

# Stadt Torgelow



## Niederschrift

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 02.09.2025

**Sitzungsbeginn:** 17:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:20 Uhr

**Ort, Raum:** Regionale Schule Albert-Einstein Raum 308

---

### Anwesend

#### Vorsitz

Mario Dörner

#### Stadtvertreter

Frank Barholz

Christian Hiersche

Petra Müller

Marlies Peeger

#### sachkundige Einwohner

Jürgen Junge

Manfred Tank

Steffen Zahn

Hans Bünder

Vertretung für: Torsten Bröcker-  
Stellwag

#### Verwaltung

Kerstin Pukallus

Toni Port

Gäste: Gerald Beckert, Erwin Petzel, Jörg-Dieter Kerkhoff

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Beschluss über die Erweiterungs- und Änderungsanträge zur Tagesordnung und Bestätigung der Tagesordnung
4. Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 06.05.2025
5. Wahl des 2. Stellvertreters des Ausschussvorsitzenden
6. **00-60-078-2025**  
Bebauungsplan Nr. 50/2025 "Lückenschluss Drögeheide" - Aufstellungsbeschluss
7. **00-60-080-2025**  
Bebauungsplan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" - Abwägungsbeschluss
8. **00-60-083-2025**  
Bebauungsplan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" - Satzungsbeschluss
9. **00-60-082-2025**  
7. Änderung des Flächennutzungsplanes - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
10. **00-60-081-2025**  
Bebauungsplan Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ – erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
11. **00-60-084-2025**  
Bebauungsplan Nr. 46/2024 "Wohnen Jungfernbeck I" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
12. **00-60-087-2025**  
Sanierung der Straße "Am Bahnhof"
13. **00-60-090-2025**  
Bauleistungen zur Brandschutztechnischen Ertüchtigung der Pestalozzi-Grundschule

14. **00-60-089-2025**  
Bauleistungen zur Brandschutztechnischen Errichtung der Regionalen Schule "Albert-Einstein"
15. Informationen und Mitteilungen
16. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt im öffentlichen Teil

## **Nichtöffentlicher Teil**

17. Bauanträge
18. **00-00-088-2025**  
Variantenvergleich Standort Wertstoffhof
19. Informationen und Mitteilungen
20. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt im nichtöffentlichen Teil
21. Schließen der Sitzung

## **Protokoll**

### **Öffentlicher Teil**

#### **1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende, Herr Dörner, eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung fest. Von 9 geladenen Mitgliedern sind 8 anwesend. Herr Hiersche fehlt entschuldigt. Herr Bünder nimmt als stellvertretendes Ausschussmitglied für Herrn Bröcker-Stellwag teil. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

#### **2. Einwohnerfragestunde**

Herr Dörner ruft den Tagesordnungspunkt „Einwohnerfragestunde“ auf. Es gibt keine Wortmeldungen.

#### **3. Beschluss über die Erweiterungs- und Änderungsanträge zur Tagesordnung und Bestätigung der Tagesordnung**

Es liegen keine Änderungs- und Erweiterungsanträge zur Tagesordnung vor.  
Die Tagesordnung wird bestätigt.

**Beschluss:** Auf Antrag der Verwaltung wird der Tagesordnungspunkt „Wahl des 2. Stellvertreters des Ausschussvorsitzenden“ in die nächste Sitzung des Ausschusses für

Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt am 11.11.2025 vertagt.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

Die Änderung der Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

**4. Billigung der Niederschrift der Sitzung vom 06.05.2025**

Die Niederschrift der Sitzung vom 06.05.2025 wird einstimmig gebilligt.

**5. Wahl des 2. Stellvertreters des Ausschussvorsitzenden**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde in die Sitzung am 11.11.2025 vertagt.

**6. 00-60-078-2025**

**Bebauungsplan Nr. 50/2025 "Lückenschluss Drögeheide" - Aufstellungsbeschluss**

Herr Port erläutert, dass mit diesem Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lückenschluss Drögeheide abgestimmt werden soll. Die Fläche der beiden Eigentümer erstreckt sich für die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH auf ca. 1 ha und von der Stadt Torgelow auf ca. 1,2 ha.

**Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss die Empfehlung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/2025 "Lückenschluss Drögeheide" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung: Neuenkrug-Forst

Flur: 3

Flurstücke: 9/11, 6/61 (teilweise), 9/2 (tw.), 6/59 (tw.), 6/38 (tw.), 6/6, 6/17, 11/1, 11/2, 6/53 (tw.), 6/56 (tw.), 11/3 (tw.)

Gesamtgröße: ca. 2,9 ha

Ziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohngebäude.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie einer Umweltprüfung wird gemäß § 13a BauGB abgesehen.
4. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow weist gegenwärtig ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus. Im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4

BauNVO vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird zum Satzungsbeschluss in Form der Berichtigung verfahrensfrei angepasst nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

**7. 00-60-080-2025**

**Bebauungsplan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" -  
Abwägungsbeschluss**

**Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss die als Anlage beigefügten Abwägungstabellen zum Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungsprozesse an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen. Aus den Abwägungstabellen geht hervor welche Stellungnahmen berücksichtigt wurden und in welchem Umfang sie in den Bebauungsplan eingeflossen sind.
2. Diejenigen, die im Verfahren eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis mit Angabe der Gründe (Auszug aus der Abwägungstabelle) in Kenntnis zu setzen

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

**8. 00-60-083-2025**

**Bebauungsplan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" -  
Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Hinweise/Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ gemäß Drucksache. Nr. 00-60-080-2025 berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
2. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ in der Fassung Mai 2025 nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V und der zusammenfassenden Erklärung, den Artenschutzfachbeitrag und die Begründung mit Umweltbericht an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen. Lage und Geltungsbereich sind in der Satzung dargestellt.
3. Dieser Beschluss ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Satzung mit zusammenfassender

Erklärung, Artenschutzfachbeitrag, Begründung und Umweltbericht während der Sprechstunden eingesehen werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass die genannten Unterlagen auf der städtischen Internetseite und dem Bau- und Planungsportal M-V zugänglich sind. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

**9. 00-60-082-2025****7. Änderung des Flächennutzungsplanes - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss****Beschluss:**

- Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss den vorliegenden geänderten Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, schalltechnischer Untersuchung und Baugrundgutachten für das Gebiet südlich der Wilhelmstraße an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.
- Planentwurf, Begründung, Umweltbericht, Artenschutzfachbeitrag, schalltechnischer 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.
- Im Westen des Plangebiets wird ein Teil des urbanen Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.
- 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. 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 schließen 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 damit in Verbindung stehenden Bebauungsplan ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

#### **Wesentliche Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen**

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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 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-/Reptilienschutzaun während der Bauphase vermieden. Nach Errichtung des Schutzauns 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 Entwässerungsgrinnen 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 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 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: Vogelfreund-liches 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 zugehörigen 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 7. Änderung des Flächen-nutzungsplanes der Stadt Torgelow enthält als Anlagen bzw. nimmt Bezug auf:

Kartierungen, Fachbeiträge und Gutachten

- Biotypenkartierung 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

- 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;
- Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern vom 28.05.2025 mit Bedenken zum 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;
- Team Bauplanung mit redaktionellen Hinweisen zur Planzeichnung;
- Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 24.06.2025 mit folgenden Belangen aus den einzelnen Fachbehörden
- Sachgebiet Naturschutz mit dem Hinweis, die Art des Schutzgebietes dazustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-
Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /						

**10. 00-60-081-2025****Bebauungsplan Nr. 45/2023 „Erweiterung Fabrikstraße“ - erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss****Beschluss:**

- Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss 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 an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.
- 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.
- Im Westen wurde die innere Erschließung des Plangebietes noch einmal überarbeitet und ein Teil des urbanen Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.
- 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) 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 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 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-/Reptilienschutzaun während der Bauphase vermieden. Nach Errichtung des Schutzauns 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 Entwässerungsritten 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 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 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 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 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: 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:

- 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

- 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 Einwirkbereich 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 öffentliche 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;

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

**11. 00-60-084-2025**

**Bebauungsplan Nr. 46/2024 "Wohnen Jungfernbeck I" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschluss:**

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss den Entwurf, die Begründung und den Artenschutzfachbeitrag des Bebauungsplanes Nr. 46/2024 „Wohnen Jungfernbeck I“ für das Flurstück 53/1, Flur 1, Gemarkung Torgelow-Holländerei im Bereich Jungfernbeck an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.
2. Der Planentwurf, die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag 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. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

**12. 00-60-087-2025**

**Sanierung der Straße "Am Bahnhof"**

**Frau Pukallus** erläutert, dass ihre erneute Anfrage beim Ministerium für Inneres und Bau zur Genehmigung eines E 6.3 Antrages für diese Maßnahme in Aussicht gestellt wurde (E 6.3 Antrag: aus der Städtebauförderrichtlinie – zur Umsetzung von Einzelmaßnahmen). Das Vorhaben der Sanierung muss bis zum 30.06.2026 abgerechnet sein. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1,1 Millionen Euro.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss die Sanierung der Straße "Am Bahnhof" entsprechend vorliegender Ausführungsplanung an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

**13. 00-60-090-2025**

**Bauleistungen zur Brandschutztechnischen Ertüchtigung der Pestalozzi-Grundschule**

**Herr Port** gibt bekannt, dass die Fördermittel zur Brandschutztechnischen Ertüchtigung der Pestalozzi-Grundschule sowie für die Regionale Schule „Albert-Einstein“ bis zum 31.03.2026 abgerechnet sein müssen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss die Ausschreibung der Bauleistungen zur Brandschutztechnischen Ertüchtigung der Pestalozzi-Grundschule an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.

Die Ausschreibung erfolgt losweise als öffentliche Ausschreibung nach VOB/A. Zuschlagskriterium ist der Preis.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-

Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /

## 14. 00-60-089-2025

### Bauleistungen zur Brandschutztechnischen Ertüchtigung der Regionalen Schule "Albert-Einstein"

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt beschließt in seiner Sitzung am 02.09.2025 dem Hauptausschuss die Ausschreibung der Bauleistungen zur Brandschutztechnischen Ertüchtigung der Regionalen Schule „Albert Einstein“ an die Stadtvertretung zur Beschlussfassung zu überweisen.

Die Ausschreibung erfolgt losweise als öffentliche Ausschreibung nach VOB/A. Zuschlagskriterium ist der Preis.

#### **Abstimmungsergebnis:**

einstimmig	mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	laut Vorschlag	Abweichend
X	-	8	0	0	X	-
Wegen Mitwirkungsverbot ausgeschlossen: /						

## 15. Informationen und Mitteilungen

**Herr Port** informiert über wichtige Themen/Baumaßnahmen der Stadt Torgelow:

#### **Breitbandausbau**

Folgende Bereiche sind bereits ausgebaut, jedoch sind die Straßen noch nicht abgenommen worden:

- Blumenthaler Straße mit Greifen- und Pommersche Straße, Heidestraße
- Waldstraße, Marzenbruchstraße
- Feldstraße, Ueckermünder Straße, Hüttenwerkstraße, Am Bahndamm, Karlsfelder Straße
- Gartenstraße
- Borkenstraße, Spartakussiedlung

Der Bereich Am Schützenwald in Richtung der Pommerschen Straße wird die kommende Woche ausgebaut.

Für die laufenden Baumaßnahmen wie z. B. der Ausbau der Pestalozzi-Straße passt sich die Telekom an und legt die Kabel in Absprache mit der Baufirma zu gegebener Zeit.

#### **Ausbau der Pestalozzi Straße**

Herr Port berichtet zum aktuellen Stand zum Ausbau der Pestalozzi Straße durch das Bauunternehmen Ruff Hoch- und Tiefbau GmbH. Der Baubeginn war am 28.07.2025. Hier werden 393 Meter Straße saniert mit einer Asphaltfahrbahn von 5,50 m. Der Gehweg an der Schulseite wird auf 3,00 m erweitert, die andere Seite beläuft sich auf 2,50 m. Die Gesamtbaukosten betragen 1,4 Millionen Euro.

#### **Ausbau der Ueckermünder Straße**

Die ausführende Baufirma ist die Ueckermünder Tief- und Straßenbau GmbH (UTS). Nach Lieferung von Schächten wird die Baustelleneinrichtung gestellt und dann greift die verkehrsrechtliche Anordnung. Der Bereich in der Bahnhofstraße wird halbseitig mit einer Lichtzeichenanlage gesperrt. Die jetzige Ausfahrt am HENWI-Kaufhaus wird in eine Einfahrt umgewandelt.

Weiterhin berichtet Herr Port, dass das Verfahren zur Teileinziehung öffentlich bis zum 25.08.2025 auslag. Seit dem 26.08.2025 bis zum 12.09.2025 läuft die Ausschlussfrist. In diesem Zeitraum können noch Stellungnahmen eingereicht werden. Nach Ablauf der Ausschlussfrist ist ein Antrag auf Teileinziehung bei der unteren Verkehrsbehörde zu stellen.

### **Mobilitätszentrale „Am Bahnhof“**

Es erfolgte ein vor-Ort-Termin am 07.08.2025 mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde. Die daraus resultierende Stellungnahme liegt bereits vor. Aktuell wird mit dem Statiker abgestimmt, ob die beiden Holztreppen und die Holzbalkendecke im Hauptgebäude erhalten bleiben können. Die Ausarbeitungen zum Thema Wärmeschutz und Brandschutz sind in Arbeit.

Frau Pukallus stellt die Umplanung vor. Nach dem Zuwendungsbescheid muss ein Raum für Wohlfahrtsverbände geschaffen werden. Aufgrund der Ausweitung des zu bedienenden Gebietes vom ILSE Rufbus besteht ein höherer Bedarf an Räumlichkeiten. Daher wurde im Objekt ein Tausch auf passende Räume vorgenommen.

### **Erweiterungsbau der Pestalozzi-Grundschule sowie die aktuellen Baumaßnahmen in der Schule**

Herr Port stellt die Ansicht aus der Entwurfsplanung für den Erweiterungsbau der Pestalozzi-Grundschule vor. Die Kostenberechnung weist ca. 5 Millionen Euro aus. Die Finanzierung ist nicht gesichert.

Weiterführend an der Pestalozzi-Grundschule stellt Herr Port die neuen Spielgeräte auf dem Sportplatz sowie dem Pausenhof vor. Die Gesamtbaukosten beliefen sich auf ca. 90.000,00 Euro.

Die ehemalige DFK-Küche im Erdgeschoss der Grundschule wurde zu einem Klassenraum inklusiv einer digitalen Tafel hergerichtet. Im Dachgeschoss wurde der Reinigungsraum verkleinert und ein Vorbereitungsraum für den Werkunterricht geschaffen.

### **Baumaßnahmen im Rathaus**

Zu dieser Maßnahme führte ein vergangener Rohrbruch im Fußbodenbereich der Heizungsanlage. Aus diesem Grund wurden die Rohre der Heizungsanlage in die Decke verlegt.

### **Gießerei-Arena**

Im Funktionsgebäude der Gießerei-Arena, speziell im Heim- und Gästebereich, wurden Maler- und Bodenbelagsarbeiten vorgenommen.

### **Vorbereitende Untersuchung und ISEK**

Frau Pukallus berichtet, dass im Termin am 20.08.2025 im Ministerium für Inneres und Bau die vorbereitende Untersuchung und das ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) gesichtet und als sehr gut bewertet wurden. Es ist sicherzustellen, dass alle an der Straße gelegenen Grundstücke innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets liegen.

### **Flächenzuteilung im Umlegungsgebiet Bödnerland**

Die Grenzen sind bereits abgesteckt; der offizielle Grenztermin steht jedoch noch aus. Nach dessen Durchführung kann das Kataster entsprechend übernommen werden.

### **Haffnet Walking Challenge**

Mit Ende der Haffnet Walking Challenge werden im Oktober 2025 vor der Wohnanlage „Alte Post“ zwei Giro Vitale Ruhebänke aufgestellt.

### **Tag des offenen Denkmals**

Am 14.09.2025 findet der bundesweite Tag des offenen Denkmals statt. Die Stadt Torgelow wird die Villa mit der Burgruine von 13:00 – 16:00 Uhr öffnen. Vorgestellt werden die laufenden Sondierungsarbeiten sowie Einblicke in die ursprüngliche Burg mit ihren historischen Mauerverbänden auf dem Plateau der Burgruine. Anschließend besteht die Möglichkeit, die mittelalterliche Ausstellung in der Villa zu besichtigen und im Café Kaffee und Kuchen zu genießen.

### **Torgelower Bödnermarkt am 28.09.2025 von 10:00 – 16:00 Uhr**

Hier handelt es sich um einen Flohmarkt mit Imbissangebot auf dem Marktplatz.

## **16. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt im öffentlichen Teil**

**Herr Tank** erkundigt sich, wann die beiden durch einen Unfall beschädigten Straßenlaternen an der B 109 (Ferdinandshof – Heinrichsruh am Friedhof) wieder instandgesetzt werden.

**Herr Port** berichtet, dass bereits Angebote eingeholt wurden und der Verursacher schriftlich darüber in Kenntnis gesetzt wurde.

**Herr Junge** merkt an, dass der Spielplatz im Ortsteil Holländerei in eine regelmäßigen Pflegeturnus eingeordnet werden muss.

**Herr Zahn** merkt an, dass entlang des Radwegs an der Liepgartener Straße Baumfällarbeiten durchgeführt wurden und befürchtet, dass dadurch bald kaum noch etwas vom Radweg übrig bleibt.

**Frau Pukallus** berichtet, dass es sich hier um einen strassenbegleitenden Radweg handelt; damit liegt die Verantwortung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Herr Dörner schließt um 18:35 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit her.

Vorsitz

gez. Mario Dörner

Schriftführerin

gez. Anna-Magdalena  
Rommerskirch