

**Bebauungsplan Nr. 37/16  
„Wohnbebauung nördliche  
Karlsfelder Straße“**



## Impressum

### Stadt Torgelow

Begründung des zusätzlichen Bedarfs an Wohnbauflächen  
Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“

Auftraggeber:

Stadt Torgelow  
Der Bürgermeister  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow  
Tel: +49 3976 252 0  
E-Mail: [info@torgelow.de](mailto:info@torgelow.de)

Bearbeitung:

Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung  
Barnstorfer Weg 6  
18057 Rostock  
Tel: +49 381 37706983  
E-Mail: [genschow@wimes.de](mailto:genschow@wimes.de)

August 2016

**Inhaltsverzeichnis**

1	Vorbemerkungen .....	4
2	Analysen .....	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	6
2.3	Wirtschaft und Beschäftigung .....	8
2.3	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung.....	10
	Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis .....	14

**Quellenverzeichnis:**

- Einwohnerdaten, Einwohnermeldestelle der Stadt Torgelow
- Gebäude- und Wohnungsdaten - Statistisches Amt M-V und Vor-Ort-Begehung Wimes
- Arbeitslosen- und die SV-Beschäftigtendaten, Agentur für Arbeit Nürnberg
- Pendlerdaten, Agentur für Arbeit Hannover

**Redaktionelle Vorbemerkung:**

Zur sprachlichen Vereinfachung werden Begriffe, die grammatisch in weiblicher und männlicher Form gebildet werden können, durchgängig in der jeweils kürzeren, zumeist männlichen Form gebraucht. Frauen und Männer werden jedoch stets in gleicher Weise angesprochen.

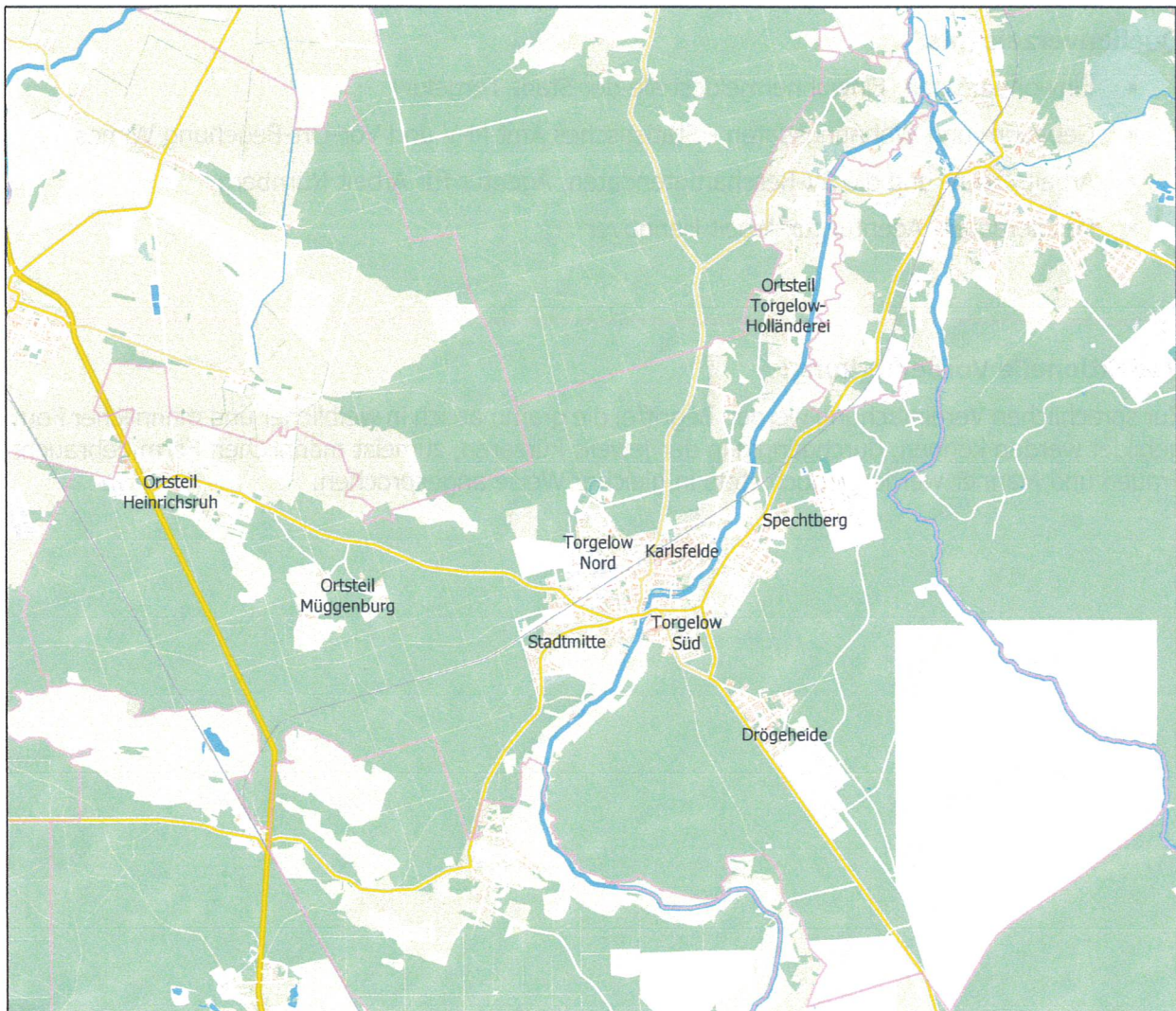
## 1 Vorbemerkungen

Torgelow ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Greifswald und hat gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) eine Funktion als Grundzentrum wahrzunehmen. Die Stadt ist Verwaltungssitz des Amtes Torgelow-Ferdinandshof, dem neben Torgelow weitere sechs Gemeinden angehören.

Naturräumlich ist Torgelow an der unteren Uecker im Gebiet der Ueckermünder Heide gelegen.

Die Stadt Torgelow gliedert sich in sechs Stadtteile: Stadtmitte, Torgelow NORD, Karlsfelde, Torgelow SÜD, Spechtberg und Drögeheide. Im Jahr 2014 erfolgte die Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinden Torgelow-Holländerei und Heinrichsruh mit dem Ortsteil Müggenburg. Die Stadt Torgelow erstreckt sich nunmehr über eine Fläche von 72 km<sup>2</sup>.

### Karte 1: Gesamtstadt Torgelow

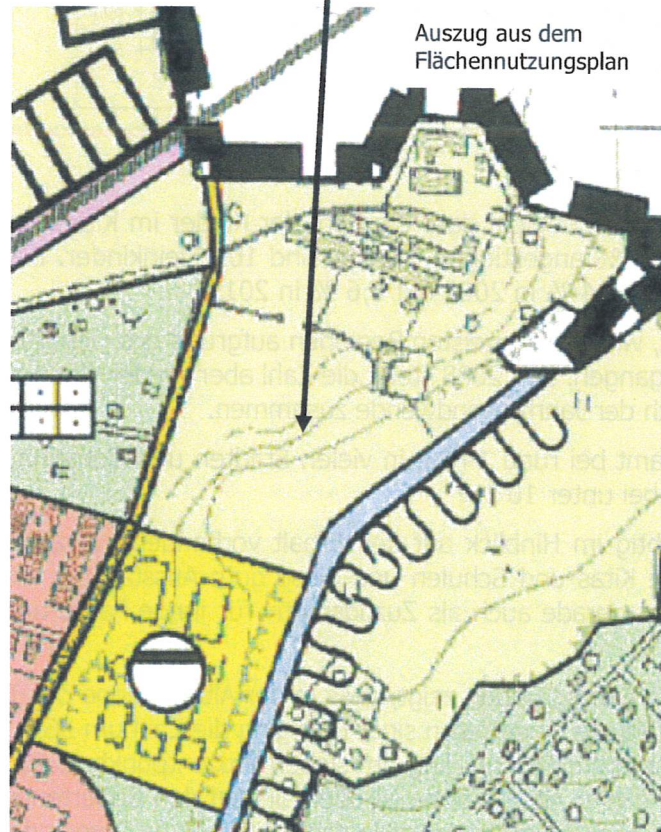
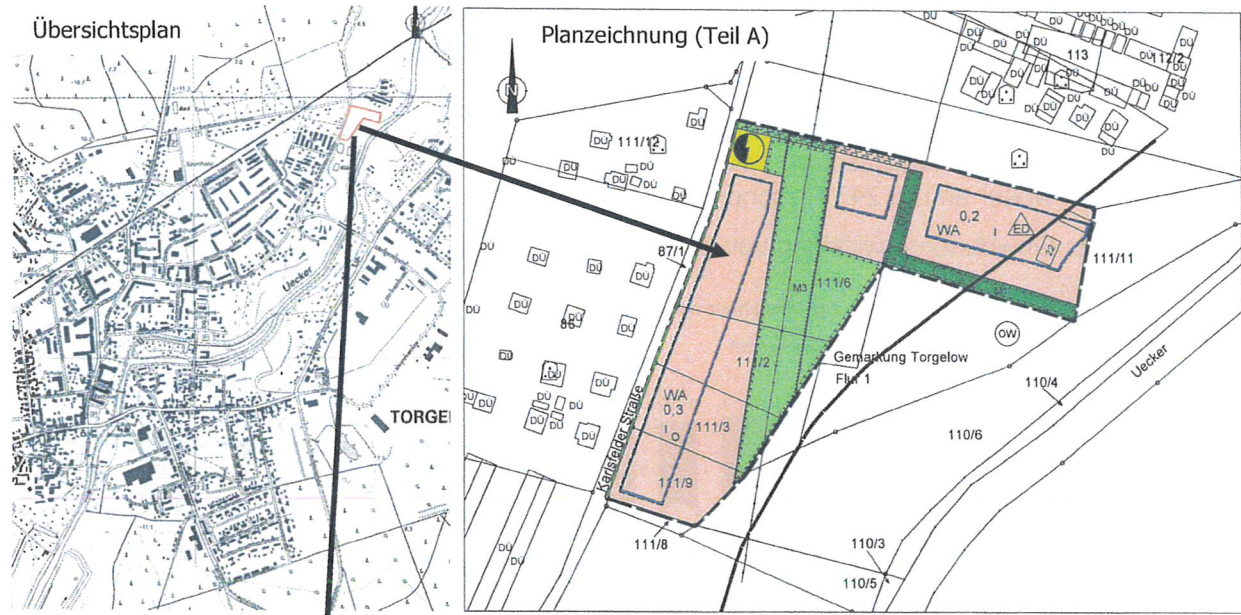


Mit dem Bebauungsplan soll ein Wohngebiet mit einer Fläche von 0,9 ha entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ umfasst den Bereich nördlich der Hauptpumpstation Karlsfelder Straße (ehemaliges Klärwerk) bis Karlsfelder Straße 22.

Der Planbereich ist verkehrlich gut erschlossen durch seine unmittelbare Lage an der Karlsfelder Straße.

Der Planungsraum befindet sich am äußersten Rand der Stadt Torgelow im Nordosten des Stadtteils Karlsfelde und wird landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar und soll im Parallelverfahren geändert werden.

**Karte 2: Planungsraum**



**Darstellung im FNP:**

7. Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs. 1 und Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

**Ausweisung nach der 4. Änderung:**

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) (§ 1 bis 11 BauNVO)

Wohnbauflächen

§ 1 Abs. 1 BauNVO

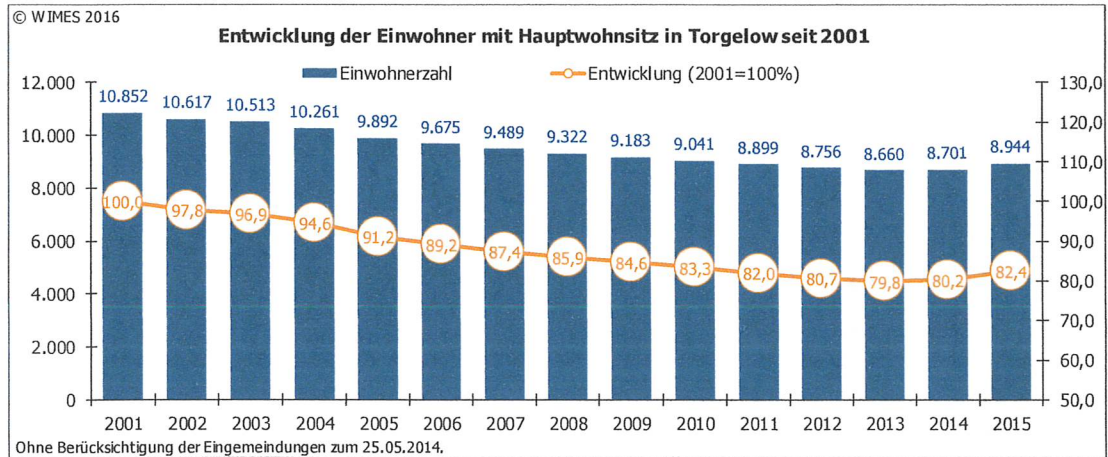
## 2 Analysen

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Einwohnerentwicklung gesamt

In der Stadt Torgelow war nach Einwohnerverlusten von 2001 bis 2013 im Jahr 2014 erstmals gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 41 Personen zu verzeichnen. Zum Jahresende 2015 stieg die Einwohnerzahl weiter an um 243 Personen.

**Abbildung 1:** Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2015 in der Kernstadt Torgelow



#### Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen

Nach ausgewählten Altersgruppen betrachtet, wird deutlich, dass die Zahl der Kinder im Kita-Alter im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2015 um 21,4 % angestiegen ist. Das sind 101 Kleinkinder. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg dabei von 4,4 % in 2001 auf 6,6 % in 2015.

Die Zahl der Schulkinder von 6 bis 15 Jahren ist, wie in den meisten Regionen aufgrund des Geburtenknicks in den 1990er Jahren, bis 2007 zurückgegangen. Seit 2008 steigt die Zahl aber wieder stetig an. Das hängt mit der steigenden Geburtenzahl nach der Jahrtausendwende zusammen.

Der Anteil der Kinder bis 15 Jahre liegt insgesamt bei rund 14 %, in vielen Städten und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern liegt dieser Wert bei unter 10 %.

Die Entwicklung der Kinderzahlen ist auch wichtig im Hinblick auf den Erhalt vorhandener sozialer Infrastruktur. So verfügt Torgelow über diverse Kitas und Schulen und diese gute Ausstattung mit dieser zielgruppenspezifischen Infrastruktur wirkt gerade auch als Zuzugsmotiv für junge Paare und Familien.

Die Betrachtung der Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen zeigt, dass in der Altersgruppe der Jugendlichen von 15 bis 25 Jahren die höchsten Verluste eingetreten sind. Hier ging die Zahl um 56,3 % (-916 Personen) zurück. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ging um sieben Prozentpunkte zurück, von 15,0 % auf 7,9 %. Der deutliche Rückgang dieser Altersgruppe ist ebenfalls auf den Geburteneinbruch in den 1990er Jahren zurückzuführen und kennzeichnet viele ostdeutsche Städte und Gemeinden. Gegenüber dem Vorjahr ist ein leichter Zugewinn in dieser Altersgruppe eingetreten, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen dürfte.

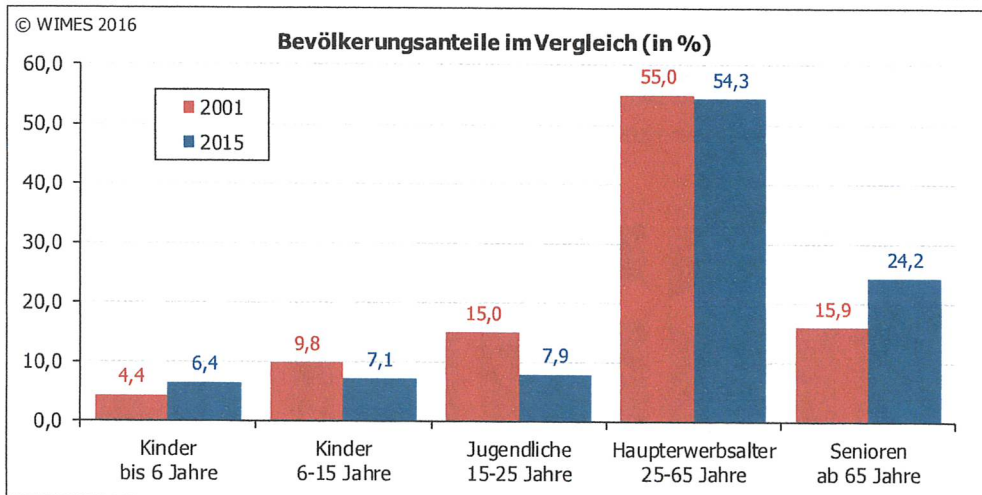
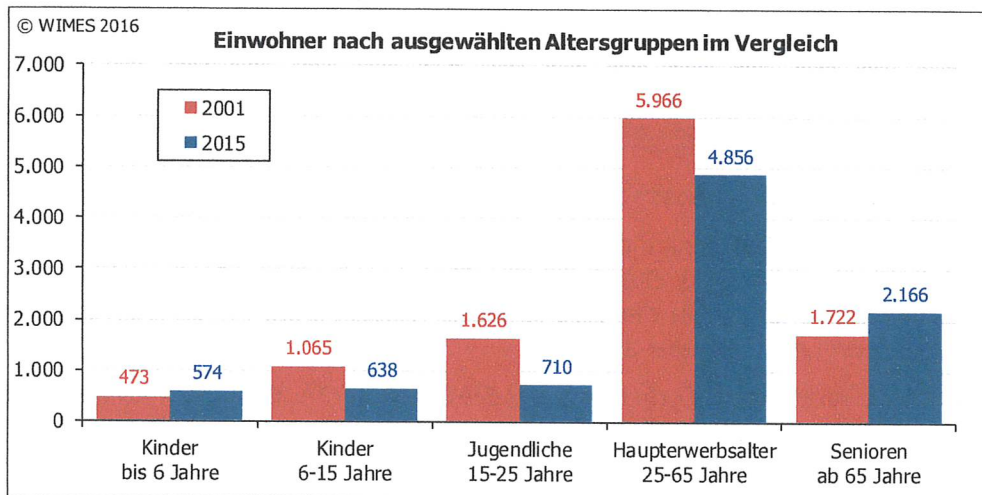
Bei den Personen im Haupterwerbsalter nahm die Zahl der Einwohner bis 2009 stetig ab, in den Folgejahren ist das Niveau recht stabil. Die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe nahm insgesamt von 2001 zu 2015 um 18,6 % (-1.110 Personen) ab. Der Anteil lag Ende 2015 bei 54,3 %.

Die Zahl der Senioren ab 65 Jahre hat sich um 25,8 % (+444 Personen) erhöht. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung lag Ende 2015 bei 24,2 %.

**Tabelle 1:** Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015
Stadtmitte	90	148	234	128	394	152	1.255	1.192	343	412
NORD	40	41	104	52	131	33	685	545	197	298
Karlsfelde	171	169	332	174	453	240	1.926	1.328	660	704
SÜD	45	50	108	61	186	52	728	633	391	415
Spechtberg	62	71	146	123	241	103	717	593	76	180
Drögeheide	65	95	141	100	221	130	655	565	55	157
<b>Torgelow</b>	<b>473</b>	<b>574</b>	<b>1.065</b>	<b>638</b>	<b>1.626</b>	<b>710</b>	<b>5.966</b>	<b>4.856</b>	<b>1.722</b>	<b>2.166</b>

Stadtteil	Kinder bis 6 Jahre		Kinder 6-15 Jahre		Jugendliche 15-25 Jahre		Haupterwerbsalter 25-65 Jahre		Senioren ab 65 Jahre	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Stadtmitte	58	64,4	-106	-45,3	-242	-61,4	-63	-5,0	69	20,1
NORD	1	2,5	-52	-50,0	-98	-74,8	-140	-20,4	101	51,3
Karlsfelde	-2	-1,2	-158	-47,6	-213	-47,0	-598	-31,0	44	6,7
SÜD	5	11,1	-47	-43,5	-134	-72,0	-95	-13,0	24	6,1
Spechtberg	9	14,5	-23	-15,8	-138	-57,3	-124	-17,3	104	136,8
Drögeheide	30	46,2	-41	-29,1	-91	-41,2	-90	-13,7	102	185,5
<b>Torgelow</b>	<b>101</b>	<b>21,4</b>	<b>-427</b>	<b>-40,1</b>	<b>-916</b>	<b>-56,3</b>	<b>-1.110</b>	<b>-18,6</b>	<b>444</b>	<b>25,8</b>

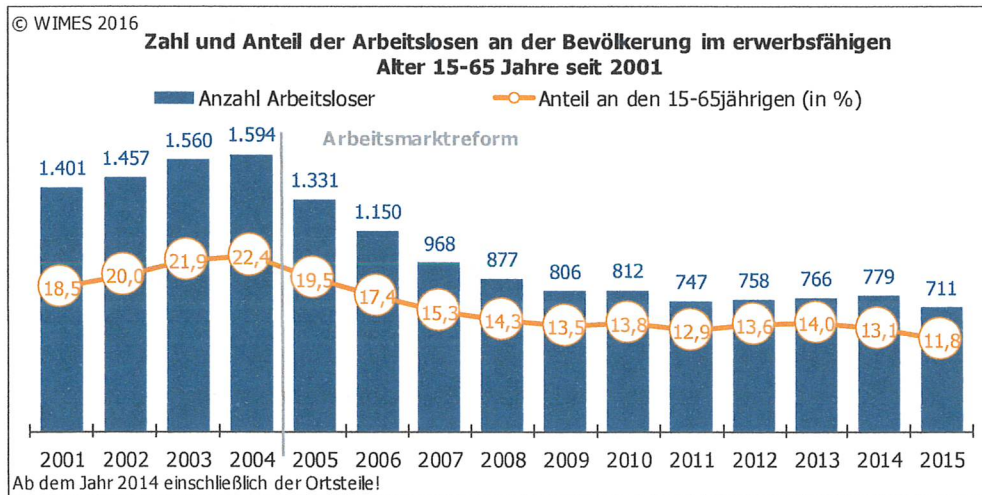
**Abbildung 2:** Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich


## 2.3 Wirtschaft und Beschäftigung

### Arbeitslosigkeit

Zum 31.12.2015 gab es in der Stadt Torgelow 711 Arbeitslose. Die Zahl der Arbeitslosen gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter 15 bis 65 Jahre ergibt für das Jahr 2015 eine Arbeitslosenquote von 11,8 %. Dies ist der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum seit 2001. Beim Rückgang der Arbeitslosigkeit im Betrachtungszeitraum ist der Einfluss der Arbeitsmarktreform zum 01.01.2005 zu berücksichtigen, aber auch in den Folgejahren sank die Zahl der Arbeitslosen weiter merklich ab.

**Abbildung 3:** Arbeitslose und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001

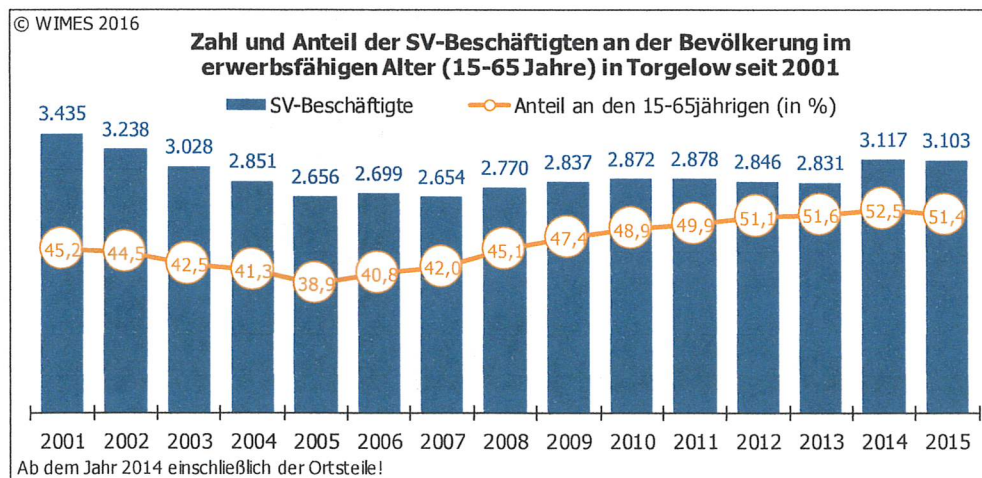


### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (SV-Beschäftigte)

Im Zeitraum von 2001 bis 2005 sank die Zahl der SV-Beschäftigten merklich ab, in den Folgejahren nahm die Zahl dann aber wieder zu. Die rückläufige Tendenz der Jahre 2012 und 2013 ist vor allem zurückzuführen auf Stellenabbau in der Eisengießerei (Absatzflaute im Bereich der Windkraft für welche die Eisengießerei als Zulieferer arbeitet).

Im Jahr 2015 gab es in der Stadt Torgelow 3.103 SV-Beschäftigte. Der Anteil an den 15-65jährigen lag in 2015 bei 51,4 % und somit um 12,5 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2005 (Tiefpunkt).

**Abbildung 4:** SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001

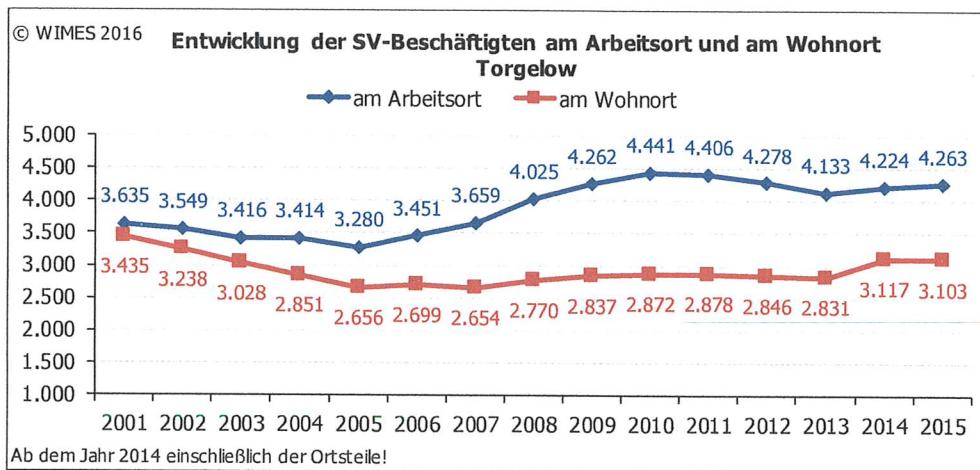




### SV-Arbeitsplätze

Die Zahl SV-Beschäftigter am Arbeitsort entspricht der Zahl der SV-Arbeitsplätze (Wohnort der Arbeitnehmer ist unbestimmt). Diese Arbeitsplätze können mit SV-Beschäftigten, die in der Gemeinde wohnen besetzt sein oder mit SV-Beschäftigten die von außerhalb kommen, dann sind es Einpendler.

**Abbildung 5:** SV-Beschäftigte am Wohnort sowie Arbeitsort Torgelow seit 2001



Auch die Zahl der SV-Arbeitsplätze in der Stadt Torgelow sank zunächst von 2001 bis 2005 (-355 Arbeitsplätze=-9,7 %). Zum Jahr 2006 trat auf Grund der Errichtung neuer mechanischer Werkstätten auf dem Gelände der CHL Eisengießerei Torgelow GmbH ein deutlicher Anstieg der SV-Arbeitsplätze (+171 Arbeitsplätze=5,2 %) gegenüber dem Vorjahr ein. Auch in den Folgejahren nahm bis 2010 die Zahl der SV-Arbeitsplätze in Torgelow weiter jährlich zu bis auf 4.441 SV-Arbeitsplätze. Gegenüber dem Tiefpunkt im Jahr 2005 ist ein Zuwachs um 1.161 SV-Arbeitsplätze bzw. +35,4 %! Seit 2011 sind Rückgänge der Zahl der SV-Beschäftigten mit Arbeitsplatz eingetreten, vor allem zurückzuführen auf Stellenabbau in der Eisengießerei (Absatzflaute im Bereich der Windkraft für welche die Eisengießerei als Zulieferer arbeitet). Im Jahr 2014 gab es in Torgelow 4.224 SV-Arbeitsplätze, einschließlich der SV-Arbeitsplätze in den neu eingemeindeten Ortsteilen. Zum Jahr 2015 stieg die Zahl der Arbeitsplätze erneut leicht an.

### Arbeitsplätze und Arbeitsplatzdichte

In Korrelation zu den Einwohnern gibt es in der Stadt Torgelow ein sehr hohes Arbeitsplatzaufkommen. Die Arbeitsplatzdichte gibt Auskunft über den Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und dient als Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Gebietes. Eine hohe Arbeitsplatzdichte korreliert mit deutlichen Einpendlerüberschüssen.

**Abbildung 6:** Arbeitsplatzdichte seit 2001



Im Jahr 2015 gab es in Torgelow 4.263 SV-Arbeitsplätze. Gemessen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren entspricht das einer SV-Arbeitsplatzdichte von 706 Arbeitsplätzen

je 1.000 Personen im erwerbsfähigen Alter, dies ist ein sehr guter Wert. Der Vergleich zur Hansestadt Rostock zeigt, dass die SV-Arbeitsplatzdichte hier in 2015 bei 645 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahren lag.

Im Ausgangsjahr der Betrachtung 2001 lag die Arbeitsplatzdichte in Torgelow nur bei 479 SV-Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner.

### Ein- und Auspendler

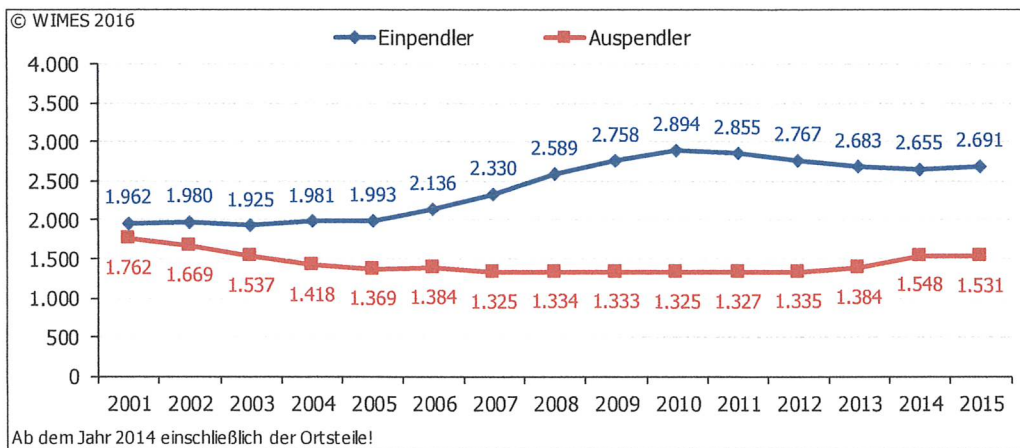
Die Zahl der Einpendler nach Torgelow lag im Betrachtungszeitraum stets über der Zahl der Auspendler, damit waren Einpendlerüberschüsse bzw. positive Pendlersalden zu verzeichnen.

Der Pendlersaldo gibt darüber Aufschluss, ob mehr Arbeitskräfte/SV-Beschäftigte von ihrem Wohnort zum Arbeiten in ein Gebiet einpendeln oder mehr in dem Gebiet wohnende SV-Beschäftigte dieses regelmäßig verlassen, da sich ihr Arbeitsplatz außerhalb befindet.

Im Vergleich zum Beginn des Betrachtungszeitraumes hat der positive Pendlersaldo erheblich zugenommen. Lag der Wert 2001 nur bei 200 Personen, waren es 2015 1.160 Personen.

Die hohe Zahl der Einpendler ist auf die sehr gute Ausstattung der Stadt Torgelow mit Arbeitsplätzen zurückzuführen, welche die Stadt auch als Wohnstandort attraktiv machen. Bei Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes stellt die hohe Zahl der Einpendler ein Potenzial für Zuzüge dar. Bedeutend dabei ist auch die gute Ausstattung der Stadt Torgelow mit sozialer Infrastruktur, wie Kitas, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

**Abbildung 7:** Ein- und Auspendler in Torgelow seit 2001



## 2.3 Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

### Wohnungsbestand

Zum Jahresende 2015 lag der Wohnungsbestand in der Kernstadt Torgelow bei 4.950 WE. In den erst im Jahr 2015 eingemeindeten Ortsteilen lag der Wohnungsbestand Ende 2015 insgesamt bei 294 WE, davon 172 WE Torgelow-Holländerei und 122 WE in Heinrichsruh. Für die Bebauung in den Ortsteilen sind dabei kleinteilige Strukturen kennzeichnend (Eigenheime). Somit ergibt sich für die Stadt Torgelow insgesamt ein Wohnungsbestand von 5.244 WE.

**Tabelle 2:** Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung in der Kernstadt Torgelow

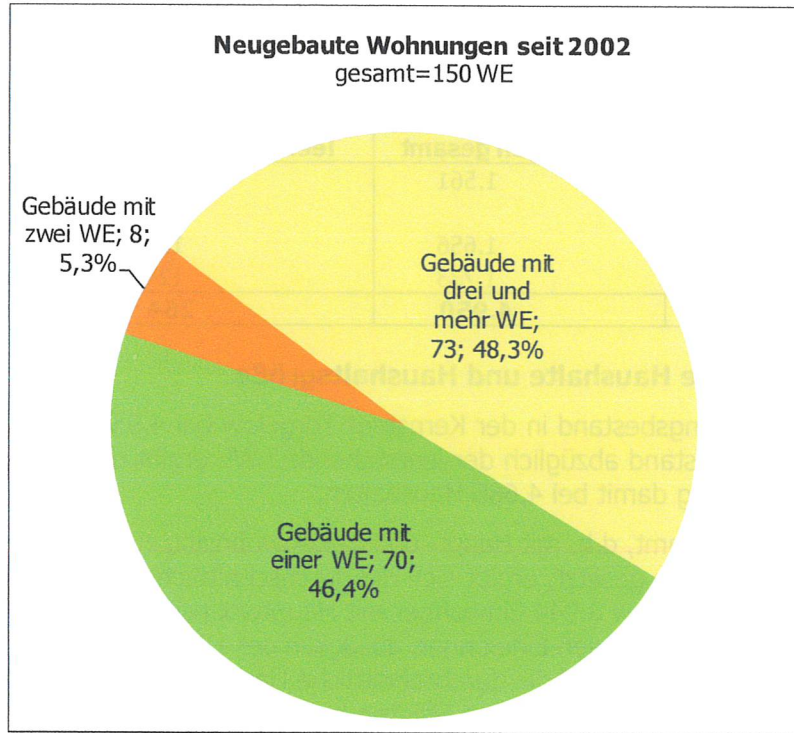
WE-Bestand 31.12.2002	Wohnungsbestandsänderungen durch:			WE-Bestand 31.12.2015	Entwicklung 2002 bis 2015
	Rückbau	Veränderungen im Bestand	Neubau		
5.200	-470	69	151	4.950	-250

Gegenüber dem Jahr 2002 hat sich der Wohnungsbestand in der Kernstadt insgesamt um 250 WE verringert. Der Rückgang der Wohnungszahl ist auf die Umsetzung von Wohnungsrückbau zurückzuführen, so wurden seit dem Jahr 2002 in Torgelow 470 WE durch Rückbau vom Markt genommen.

Der dadurch bedingten Reduzierung der Wohnungszahl steht im Betrachtungszeitraum ein Neubau von insgesamt 146 WE gegenüber. Durch Veränderungen im Bestand, wie dem Teilen großer Wohnung, Umnutzung, Dachgeschossausbau etc., erfolgte ein Zuwachs um 69 WE.

Von den insgesamt 150 neugebauten Wohnungen seit dem Jahr 2002 sind 70 Einfamilienhäuser, was auf eine hohe Nachfrage in diesem Wohnungsteilmarkt hindeutet.

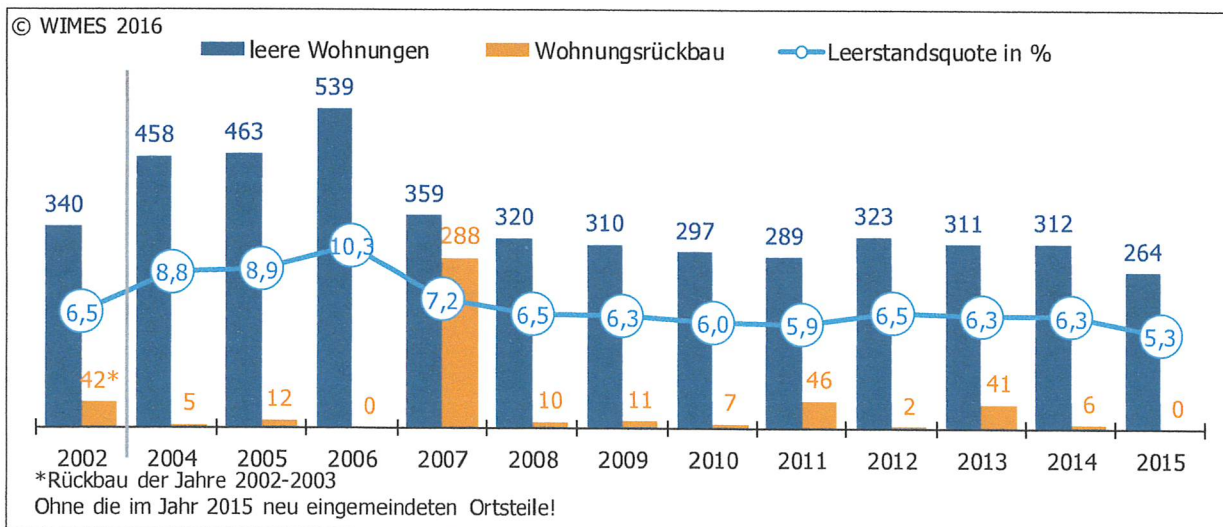
**Abbildung 8:** Wohnungsneubau seit 2002



**Wohnungsleerstände**

Ende 2015 standen in Torgelow, ohne die eingemeindeten Ortsteile, 264 Wohnungen leer. Gemessen am Wohnungsbestand gesamt lag die Leerstandsquote bei 5,3 %. Dies ist der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum. Wie folgende Abbildung zeigt, lag der Höchstwert im Jahr 2006 bei 10,3 % (539 leere WE). Durch umfangreichen Wohnungsrückbau trat zu 2007 eine merkliche Reduzierung der Leerstände ein.

**Abbildung 9:** Wohnungsleerstand in Torgelow seit 2002 (ohne Eingemeindungen 2014)



Eine Auswertung nach der Baustruktur zeigt, dass im kleinteiligen Bereich der Einfamilienhäuser der Wohnungsleerstand sehr gering ausfällt. In diesem Bereich gibt es keine strukturellen Leerstände. Es handelt sich um Gebäude, die aus Altersgründen aufgegeben wurden und nicht mehr in einem wohnungsmarktauglichen Zustand sind. Damit kann einer Nachfrage in diesem Wohnungsteilmarkt aus dem vorhandenen Bestand nicht entsprochen werden. Entsprechend der Haushaltsprognose für die Stadt Torgelow ergibt sich für den Wohnungsteilmarkt Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser bis zum Jahr 2025 ein Bedarf von rund 50 WE. Um diese Nachfrage decken zu können, müssen die Voraussetzungen in der Stadt dafür geschaffen werden. Das heißt, Wohnbauflächen sollten zur Verfügung stehen bzw. entwickelt werden.

**Tabelle 3:** Wohnungsleerstand nach der Baustruktur

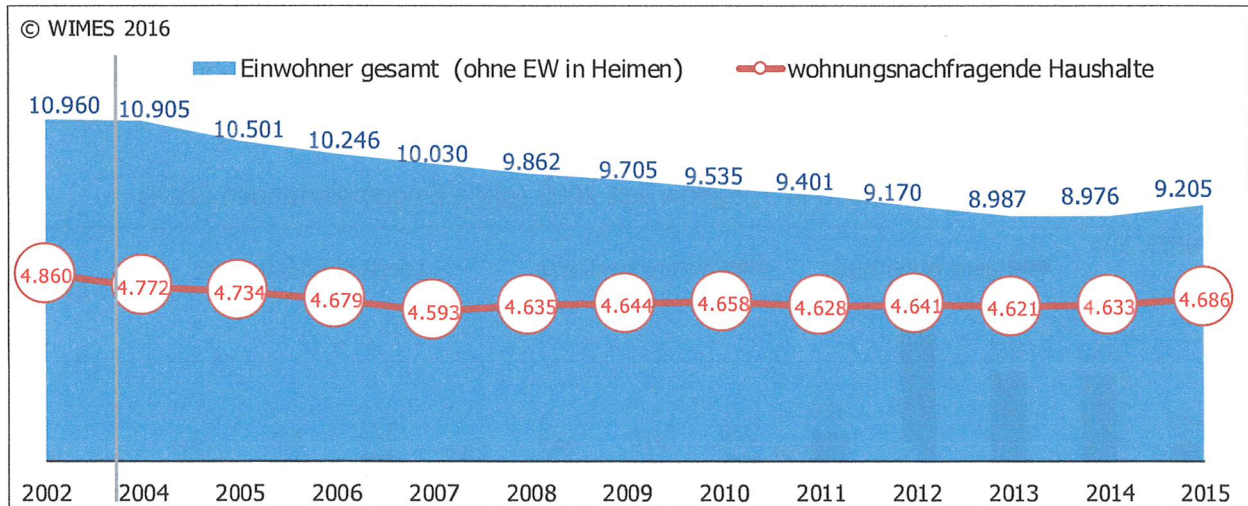
	Wohnungen gesamt	leere Wohnungen	Leerstandsquote in %
Einfamilien-/ Doppel-/Reihenhaus	1.561	4	0,3
Mehrfamilienhaus traditionell/ Wohn- und Geschäftshaus	1.656	136	8,2
Mehrfamilienhaus industriell	1.733	124	7,2
<b>Gesamt</b>	<b>4.950</b>	<b>264</b>	<b>5,3</b>

### Wohnungsnachfragende Haushalte und Haushaltsgröße

Ende 2015 lag der Wohnungsbestand in der Kernstadt Torgelow bei 4.950 WE, davon standen 264 WE leer. Der Wohnungsbestand abzüglich der leerstehenden WE ergibt die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Diese lag damit bei 4.686 Haushalten.

Wird die Einwohnerzahl gesamt, d.h. mit Haupt- und Nebenwohnsitz, zu den wohnungsnachfragenden Haushalten ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Ende 2015 gab es in der Kernstadt Torgelow 8.944 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 396 mit Nebenwohnsitz. Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner, abzüglich der 135 Einwohner in Heimen, lag dementsprechend bei 9.205 Personen und die durchschnittliche Haushaltsgröße damit bei 1,96 Personen je Haushalt. Dies ist im Vergleich zu anderen Städten in M-V noch eine recht hohe Haushaltsgröße und deutet auf einen überdurchschnittlichen Anteil von Familien mit Kindern.

**Abbildung 10:** Einwohner und Haushalte Kernstadt Torgelow im Vergleich



## Prognose der Wohnungsnachfrage – Wohnbaupotenziale

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des ISEK im Jahr 2012 erfolgte die Erstellung einer Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2011. Im Jahr 2015 erfolgte eine Neuberechnung der Prognose aufgrund der Zuwanderung durch Asylberechtigte. Hinzu kam, dass im Mai 2014 die Eingemeindung der Ortsteile Torgelow-Holländerei und Heinrichsruh erfolgte. Beide waren vormals eigenständige Gemeinden. Um die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit, vor allem im Hinblick auf den Zuzug von Flüchtlingen, sowie die Eingemeindungen zu berücksichtigen, erfolgte die Neuberechnung der Bevölkerungsprognose mit Startjahr 2014. Zumal diese auch Grundlage für die Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose sowie für die Vorausberechnungen zur Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ist.

Die Prognoseberechnungen ergaben eine deutliche Nachfrage im Wohnungsteilmarkt „Einfamilienhaus. In diesem Bereich stehen in der Stadt Torgelow nur sehr wenige Flächen zur Verfügung, mit der allerdings die aktuelle als auch künftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann. Die Haushaltsprognose für die Stadt Torgelow verweist für den Wohnungsteilmarkt Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser bis zum Jahr 2025 auf einen Bedarf von mindestens 50 WE. Um diese Nachfrage decken zu können, müssen die Voraussetzungen in der Stadt dafür geschaffen werden. Das heißt, Wohnbauflächen sollten zur Verfügung stehen bzw. müssen entwickelt werden.

Deutlich wird die berechtigte Nachfrage auch, wenn eine Eigenbedarfsgröße von 3% angesetzt wird. Der Eigenbedarf ergibt sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes. Vorrangig orientiert sich dieser an der ortsansässigen Bevölkerung. Bei Einhaltung der 3 %-Regelung Wohnbaufläche für den Eigenbedarf wären dies für die Gesamtstadt Torgelow etwa 160 Wohneinheiten für Familien (Kinder/Enkel). Das sind 3 % des vorhandenen Wohnungsbestandes bzw. der Anzahl der Haushalte im Jahr 2015 in der Gesamtstadt Torgelow.

Über den Eigenbedarf hinaus gibt es zudem aber auch noch eine Nachfrage von Außerhalb. Zum einen von Familien und älteren Menschen aufgrund der guten Ausstattung Torgelows mit sozialer Infrastruktur. Zum anderen ergibt sich eine zusätzliche Wohnungsnachfrage durch die hohe Zahl der Arbeitseinpender. Derzeit zeigt sich vor allem durch diese Zielgruppe eine Nachfrage nach Wohnungsneubau im Eigenheimbereich auf integrierten Standorten aber auch im ländlich geprägten Standort der Stadt Torgelow, insbesondere von Familien mit Kindern bzw. noch ohne Kinder (Wohneigentumsbildung).

Positive Entwicklungseffekte, wie Einwohnerzugewinne, die Arbeitsplatzentwicklung etc. können nur beibehalten werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau erschlossen werden. Gelingt dies nicht, wird sich die Einwohnerabnahme wieder beschleunigen und dies hat auch negative Auswirkungen auf die Auslastung sozialer Infrastruktur.

Mit der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen und dementsprechendem Wohnungsneubau sind also positive Effekte auf die Einwohnerentwicklung zu erwarten.

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen hat keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und -stätten. Im Gegenteil, eine stabile Einwohnerentwicklung könnte zur Sicherung der Arbeitsplätze und zur Unternehmensnachfolge beitragen.

Durch die Bereithaltung attraktiver, nachfragegerechter Wohnbauflächen lassen sich auch Anreize zur Ansiedlung schaffen. Gleichzeitig kann so auch zukünftig ein Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region geleistet werden.

Insofern sollte dem Bebauungsplan Nr. 37/16 „Wohnbebauung nördliche Karlsfelder Straße“ der Stadt Torgelow unbedingt zugestimmt werden.

**Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis****Karten**

Karte 1: Gesamtstadt Torgelow.....	4
Karte 2: Planungsraum.....	5

**Tabellen**

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen in der Kernstadt.....	7
Tabelle 2: Faktoren der Wohnungsbestandsentwicklung in der Kernstadt Torgelow.....	10
Tabelle 3: Wohnungsleerstand nach der Baustruktur .....	12

**Abbildungen**

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung von 2001 bis 2015 in der Kernstadt Torgelow.....	6
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen im Vergleich .....	7
Abbildung 3: Arbeitslose und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001 .....	8
Abbildung 4: SV-Beschäftigte und deren Anteil an den 15-65jährigen seit 2001 .....	8
Abbildung 5: SV-Beschäftigte am Wohnort sowie Arbeitsort Torgelow seit 2001 .....	9
Abbildung 6: Arbeitsplatzdichte seit 2001.....	9
Abbildung 7: Ein- und Auspendler in Torgelow seit 2001 .....	10
Abbildung 8: Wohnungsneubau seit 2002 .....	11
Abbildung 9: Wohnungsleerstand in Torgelow seit 2002 (ohne Eingemeindungen 2014).....	11
Abbildung 10: Einwohner und Haushalte Kernstadt Torgelow im Vergleich.....	12