

Bebauungsplan Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ – erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 21.08.2025
<i>Bearbeitung:</i> Paul Berndt	<i>Verantwortlich:</i> Bauverwaltung

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadt Torgelow (Vorberatung)	02.09.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Torgelow (Vorberatung)	03.09.2025	N
Stadtvertretung (Entscheidung)	24.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung billigt in ihrer Sitzung am 24.09.2025 den vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, schalltechnischer Untersuchung und Baugrundgutachten für das Gebiet südlich der Wilhelmstraße.
2. Planentwurf, Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, schalltechnische Untersuchung, Baugrundgutachten und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Wege benachrichtigt werden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind öffentlich auszulegen und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich zu machen.
3. Im Westen wurde die innere Erschließung des Plangebietes noch einmal überarbeitet und ein Teil des urbanen Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.
4. Die Stadtvertretung nimmt die umweltbezogenen Informationen zur Planung zur Kenntnis. Die Begründung einschließlich Umweltbericht und den Anlagen beinhalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

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 über den Bebauungsplan 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) durch-zuführen. 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 – Vergrämun, Ausschluss von Bodenbrütern

Die nutzungsfreien Flächen im Plangebiet (Baufelder, Lagerplätze, Zufahrten etc.) sind durchwiederholtes 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 Ver-stecke 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-Ausstiegrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

VM5 Vermeidungen 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-/fledermaus-freundliche Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf licht sensible 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 Blendschutz-
Vorrichtungen 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 in-dem 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: Vogelfreundliches 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.

CEF2 Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Arten (Fledermäuse, Nischen und Höhlenbrüter)

Gehen durch Gebäudeabbrüche geschützte Lebensstätten verloren, sind diese in Abstimmung mit einem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde funktional im Plangebiet oder nahen Umfeld zu ersetzen.

CEF3 Ersatzquartiere für Fledermäuse

Zur Kompensation etwaiger Verluste an Fledermausquartieren sind zwei Ersatzquartiere zu bieten. Es ist die Montage eines Flachkastens an einem vitalen Baum am Ende der Wiesenstraße vorzusehen.

Der Montageplatz sollte mit einem Fachkundigen abgestimmt werden.

Der Fledermausflachkasten ist folgendermaßen zu installieren:

- Fledermauskasten aus Holzbeton (Modellempfehlung: Fa. Strobel Fledermauskasten Art.-Nr. 120)
- Aufhängung in mindestens 4 m Höhe an einem vitalen Baum oder einem Gebäude auf der Fläche des B-Planes
- Exposition von Ost-Süd-West möglich. Im Anflugsbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und Zweige des Baumes befinden, Aufwuchs von Sträuchern

Umweltbaubegleitung/ Ökologische Baubegleitung

Die Einhaltung der natur- und artenschutzfachlichen Belange während der Errichtung der baulichen Anlagen und der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation ist durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Sie hat sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen von Umwelt, Biotoptypen und Arten auftreten bzw. der Artenschutz beachtet wird. Dies gilt insbesondere auch wenn z. B. Bauarbeiten außerhalb des genannten Zeitraums für die Bauzeitenregelung notwendig werden, wie auch bei einer Bauunterbrechung von mehr als zwei Wochen. Die Umweltbaubegleitung ist über Protokolle zu dokumentieren. Die Protokolle sind wöchentlich der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu übergeben. Für die Umweltbaubegleitung ist eine naturschutzfachlich qualifizierte Person zu beauftragen. Die Auswahl und der Leistungsumfang sind mit der unteren Naturschutzbehörde mindestens sieben Tage vor Beginn der Maßnahmen abzustimmen.

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“ erstellt, welche Bestandteil der geänderten Entwurfsunterlagen ist. Auf Grundlage des Gutachtens wurde die Schallimmissionsbelastung rechnerisch ermittelt und bewertet. 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 geänderten Entwurfs der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ der Stadt Torgelow enthält als Anlagen bzw. nimmt Bezug auf:

Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten:

- Biotoptypenkartierung 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

- Straßenbauamt Neustrelitz vom 17.04.2025 mit dem Hinweis auf Überprüfung bzw. Begründung der Notwendigkeit, die Landesstraße in den Bebauungsplan mitaufzunehmen;
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 23.04.2025 mit Hinweis, dass sich der Plangeltungsbereich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Jägerbrück befindet und deren Auswirkungen;
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 21.05.2025 mit dem Hinweis, dass sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Bodendenkmale befinden und dem Hinweis eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen;
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 23.05.2025 mit Verweis auf altlastenverdächtige Flächen im Plangeltungsbereich;
- Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2025 mit Bedenken zum Heranrücken von Wohnnutzung an die Gewerbenutzung;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 28.05.2025 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
 - Sachgebiet Breitband mit Hinweis, dass der Plangeltungsbereich Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt/durchquert;
 - Sachbereich Katastrophenschutz mit Hinweis, dass keine Kampfmittelbelastung in dem Plangeltungsbereich eingetragen ist, dass keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie vorliegen und dass sonstige Risiken oder Gefahren zurzeit nicht bekannt sind;
 - Sachbereich Abwehrender Brandschutz mit Hinweis auf die zuständige öffent-

liche Feuerwehr, Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr sowie zur Löschwasserversorgung;

- Sachbereich Bauplanung mit redaktionellen Hinweisen zur Planzeichnung, mit dem Hinweisen zur Verschiebung der textlichen Festsetzungen 6.2 und 8 in den Teil Allgemeine Hinweise, zu naturschutzrechtlichen Regelungen sowie zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 03.06.2025 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
- Team Bauordnung mit den Verweis auf die bauordnungsrechtlichen Belange der LBauO M-V und zur Einhaltung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 24.06.2025 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
- Sachgebiet Naturschutz mit Verweis auf Ergänzung einer ökologischen Baubegleitung, auf Darstellung der CEF/FCS-Maßnahmen sowie Kompensationsflächenäquivalente sowie deren Abgeltung, zur Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie zu den Belangen des gesetzlichen Gehölzschutzes;

Finanzielle Auswirkungen

Ja	Nein		
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/ Erträge (Zuschüsse u. ä.)	Finanzierung durch Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzgl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Produkt/ Sachkonto:			

Anlage/n

1	B45-2023 Satzung Entwurf 2025-08 (öffentlich)
2	B45-2023 Begründung 2025-08 (öffentlich)
3	B45-2023 Artenschutzfachbeitrag (öffentlich)
4	B45-2023 Umweltbericht 2025-08 (öffentlich)
5	B45-2023 Baugrundgutachten (öffentlich)
6	B45-2023 schalltechnische Untersuchung_1-44 (öffentlich)

7	B45-2023 schalltechnische Untersuchung_45-50 + Anlagen (öffentlich)
8	B45-2023 schalltechnische Untersuchung Anlagen (öffentlich)

Begründung

Auf Anfrage des Vorhabenträgers wurde die innere Erschließung des Plangebietes im Westen überplant. Aus diesem Grund musste der Entwurf überarbeitet werden und es ist notwendig eine weitere Beteiligung der Betroffenen durchzuführen.