

# SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42/2022

## "Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei

### TEXT (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

###### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

###### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Entspricht Vermeidungsmaßnahme V4 des Artenschutzfachbeitrages

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

##### 3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

###### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche L1 ist auf 2 m Breite beidseits der Trinkwasserleitung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserversorgungsunternehmens zu belasten.

Die gekennzeichnete Fläche L2 ist auf 2 m Breite mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgungsunternehmens zu belasten.

#### II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1. Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muss mindestens 15° betragen.

#### III. Hinweise

##### 1. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, 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, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, 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. Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

V1 Vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vor Beginn der Bauarbeiten sind die Bereiche der Baugrube und der Auffahrt manuell, mit Balkenmäher, mit 10 cm Bodenabstand, unter manueller Verbringung des Mahdgutes in die Randbereiche, zu mähen.

V2 Ab dem auf V1 folgenden 01. März sind die Bauarbeiten zu beginnen und ununterbrochen fortzusetzen.

V3 Zur Suche und Verbringung der Zauneidechsen von der Baufäche in Habitate des Umlands ist eine fachkundige Person zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, diesen an uNB, Bauherrn, Stadt weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

##### 3. Externe Kompensationsmaßnahme

Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Realmaßnahmen (siehe Tabelle 10 Umweltbericht) oder durch die Nutzung eines Ökokontos zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 12,471 m<sup>2</sup> entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Beim Kauf von Ökopunkten sind bei 7,215 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche pro 1 m<sup>2</sup> beanspruchter Grundstücksfläche vom jeweiligen Bauherrn 1,73 Ökopunkte zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Vorgeschlagen wird die Verwendung des Ökokontos VG-048 „Naturwaldinsel Annenhof“ Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 10 km vom Eingriffsort entfernt.

##### 4. Zurückzubauende Mittelspannungsstromleitung

Die E.DIS plant die Errichtung einer neuen Trafostation und in diesem Zusammenhang die Umverlegung der Mittelspannungsstromleitungen. Der Bereich mit der zurückzubauenden Stromleitung kann erst bebaut werden, wenn die neue Trafostation und deren Zuleitungen fertig gestellt sind.

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

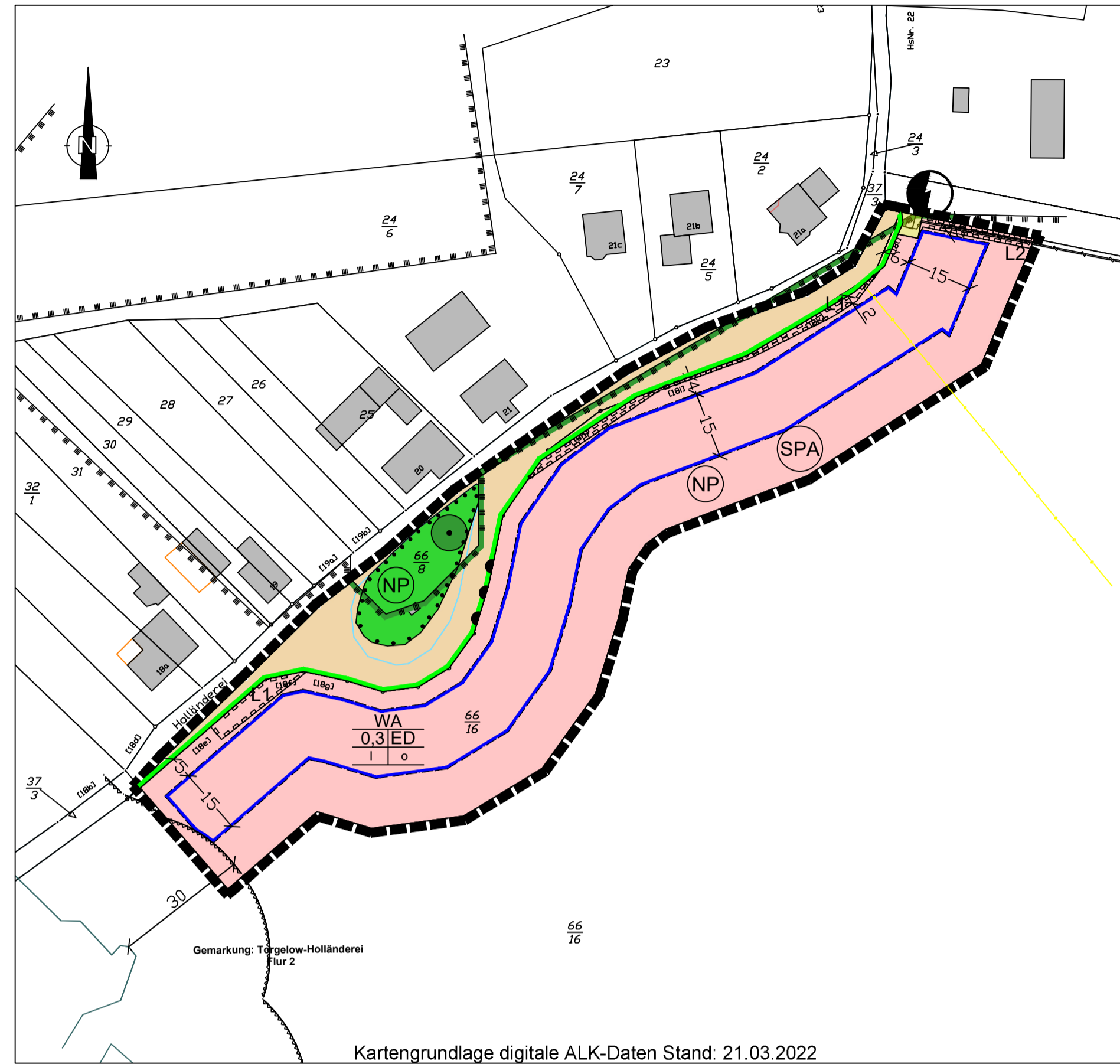
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

• 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist).

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500



### ZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1  
0,3 Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

##### 2. Bauweise, Baugrenzen

**O** offene Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)  
Baugrenze

##### 3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### 4. Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung hier Elektrizität

##### 5. Hauptversorgungsleitungen

unterirdische Hauptversorgungsleitung hier 20 kV-Stromleitung

##### 6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün

##### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung: Bäume

##### 8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

##### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

#### II. Nachrichtliche Übernahmen

##### § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten und Schutzobjekte: SPA 12

Naturpark, hier NP 6

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand

Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Trinkwasserleitung  
zurückzubauende Mittelspannungsstromleitung

#### Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 07/2022 am 15.07.2022 sowie im Internet erfolgt.

2. Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 24.06.2022 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 06.09.2022 vor.

3. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 07.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. 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 09.01.2023.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ und die Begründung haben in der Zeit vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.01.2023 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 01/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.

6. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 21.06.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ Stand April 2023 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

7. Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2023.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ Stand 04/2023 und die Begründung haben in der Zeit vom 04.09.2023 bis zum 05.10.2023 nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.08.2023 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 08/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Hier konnten auch der Entwurf und die Begründung während der Auslegungsfrist eingesehen werden.

9. Das Verfahren wurde auf das Regelverfahren umgestellt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ Stand 02/2024 wurde am 19.03.2024 von Stadtvertretung der Stadt Torgelow mit Begründung und Umweltbericht als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

10. Die erneute Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ Stand 02/2024 und die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag sowie die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Stadt Torgelow eingestellt. Die Bekanntmachung war vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

12. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Der Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Torgelow, den .....

Siegel

Bürgermeisterin

## Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im Ortsteil Holländerei (Gemarkung Torgelow-Holländerei Flur 2 Flurstücke 66/8 und 66/16 [jeweils teilweise])

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ im Ortsteil Holländerei erlassen:

14. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1 : ..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den .....

15. Der Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Torgelow, den .....

Siegel

Bürgermeisterin

16. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Torgelow, den .....

Siegel

Bürgermeisterin



## Bebauungsplan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländereider Stadt Torgelow

Stand: Entwurf Februar 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann