

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Torgelow

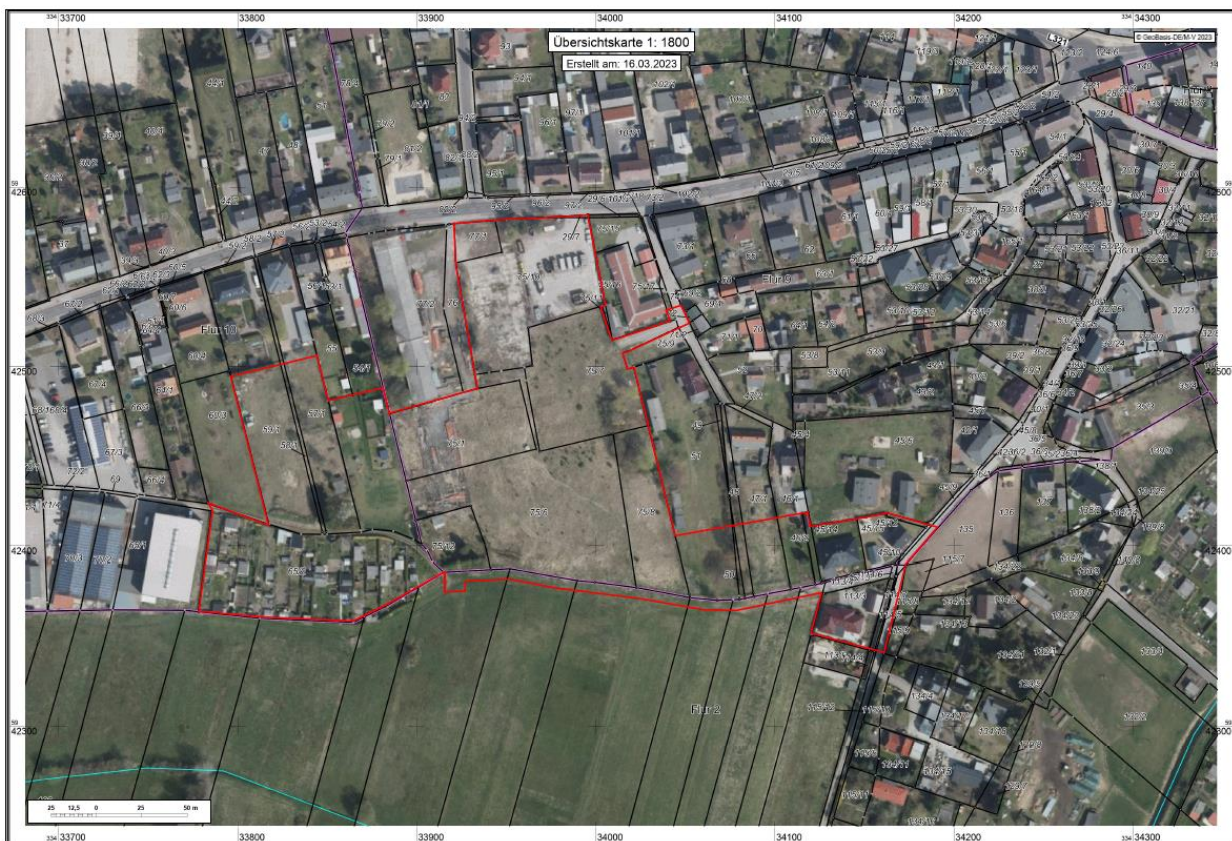
Bebauungsplan Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 18.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ mit Begründung und Anlagen Stand Februar 2025 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die Wilhelmsstraße und anliegende Grundstücke
im Osten: durch Wohngrundstücke der Fabrikstraße und Wiesenstraße
im Süden: durch die Ueckerwiesen
im Westen: durch Grundstücke der Wilhelmstraße.

Der Verlauf der inneren Erschließungsstraße in Anbindung an die Fabrikstraße und die Wiesenstraße wurde noch einmal überarbeitet. Im Südosten wurde Wohnbaufläche in private Grünfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Im Westen wurde ein wesentlicher Teil der Wohnbaufläche und des Mischgebiets in ein urbanes Gebiet umgewandelt.



Geltungsbereich

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 mit Begründung und Anlagen Stand Februar 2025, einschließlich der nachfolgend genannten Umweltinformationen in der Zeit vom 29.04. bis einschließlich 30.06.2025 im Internet unter folgender Adresse veröffentlicht:

www.torgelow.de/de/buergerservice-1/bekanntmachungen/buergerinformationen/buergerinformationen-2025/

Die zu veröffentlichenden Unterlagen können zusätzlich im Rathaus der Stadt Torgelow, Bahnhofstraße 2, Bauamt, Zimmer 1.20 **in der Zeit vom 30.04. bis 30.06.2025 zu folgenden Zeiten öffentlich eingesehen werden:**

Mo.	von 09:00 – 12:00 Uhr
Di.	von 09:00 – 12:00 und 13:00 – 17:30 Uhr
Do.	von 09:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Fr.	von 09:00 – 12:00 Uhr

Die auszulegenden Unterlagen sind in der Zeit vom 30.04. bis 30.06.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V verfügbar unter:

[www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene in Aufstellung](http://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung)

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und werden veröffentlicht:

Wesentliche Auswirkungen auf das Klima

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Klimas als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

Wesentliche Auswirkungen auf den Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt durch Neuversiegelungen zu Eingriffen in den Boden. Durch die Ausweisung der Baufelder 1 bis 8 beträgt die mögliche Neuversiegelung von Flächen insgesamt ca. 1,1 ha. Es werden anthropogen vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Fläche

Informationen, dass durch die Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet und einem urbanen Gebiet bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bebauungen getroffen. Die geplanten Bebauungen schließt direkt an vorhandene Bebauungen und Straßenverkehrsflächen an, sodass von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als Folge der geplanten Bebauung auszugehen ist.

Wesentliche Auswirkungen auf das Wasser

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers als Folge der geplanten Bebauung kommen wird. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen

Durch die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ der Stadt Torgelow werden keine gesetzlich geschützten Biotope beansprucht und verändert.

Informationen zu Vögeln, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und weiteren Arten/Artengruppen

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

VM1 Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das notwendige Maß reduziert und außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März, um Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden. Gerodete Gehölze werden nicht zwischengelagert bzw. innerhalb von fünf Tagen abgefahren, um Kleintieren keine Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten.

VM2 Bauzeitenregelung Gebäudeabbruch und Besiedlungskontrolle

Gebäudeabbrüche bedürfen zuvor einer Besiedlungskontrolle. Im Falle einer Besiedlung ist eine Bauzeitenregelung und sind ggf. Ausschlussmaßnahmen zu treffen.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln auszuschließen, werden Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März. Unter Berücksichtigung des möglichen Vorkommens von Fledermäusen sind Gebäudeabbrüche innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und erst nach der Besiedlungskontrolle (z.B. Ausflugbeobachtungen/endoskopische Überprüfung von Quartiermöglichkeiten) durch einen Sachverständigen (ÖBB) durchzuführen. Empfohlen werden die Monate September/

Oktober und Anfang April, so dass Vorkommen von Wochenstuben und überwinternden Tieren ausgeschlossen sind. Abbrüche können erst nach Freigabe durch einen Sachverständigen erfolgen. Gehen durch Gebäudeabbrüche geschützte Lebensstätten verloren, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde funktional im Plangebiet oder nahen Umfeld zu ersetzen.

VM3 Amphibien-/Reptilienschutz – Vergrämung, Ausschluss von Bodenbrütern

Die nutzungsfreien Flächen im Plangebiet (Baufelder, Lagerplätze, Zufahrten etc.) sind durch wiederholtes Mähen (14-tägig) frei von neuem Aufwuchs zu halten. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum November bis Ende Februar, da dann nicht mit Aktivität zu rechnen ist. Mit Hilfe der Mahd von Gras- und Krautfluren verlieren diese Flächen hinsichtlich Deckung und Nahrungsverfügbarkeit für Bodenbrüter, Amphibien und Reptilien ihre Attraktivität, so dass sie verlassen werden. Das Mahdgut muss nach dem Schnitt vollständig von der Fläche entfernt werden, um keine weiteren Verstecke zu belassen, welche die gewünschte Abwanderung verzögern bzw. verhindern könnten.

Versteckplätze (z.B. Totholzhaufen, Steinlager etc.) werden im Zeitraum März/April oder August/September möglichst von Hand beseitigt. Ein- bzw. Rückwanderungen aus den Ueckerwiesen werden durch einen Amphibien-/Reptilienschutzzaun während der Bauphase vermieden. Nach Errichtung des Schutzzauns wird die Planfläche mehrfach durch einen Sachverständigen auf verbliebene Kleintiere abgesucht.

VM4 Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden im Plangebiet keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/Lochgröße von maximal 3 mm, Amphitec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

VM5 Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3.000 Kelvin zu bevorzugen.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen,
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen),
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen,
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren,
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder),
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann,
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt,
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM6 Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z. B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas vermieden. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an

Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanung ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu bewerten.

CEF-Maßnahmen

CEF1 Ersatz Brut-und/bzw. Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse

In der Gemarkung Torgelow, Flur 2, Flurstück 28/2 werden an einem ca. 180 m langen Wegeabschnitt die begleitenden Gehölze durch weitere Pflanzungen ergänzt, so dass beidseitig in Abschnitten eine insgesamt 100 m lange zweireihige Hecke mit einzelnen Überhältern aus einheimischen und standorttypischen Gehölzen entsteht.

Informationen, dass für verfahrenskritische Artvorkommen bzw. potentielle Artvorkommen im Rahmen der Bebauungsplanung Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG getroffen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen die dargestellten Flächennutzungen nicht umgesetzt werden können.

Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Informationen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der geplanten Bebauung kommen wird.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen

Informationen, dass es zu keinen unzumutbaren Belastungen durch Lärmemissionen für die umliegenden Wohn- und schutzwürdigen Nutzungen kommt. Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ beauftragt, welche Bestandteil der Entwurfsunterlagen ist. Auf Grundlage des Gutachtens soll die Schallimmissionsbelastung rechnerisch ermittelt und bewertet werden. Die im Gutachten formulierten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen erhielten Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Wesentliche Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Informationen über die Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmalen.

Die Begründung mit Umweltbericht des Entwurfs der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ der Stadt Torgelow enthält als Anlagen bzw. nimmt Bezug auf:

Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten

- Biototypenkartierung mit Stand vom Januar 2025;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand von November 2024 mit Angaben zu europäischen Vogelarten, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und weiteren Arten/ Artengruppen;
- Schalltechnische Untersuchung mit Stand von Januar 2025 bestehend aus einer Ermittlung und Berechnung der Schallimmissionsbelastung und
- Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020 und Eurocode 7 mit orientierter Kontaminationsuntersuchung mit Stand von Februar 2024.

Folgende nach Einschätzung der Stadt Torgelow wesentliche, bereits vorliegende umwelt-bezogene Stellungnahmen liegen vor:

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 22.08.2024 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
 - Sachbereich Katastrophenschutz mit Hinweis, dass keine Kampfmittelbelastung in dem Plangeltungsbereich eingetragen ist, dass keine Informationen zur Hoch-

wasserrisikomanagement-Richtlinie vorliegen und dass sonstige Risiken oder Gefahren zurzeit nicht bekannt sind;

- Sachbereich Abwehrender Brandschutz mit Hinweis auf die zuständige öffentliche Feuerwehr, Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr sowie zur Löschwasserversorgung;
 - Sachgebiet Verkehrsstelle mit Hinweis auf ausreichend Sicht bei Ausfahrten, auf Sichtbehinderungen und zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches sowie auf Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplanes und Beantragung einer verkehrsrechtlichen Anordnung gemäß § 45 StVO;
 - Team Bauordnung mit Hinweis auf Kennzeichnung der Anbindung des Baufeldes 4;
 - Sachgebiet Naturschutz mit Hinweis auf die Durchführung einer Umweltprüfung, auf die Einbindung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot, auf die Belange des speziellen Artenschutzes und des gesetzlichen Gehölzschutzes nach § 18 NatSchAG M-V;
 - Sachbereich Altlasten/Bodenschutz/Abfallwirtschaft mit Auflagen zum Umgang mit Abfall und zum Bodenschutz sowie mit Hinweisen zum Bodenschutz;
 - Sachbereich Immissionsschutz mit Hinweisen zur Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen und der eventuellen Errichtung von Wärmepumpen sowie der Einhaltung der Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm;
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft mit Auflagen hinsichtlich des Grundwassers und der -absenkung, zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, zum Regenwasser, zu Gewässern II. Ordnung, zur Beschädigung von Dränungen und Entwässerungsleitungen, zu prüfpflichtigen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Herrichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie Hinweise zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften und der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, zur Versickerung von Niederschlagswasser und auf den Einbau von Erdwärmesondenanlagen;
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.08.2024 mit Hinweis, dass sich der Plangeltungsbereich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Jägerbrück befindet und deren Auswirkungen;
 - Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern vom 06.09.2024 mit Bedenken zum allgemeinen Wohngebiet, welches direkt an einen vorhandenen Gewerbestandort angrenzt und somit deren Tätigkeiten, Standortsicherung und Entwicklung einschränkt;
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 09.09.2024 mit Verweis auf die Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und Hinweisen zum gewässerkundlichen Landesdienst;
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 16.09.2024 mit Hinweis auf Berücksichtigung des Klimaschutzes i. R. des Bauleitplanverfahrens;
 - Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 18.10.2024 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
 - Team Denkmalschutz mit dem Verweis, dass der Plangeltungsbereich nicht Bestandteil der Baudenkmalliste ist und keine Bodendenkmale in diesem Bereich bekannt sind sowie mit Hinweisen zum Umgang mit archäologischen Funden oder auffällige Bodenverfärbungen;
 - Stadt Torgelow vom 10.12.2024 mit Angaben zum Löschwasserbedarf.

Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist von jedermann abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an **bauamt@torgelow.de** übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden (zum Beispiel schriftlich vor

Ort oder postalisch unter der oben genannten Adresse). Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Torgelow, den 25.03.2025

gez. Kerstin Pukallus
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

Diese Bekanntmachung ist im Internet vom 17.04. bis 30.06.2025 eingestellt unter:

www.torgelow.de/de/buergerservice-1/bekanntmachungen/buergerinformationen/buergerinformationen-2025/

Außerdem wurde diese Bekanntmachung vom 17.04. bis 30.06.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht unter:

[www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene in Aufstellung](http://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung)