Stadt Torgelow

Bebauungsplan Nr. 44/2022
„Stellplatzanlage Lindenstraße“

Begründung

Anlage 1 Orientierende Altlastenuntersuchung
Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stand: Satzung April 2026

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Die Bürgermeisterin
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Im Einvernehmen mit
dem Vorhabenträger

Planverfasser:
Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
URL: https://planungsbuero-trautmann.de
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG 5

1. RECHTSGRUNDLAGE 5

2. EINFÜHRUNG 5

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes 5
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 6
2.3 Planverfahren 6

3. AUSGANGSSITUATION 8

3.1 Stadträumliche Einbindung 8
3.2 Bebauung und Nutzung 9
3.3 Erschließung 9
3.4 Natur und Umwelt 10
3.4.1 Orientierende Altlastenuntersuchung 11
3.5 Eigentumsverhältnisse 12

4. PLANUNGSBINDUNGEN 12

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 12
4.2 Landes- und Regionalplanung 12
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 12
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 12
4.3 Flächennutzungsplan 13

5. PLANKONZEPT 13

5.1 Ziele und Zwecke der Planung 13
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 13

6. PLANINHALT 14

6.1 Nutzung der Baugrundstücke 14
6.1.1 Art der Nutzung 14
6.1.2 Maß der Nutzung 14
6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
6.2 Verkehrsflächen 14
6.3 Hauptversorgungsleitungen 14
6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen 15
6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen 15
6.4.2 CEF-Maßnahmen 16
6.5 Gestalterische Festsetzungen 18
6.6 Kennzeichnungen 18
6.7 Hinweise 18
6.7.1 Bodendenkmale 18
6.7.2 Eisenbahnbetriebsanlage 19
6.7.3 Munitions- und Kampfmittelbelastung 20
6.7.4 Straßenverkehrsamt 20
6.7.5 Untere Immissionsschutzbehörde 21
6.7.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde 21
6.7.7 Untere Wasserbehörde 21

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22

7.1 Verkehr 22

7.2 Ver- und Entsorgung 22
7.3 Natur und Umwelt 23
7.4 Bodenordnende Maßnahmen 23
7.5 Kosten und Finanzierung 23
8. FLÄCHENVERTEILUNG 23

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.
- März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist,

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert wurde.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das circa 2,25 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 33 (teilweise), 36/1 (teilweise), 38/1, 39/1, 40/1, 41/4, 41/5 (teilweise), 42/3 (teilweise) und 42/6 der Flur 10 Gemarkung Torgelow. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Bahnstrecke Jatznick-Ueckermünde und die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Lindenstraße, die Landesstraße L321, gebildet. Im Westen grenzt ein Siedlungsgehölz an den Geltungsbereich und im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an Gärten und Höfe von Wohngebäuden an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:	durch Bahnschienen und Lindenstraße (Flur 9, Flurstück 124/9, Flur 10 Flurstücke 35, Flur 12, Flurstück 56),
im Osten:	durch Wohngrundstücke und Ausläufer der Lindenstraße (Flur 10, Flurstücke 41/3, 42/5 und 43)
im Süden:	durch Wohngrundstücke (Flur 10, Flurstücke 32, 36/2, 38/2, 39/4 und 40/4) und
im Westen:	durch ein Siedlungsgehölz (Flur 10, Flurstücke 33, 36/1, 41/5 und 43/3).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Stellplatzanlage mit Überdachungen. Es ist vorgesehen Stellplätze für zum Beispiel PKW, Wohnmobile und Boote zu errichten. Die Einrichtung von kleinen Gewerberäumen ist ebenfalls möglich. Auf den Dächern der Carports sollen PV-Anlagen installiert werden.
Mit der Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan soll dem Bedarf an Stellplätzen der Stadt Torgelow entsprochen werden und zeitgleich erneuerbare Energie produziert werden.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da das Bebauungsgebiet innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.
Das Plangebiet hat eine Größe von circa 2,25 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von 22.579 m² × 0,88 = 19.270 m² überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, bzw. einer UVP-Vorprüfung nach Landesrecht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist circa 2,75 km vom nächsten SPA (Special protection area) speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Eisvogel, Brachpieper, Schreiadler, Rohrdommel, Ziegenmelker, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Schwarzspecht, Kranich, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Blaukelchen, Fischadler, Goldregenpfeifer, Tüpfelsumpfhuhn und Sperbergrasmücke sowie Wachtel, Bekassine, Wendehals, Großer Brachvogel und Wiedehopf) entfernt. Aufgrund der großen Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch das Vorhaben.
Das nächstgelegene GGB-Gebiet „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“ (DE 2350-303; Arten: Biber, Fischotter, Steinbeißer, Bitterling) ist vom Standort 850 m entfernt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen nicht.

Der Stadt Torgelow sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 01/2023

am 20.01.2023 erfolgt. Zusätzlich war der Inhalt der Bekanntmachung auch auf der Internetseite der Stadt Torgelow zugänglich.

Landesplanerische Stellungnahme
Mit Schreiben vom 08.06.2023 wurden die Planungsabsichten beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 08.09.2023 und 09.04.2023 mitgeteilt.

Änderung des Plangeltungsbereichs, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Das Siedlungsgehölz am Westrand bleibt unverändert erhalten und ist deshalb nicht mehr Bestandteil des Plangeltungsbereichs. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 19.03.2024 von der Stadtvertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Entwurfs- und Offenlagebeschluss
Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 19.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ und die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag wurden in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024 im Rathaus ausgelegt. Der Entwurf war in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024 über das Bau- und Planungsportal zugänglich. Bis zum 31.05.2024 gingen keine Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2024. Bis zum 03.07.2024 äußerten sich 19 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurden zusätzlich Geschossflächenzahlen festgesetzt, die Versorgungsleitungen der E.DIS in die Planung eingestellt, die Artenschutzmaßnahmen geändert und die Versickerung des Regenwassers festgesetzt.

Betroffenenbeteiligung
Der geänderte Entwurf Stand Februar 2026 wurde den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2026 zur Stellungnahme übergeben. Bis zum 17.05.2026 gingen 2 Stellungnahmen zum geänderten Entwurf ein. Die Stellungnahmen wurde in die weitere Abwägung einbezogen. Geänderte Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag führten zu redaktionellen Änderungen in der Planung.

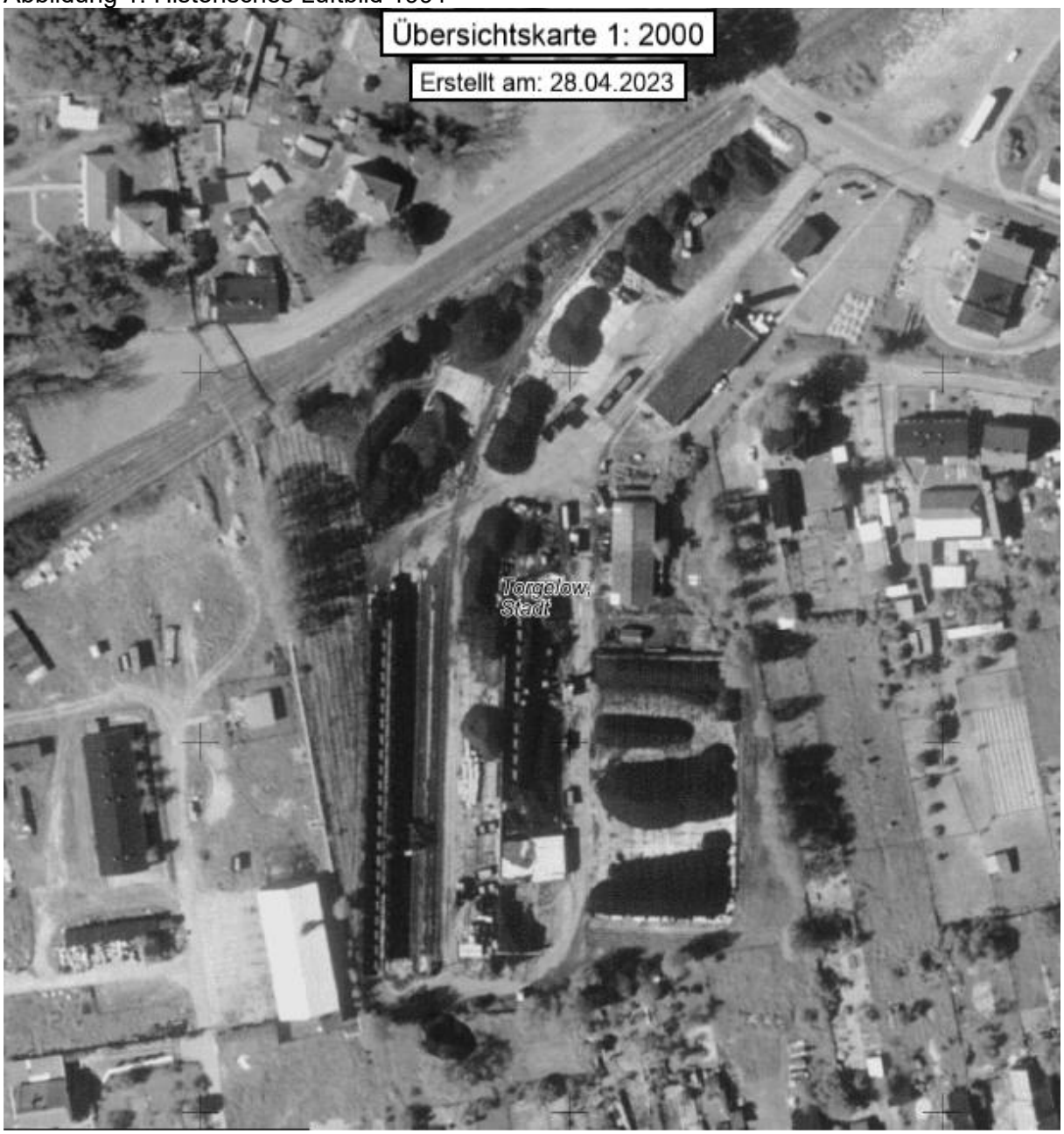
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung in öffentlicher Sitzung am 17.06.2026 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2026 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ befindet sich im Westen im Innenbereich der Stadt Torgelow am Bahnübergang Lindenstraße.

Abbildung 1: Historisches Luftbild 1991



Quelle: https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php. Abruf am 28.04.2023

Historisch war der Geltungsbereich des Bebauungsplans das ehemalige Betriebsgelände des VEB Kohlhandel Neubrandenburg, Standort Torgelow.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die beiden großen Gebäude sind bis heute erhalten. Der nördliche Teil des Geländes wird zur Zeit von SIGMA Electro-Networks Sp. z o. o. genutzt. Im nördlichen massiven Gebäude befindet sich deren örtliches Büro, Sanitärräume, Lager usw. Im südlichen Teil lagert Rindenmulch und Kompost auf der größtenteils durch Betonplatten und Beton versiegelten Fläche. Das Gebäude wird als Garage/Unterstellhalle für Technik genutzt.
Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Osten und Norden an Wohnbauflächen an.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Lindenstraße, die Landesstraße L321, die im Nordosten an den Plangeltungsbereich angrenzt, erschlossen. Die Zufahrt ist vorhanden.
Nördlich verläuft die Bahnstrecke Jatznick-Ueckermünde. Ein Anschlussgleis gibt es nicht mehr.
In der Lindestraße sind die Hauptver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Nordosten befindet sich ein Trafo an der Grundstücksgrenze zur Lindenstraße. Der Plangeltungsbereich ist an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG angeschlossen.
Durch den nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs verlaufen insgesamt vier aktive unterirdische Leitungen. Hierbei handelt es sich um zwei Breitbandleitungen sowie zwei 20-kV-Stromleitungen der E.DIS. Durch den südlichen Bereich verläuft ein Niederspannungskabel und eine stillgelegte 20-kV-Leitung.
Im Nahbereich des Plangeltungsbereichs befinden sich zwei Unterflurhydranten, die in der Summe 1.600 l/min (96 m³/h) Löschwasser bereitstellen können.

Abbildung 2: Löschwassersicherung



Geltungsbereich B-Plangebiet Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“

1 Unterflurhydrant Nr. ohne

2 Unterflurhydrant Nr. 00520

300 m Radius Unterflurhydrant Nr. 002011

300 m Radius Unterflurhydrant Nr. 002012

Quelle: Stadt Torgelow, Schreiben vom 19.02.2026

3.4 Natur und Umwelt

Am östlichen und südlichen Rand sind Bäume aufgewachsen. Diese Bäume sind teilweise gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ruderale Staudenfluren auf den brachliegenden Bereichen werden durch Bäume (Kiefern, Ahorn, Eichen) und Sträucher verschiedener Größen begleitet. Die Gehölze bieten verschiedenen Brutvogelarten einen Lebensraum. Das südliche Gebäude mit schlechtem Bauzustand weist Potenzial für Fledermausquartiere (Wochenstuben, Sommer- und Zwischenquartiere) auf. Das Untersuchungsgebiet bietet am östlichen Plangebietsrand potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse.

Der natürliche Bodenuntergrund setzt sich aus Sand-Braunerde-Regosol/ Podsol spätglazialer Tal- und Beckensande ohne Wassereinfluss mit trockenen Bodenverhältnissen zusammen. Nach den Rammkernsondierungen der orientierenden Altlastenuntersuchung steht fest, dass der Boden im Plangebiet aus Mittelsand und Feinsand besteht.
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.
Aufgrund der umfänglichen Versiegelungen sind Kaltluftproduktions- und Frischluftabflussfunktionen nicht vorhanden.
Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.4.1 Orientierende Altlastenuntersuchung

Die Umwelt- und Rohstoff-Technologie GmbH Greifswald (URST) hat für den ehemaligen Kohlehandel eine orientierende Altlastenuntersuchung vom 18.05.2022 erstellt.
„Im Auftrag der Solar Powered Games GmbH wurden am 12.04.2022 auf dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB Kohlehandel Neubrandenburg, Standort Torgelow am Südwestrand der Stadt Torgelow orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Oberfläche der Liegenschaft ist zum großen Teil mit Ortbeton bzw. Betonplatten versiegelt.
Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 6 Rammkernsondierungen im Bereich von ausgewählten Teilflächen abgeteuft und aus den Bodenprofilen Bodenproben für analytische Untersuchungen entnommen. In den entnommenen Proben wurden die Gehalte an vorab festgelegten Schadstoffen (PAK, Schwermetalle) ermittelt.
In allen Rammkernsondierungen wurden anthropogene Auffüllungen (vor allem Sande mit einzelnen Bauschuttbeimengungen) in Mächtigkeiten zwischen 0,35 m und 0,75 m angetroffen, so dass davon auszugehen ist, dass im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes flächendeckend Auffüllungen vorhanden sind. Unter den Auffüllungen wurde z. T. Reste des ehemaligen Mutterbodens angetroffen. Ansonsten wurden unter den Auffüllungen bzw. unter dem Mutterboden stets die für die Region charakteristischen Fein- und Mittelsande aufgeschlossen, die den 1. Grundwasserleiter bilden. Im mittleren Bereich der Liegenschaft sind in dem oberen Bereich dieser Sande geringmächtige organogene Sedimente (Torf, humose Sande) eingeschalten.
Der Grundwasserspiegel wurde in den 6 Rammkernsondierungen in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen 1,35 und 1,92 m unter Geländeoberkante angeschnitten.
In den untersuchten Bodenproben, die ausschließlich aus den Auffüllungen entnommen wurden, wurden nur relativ geringe Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die im Anhang 2 der BBodSchV für ausgewählte Schadstoffe vorgegebenen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch im Bereich von Industrie- und Gewerbegrundstücke werden in keiner der untersuchten Bodenproben überschritten. Auch der vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2017) für den Einzelparameter Benzo(a)pyren für Industrie- und Gewerbegebiete vorgegebene Prüfwert wird in den untersuchten Bodenproben deutlich unterschritten.
Ausgehend von der vom Auftraggeber vorgegebenen Aufgabenstellung kann eingeschätzt werden, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung weiterführender altlastenrelevanter Untersuchungen oder Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.
Im Falle eventueller Tiefbauarbeiten ist jedoch zu berücksichtigen, dass in kleinräumigen Bereichen die Auffüllungen erhöhte PAK-Gehalte aufweisen können und der in diesen Bereichen anfallende Bodenaushub der Einbauklasse Z 2 gemäß LAGA M 20 zugeordnet werden muss. Vorrangig erfüllen die geringmächtigen Auffüllungen hinsichtlich des Gehaltes an PAK und Schwermetallen jedoch die Kriterien für die Einbauklassen Z 1 bzw. Z 0.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich in Privatbesitz.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ liegt im unbeplanten Innenbereich von Torgelow, südlich der Bahnstrecke an der Lindenstraße. Der Bebauungsplan Nr. 33/07 „Lindenstraße“ befindet sich östlich des Plangeltungsbereichs, grenzt jedoch nicht unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 44/2022.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Torgelow keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Ländlichen GestaltungsRaum und ist Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen. Teile des Gemeindegebietes gehören zu großen militärischen Anlagen, sind Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus. Torgelow ist an das überregionale Straßen- und Eisenbahnnetz angeschlossen.
Im Programmsatz 4.1 (5) ist der Grundsatz formuliert, dass die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.
Im Programmsatz 5.3 (1) ist der Grundsatz formuliert, dass *„In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.“*
Im Programmsatz 5.3 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass *„Zum Schutz des Klimas und der Umwelt soll der Ausbau der erneuerbaren Energien auch dazu beitragen, Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. ... .“*

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Torgelow als Grundzentrum eingestuft. Das Grundzentrum Torgelow nimmt ausgewählte mittelzentrale Aufgaben war. Hier wurde Torgelow als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie festgelegt. Die Stadt liegt auch in einem Tourismusentwicklungsraum.
Die Planung entspricht den Programmsätzen 6.5 (8): „*Solaranlagen sollen vorrangig auf Gebäuden oder Lärmschutzwänden bzw. auf versiegelten Standorten wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung errichtet werden.“*

In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 08.09.2023 und 09.04.2024 wird festgestellt, dass aufgrund der Vornutzung und der innerörtlichen Lage die Planung der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung entspricht. „*Der Bebauungsplan Nr. 44/2022 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“*

Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen in Tourismusentwicklungsräumen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Torgelow ist auch Schwerpunkt für den Städtetourismus. Die touristischen Infrastrukturangebote (z. B. Ukranenland) konzentrieren sich entlang der Uecker. Die Entwicklung des Bebauungsplangebietes nahe großer Industrie- und Gewerbebetriebe von denen Immissionen ausgehen, steht einer weiteren touristischen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Torgelow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 24.08.1995 wirksam ist. Er wurde zuletzt durch die 5. Änderung geändert, die mit Ablauf des 15.06.2018 wirksam geworden ist und mit dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil Holländerei ergänzt.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44/2023 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ gemischte Bauflächen dargestellt. Der Planbereich grenzt im Norden und Osten an Wohnbauflächen an. Im Süden befindet sich ein Mischgebiet und im Westen gemischte Bauflächen.

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



5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die überdachte Stellplatzanlage.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus der gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan kann das Gewerbegebiet nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die benachbarte Wohnbebauung hier auszuschließen. PV-Anlagen sind auf allen Dächern zulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,88 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt.
Aufgrund des großen Anteils der Erschließungsflächen bei der geplanten Carportanlage ist die Geschossflächenzahl geringer als die Grundflächenzahl.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf die 50 m überschreiten.
Die Baugrenze regelt welcher Teil des Grundstückes überbaut werden darf. Die Baugrenze hält 3 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze. Dies schränkt die gewerblich genutzten Gebäude so wenig wie möglich ein.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die Lindenstraße, die Landesstraße L321. Der Standort befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt die Grundstückszufahrt ist vorhanden.
„Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich linksseitig der L321 von ca. km 0.500 – ca. km 0.550 im Abschnitt 050 innerhalb der Ortdurchfahrt Torgelow.“[1]
Im Norden und Osten wurden mit der textlichen Festsetzung Nummer 3 Straßenbegrenzungslinien auf der Geltungsbereichslinie festgesetzt.

6.3 Hauptversorgungsleitungen

Durch den nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs verlaufen insgesamt vier aktive unterirdische Leitungen. Hierbei handelt es sich um zwei Breitbandleitungen sowie zwei 20-kV-Stromleitungen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden diese

[1] Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 25.04.2024

Leitungsverläufe (Stellungnahme der E.DIS vom 29.04.2024) mitgeteilt. Außerdem wurde auf eine Niederspannungsstromleitung im südlichen Teil hingewiesen und ein stillgelegtes 20 kV-Kabel.

Mit Schreiben vom 23.01.2026 an den Vorhabenträger teilte die E.DIS Netz GmbH mit, dass auch das südlich verlaufende Niederspannungskabel künftig stillgelegt wird. Für die im nördlichen Bereich verbleibenden aktiven Leitungen hat die E.DIS Netz GmbH mit Schreiben vom 23.01.2026 an den Vorhabenträger einer Überdachung der Leitungen zugestimmt, jedoch die Errichtung von Wänden in diesem Bereich ausgeschlossen.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Der Erhalt des Siedlungsgehölzes im Nordwesten – auch wenn dieser Bereich nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs ist – trägt zur Sicherung des örtlichen Kleinklimas und zur Aufrechterhaltung bestehender Grünstrukturen bei. Durch die geplante Nachnutzung bereits versiegelter oder vorgeprägter Flächen wird der Umfang zusätzlicher Bodenversiegelung deutlich reduziert; es entsteht lediglich eine sehr geringe Neuversiegelung.

Als Maßnahme der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen sowie den befestigten Erschießungsflächen auf dem jeweiligen Grundstück ortsnah zu versickern ist, sofern keine wasserrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Gründe entgegenstehen. Hierdurch werden die Grundwasserneubildung unterstützt, die Entwässerungsinfrastruktur entlastet und die mikroklimatischen Bedingungen verbessert.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten auswirken, so dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.
Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Um die Tötung und Verletzung von Brutvögeln im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Fällungen zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu realisieren.
V2 Um die Tötung und Verletzung von Fledermäusen im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, sind Abrisse zwischen dem 01. September und 1. November zu realisieren.
V3 Bei einer Bauzeit zwischen 01.März und 31. August ist eine Anlage von Bruten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrämungsmaßnahmen ab dem 01.März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrämung erfolgt eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche). Bei einer Bauunterbrechung von mehr als 5 Tagen ist die Fläche durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) auf etwaige Bruten abzusuchen. Eine Fort-führung der Bautätigkeit darf erst nach Freigabe durch die öBB stattfinden.
V4 Die Abrisse sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, die-se ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. Gegebenenfalls ist durch sie eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bau-werke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen

Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiter-zuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V5 Die Bauflächen im Bereich der östlichen Ruderalfluren sind vor Baubeginn von Oktober bis Februar mit leichter Technik von oberirdischen Gehölzbestandteilen zu befrei-en, zu mähen und zu umzäunen. Der circa 40 cm hohe Schutzzaun ist mit Fluchtrampen zu bestücken, sodass die Reptilien das Plangebiet unversehrt in Richtung Bahntrasse bzw. in Richtung Wohngebiet verlassen können. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln. Mit der Planung und Durchführung der Maßnahme ist eine fachkundige Person zu betreuen. GGF. ist durch diese eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ei-ne Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person über-nimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V6 Die Beleuchtung der überdachten Parkfläche wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Es sind Insekten-/Fledermausfreundliche Lichtquellen (mit einem geringen Ultraviolett- und Blauanteil im warmweißen Bereich 1.800 - 2.200 Kelvin) zu verwenden. Es sind nur zielgerichtete, rundum geschlossene Lichtquellen einzusetzen. Eine Abstrahlung über die Horizontale ist zu vermeiden.

V7 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ruderale Staudenfluren zu belassen und an den bezeichne-ten Stellen Quartiere der Zauneidechsen anzuordnen. Die Flächen sind dauerhaft als Zauneidechsenhabitat zu erhalten und entsprechend zu pflegen (Mahd max.2x pro Jahr unter Beseitigung des Mahdgutes mit Balkenmäher, Schnitthöhe 10 cm).

V8 Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Naturschutzbehörde vor Baubeginn schriftlich zu benennen ist. durchführen zu lassen. Der Einsatz der ökologischen Baubegleitung ist durch eine naturschutzfachlich ausgebildete Fachkraft durchzuführen. Die ökologische Bauüberwachung nimmt während der Baustelleneinrichtung und bei den Erdarbeiten an Bauberatungen teil und weist die am Bau Beschäftigten in die naturschutzfachlichen und ökologischen Aspekte der Bauausführung ein. Der Bauablauf ist zu dokumentieren (Protokolle, Fotos). Die Protokolle der ökologischen Baubegleitung mit Dokumentation der Maßnahmen in Wort und Bild ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

V9 Die mit Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot festgesetzten Baume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Die Vermeidungsmaßnahmen V7 und V9 wurde in der Planung festgesetzt, während die übrigen Vermeidungsmaßnahmen wegen dem fehlenden bodenrechtlichen Bezug nachrichtlich in die Planung eingestellt wurden.

6.4.2 CEF-Maßnahmen

CEF 1 Als Ersatz für den Verlust von 11 Einzelbäumen sind 30 Hochstämme heimischer stand-orttypischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2 m; 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm im Stadtgebiet von Torgelow zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstellen werden von der Stadt Torgelow zugewiesen und vertraglich zwischen der Stadt Torgelow, dem Bauherrn und der unteren Naturschutzbehörde gesichert. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die

Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 5 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode an-gewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen vor Baubeginn durchzuführen.

CEF 2 Auf der Maßnahmenfläche sind 2 Winterquartiere für Zauneidechsen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sowie entsprechend zu pflegen. Die Winterquartiere werden gem. Konfliktplan des AFB angeordnet. Ein Winterquartier hat eine Grundfläche von etwa 15 m², reicht 1 m unter OK Gelände und bis ca. 1 m über OK Gelände. Die 1 m tiefe Grube wird mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial der Klasse Z0, Steinen, toten Ästen und Wurzeln im Verhältnis 1:0,5 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Oberhalb der Geländeoberkante ist kein Abbruchmaterial sondern ausschließlich Naturmaterial zu verwenden. Das Kernstück der Winterquartiere ist die hohlraumreiche Gesteinspackung, die zum Zweck der Auflockerung mit Wurzelstubben und Ästen versetzt werden kann. Hierher sollen die Tiere im Winter gelangen und frostfrei überwintern. Zur Ableitung von Regenwasser ist eine 10 cm starke Dränage-schicht vorgesehen. In Richtung Wetterseite also Richtung Norden und Westen. muss das Habitat vor Wind und Niederschlägen geschützt werden. Daher wird hier ein Teil des Aushubs angefüllt. Nördlich kann niedriger Aufwuchs toleriert werden, da von dieser Seite kein Schattenwurf entsteht. Südlich und östlich soll Sand angedeckt werden, um Sonnenplätze zu schaffen. Wenige Wurzelstubben dienen als lichte Verstecke. Herstellung gemäß Abbildung 9 des AFB. Die Ersatzhabitate sind vor Baubeginn anzulegen und für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

CEF 3 Für die Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes ist im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“, zwischen die Winterquartiere ein Sommerquartier zu errichten und dauerhaft zu erhalten sowie entsprechend zu pflegen. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² und einer Höhe von 1 m herzustellen. Die Ersatzhabitate sind vor Baubeginn anzulegen und für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.

CEF 4 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen an zu erhaltenden Bäumen des Flurstückes 33 der Flur 10 der Gemarkung Torgelow zu installieren.
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.

CEF 5 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Das Ersatzquartier ist vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen am zu erhaltenden Gebäude zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung fest-gesetzten Bäumen von insgesamt: 1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.

CEF 6 Es sind Spaltquartiere vor Baubeginn am zu erhaltenden Gebäude zu installieren. Mit vier Fledermausganzjahreskästen z.B. Typ 1WQ der Firma Schwegler ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Zwergfledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld anzubringen.

CEF7 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF 3 bis 7 sind durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort der Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu überwachen. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF 8 Gemäß Anpflanzfestsetzung sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern vor Baubeginn zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Gehölze im Bereich der geplanten Hecke sind zu erhalten. Empfohlen werden folgende Pflanzen: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hundsrose, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage oder die Verkehrssicherheit aufgund eingeschränkter Sicht durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

Die CEF-Maßnahmen 1 und 4 werden außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert und können daher nicht über den Bebauungsplan gesichert werden. Die CEF-Maßnahmen 2, 3, 5, 6 und 8 wurden festgesetzt und die CEF-Maßnahme 7 wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nachrichtlich in die Planung eingestellt.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wurde die Zaunhöhe an den öffentlichen Straßen begrenzt und rund um die Stellplatzanlage die Pflanzungen von Sträuchern vorgesehen.

6.6 Kennzeichnungen

Das Betriebsgelände des ehemaligen Kohlehandels wird als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

6.7 Hinweise

6.7.1 Bodendenkmale

„Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.“[2]

6.7.2 Eisenbahnbetriebsanlage

Die Deutsche Bahn AG weist in ihrer Stellungnahme vom 03.05.2024 auf die gewidmete Eisenbahnbetriebsanlage am nördlichen Plangebietsrand hin.
„Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden.
Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bestand und Betrieb von Photovoltaikanlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen etc.).
Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
Eine Kabel- und Leitungsermittlung wurde nicht durchgeführt. Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Kontakt: www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.“

Das Eisenbahn-Bundesamt weist in seiner Stellungnahme vom 05.06.2024 hin:

[2] Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 17.05.2024

„2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
3. Der Grundstückeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.
4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
5. Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Wind-wurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
6. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechselungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslöst oder deren Wirkung beeinträchtigt. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.
7. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
8. Für Baugenehmigungen nahe der Strecke ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) zu beteiligen: DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com.“

6.7.3 Munitions- und Kampfmittelbelastung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 17.05.2024 hin, dass keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung aus den vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes hervorgehen.
„Sollten im Verlauf der Umsetzung des …planes trotz Negativerstauskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“

6.7.4 Straßenverkehrsamt

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 17.05.2024 hin:
„- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. §45 Abs. 6 StVO) darüber einholen, wie Ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.“

6.7.5 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 17.05.2024 hin:
„Die geplanten Anlagen (insb. Gewerberäume und Stellplätze) sind gem. § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Licht (Blendung) verursacht werden.
Hinsichtlich der weiteren Planung von Gewerberäumen sowie der Anordnung der Stellplätze ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beachten.
Bezüglich der weiteren Planung von PV-Anlagen wird ebenfalls auf den Beschluss „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 verwiesen.“

6.7.6 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 03.07.2024 hin:
Abfall:
1. *Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
2. *Wird bei der Maßnahme Recyclingmaterial (RC-Material) eingebaut, ist dies nach §§ 22 Abs. 1 Ersatzbaustoffverordnung dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen sofern der Einbau 250 m³ übersteigt. …*

Bodenschutz:
1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
2. *Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.“*

6.7.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme vom 23.03.2026 hin:
„Von den Dach- und Stellflächen anfallendes <u>unbelastetes</u> Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden.
…

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen…
Sollte es zu einer gezielten Sammlung und Versickerung/Einleitung von Regenwasser in das Grundwasser/Oberflächenwasser kommen, so stellt dies eine Benutzung des Grundwassers/Oberflächenwassers dar und es ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die Lindenstraße erschließt den Plangeltungsbereich. Veränderungen sind nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen zu erfolgen.

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

Löschwasser
„Auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Unterstellmöglichkeit und ggf. Winterlager für Fahrzeuge, wie z. B. Wohnmobile und Boote, wird seitens der Brandschutzdienststelle von einer erhöhten Brandgefahr und –last ausgegangen. Gemäß Arbeitsblatt W405 ergibt sich somit ein Löschwasserbedarf von 96m³/h (1.600l/min.) über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung kann im Bestand, über den Grundschutz der Gemeinde, gesichert werden.“[3]
Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Somit ist bei einer überwiegenden Bauart (feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachung) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 -02/2008 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h zu sichern. Es gibt zwei Unterflurhydranten im Nahbereich, die beide jeweils diesen Bedarf absichern. In der Summe stehen somit 96 m³/h zur Verfügung.
Wenn der Vorhabenträger eine andere Bauart wählt, die einen höheren Bedarf an Löschwasser zur Folge hat, ist die Sicherung des Löschwassers im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Stromversorgung
Im Norden des Geltungsbereichs verlaufen 20 kV-Leitungen.

Telekommunikationslinien
Im Norden des Geltungsbereichs verlaufen Breitbandkabel.

[3] Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 17.05.2024

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

7.3 Natur und Umwelt

Wegen des Verfahrens nach § 13a BauGB ist keine Kompensation für die Flächenversiegelung erforderlich. Die Vermeidungs-, Ersatz- und CEF-Maßnahmen, die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergeben sind umzusetzen.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ werden Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne einer Grundstücksvereinigung, Grundstücksverschmelzung oder Baulasteintragung erforderlich, da ansonsten die öffentlich rechtliche Erschließung nicht für alle Teilgrundstücke eindeutig gesichert ist.

7.5 Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Gewerbegebiet	22.579 m²	100 %
Gesamt	**22.579 m²**	**100 %**

Torgelow, ……

Die Bürgermeisterin Siegel