Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd" der Stadt Torgelow

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Planungsziel bildet die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden. Auswirkungen auf Menschen und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei folgenden Umweltbelangen zu erwarten:

Mensch: 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.

Pflanzen: Das Gelände wird überwiegend von einem Sandacker eingenommen. Zwischen Acker und Gemeindestraße verläuft ein ca. 3 m bis 6 m breiter Streifen ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte. Im Bereich der Wendeschleife wurden auf den, ebenfalls mit ruderaler Staudenflur bewachsenen, Grünflächen Einzelbäume gepflanzt. Zwei der Birken sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.
Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 45 % zulässig. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Ackerflächen (0,67 ha) und ruderale 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.

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

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. Anhand des Landesbohrdatenspeichers setzen sich die oberen Bodenschichten aus Sanden zusammen.
Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen.

Wasser: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht weniger als 2 m unter Flur an. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.
Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Klima/Luft: 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 Verkehrstrassen leicht eingeschränkt.

Landschaftsbild: Nach der Eiszeit sammelten sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlämmassen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen.

Natura Gebiete: Das Vorhaben befindet sich im Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ sowie ca. 250 m westlich des GGB „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ DE 2350-303. 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.

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.

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

Biologische Vielfalt: Durch das Vorhaben gehen Sandacker und ruderale 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.

Gesamtbeurteilung:
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.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

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. Der Bürger hat den Bebauungsplan abgelehnt, da er eine Zerstörung der Entwässerungsmulde an der Straße und Probleme in der Verkehrssicherheit sah. Die Entwässerungsmulde bleibt von der Planung unberührt. Die Stadt hat ihre Planungsabsichten nicht verändert.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 öffentlich ausgelegt. Bis zum 06.03.203 ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein. Der Bürger lehnt den Bebauungsplan weiterhin ab, mit der Begründung dass das Straßenflurstück wegen seiner Lage im Bebauungsplan überbaut wird. Die Stadt hat diese Bedenken zurückgewiesen, da das betreffende Flurstück als öffentliche Verkehrsfläche geplant ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 04.09.2023 bis zum 05.10.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Bis zum 05.10.2023 ging eine Stellungnahme in der Stadtverwaltung ein. Der Bürger lehnt den Bebauungsplan wegen der Zerstörung der Entwässerungsmulde ab und weist darauf hin, dass § 13b BauGB nicht mehr gilt. Die Stadt argumentiert wieder, dass der Bebauungsplan keine Zerstörung der Entwässerungsmulde vorsieht. Das Verfahren wurde auf das umfängliche Verfahren umgestellt und ein Umweltbericht erstellt.

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 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. Bis zum 13.06.2024 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein. Der Bürger lehnt die gemeindlich Planung ab, weil nach seiner Auffassung die Verkehrssicherheit durch den Wegfall der Entwässerungsmulde nicht gewährleistet ist. Die Stadt argumentiert, dass die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken flächenschonend hergestellt werden, so dass es nicht zur Zerstörung der Versickerungsmulde kommt.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

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. Bis zum 15.02.2023 äußerten sich 16 Träger zum Bebauungsplan.
Die Landesforstanstalt M-V hat in ihrer Stellungnahme vom 17.01.2025 die Waldeigenschaft einer ehemaligen Gartenfläche festgestellt. In der Folge wurde der Plangeltungsbereich im Süden verkleinert, damit Wald und Waldabstand nicht überbaut werden.

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.
In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 29.06.2025 wird auf die neue Situation des § 13b durch die aktuelle Rechtsprechung hingewiesen. Die Stadt Torgelow hat das Verfahren auf das umfängliche Verfahren umgestellt.

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 Behördenstellungnahmen ein.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte hält in seiner Stellungnahme vom 15.05.2024 den Bebauungsplan aus klimaschutzgründen für nicht genehmigungsfähig. Die Stadt hat sich im Umweltbericht und in der Planung mit dem Klima befasst und die Belange in die Abwägung eingestellt. Die Ausführungen im Umweltbericht wurden konkretisiert. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald fordert in seiner Gesamtstellungnahme vom 15.05.2024 Änderungen einzelner Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag. Die untere Wasserbehörde hat der Planung nicht zugestimmt, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen ist. Die Stadt Torgelow hat im Sinne des Klimaschutzes eine textliche Festsetzung zum Niederschlagswasser ergänzt. Die Stadt hat 2017 im Geltungsbereich eine Versickerungsmulde an der Straße errichtet, die funktioniert. Da die Baugrundstücke höher liegen und der Boden ein Sandboden ist, geht die Stadt davon aus, dass die dezentrale Versickerung über Notüberläufe der Zisternen auf den Baugrundstücken ebenfalls möglich ist.

4. Abwägung anderer Planmöglichkeiten

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

Torgelow, den 24.09.2025

Stadt Torgelow Landkreis Vorpommern-Greifswald

Bürgermeisterin

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bauamt
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow