

SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44/2022

"Stellplatzanlage Lindenstraße"

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO
Eingeschränkte Gewerbegebiete (§§ 1 und 8 BauNVO)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO) PV-Anlagen sind auf sämtlichen Dächern zulässig.

2. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO
Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand wie in der offenen Bauweise zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise wird die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m aufgehoben.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 3.1 entspricht Vermeidungsmaßnahme V6 des Artenschutzfachbeitrages
Die Beleuchtung der überdachten Parkfläche wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die Verwendung von Kaltstrahlern ist zu bevorzugen.
- 3.2 entspricht Vermeidungsmaßnahme V7 des Artenschutzfachbeitrages
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ruderale Staudenfluren zu belassen und an den bezeichneten Stellen Quartiere der Zauneidechsen anzuordnen.
- 3.3 entspricht CEF-Maßnahme CEF 1 des Artenschutzfachbeitrages
Als Ersatz für den Verlust von 11 Einzelbäumen sind 11 Hochstämme heimischer Arten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibeck und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind vor Baubeginn durchzuführen.
- 3.4 entspricht CEF-Maßnahme CEF 2 des Artenschutzfachbeitrages
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: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, 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 aufgrund eingeschränkter Sicht durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
- 3.5 entspricht CEF-Maßnahme CEF 3 des Artenschutzfachbeitrages
Für die Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes sind im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“ zwei Winterquartiere anzulegen. Dafür ist eine Fläche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Ersatzhabitate sind vor Baubeginn anzulegen und für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
- 3.6 entspricht CEF-Maßnahme CEF 4 des Artenschutzfachbeitrages
Für die Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes ist im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“, ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Ersatzhabitate sind vor Baubeginn anzulegen und für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
- 3.7 entspricht CEF-Maßnahme CEF 5 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren.
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.
- 3.8 entspricht CEF-Maßnahme CEF 6 des Artenschutzfachbeitrages
Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Hausrotschwanz) ist zu ersetzen. Das Ersatzquartier ist vor Beginn von Fall- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes zu installieren. Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 1 Nistkasten mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung.
- 3.9 entspricht CEF-Maßnahme CEF 7 des Artenschutzfachbeitrages
Es sind Spaltquartiere vor Baubeginn zu installieren. Mit vier Fledermausfachkästen z. B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf ist der Verlust von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld anzubringen.

II. Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
Die gestalterischen Festsetzungen gelten für den Bereich, der vom öffentlichen Raum aus einsehbar ist (Bahnstrecke = Straße Waldsiedlung, Lindenstraße auch südlicher Ausleger). Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind in Form Zäunen (Drahtzäune, Gitter- oder Holzzäune) bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Dabei sind Drahtzäune und Gitter mit Kletterpflanzen oder Sträuchern einzugrünen.

III. Kennzeichnungen

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

IV. Hinweise

- 1) Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
- 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 Brutten durch bodenbrütende Vogelarten mittels Vergrümnungsmaßnahmen ab dem 01. März bis Baubeginn zu verhindern. Zur Vergrümnung erfolgt entweder eine regelmäßige Befahrung der Fläche (mindestens 2mal pro Woche) oder durch das Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen mit daran befestigten Flatterbändern oder Fahnen, Abstand 25 m.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GEe 0,8
eingeschränktes Gewerbegebiet i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links)

2. Bauweise, Baugrenzen

a
abweichende Bauweise (in Nutzungsschablone unten rechts)

3. Verkehrsflächen

— Baugrenze
— Straßengrenzlinie

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

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.5 und 3.6

□ Zauneidechsen Winterquartier
□ Zauneidechsen Sommerquartier

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 8 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 4 BauNVO

§ 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4
● Anpflanzen: Bäume
● Sträucher

○ Anpflanzen Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenze
— Flurstücksnummer

■ Bestandsgebäude mit Hausnummer

— Flurgrenze

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, diese 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 Bauwerke 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 weiterzuleiten 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 befreien, zu mähen und zu umzäunen. Der circa 40 cm hohe Schutzzaun ist mit Fluchtrampen zu bestücken, sodass die Reptilien das Plangebiet unverseht 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 betreiben. 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 eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

2) CEF-Maßnahmen

CEF 8 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.

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 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow 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 sowie im Internet erfolgt.
- Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 08.06.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 08.09.2023 vor.
- 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.
- 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
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ und die Begründung und der Artenschutzfachbeitrag 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 ausgelegt. Der Entwurf war in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal zugänglich. Die öffentliche Auslegung wurde am im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Torgelow. Die Bekanntmachung war vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ Stand mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- 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
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ Stand und die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 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.
- Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Torgelow, den

Siegel Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Torgelow, den

Siegel Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Torgelow, den

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ (Gemarkung Torgelow, Flur 10, Flurstücke 33 (teilweise), 36/1 (teilweise), 38/1, 39/1, 40/1, 41/4, 41/5 (teilweise), 42/3 (teilweise) und 42/6)

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des 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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 44/2022 „Stellplatzanlage Lindenstraße“ in Torgelow erlassen:



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V <2016 >
Bebauungsplan Nr. 44/2022 "Stellplatzanlage Lindenstraße" der Stadt Torgelow
Stand: Entwurf Dezember 2023