SATZUNG DER STADT TORGELOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46/2024

"Wohnen Jungfernbeck I" im Ortsteil Holländerei

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



Kartengrundlage digitale ALK-Daten Stand: 21.03.2022

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1 (Nutzungsschablone 1. Zeile)	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone 2. Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone 3. Zeile links)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise (in Nutzungsschablone 3. Zeile rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone 2. Zeile rechts)	
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- unterirdisch; Art hier Trinkwasserleitung
- unterirdisch; Art hier Niederspannungsstromleitung
- unterirdisch; Art hier Mittelspannungsstromleitung

5. Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Nr. i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebiete und Schutzobjekte: SPA Ueckermünder Heide (DE_2350-401)
SPA	
NP	Naturpark, hier NP 6

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Gemarkung Torgelow-Holländerei Flur 1	Gemarkung
	Flur
53/1	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
18	Bestandsgebäude mit Hausnummer

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. Entwässerungsregelungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

3. Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht 1
Für das für die Trinkwasserversorgung zuständige Unternehmen wird ein 2 m breites Leitungsrecht beidseits der Trinkwasserleitung festgesetzt.
Leitungsrecht 2
Für das für die Stromversorgung zuständige Unternehmen wird ein 1 m breites Leitungsrecht beidseits der Stromleitungen festgesetzt.

4. Solardachpflicht
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Solarmindestfläche
Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe entgegenstehen.

5. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Nebengebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis 7° sind mindestens extensiv zu begrünen.

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

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Krüppelwalmdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptdächer muss zwischen 30 Grad und 40 Grad betragen. Flachdächer, Pultdächer oder sonstige Dachformen sind unzulässig, mit Ausnahme untergeordneter Bauteile (z. B. Eingangsüberdachungen, Garagen oder Anbauten), bei denen abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen werden können, sofern sie sich gestalterisch unterordnen.

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1. Vermeidungsmaßnahmen § 44 Abs. 1 BNatSchG

1.1 VAFB1 Dämmerungs- und Nachtbauverbot
Um erhebliche Störungen, ausgehend von Lärm-, Licht-, Bewegungs- und Erschütterungs-emissionen, auf die dämmerungs- und nachtaktive Artengruppe der Fledermäuse zu vermeiden, sind die Bauarbeiten jahreszeitabhängig auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Während der Winterruhe (01. November bis Ende Februar) kann auf die Maßnahme verzichtet werden.

1.2 VAFB2 Vermeidung übermäßiger Lichtemissionen
Die Emissionen der Wege- und Außenbeleuchtung der Gebäude sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Es sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereiche) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur > 2700 K sind im Außenbereich nur in begründeten Ausnahmefällen zu verwenden.

1.3 VAFB3 Flächenkontrolle Brutvögel durch ÖBB
Fallen die Bauarbeiten in die Brutzeiten (hier vom 20. Februar bis 10. August), hat vor Beginn der Bauarbeiten eine Flächenkontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person (i. d. R. ÖBB) zu erfolgen. Zu begutachten sind die Vorhabenfläche, der angrenzende Acker sowie die angrenzenden Gehölze und Gebäude im Umfeld von 30 m um die Vorhabenfläche. Bei einer Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen hat eine erneute Kontrolle zu erfolgen. Beim Vorkommen von laufenden Bruten ist artenschutzkonform zu reagieren, z. B. durch Einhaltung einer Baulücke bis zum Abschluss der Brut. Das Vorgehen ist zu protokollieren und mit der zuständigen uNB abzustimmen.

1.4 VAFB4 Vermeidung von Kollisionen mit Glasflächen
Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Für Vögel gefährliche Durchsichten an Balkon- oder Terrassenbrüstungen sind zu vermeiden.

1.5 VAFB5 Umgang mit offenen Baugruben
Das Anlegen von Kabelgräben und Baugruben ist so abzustimmen, dass diese nicht länger als unbedingt erforderlich offenbleiben. Offene Gräben sind täglich, besonders aber vor dem Verschluss, von hineingefallenen Tieren (z. B. Frösche, Kröten, Eidechsen und Kleinsäuger) zu beräumen.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale
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.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 10.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/25 „Wohnen Jungfernbeck I" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 04/2025 am 17.04.2025 sowie im Internet vom 17.04.2025 bis 16.05.2025 auf der Seite der Stadt Torgelow und über das Bau- und Planungsportal M-V erfolgt.

2. Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 02.06.2025 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die landesplanerischen Stellungnahmen liegen mit Schreiben vom 12.09.2025 vor.

3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 30.04.2025 bis zum 16.05.2025 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

4. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 24.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 E-Mail vom 29.10.2025.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I" und die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2025 bis zum 05.01.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 24.11.2025 bis zum 05.01.2026 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom 24.11.2025 bis zum 05.01.2026 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 14.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom 14.11.2025 bis zum 05.01.2026 auf der Internetseite der Stadt Torgelow eingestellt. Die Bekanntmachung war vom 14.11.2025 bis zum 05.01.2026 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

7. Die betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB mit E-Mail vom 03.03.2026 zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf Stand 02/2026 aufgefordert.

8. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am ..17. JUNI 2026.. die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I" wurde am ..17. JUNI 2026... von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..17. JUNI 2026.. gebilligt.

Torgelow, den 17. JUNI 2026...
Siegel — Stadt Torgelow — Landkreis Vorpommern-Greifswald
K. Rzadtki
Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am 28. Mai 2026 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 : 1000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Pasewalk, den 28.05.2026
Siegel — Kataster- und Vermessungsamt Vorpommern
Müller

11. Der Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I" als Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Torgelow, den ..17. JUNI 2026..
Siegel — Stadt Torgelow — Landkreis Vorpommern-Greifswald
K. Rzadtki
Bürgermeisterin

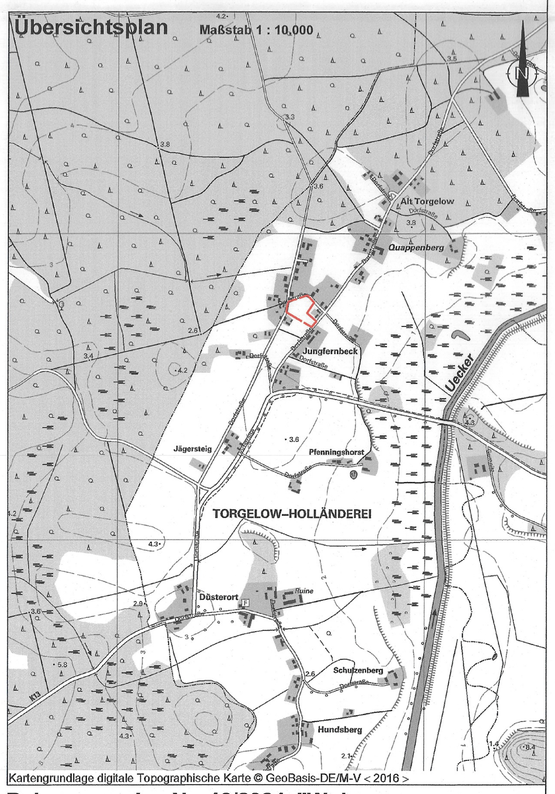
12. Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I" und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...21. AUG. 2026 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 08/2026 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 ..22. AUG. 2026.. in Kraft getreten.
Torgelow, den ..22. AUG. 2026..
Siegel — Stadt Torgelow — Landkreis Vorpommern-Greifswald
K. Rzadtki
Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I" im Ortsteil Holländerei (Gemarkung Torgelow-Holländerei Flur 1 Flurstück 53/1)

Aufgrund der §§ 10 und 13a 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, 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..17. JUNI 2026.. folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 46/24 „Wohnen Jungfernbeck I" im Ortsteil Holländerei erlassen:

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 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist),
- Bundesnaturschutzgesetz 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2016 >

Bebauungsplan Nr. 46/2024 "Wohnen Jungfernbeck I" im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow

Stand: Satzung April 2026

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann