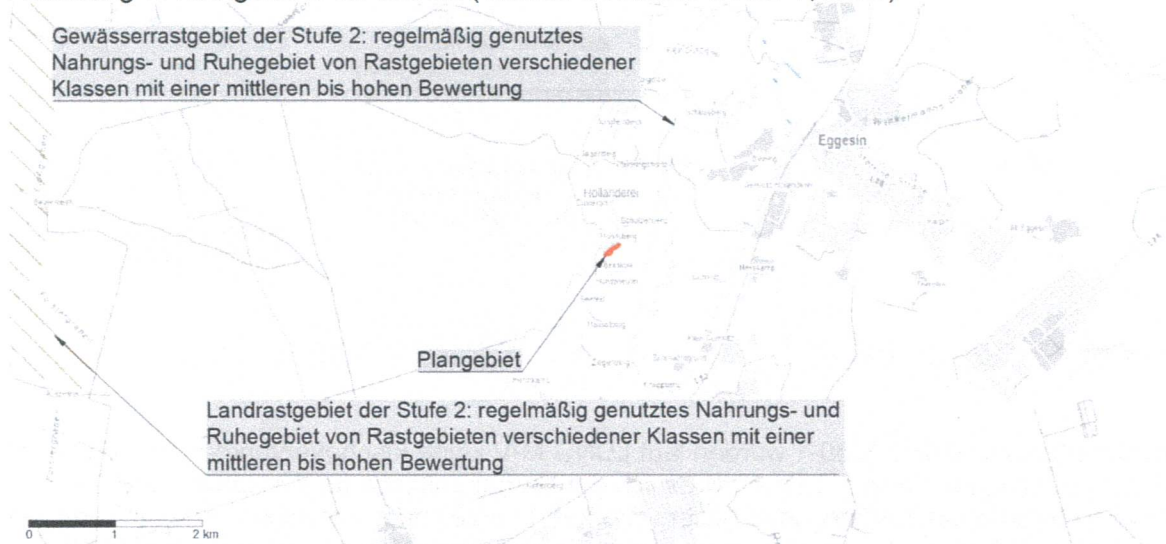
Das Gelände wird überwiegend von einem Sandacker (ACS) eingenommen. Zwischen Acker und Gemeindestraße verläuft ein ca. 3 m bis 6 m breiter Streifen ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU). Zum Zeitpunkt der Begehung war die ruderaler Staudenflur (RHU) großflächig mit Süßgräsern (*Poaceae*), Nachtkerzen (*Oenothera*), Schafgarbe (*Achillea*), Natternkopf (*Echium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Steinklee (*Melilotus*) bewachsen. Im Bereich der Wendeschleife wurden auf den, ebenfalls mit ruderaler Staudenflur bewachsenen, Grünflächen Einzelbäume (Birke, Eiche, Weißdorn) gepflanzt. Zwei der Birken (*Betula pendula*) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Im Nordwesten ist ein Rosenstrauch (*Rosa*) aufgewachsen.

## Fauna

Im Rahmen der Erfassungen aus dem Jahr 2018 wurde festgestellt, dass ein außerhalb der Planfläche brütendes Feldlerchenpaar diese als Teilrevier nutzt.

Im Bereich der Gehölze und Staudenfluren konnten keine Nachweise brütender Vögel erzielt werden. Das Vorhaben bietet Groß- und Greifvogelarten aufgrund Ackerbewirtschaftung und der Beunruhigung durch Straße und Bushaltestelle kein geeignetes Habitat. Der Untersuchungsraum liegt fernab von Rastgebieten (s. Abb. 7).

Abbildung 7: Rastgebiete im Umfeld (Quelle: GeoBasis-DE/M-V, 2023)

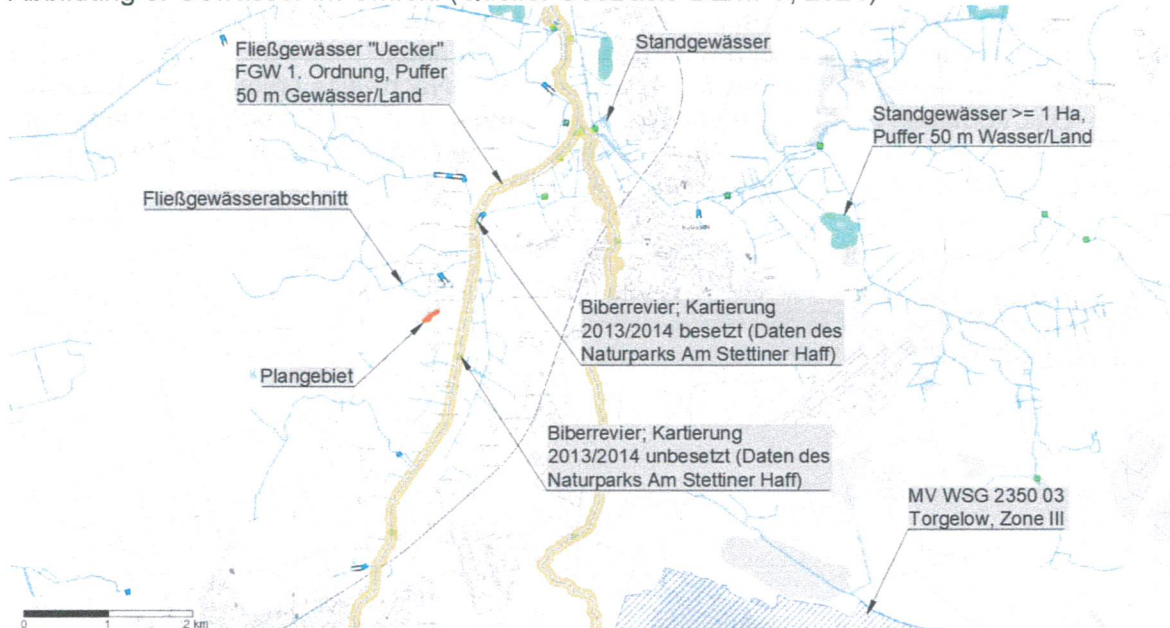


Abgesehen von dem offenen Buswartehäuschen befinden sich keine Gebäude im Plangebiet. Dieses weist an den verputzten Außenwänden keine Spalten auf. Das Dach ist aus einer Blechplatte gefertigt. Aufgrund offenen Eingangs Richtung Norden ist der Unterstand Wind und Temperaturschwankungen ausgesetzt und somit für Fledermäuse ungeeignet. Die gesetzlich geschützten Birken weisen ebenfalls keine Spalten oder Höhlen auf, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hindeuten. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht nicht.

Der Boden im Untersuchungsraum ist sandig und somit für Zauneidechsen grabbar. Die Staudenfluren bieten Deckung und fungieren als Transferraum. Eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben kann für die Art nicht ausgeschlossen werden. Es sind Maßnahmen vorgesehen, die dem Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestand entgegenwirken.

Laut LUNG M-V wurde bei Kartierungen im Jahr 2011 (MTBQ 2350-1) ein Individuum des nördlichen Kammmolches registriert. Im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Richtung Westen erstrecken sich um die Uecker ausgedehnte Moorflächen. Etwa 200 m entfernt befinden sich geeignete Habitate für Amphibien, wie beispielsweise ein Feuchtwiesen- Feuchtbüschkomplex sowie zwei temporäre Kleingewässer. Die Uecker verläuft 310 Meter östlich (s. Abb. 8). Der Boden im Untersuchungsraum wird laut Artenschutzfachbeitrag allgemein als trocken und wenig feucht eingeschätzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Ackerflächen und Straße sowie mangels geeigneter Habitateigenschaften, wird die Vorhabenfläche als Landlebensraum für Amphibien als ungeeignet eingestuft. Eine Betroffenheit besteht somit nicht.

Abbildung 8: Gewässer im Umfeld (Quelle: GeoBasis-DE/M-V, 2024)



Im betreffenden MTBQ 2350-1 wurden laut LUNG M-V keine Fischottervorkommen registriert. Jedoch wurde etwa 1,3 km südwestlich der Vorhabenfläche an der Landstraße L 31 Abfahrt Gumnitz ein Totfund eines Altiers (Verkehr) verzeichnet. Letztlich wurde im Kartierungsjahr 2013 ein besetztes Biberrevier entlang des Flusslaufs im Bereich Brücke Torgelow-Holländerei aufgenommen. Die Uecker als Fließgewässer 1. Ordnung verläuft ca. 310 m östlich des Plangebietes. Das Gelände weist keine Oberflächengewässer oder vernetzenden Elemente wie Grabenstrukturen auf. Eine Eignung als Lebensraum für Biber und Fischotter besteht nicht (s. Abb. 8).

Innerhalb des Plangebietes befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung (27.09.2022) im Bereich der Ruderalflächen eine Vielzahl von Nachtkerzen als Raupenfraßpflanzen sowie Natterkopf (*Echium vulgare*) als Saugpflanze für den Nachtkerzenschwärmer. Ein Fundplatz der Art wurde im Jahr 2007, im Bereich feuchter Grünländer etwa 300 m nördlich erbracht. Die Verbreitungskarte des BfN auf Grundlage des Nationalen FFH-Berichts 2019 weist den entsprechenden MTBQ 2350-1 als Verbreitungsgebiet der Art aus. Da die Raupen sehr mobil sind, ist eine Verpuppung und Überwinterung im Bereich der Wohnbebauung auf Acker möglich.

Geeignete Habitate, wie beispielsweise klare Bäche und Gehölze für streng geschützte Arten der der Artengruppen Käfer, Fische, Libellen und Weichtiere existieren im Plangebiet nicht.

Prüfrelevante Farn- und Blütenpflanzen wurden nicht vorgefunden.

### Boden

Das Bodengefüge des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gestört. Laut der Bodenübersichtskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich von Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten mit Grundwassereinfluss (s. Abb. 9). Anhand des Landesbohrdatenspeichers setzen sich die oberen Bodenschichten aus Sanden zusammen.

### **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 310 m östlich verläuft die Uecker als Gewässer I. Ordnung, 1,9 km östlich verläuft die Randow. Ca. 240 m nördlich des Vorhabens verläuft ein Graben. Das Grundwasser steht weniger als 2 m unter Flur an. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

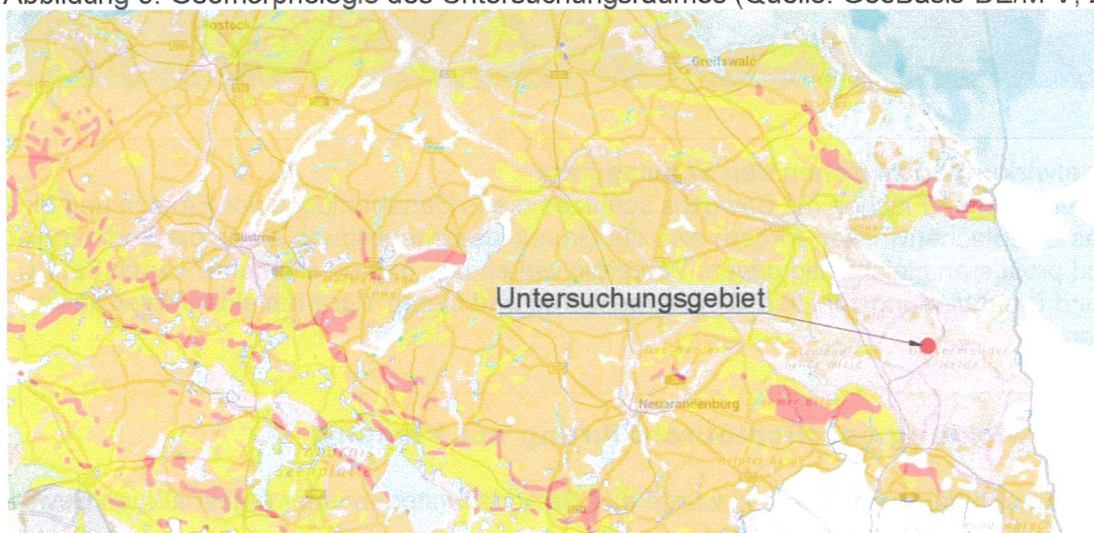
### **Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und relative Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Siedlungsnähe und den Gehölzbestand geprägt. Die Gehölze üben Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen aus. Aufgrund der Versiegelungen im Umfeld sind Kaltluftproduktions- und Frischluftabflussfunktionen nicht vorhanden. Die Luftreinheit ist aufgrund der Immissionen seitens der umliegenden Wohnfunktion sowie angrenzender Verkehrsstrassen leicht eingeschränkt. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

### **Landschaftsbild/Kulturgüter**

Laut Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) liegt das Plangebiet in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Uecker-münder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerischen Phase der Weichseleiszeit. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeises von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeises und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow – Rinne gesammelt worden“ (Quelle: Physische Geographie, 1991). Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlammungen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen.

Abbildung 9: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (Quelle: GeoBasis-DE/M-V, 2023)



### **Natura - Gebiete**

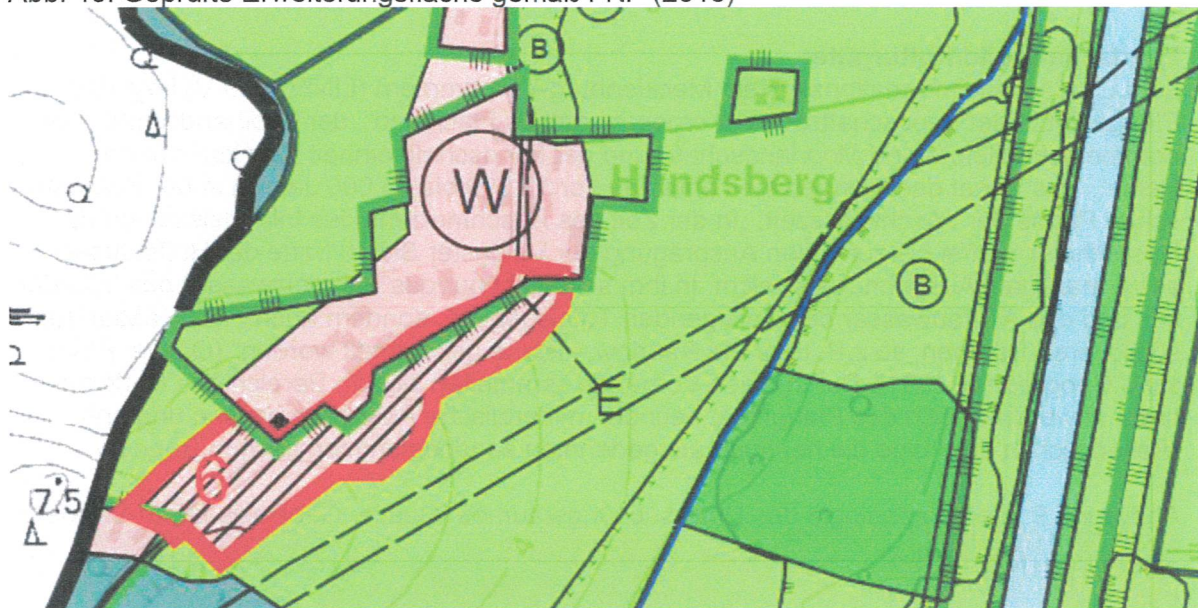
Das Vorhaben befindet sich im Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ (Zielarten: Bekassine, Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wiedehopf, Ziegenmelker) sowie ca. 250 m westlich

des GGB „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303 mit den Zielarten Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling und den Lebensraumtypen Ästuar, Natürliche nährstoffreiche Seen und Altarme, Fließgewässer mit Unterwasservegetation, Hainsimsen-Buchenwald, Erlen -/ Eschenwald und Weichholzaunenwald an Fließgewässern.

FFH-Vorprüfungen wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 erstellt. Diese schließen eine Betroffenheit der Zielarten und Lebensraumtypen der Natura - Gebiete durch das Vorhaben aus.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Pkt. 2.1 „Natura- Gebiete“ steht am Ende des 3. Absatzes: „Wenn sich die prognostizierten Wirkungen der Vorhaben nicht ändern oder verstärken, kann in den nachfolgenden Planungsebenen auf eine FFH-Vorprüfung verzichtet werden.“ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ umfasst deutlich weniger Fläche als die im Rahmen der FNP – Aufstellung geprüfte Erweiterungsfläche 6 im Süden Hundsbergs.

Abb. 10: Geprüfte Erweiterungsfläche gemäß FNP (2018)



### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum.

### 2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung als Ackerfläche unterliegen.

---

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

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

#### **Fläche**

Eine anthropogen vorbelastete, 0,9 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über bestehende Infrastruktureinrichtungen. Es werden etwa 0,67 ha Acker und ca. 0,12 ha der ruderalen Staudenflur überbaut. Die Bushalteschleife sowie deren Umfeld einschließlich der Bäume bleiben erhalten.

#### **Flora**

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 45 % zulässig. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Ackerflächen (0,67 ha) und ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (0,12 ha) verloren. Ein Teil der ruderalen Staudenflur sowie alle Einzelbäume, mit Ausnahme einer dünnstämmigen Birke, sind zur Erhaltung festgesetzt. Zum Gehölzschutz hat die uNB in der Stellungnahme vom 13.02.23 geschrieben: *„In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die im Bereich der neuen Baugrenzen liegen und einen Stammumfang von 100 cm aufweisen und nicht als erhaltungswürdig eingestuft werden, nach § 18 NatSchAG M-V entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses in Anwendung zu bringen. [.....] Der vorhandene gesetzlich geschützte Baumbestand ist in der Planzeichnung dargestellt worden. Die Belange des § 18 NatSchAG M-V zum gesetzlicher Baumschutz sind zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung“*

Es sind keine gesetzlich geschützten Bäume vom Vorhaben betroffen. Den Forderungen zum Gehölzschutz wurde somit entsprochen.

#### **Fauna**

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Zum Artenschutz hat die uNB in der Stellungnahme vom 13.02.23 geschrieben: *„Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann auf Grund des Meideverhaltens (Effektdistanz) der Feldlerche zu Straßen, auf die Ausweisung einer CEF-Maßnahme verzichtet werden, da davon auszugehen ist, dass hier kein Brutrevier betroffen ist. Die Änderung des AFB muss der unteren Naturschutzbehörde nicht noch einmal zur Bestätigung vorgelegt werden. Der geänderte AFB ist der Satzungsfassung beizufügen.“*

#### **Boden/Wasser**

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

#### **Biologische Vielfalt**

Durch das Vorhaben gehen Sandacker und ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte verloren. Ein Teil der ruderalen Staudenflur sowie die meisten Einzelbäume (bis

auf eine dünnstämmige Birke) bleiben erhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Gärten gestaltet. Die biologische Vielfalt wird sich nicht signifikant verschlechtern.

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

Die vorgesehene Entwicklung der zentralen Fläche zur Wohnbebauung verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren. Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen Immissionsrichtwerte zwischen 40 bis 55 dB(A) (tags/nachts).

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

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort genutzter Siedlungsrandbereich ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

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

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Torgelow Holländerei. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die

---

vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

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

Fast alle vorhandenen Gehölze, bis auf eine junge Birke und einen Rosenstrauch werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Beseitigungen von wenigen Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung Klimafunktion. Die geplanten Versiegelungen sorgen jedoch für eine Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Dieser Eingriff in das Mikroklima wird multifunktional durch eine 10 km nordwestlich vorgesehene sukzessive Waldentwicklung kompensiert. Die multifunktionale Kompensation ist zulässig, da das Klima im Plangebiet (gleichzeitig Untersuchungsraum) von allgemeiner Bedeutung ist. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub> und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

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

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit der geplanten Funktion.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bereiche der Baugrube und der Auffahrt manuell, mit Balkenmäher, mit 10 cm Bodenabstand, unter manueller Verbringung des Mahdgutes in die Randbereiche, zu mähen.
- V2 Ab dem auf V1 folgenden 01. März sind die Bauarbeiten zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen.
- V3 Zur Suche und Verbringung der Zauneidechsen von der Baufäche in Habitate des Umlands ist eine fachkundige Person zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, diesen an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde

- weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- V5 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> zu vermeiden oder innenliegende Möblierungen vorzunehmen oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex ® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V6 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.
- V7 Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

Kompensationsmaßnahme

- M1 Der Eingriff durch das geplante Vorhaben wird durch den Kauf von 12.471 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten des Ökokontos VR-055 „Naturwald Buchenhorst“ kompensiert, welches sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befindet.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

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

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich auf Grünflächen und grenzt an den Siedlungsbereich des Ortsteil Holländerei an. Damit ist es weniger als 100 m zur nächsten Störquelle entfernt. Außerdem liegt das Plangebiet in einem Natura2000-Gebiet. Aus der Überschneidung ergibt sich ein Lagefaktor von 1.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE

Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Hierbei handelt es sich um Flächen die beispielsweise aufgrund von Versiegelungen keinen ökologischen Wert besitzen oder Flächen, die erhalten bleiben.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

<b>Biotoptyp</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
RHU	Grünfläche, Erhaltungsfestsetzung	475,00
OVL/ OVP	bereits versiegelt, ohne ökologischen Wert	820,00
ODF	bereits versiegelt, ohne ökologischen Wert	4,00
<b>Gesamt</b>		<b>1.299,00</b>

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 1 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle und die Lage im Natura200-Gebiet multipliziert.

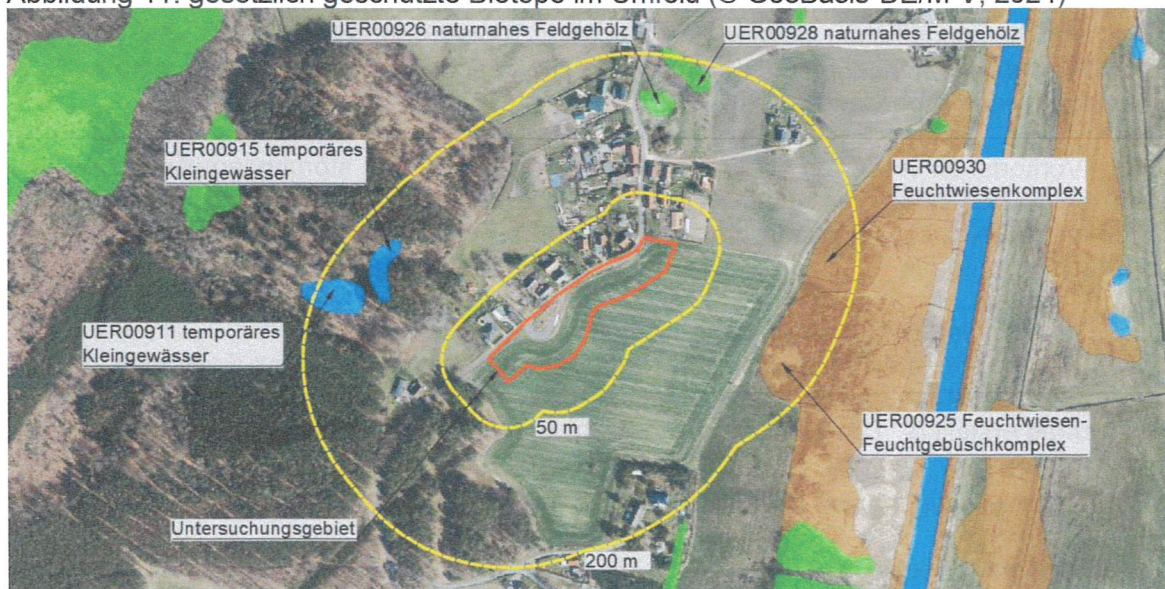
Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
ACS	Baufläche	6.727,00	0	1	1	6.727,00
RHU	Baufläche, Verkehrsfläche, Versorgungsanlagen	1.247,00	2	3	1	3.741,00
<b>Gesamt</b>		<b>7.974,00</b>				<b>10.468,00</b>

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig.“

Abbildung 11: gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld (© GeoBasis-DE/M-V, 2024)



Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Die Bebauung grenzt an den Siedlungsbereich an. Von der geplanten Wohnnutzung werden geringfügig zusätzliche Immissionen erzeugt. Die angrenzenden Bau-, Acker- und Waldflächen weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen (s. Abb. 11)

auf, sodass mittelbare Wirkungen des Vorhabens diese nicht erreichen können. Eine Funktionsbeeinträchtigung der mind. 150 m entfernt liegenden geschützten Biotope liegt nicht vor.

**B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

<b>Bestand</b>	<b>Umwandlung zu</b>	<b>Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5</b>	<b>Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m<sup>2</sup> EFA]</b>
ACS	Baufläche versiegelt	3.027,15	0,5	1.513,58
RHU	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche, Versorgungsanlagen	978,60	0,5	489,3
<b>Gesamt</b>				<b>2.002,88</b>

**B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

**B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten**  
 Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen kommen im Plangebiet nicht vor. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Demnach besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

Das Vorhaben beeinträchtigt bei Umsetzung aller Maßnahmen keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Demnach besteht kein additives Kompensationserfordernis.

**B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

**B 3.1 Boden**

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

**B 3.2 Wasser**

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

**B 3.3 Klima**

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

**B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

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

**B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
10.468,00		0,00		2.002,88		12.470,88

**C Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

**C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

**C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Das Kompensationsflächenäquivalent von **12.470,88** kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“								12.470,88

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): **12.471**

Kompensationsflächenumfang: **12.471**

**D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine**

Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **3. Zusätzliche Angaben**

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

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

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

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

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

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen.

---

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

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

### 3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

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

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Begehungen durch Fachgutachter

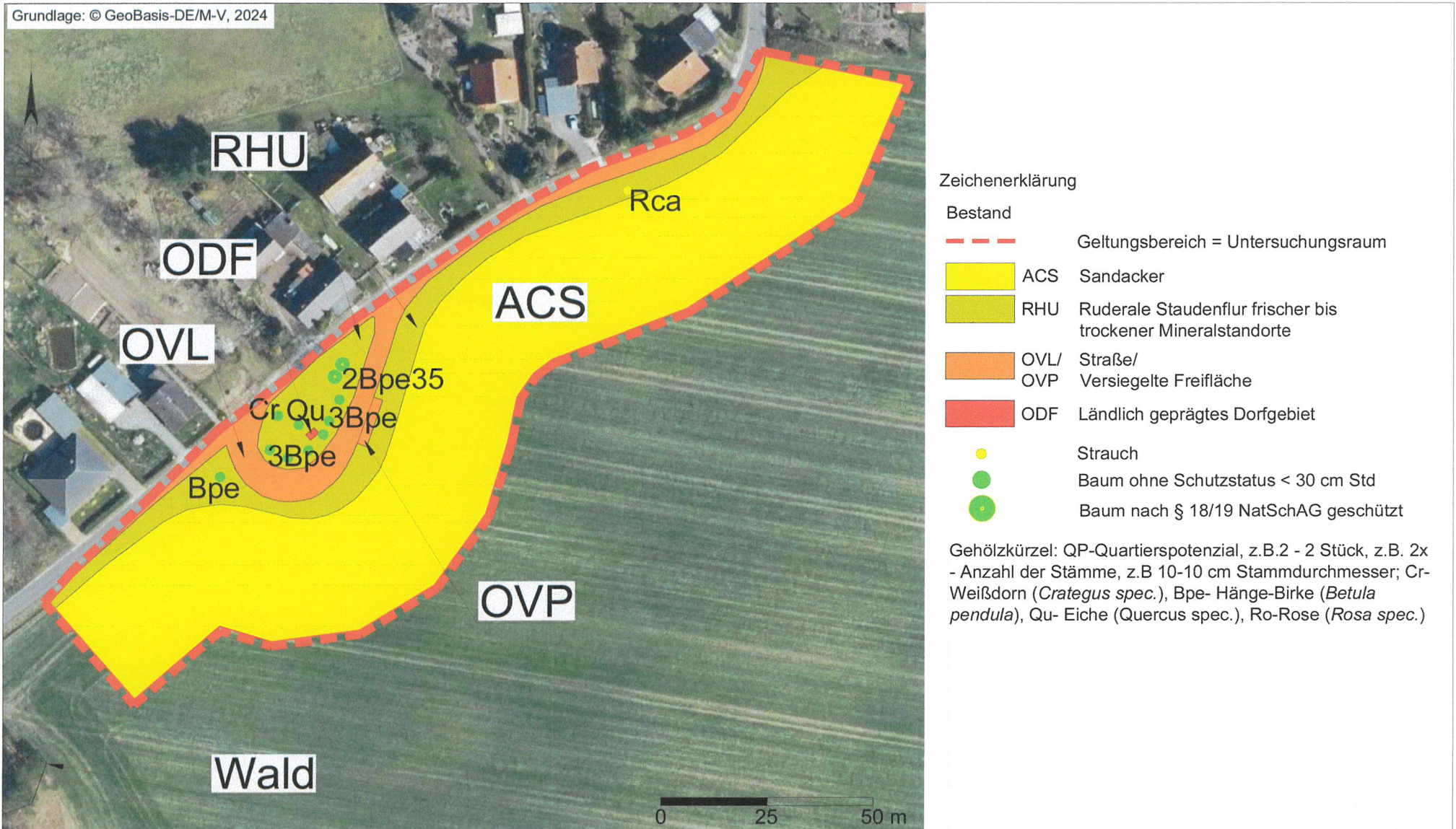
Torgelow, *24.09.2025*

*K. Reallan*  
Die Bürgermeisterin



# Satzung der Stadt Torgelow über den B-plan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei

## Bestandsplan



# Satzung der Stadt Torgelow über den B-plan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei Konfliktplan

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V, 2024

