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. Entwässerungsregelungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
Entspricht Vermeidungsmaßnahme V7 des Artenschutzfachbeitrages
Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zu-fahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe dezentral zu versickern.

3. 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 und dauerhaft zu erhalten.

4. 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. Nachrichtliche Übernahmen

1. 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 Baufläche 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/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

V5 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder innenliegen-de Möblierungen vorzunehmen oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex ® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.

V6 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

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.

2. Externe Kompensationsmaßnahme
Der Eingriff durch das geplante Vorhaben wird durch den Kauf von 12.471 m² Kompensationsflächenäquivalenten des Ökokontos VR-055 „Naturwald Buchenhorst" kompensiert, welches sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" befindet.

3. 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.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500



Kartengrundlage digitale ALK-Daten Stand: 17.09.2025

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 — § 4 BauNVO
0,3 — Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone unten links) — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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

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

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

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 — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung hier Elektrizität

5. Hauptversorgungsleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdische Hauptversorgungsleitung hier 20 kV-Stromleitung

6. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung hier Verkehrsgrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekte: SPA 12
SPA
NP — Naturpark, hier NP 6
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Waldabstand

III. Darstellungen ohne Normcharakter

66/16 — 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 ausgelegen.
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 ausgelegen. 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 02.04.2024.

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd" Stand 02/2024 und die Begründung mit Umweltbericht und der Artenschutzfachbeitrag wurden in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 13.06.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 13.06.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die zu veröffentlichenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 29.04.2024 bis zum 13.06.2024 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.04.2024 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 04/2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom 19.04.2024 bis zum 13.06.2024 auf der Internetseite der Stadt Torgelow eingestellt. Die Bekanntmachung war 19.04.2024 bis zum 13.06.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.

12. Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow hat in ihrer Sitzung am 29.09.2025 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die 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 29.09.2025 von der Stadtvertretung der Stadt Torgelow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.09.2025 gebilligt.

Torgelow, den 29.09.2025

Siegel — Stadt Torgelow

Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Torgelow über den Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei (Gemarkung Torgelow-Holländerei Flur 2 Flurstücke 37/11 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.09.2025 folgende Satzung des Bebauungsplan Nr. 42/2022 „Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei erlassen:

14. Der katastermäßige Bestand am 24.09.2025 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 : 4000 entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasewalk....., den 24.09.2025

Landkreis Vorpommern-Greifswald
FB Kataster und Vermessung

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

Torgelow, den 29.09.2025

Siegel — Stadt Torgelow

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 13.10.2025 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof" Nr. 10/2025 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 20.11.2025 in Kraft getreten.

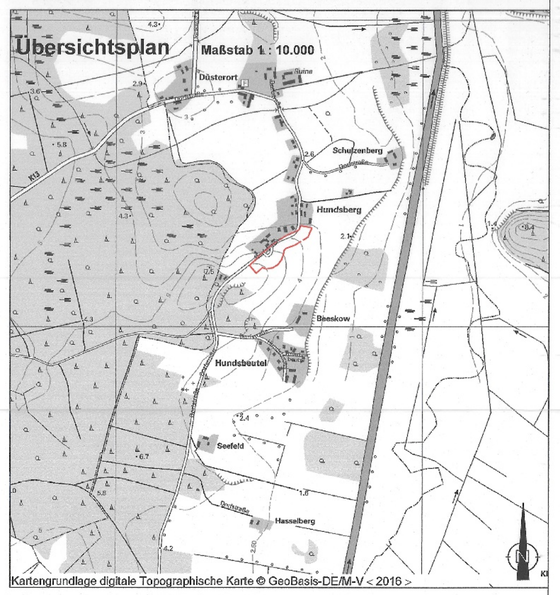
Torgelow, den 20.11.2025

Siegel — Stadt Torgelow

Bürgermeisterin

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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.



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

Bebauungsplan Nr. 42/2022 "Wohnen Hundsberg Süd" im Ortsteil Holländerei der Stadt Torgelow

Stand: Satzung September 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann